



**DICTAMEN AMBIENTAL DEL SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL EN MÁLAGA RELATIVA AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUP R-1 "SALADAVIEJA", EN EL T.M. DE RINCÓN DE ESTEPONA (MÁLAGA) (AAU/MA/26/21).**

DPA/049/2021

Visto el expediente de autorización ambiental unificada AAU/MA/26/21, instruido en esta Delegación Territorial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y el Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada, a instancias de JUNTA DE COMPENSACIÓN SUP R-1 SALADAVIEJA, para el PROYECTO DE URBANIZACIÓN SECTOR SUP-R1 "SALADAVIEJA" en el término municipal de Estepona (Málaga), resultan los siguientes:

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha 02/03/2021 la JUNTA DE COMPENSACIÓN SUP R-1 SALADAVIEJA, presenta ante esta Delegación Territorial solicitud de Autorización Ambiental Unificada para el PROYECTO DE URBANIZACIÓN SECTOR SUP-R1 "SALADAVIEJA", ubicado en el término municipal de Estepona (Málaga), para su tramitación de acuerdo con el artículo 31 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, y los artículos 15 y siguientes del Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

**SEGUNDO.-** Dicha solicitud se acompaña, de acuerdo a lo establecido en el artículo 16 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto, con la documentación mínima necesaria para la tramitación del expediente, consistente en:

- Proyecto técnico de la actuación, realizado por los Arquitectos Luis Escarcena Gil y José maría Aragón Jiménez. Fecha enero del 2021.
- Estudio de Impacto Ambiental redactado por la consultora CAI Soluciones de Ingeniería, cuyo equipo redactor ha sido Enrique de la Torre Lara, Ingeniero de Caminos Canales y Puertos colegiado n.º 16917 y Carolina Ruiz Peinado, Licenciada en Ciencias Ambientales colegiada n.º 02205, de fecha enero de 2021.
- Informe de Compatibilidad con el Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Estepona.
- Informe Geotécnico redactado por Cemos Ingenieria y Control de fecha marzo de 2018.

**TERCERO.-** En el marco de lo dispuesto en el artículo 20 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto, se solicita informe a los siguientes organismos, considerados necesarios para la tramitación del expediente, para que emitan informe en el ámbito de sus respectivas competencias:

RELACIÓN DE CONSULTADOS	Respuestas recibidas
Ayuntamiento de Estepona	-----
Departamento de Residuos y Calidad del Suelo	12/07/2021
Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico	02/08/2021
Departamento de Calidad del Aire	03/08/2021
Servicio de Dominio Público Hidráulico	15/11/2021

Avda de la Aurora, 47. Edificio de Usos Múltiples  
29071-Málaga  
T: 670 94 88 74 – 951 77 70 08



FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 1/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Servicio de Gestión del Medio Natural	07/04/2022 10/03/2023
Servicio de Espacios Naturales Protegidos	-----

**CUARTO.-** Con fecha 14/07/2022 el Servicio de Gestión del Medio Natural emitió informe donde se requería al promotor la subsanación de la documentación aportada en materia de Hábitats de Interés Comunitario en el ámbito del Sector. El titular de la actuación presenta ante esta Delegación Territorial el 12/12/2022, adenda de subsanación en materia de Hábitats de Interés Comunitario, concretamente:

- Estudio de Hábitats de Interés Comunitario realizado por la empresa Emasis Estudios Mediambientales y Sistemas de Información Geográfica, S.L.. Analiza el estado actual de la flora y vegetación existente en el ámbito de estudio y valora su estado y viabilidad de su conservación.

**QUINTO.-** Conforme al artículo 19 del *Decreto 356/2010, de 3 de agosto*, el proyecto es sometido al trámite de información pública, por un plazo de 30 días, mediante la inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 197 del 13 de octubre de 2023, sin haberse recibido alegaciones, tal y como consta en el certificado emitido por el Jefe de Negociado de Registro e Información de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga de fecha de marzo de 2024.

**SEXTO.-** En virtud de lo establecido en los artículos 21 y 22 del *Decreto 356/2010, de 3 de agosto*, se emite el presente Dictamen Ambiental y se da trámite de audiencia a las personas interesadas por un plazo de 15 días hábiles.

A los anteriores hechos le resultan de aplicación de los siguientes:

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** La *Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, en su artículo 27, y el *Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada, y se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio*, en su artículo 2, establecen las actuaciones, tanto públicas como privadas, que deberán someterse a autorización ambiental unificada.

**SEGUNDO.-** De conformidad con el artículo 29 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, y el artículo 7.1 del *Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada, y se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007*, la autorización ambiental unificada debe ser otorgada por el órgano competente de la Comunidad Autónoma en la que se ubique la actuación, entendiéndose como tal el órgano de dicha Administración que ostente las competencias en materia de medio ambiente.

**TERCERO.-** El artículo 12 del *Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio*, sobre reestructuración de Consejerías, determina que corresponde a la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul el ejercicio de las competencias en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible. Por su parte, el *Decreto 226/2020, de 24 de febrero, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía*, modificado por el *Decreto 300/2022, de 30 de agosto*, el cual establece, en su disposición adicional duodécima, que corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul el ejercicio en la provincia de Málaga de las competencias previstas en el artículo 19 del citado Decreto 226/2020, siendo el órgano ambiental competente para la emisión de propuesta de resolución, acorde al procedimiento establecido en el artículo 29 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 2/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



**CUARTO.-** En el momento de la solicitud de la Autorización Ambiental Unificada, el Anexo I de la versión vigente de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental contemplaba “*Proyectos de urbanizaciones, así como los de establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos y construcciones asociadas a éstos así definidos por la normativa sectorial en materia de turismo, incluida la construcción de establecimientos comerciales y aparcamientos, para el caso de ocupen una superficie igual o superior a 10 hectáreas*”, los cuales estaban sometidos a autorización ambiental unificada.

Con fecha 18 de Diciembre entró en vigor el *Decreto Ley n.º 26/2021, de 17 de Diciembre*, que en su Artículo 28 modifica la Ley 7/2007, de 9 de Julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y más concretamente el epígrafe 7.14 del Anexo I, “**Proyectos de urbanizaciones, así como los de establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos y construcciones asociadas a éstos así definidos por la normativa sectorial en materia de turismo, incluida la construcción de establecimientos comerciales y aparcamientos, en suelo rústico así definido por la normativa sectorial en materia de urbanismo y ordenación del territorio.**”, estando sometida a autorización ambiental unificada.

**QUINTO.-** En cumplimiento de lo establecido en el artículo 21 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto, en el presente Dictamen Ambiental se ha incorporado el resultado de la Evaluación de Impacto Ambiental de la actuación proyectada, así como los condicionantes derivados del análisis realizado por las distintas unidades administrativas afectadas y los que resultan de los informes emitidos.

## POR LO QUE

A la vista de los antecedentes y fundamentos de derecho, y de acuerdo con lo establecido en la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*, la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental* y el *Decreto 356/2010, de 3 de agosto*, por el que se regula la *Autorización Ambiental Unificada* y demás normativa general y sectorial pertinente de aplicación y una vez finalizados los trámites reglamentarios para el expediente de referencia,

## SE EMITE

**DICTAMEN AMBIENTAL FAVORABLE** a la solicitud de Autorización Ambiental Unificada presentada por la JUNTA DE COMPENSACIÓN SUP R-1 SALADAVIEJA, para el PROYECTO DE URBANIZACIÓN SECTOR SUP-R1 "SALADAVIEJA" en el término municipal de Estepona (Málaga), a los solos efectos previstos en la *Ley 7/2007, de 9 de julio*, dadas las características de la actuación propuesta y las conclusiones de la evaluación de impacto ambiental, siempre que se cumplan los condicionantes establecidos en los Anexos que se relacionan a continuación:

El presente Dictamen Ambiental consta de cinco anexos, los cuales se relacionan a continuación:

- Anexo I: Descripción de la Actuación.
- Anexo II: Evaluación Ambiental.
- Anexo III: Condiciones generales.
- Anexo IV: Condiciones técnicas particulares.
- Anexo V: Vigilancia y Control Ambiental.

Conforme establece el artículo 26 del *Decreto 356/2010, de 3 de agosto*, el otorgamiento de la Autorización Ambiental Unificada no exime a su titular de obtener las demás licencias, permisos y autorizaciones que sean exigibles para este tipo de actividad, de acuerdo a la legislación vigente.

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 3/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



La Autorización Ambiental Unificada será válida salvo que se produzcan modificaciones sustanciales que obliguen a la tramitación de una nueva Autorización o que se incurra en alguno de los supuestos de modificación de oficio recogidos en el artículo 34 del *Decreto 356/2010, de 3 de agosto*.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 22 del *Decreto 356/2010, de 3 de agosto*, en un plazo no superior a quince días, podrán en caso de disconformidad alegar y aportar los documentos y justificaciones pertinentes sobre este Dictamen.

EL JEFE DEL SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 4/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



## ANEXO I DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

- **Expediente:** AAU/MA/26/21
- **Entidad titular:** JUNTA DE COMPENSACIÓN SUP R-1 SALADAVIEJA
- **Objeto del proyecto:** Este Proyecto de Urbanización del Sector SUP-R1 "SALADAVIEJA", tiene por finalidad la definición y valoración de las obras necesarias para urbanizar el Sector en desarrollo del Plan Parcial de Ordenación correspondiente, cumpliendo con los artículos 41, 58 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística. Este Proyecto contiene las descripciones necesarias para la ejecución del viario y los servicios urbanos, así como los planos descriptivos y los cálculos justificativos, todo ello de conformidad con la legislación consultada y las normas de obligado cumplimiento. El Proyecto de Urbanización desarrolla las obras de urbanización correspondientes a movimientos de tierra, pavimentación, saneamiento y drenaje, abastecimiento de agua potable, media y baja tensión, alumbrado público, telecomunicaciones, gas, jardinería y riego, residuos sólidos urbanos y señalización. Es objeto del proyecto de urbanización, además, definir las obras necesarias para materializar las conexiones con los servicios generales que requieran las compañías suministradoras.

### 1. Situación, Emplazamiento y Superficie.

El ámbito del proyecto de Urbanización es el Sector SUP-R1 "Saladavieja" del término Municipal de Estepona (Málaga). El Sector está conformado por los terrenos de varias fincas situadas en el sitio conocido como Saladavieja y también "Las Mesas", situados en el T.M. de Estepona en la zona oeste de su núcleo urbano.

Sus límites geográficos son:

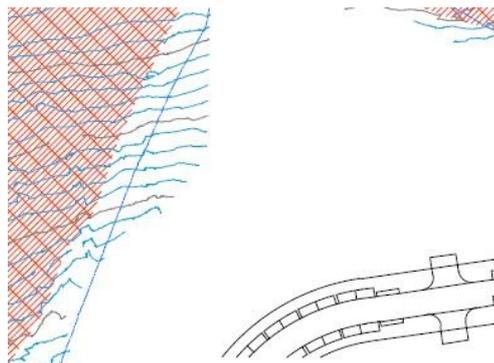
- Al sur: con Urbanización Puerto de Estepona y sector SUP-R4 del PGOU.
- Al oeste: con Camino de Hornacino de Poniente que lo separa de la Autovía A-7.
- Al norte: con el Polígono Industrial de Estepona y Ampliación Zona de Servicios.
- Al este: con Sistema General SG-R3 y sector SUP-R5 del vigente PGOU.

La finca cuenta en la actualidad con accesos rodados desde las urbanizaciones colindantes, urbanización Puerto de Estepona y desde el SUP-R10 "Ampliación Zona de servicios II", así como de carril conocido como camino de Las Mesas. El sector posee una superficie de 410.575,00 m<sup>2</sup>.

La morfología de este área se caracteriza por la presencia de una gran planicie en la parte más al Este y justo en la zona más elevada (de ahí la denominación popular de estos terrenos como "Las Mesas"), con una pendiente de Este a Oeste hasta la zona más occidental de la finca donde la pendiente es más pronunciada.

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 5/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



USO	m2 SUELO	
RESIDENCIAL	191.556,88	46.66%
COMERCIAL	6.980,01	1.70%
EQUIP. COMUNIT.	24.876,74	6.06%
SOCIAL (EQS-S)	8.291,63	2.02%
SOCIAL (EQS-A)	2.669,15	0.65%
PRIMARIA	19.716,42	4.80%
INFANTIL	4.074,52	0.99%
DEPORTIVO	14.615,57	3.56%
A. JUEGO NIÑOS	12.646,42	3.08%
JARDINES	41.475,98	10.10%
INSTALACIONES	259,22	0.06%
VALES	83.412,46	20.32%
	410.575,00	100.00%

TRAMA	PARCELA	USO	TIPOLOG.	m2 Suelo	EDIFICABILID. m2t/m2s	m2 Techo	VIVEN.	CP		
PARCELAS PRIVADAS	PM	A	Residencial	PM - 2	25.995,83	0.913354	23.743,39	246	1,00	
		B	Residencial	PM - 2	29.259,74	0.913350	26.724,38	276	1,00	
		C	Residencial	PM - 2	19.605,67	0.913350	17.906,84	185	1,00	
		D	Residencial	PM - 2	21.547,13	0.913350	19.680,07	203	1,00	
		E	Residencial	PM - 2	21.856,39	0.913350	19.962,53	206	1,00	
		F	Residencial	PM - 2	9.212,73	0.913350	8.414,45	87	1,00	
		G	Residencial	PM - 2	6.791,57	0.913350	6.203,08	64	1,00	
		H	Residencial	PM - 2	45.037,24	0.913350	41.134,76	425	1,00	
		I	Residencial	PM - 2	5.625,97	0.913350	5.138,48	53	1,00	
		J	Residencial	PM - 2	2.188,98	0.913350	1.999,30	21	1,00	
		K	Residencial	PM - 2	4.435,63	0.902570	4.003,47	41	1,00	
		Eq C	L	Equipam.	Eq. TERRIT.	24.876,74	1.000000	24.876,74	0	0,80
			M	Comercial	C - 1	6.980,01	0.787964	5.500,00	0	0,80
						205.287,50	1.807			

(\*) EQUIPAMIENTO TERRITORIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO "CIUDAD DEL CONOCIMIENTO"

TRAMA	PARCELA	USO	m2 Suelo	EDIFICABILIDAD m2t/m2s	m2 Techo
SISTEMAS LOCALES - PÚBLICOS	EQE-P	Docente-Primaria	19.716,42	1,0000	19.716,42
	EQE-I	Docente-Infantil	4.074,52	1,0000	4.074,52
	EQD-1	Deportivo	5.014,44	0,1000	501,44
	EQD-2	Deportivo	9.601,13	0,1000	960,11
	EQS-S	Social	8.291,63	1,0000	8.291,63
	EQS-A	Sanitario	2.669,15	1,0000	2.669,15
	EQZV-1	Parques y jardines	12.669,68	0,0000	0,00
	EQZV-2	Parques y jardines	5.862,87	0,0000	0,00
	EQZV-3	Area juego de niños	2.780,20	0,0000	0,00
	EQZV-4	Parques y jardines	2.738,23	0,0000	0,00
	EQZV-5	Parques y jardines	4.845,72	0,0000	0,00
EQZV-6	Area juego de niños	5.113,21	0,0000	0,00	
EQZV-7	Parques y jardines	5.923,40	0,0000	0,00	
EQZV-8	Parques y jardines	6.022,63	0,0000	0,00	
EQZV-9	Parques y jardines	3.413,45	0,0000	0,00	
EQZV-10	Area juego de niños	1.696,18	0,0000	0,00	
EQZV-11	Area juego de niños	3.056,83	0,0000	0,00	
	EQI-1	Instalaciones	54,29	0,0000	0,00
	EQI-2	Instalaciones	50,33	0,0000	0,00
	EQI-3	Instalaciones	52,60	0,0000	0,00
	EQI-4	Instalaciones	51,00	0,0000	0,00
	EQI-5	Instalaciones	51,00	0,0000	0,00
	EQV	Vales	83.412,46	0,0000	0,00
TOTAL EQUIPAMIENTOS			187.161,37		36.213,28



## 2. Características del proyecto.

Para el diseño general de la urbanización, de su red viaria y de todos los servicios que comprende el proyecto se han tenido en cuenta varias premisas como son:

- Los condicionamientos impuestos en las Normas de Urbanización del Ayuntamiento de Estepona.
- La tipología de los servicios proyectados en el Sector así como de los equipamientos.
- Una correcta dotación de servicios.
- Las normas de las compañías suministradoras.
- Los servicios afectados.
- La determinaciones del Plan Parcial aprobado.
- Llevar a cabo un desarrollo sostenible del sector.
- Continuidad con los sectores colindantes.

Las obras incluidas en el proyecto de urbanización se dividen en los siguientes apartados:

- Red Viaria, movimiento de tierras, replanteo y pavimentación.
- Jardinería y mobiliario urbano.
- Abastecimiento de agua potable, riego e incendios.
- Depósito de Agua potable.
- Red de saneamiento. Aguas fecales y pluviales.
- Redes eléctricas. Media y Baja Tensión. Alumbrado Público.
- Redes de telecomunicaciones.
- Red de gas canalizado.
- Contenedores de Residuos Sólidos Urbanos.

### Red viaria y movimiento de tierras.

El Plan General prevé un viario estructurante atravesando el sector desde el noreste al suroeste por la parte sur de la finca, hasta enlazar al oeste con el vial más oriental del Sector UPP-R1 Seghers y con la C/Fresa en la zona intermedia. Prevé así mismo una rotonda de conexión en la zona, la red viaria del Proyecto de Urbanización está formada por 9 viales.

Las secciones tipo empleadas en los viales presentan diferente anchura y morfología. Las rotondas de intersección entre calles tienen un diámetro interior de la isleta circular de 20,00m, y calzada de 10,00m de anchura. Las aceras son de ancho variable en función de las secciones de los viales que intersecan.

La abrupta topografía ha condicionado de manera importante el trazado de los viales. Se ha perseguido llegar a la compensación de tierras dentro del sector asentando los viales tanto en terraplén como en desmonte o a media ladera.

	Mov tierra		
	Desmonte	Terraplén	Vegetal
VIAL 1	46.363,43	119.609,66	10.211,57
VIAL 2	60.212,18	14.224,72	7.083,95



VIAL 3	3.063,46	2.731,00	1.987,84
VIAL 4	9.479,15	39.811,56	4.685,06
VIAL 5	9.294,75	22.701,36	3.954,88
VIAL 6	4.820,33	960,22	1.782,11
VIAL 7	57.999,44	32,13	3.678,72
VIAL 8	33.615,34	42,74	2.939,79
VIAL 9	2.315,38	0,00	246,68
	<b>227.163,46</b>	<b>200.113,39</b>	<b>36.570,60</b>

### Cálculo del firme y pavimentación.

Para el diseño del firme se ha tenido en cuenta el método de dimensionamiento de la Instrucción de Firmes de Carreteras del MOPU, así como las secciones estructurales de firmes urbanos del Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización en Estepona.

#### FIRME:

Superior	CAPA RODADURA AC16 Surf S	5cm
	RIEGO DE ADHERENCIA	
	CAPA BASE AC22 bin D	14cm
	RIEGO DE IMPRIMACIÓN	
	ZAHORRA ARTIFICIAL ZA-20	30cm

#### CIMIENTO DE FIRME:

Superior	ZAHORRA ARTIFICIAL ZA-20	25cm
	SUELO SELECCIONADO CBR>20	25cm
	SUELO SELECCIONADO CBR>20	25cm
Inferior	TERRENO NATURAL-SANEO (SUELO ADECUADO CBR>5)	

### Aparcamientos.

Los aparcamientos se construirán en hormigón en masa HM-25/20 reforzado con mallazo, de 20 cms de espesor, con acabado superficial fratasado mecánico y adición de cuarzo, sobre capa de zahorra artificial compactada de 30 cm. de espesor.

### Aceras y Bordillos.

Las aceras se construirán con pavimento de adoquines prefabricados de hormigón, con color ocre o similar, de dimensiones 20x10x6 cms, sobre cama de arena de 5 cms de espesor, con relleno de juntas y compactados, sobre capa base de hormigón en masa HA-25 sobre la explanada del vial. Los bordillos serán de hormigón prefabricado doble capa.

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 9/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Jardinería, mobiliario urbano y carril bici.

La zona de espacios libres de dominio y uso público es la zona destinada a jardines y áreas de juego, de carácter público y propiedad pública. Las zonas verdes más importantes se localizan en la zona occidental del Sector, paralelo a la Autovía y con continuidad norte-sur.



Fig 1. Zonas verdes visión general.

Red de abastecimiento de agua potable.

La nueva red de distribución de agua potable en el Sector será mallada y se inscribe en la red general municipal gestionada por el Servicio Municipal de Aguas de Estepona. La acometida principal a la nueva red se hará desde el depósito de almacenamiento que se prevé construir al noreste del Sector, en la cota topográfica más elevada y dentro de terrenos de los propios promotores que posteriormente se cederán al Ayuntamiento como Sistema General. El llenado de este nuevo depósito se hará desde el depósito municipal existente en el Polígono Industrial de Estepona, al sur de la Subestación Eléctrica, según se refleja en los planos de proyecto, mediante estación de elevación y tubería FD200mm.

Desde el depósito, se hará llegar el agua potable por gravedad mediante red general de distribución hasta todas las parcelas del sector mediante las correspondientes acometidas domiciliarias, garantizando el caudal y la presión demandada por las viviendas u otros usos de cada zona, tanto para consumo humano como para usos contra incendios y de riego de zonas interiores.

La nueva red se construirá con los siguientes materiales y diámetros:

- Conducción principal, llenado del depósito:  
 Tubería de fundición dúctil, 16 atm. de presión, y diámetro 200 mm.
- Red general de distribución:  
 Tubería de fundición dúctil, 16 atm. de presión, y diámetro 200 mm.  
 Tubería de fundición dúctil, 16 atm. de presión, y diámetro 100 mm.
- Red general de riego:  
 Tubería de polietileno de alta densidad, 10 atm. de presión, y diámetro 50 mm.

La capacidad mínima que han de tener los depósitos se obtiene para garantizar un volumen de reserva suficiente para el abastecimiento de todo el Sector durante un día. Se proyectará un depósito semienterrado, de planta rectangular, a la cota 100 m.s.n.m., compartimentado en dos vasos, con una superficie útil interior de 20x32 = 640 m<sup>2</sup>, y una altura interior de 5,0 m. para una lámina de agua de 4,5 m., totalmente estanco y debidamente compartimentado para su mejor funcionamiento. Capacidad de almacenamiento: 640x4,5 = 2.880 m<sup>3</sup>

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 10/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



### Redes de saneamiento. Aguas fecales y pluviales.

Se proyectan para aguas residuales cuatro colectores con un total de trece ramales, según se grafía en planos aportados, desaguando las aguas recogidas en tres pozos existentes. Los colectores de la red de saneamiento del sector serán de sección circular, contruidos en PVC o polietileno reticulado, corrugado exterior, liso interior, y con diámetros nominales de 315 mm., según el trazado previsto en los planos correspondientes.

La red de aguas pluviales la formará un sistema de sumideros repartidos a lo largo de los viales a intervalos de 35 metros como máximo, con objeto de permitir el drenaje superficial de la plataforma pavimentada de los viales, así como la escorrentía superficial del agua de lluvia caída sobre las parcelas edificables y resto de zonas del sector. Los colectores se formarán de tubos de diámetros nominales desde 300 a 800 mm. Que se proyectan en PVC o polietileno reticulado, corrugado exterior, liso interior.

### Redes eléctricas.

#### Red de media tensión.

Red en Media Tensión compuesta por quince Centros de Transformación MT/BT, que totalizan 18.440 KVA's, incluyendo las correspondientes líneas subterráneas, haciendo éstas, entrada y salida en dichos centros, cuyo recorrido se extiende desde la red de A.T., existente en el sector, propiedad de la Cía., ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.L., quedando este equipamiento incluido en dicha red.

La energía será suministrada por la Cía. ENDESA DISTRIBUCIÓN, S.L.U., a la tensión de 20 Kv trifásica y frecuencia de 50 Hz, siendo la acometida a las celdas por medio de cables subterráneos.

#### Red de baja tensión.

Se establecen treinta y cinco circuitos de B.T.. Dichos circuitos se van a alimentar desde 15 Centros de Transformación a instalar en la zona. El suministro previsto total de energía (redes M.T.) será pues de 13.451,6 Kw., por lo que la potencia total a prever en los transformadores será de 16.814,5 KVA, inferior a los 18.440 KVA previstos, pues se montarán:

- 1 Ud. C.T. con 2 trafos de 400 KVA
- 14 Uds. C.T. con 2 trafos de 630 KVA

Se realizará de acuerdo con el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y en especial con sus instrucciones ITC-BT 007, 008, 0010 y 011, así como con las Normas Particulares y Condiciones Técnicas y de Seguridad de la compañía ENDESA Distribución, S.L.U., y en especial con su Capítulo II y III.

#### Alumbrado público.

La iluminación de las calles estará compuesta por varios circuitos. En las vías principales se instalarán distribuidos y enfrentados bilateralmente, puntos de luz compuestos por luminarias "tipo farol mariner", con báculo metálico galvanizado de 9,00 mts, y luminaria cerrada con lámpara VSAP de 250W. Para las vías secundarias se optará por el montaje a tresbolillo del mismo tipo de luminarias también, sobre columna metálica de 9,00 mts, equipadas con lámpara VSAP de 250W. El acabado será en color negro, similar a las farolas instaladas en urbanizaciones próximas, típicas de esta zona.

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 11/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Redes de telecomunicaciones.

Existen canalizaciones telefónicas subterráneas a lo largo de la Autovía, paralela al límite oeste del Sector, así como en los sectores colindantes por el norte, Polígono Industrial, por el sur, Urbanización Seghers, y al este, Sup-R4 Las Mesas, dejando las canalizaciones próximas a los límites del sector. En estas canalizaciones existentes conectaremos la nueva red que se crea para dar servicio a todas las parcelas edificables de nuestro sector.

Red de gas canalizado.

Se ha previsto entre las obras de urbanización la ejecución de una red de gas canalizado para posibilitar el servicio a las parcelas del propio Sector y para garantizar el paso a su través integrándose en la red de gas del Municipio. La red de gas prevista en el presente Proyecto se ejecutará según condiciones técnicas del suministrador GAS NATURAL Andalucía.

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 12/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



## ANEXO II EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

### **1. RESUMEN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.**

El Estudio de Impacto Ambiental, que sirve de base para realizar la Evaluación de Impacto Ambiental del presente proyecto, ha sido elaborado en enero del 2021 por la CAI CONSULTORES DE INGENIERÍA y contiene la información requerida en el Anexo III del *Decreto 356/2010, de 3 de agosto, que regula la autorización ambiental unificada*.

El Documento de Síntesis incluido en el Estudio de Impacto Ambiental en la página 179 y sucesivas, describe el inventario ambiental de la zona de actuación. Es objetivo del presente Es.I.A. recoger y analizar la información necesaria para evaluar las consecuencias ambientales que produciría el desarrollo del Proyecto de Urbanización objeto de examen. El proyecto de Urbanización desarrollará las obras de urbanización correspondientes a movimientos de tierra, pavimentación, saneamiento y drenaje, abastecimiento de agua potable, media y baja tensión, alumbrado público, telecomunicaciones, gas, jardinería y riego, residuos sólidos urbanos y señalización.

#### Valoración del impacto ambiental.

Las variables ambientales analizadas son:

- Clima
- Geología
- Geomorfología
- Hidrología superficial
- Hidrología subterránea
- Edafología
- Vegetación actual
- Especies y comunidades protegidas
- Fauna
- Procesos y riesgos
- Paisaje
  
- Afecciones territoriales y ambientales de la actuación proyectada

En relación a la identificación y valoración de impactos, el estudio de impacto ambiental presentado por el promotor, determina que No existen valores de importancia parciales que determinen impactos críticos. Todos los impactos evaluados son moderados. Se ha tenido en cuenta en su evaluación la aplicación de medidas correctoras. Estos impactos requieren medidas correctoras y protectoras para disminuir los efectos de estas acciones sobre el medio ambiente. En la pagina 198 se incluye resumen de la valoración de impactos realizada.

EL Documento de Síntesis en las páginas 190-198 analiza el inventario ambiental y describe las interacciones ecológicas y ambientales claves.

En relación a la determinación de las áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad, o especial protección, el estudio de impacto ambiental destaca;

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 13/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



En el ámbito de estudio no se encuentra ningún Lugar de Interés Comunitario.

Los Lugares de Interés Comunitario más cercanos al sector SUP R1 "Saladavieja" son:

- LIC de Sierra Bermeja y Real con código ES6170010, que se encuentra al Norte del sector.
- LIC de los Fondos Marinos de la Bahía de Estepona con código ES6170036, que se encuentra al Este del sector.

Ninguno de estos Lugares de Interés Comunitario se verá afectado por el desarrollo urbanístico del sector debido a su lejanía y a que las aguas residuales del sector serán depuradas, evitando así su posible afección sobre los fondos marinos de la Bahía de Estepona.

La reserva de la Biosfera más cercana al sector objeto de este proyecto de urbanización es la Reserva de la Biosfera Intercontinental del Mediterráneo. Esta reserva de la Biosfera se encuentra al Norte del sector. El desarrollo de dicho sector no le afectará.

El desarrollo del sector SUP R1 "Saladavieja" no afecta a ningún Espacio Natural Protegido (no afecta a ningún parque nacional, parque natural, paraje natural, reserva natural, monumento natural, paisaje protegido o parque periurbano).

El desarrollo del proyecto de urbanización no afecta a ninguna Zona de Especial Protección para las Aves. La Zona de Especial Protección para las Aves más cercana es la de Sierra Bermeja y Real.

El sector SUP R1 "Saladavieja" no afecta a ninguna zona protegida por el Plan Especial de Protección del Medio Físico, ya que, la zona más cercana es el Paraje Excepcional de los Reales de Sierra Bermeja que se encuentra al Norte.

Los hábitats de interés comunitario que se encuentran dentro del sector son los siguientes:

- HIC5330\_2 Arbustadas termófilas mediterráneas (Asparago-Rhamnion). Todo el sector tiene este hábitat. También se encuentra al noreste del ámbito y al oeste.
- HIC 5330\_6 Matorrales de sustitución termófilos con endemismos. Se encuentra al sureste del sector y al noreste del ámbito.
- HIC 6220\_0 Hábitat prioritario: Pastizales anuales mediterráneos neutro-basófilos y termoxerofíticos (Trachynietalia distachyae). Se encuentra al oeste del ámbito de estudio.
- HIC 6220\_4 Hábitat prioritario: Pastizales anuales acidófilos mediterráneos. Todo el sector posee este hábitat de interés comunitario. También se encuentra al noroeste del sector.
- HIC 6310 Dehesas perennifolias de Quercus spp. Se encuentra al oeste del ámbito de estudio.
- HIC 92DO\_0 Adelfares y tarajales (Nerio-Tamaricetea). Se encuentra al suroeste del ámbito de estudio en el arroyo Guadalobón.
- HIC 9320\_0 Acebuchales. Se encuentra al sureste del sector y del ámbito de estudio y al noreste del ámbito.

Estos hábitats se compensarán en las zonas vedes del sector.

El desarrollo urbanístico del sector SUP R1 "Saladavieja" tampoco afecta a ningún monte público. Los existentes se encuentran muy alejados del sector.

El arroyo de Hornacino se encuentra al Oeste del sector SUP R1 "Saladavieja". El sector queda fuera del dominio público hidráulico, fuera de la zona de servidumbre, pero se ve afectado por la zona de policía.

Al sur del ámbito de estudio se encuentra la Cañada Real de los Barrios a Estepona ( 75 m de ancho legal). Al noreste se encuentra la Vereda de Gaucín y Casares ( 21 m de anchura legal). Ninguna de las dos veredas son afectadas por el proyecto de urbanización.

Según lo indicado en el PGOU de Estepona, existe zona arqueológica en el sector denominada "Las mesas de

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 14/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Saladavieja". Este Yacimiento se encuentra al este del sector. El sector lo afecta. Debido a su cercanía de éste será necesaria la realización de una prospección arqueológica previa antes de las obras de urbanización, que deberá ser presentada a la Consejería de Cultura.

#### Análisis de Alternativas

Se han planteado dos alternativas para el proyecto de urbanización y la alternativa cero de no realización del proyecto de urbanización.

Estas alternativas no han podido ser muy diferentes entre sí (la alternativa 1 y la 2), debido a que, se desarrolla un proyecto de urbanización de un sector, que ya tiene aprobado un plan parcial que indica la situación de los viales y de las parcelas y así mismo, indica los usos de cada una de las zonas. Así mismo, la geotécnica y la topografía de la zona, también se consideran limitantes a la hora de presentar las alternativas. Por último, es necesario que todas las alternativas planteadas cumplan con lo dispuesto por la normativa de aplicación, así como las indicaciones de las compañías suministradoras y administraciones.

La alternativa 2 tiene un movimiento de tierra menor a la alternativa 1. Los viales se han adaptado más a la topografía en la 2 y se han realizado una sección más pequeña.

Las alternativas se han evaluado siguiendo estos criterios ambientales:

- O1 Minimización de impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa, en lo referente al menos al patrimonio natural, áreas sensibles, calidad atmosférica, de las aguas, del suelo y de la biota
- O2 Minimización de los factores influyentes en el cambio climático
- O3 Incrementar la proporción e interrelación de los espacios naturales favoreciendo la biodiversidad y la conectividad ecológica
- O4.1 menor consumo y el uso más eficiente del suelo y otros recursos naturales
- O4.2 eficiencia del transporte y de la energía
- O4.3 Adecuación y maximización de la movilidad urbana y accesibilidad funcional
- O4.4 prevención de los riesgos naturales y tecnológicos
- O4.5 calidad ambiental de los espacios urbanos.
- O4.6 conservación del patrimonio histórico-artístico y cultural
- O4.7 mejora de la calidad paisajística.

La alternativa mejor valorada ha sido la 2 y por lo tanto, ha sido la alternativa elegida.

La finalidad de las medidas ambientales protectoras y correctoras es suprimir o atenuar los efectos ambientales negativos, causados por la ordenación propuesta y el desarrollo de dicha ordenación, sobre el medio y llevarlos a niveles compatibles, en especial los de mayor relevancia. Se han tenido en cuenta en la fase de construcción, durante la fase de funcionamiento y para mitigar y como adaptación al cambio climático. Vienen desarrolladas en el Estudio de Impacto Ambiental páginas 163-170. de igual forma el presupuesto de estas viene recogido en el estudio presentado por el promotor

El Plan de Vigilancia Ambiental ha de permitir la evaluación del grado de minimización de los efectos medioambientales, tras la aplicación de las medidas correctoras, así como la detección de alteraciones o impactos no previstos en el presente Estudio de Impacto Ambiental.

Independientemente a todo lo reflejado en el estudio de impacto ambiental aportado por el promotor, se seguirá lo establecido en el Anexo IV Condiciones Técnicas Particulares.

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 15/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



## 2. INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PROYECTO.

A continuación se realiza la valoración Ambiental del proyecto por parte del Órgano Competente.

### 2.1. Afección atmosférica, acústica y lumínica.

Se ha aportado estudio acústico según lo dispuesto en el artículo 43 del *Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía*, que se ajusta a los contenidos establecidos en su IT-3.

La maquinaria utilizada deberá ajustarse a las prescripciones establecidas en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y sus normas complementarias.

No constan equipos de combustión en el proyecto, por lo que no están previstas emisiones canalizadas a la atmósfera de gases y partículas debidas a su uso. Las principales emisiones se producen de forma difusa y son debidas principalmente al material particulado que se genera por el tránsito de vehículos, durante la etapa de construcción.

### 2.2. Afección a la biodiversidad y geodiversidad.

El Servicio de Gestión del Medio Natural en su informe de fecha 05/04/2022, analiza las afecciones de acuerdo con la información disponible en esta Consejería referida al ámbito de planificación y considerando los documentos aportados sobre el proyecto se pronuncia de la siguiente forma:

- De acuerdo con la información disponible en esta Consejería referida al ámbito de planificación y considerado los documentos aportados sobre el proyecto y habiéndose consultado la información distribuida en base al Sistema de Información sobre el Patrimonio Natural de Andalucía, en base a la distribución e información de los Hábitats de Interés Comunitarios oficial aprobada y actualizada 'IRHICA actual 2021', se detectan principalmente los siguientes hábitats de interés comunitario en el ámbito del Sector Saladavieja.

- 5330-2 Arbustadas termófilas mediterráneas (Asparago-Rhamnion)
- 5330-6 Matorrales de sustitución termófilos con endemismos
- 9320-0 Acebuchales generalmente sobre bujeos

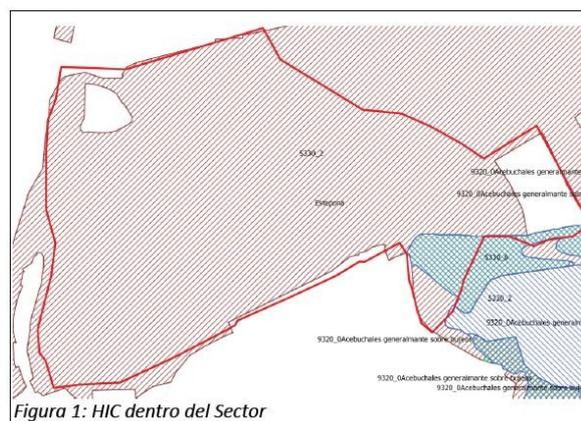


Figura 1: HIC dentro del Sector

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 16/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- Respecto a la fauna amenazada y protegida, la localización del sector no se encuentra asociada a ningún taxón de fauna de carácter protegido. Se ha de aludir, que el ámbito tiene cierto interés para pequeños quirópteros (murciélagos). De manera general, la existencia edificaciones antiguas pueden propiciar la adopción de oquedades en éstas como refugio de quirópteros, aves nocturnas y reptiles. Igualmente, es probable la existencia de reptiles y anfibios en el entorno de las corrientes fluviales. De estos animales buena parte de ellos tienen carácter de protección en Andalucía, pudiéndose encontrar especies singulares como el galápago leproso, el sapo común o la culebra bastarda.

- Relativo a la flora protegida y de interés (FAME), integrado en el sistema de información geográfica REDIAM, de apoyo a la localización y seguimiento de la flora amenazada y de protección especial de Andalucía a escala de detalle información actualizada, no aparecen registros de ninguna especie con carácter protegido. Tampoco aparece ningún árbol ni arboleda singular dentro de los límites del sector objeto.

- Según consulta realizada en el "Inventario Andaluz de Georrecursos. Año 2011" para la provincia de Málaga, no se han encontrado en la localización.

Dada la existencia de Hábitats de Interés Comunitario, con fecha 14/07/2022, se le requirió al promotor incorporar al Estudio de Impacto Ambiental descripción de las medidas previstas para evitar, reducir y, si fuera necesario, compensar los efectos negativos del proyecto en los Hábitats de Interés Comunitario arriba indicados.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, deberá respetarse la distribución de los hábitats de interés comunitario en el ámbito. En caso de imposibilidad de realización de la misma sin producir afección a dichos hábitats, se procurará mantener la mayor superficie posible en sus distribuciones actuales y el resto será necesario compensarla en otras zonas dentro del ámbito del plan parcial o del término municipal, siempre en terrenos cuyas características ecológicas sean lo mas parecidas posibles al original y sin que se produzca la fragmentación del hábitat que se va a compensar.

Para la aprobación de la actuación, en cuanto a la superficie de los hábitats, en ningún caso resultará inferior a las superficies actuales. Si se produjera la compensación en otras zonas, las superficies donde se instaure deberá ser sustancialmente mayor, teniendo en cuenta las pérdidas que previsiblemente se producirán al estar desplazados de sus áreas de distribución originales. La compensación deberá realizarse manteniendo la misma proporción de abundancia que existía en el ámbito de la actuación, debiendo garantizarse que estén suficientemente representados cada uno de los elementos que componen dichos hábitats.

Con fecha 12/12/2020 la Junta de Compensación del Serctor SURO-1 "Saladavieja" aportó estudio de detalle sobre los Hábitats de Interés Comunitario del Sector, redactado por la empresa EMNASIG - ESTUDIOS MEDIOAMBIENTALES Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA, S.L., en el que se concluye:

Los terrenos objeto de estudio están calcinados completamente debido a un incendio declarado el pasado 26 de julio de 2022. No obstante, se ha podido reconocer la presencia de 21 especies, cantidad que se estima una buena representación de la flora.

No se han encontrado especies protegidas en el Catálogo de Especies Protegidas Nacional.

- Se han identificado especies catalogadas como exóticas e invasoras como Oxalis pescaprae, Cyperus sp., Eucaliptus sp., lo que da una idea del grado de alteración y antropización del medio.
- Se concluye que el Hábitat No Prioritario 5330\_2 Arbustedas termófilas mediterráneas se encuentra

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 17/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

totalmente quemado y desaparecido, aunque previo al incendio estaba restringido a pequeños rodales marginales al oeste en el ámbito de estudio, con un estado de conservación desfavorable, estando sometido a un grado de alteración y antropización del medio considerable.

- Se concluye que no existe el Hábitat 5330\_6 Matorrales de sustitución termófilos especialmente ricos en endemismos en el ámbito de estudio.
- Se concluye que no existe el Hábitat 9320\_0 Acebuchales sobre suelos bujeos en el ámbito de estudio.
- Únicamente los matorrales esclerófilos se pueden asociar al Hábitat de Interés Comunitario No Prioritario "5330-2 arbustadas termófilas mediterráneas", que tendría una distribución aproximada de 6,86 Has en el ámbito de estudio, muy alejada de las 37,1 Has de la cartografía de la Rediam.

Tras Estudio de Hábitats, la Junta de Compensación solicitó al Ayuntamiento de Estepona, las superficies destinadas a zonas verdes públicas en el ámbito de sector, y a su vez, los suelos fuera del sector, en los que se podría compensar la superficie destinada a la compensación de los matorrales esclerófilos. El Ayuntamiento contesta al requerimiento aceptando la solicitud y establece las zonas disponibles de compensación en 22.536 m<sup>2</sup> dentro del sector y 49114 m<sup>2</sup> fuera del sector. En total la zona de conservación asciende a 71.650 m<sup>2</sup>, superior a la indicada en el estudio de campo (6,86 Has).



Figura 2: Superficie de suelo municipal propuesta para la compensación de HIC5330. Fuente Anexo 3 de la documentación del proyecto.

N.º PARCELA	REF. CATASTRAL	SUP. CATASTRAL	SUP. DISPONIBLE REPOSICION HICS	SITUACION	CALIFICACION
1	5339101UF0353N0001ZF	18.853	18.853	SURO-R10	ZONA VERDE
2	5228802UF0352N0001EB	7.860	6.691	SUC (UPP-R1)	ZONA VERDE
3	5627112UF0352N0001QB	11.817	10.897	SUC (UPP-R1)	ZONA VERDE
4	NO CATASTRADO		12.673	SNU	SNU
		<b>SUMA =</b>	<b>49.114</b>		

Superficie reposición HICs dentro del Sector SURO-R1 = 22.536  
 Total Superficie Reposición HICs prevista = 71.650 > 68.600 m<sup>2</sup>

Con fecha 10/03/2023 y a tras revisión del Estudio aportado por el promotor, el Servicio de Gestión del Medio Natural informó sobre nueva revisión de la cartografía de HICs, aunque esta vez sobre la nueva publicación Rediam 2022. En esta revisión se localiza el HICs 5330\_ 2 con la misma extensión al anterior informe. Aparece en parte el HIC 5330\_ 6 y deja de existir el HIC9320\_ 0. Sin embargo, aparece un nuevo hábitat que no estaba registrado en la anterior publicación cartográfica 2021. Se trata del HIC 6510 Prados pobres de siega de baja altitud (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) con una extensión igual al HIC5330\_ 2 (363940 m<sup>2</sup>) de



las 493922 m<sup>2</sup>.

El nuevo informe del Servicio de Gestión del Medio Natural concluye:

- El suceso del incendio de 2022 ha calcinado cualquier hábitat existente. La revisión florística se centra en encontrar vestigios y rebrotes concluyendo que lo más aproximado a un hábitat que se extinguió es el 5330\_2 Arbustadas termófilas mediterráneas (Asparago-Rhamnion), con una superficie de 6,86 Has.
- Respecto a la aparición de un nuevo HIC6510 en la nueva publicación 2022 de Rediam para la zona de estudio, se podría intuir que aunque haya podido aparecer de forma pretérita, actualmente no existe como tal tras el incendio de 2022. La revisión florística no describe la aparición de vestigios del mismo. No parece probable ni que se haya dado ni que se genere espontáneamente este hábitat.
- Respecto al único hábitat que podemos determinar que sí existió, atendiendo a esta descripción de partida del informe sobre hábitats, dista de ser estado de clímax. Si embargo, si se atiende a otros factores tales como la fisiografía, el clima, la litología y edafología, la hidrología, etc. se puede definir que la potencialidad del entorno como receptor del hábitat es adecuada, a pesar que en la actualidad se encuentre absolutamente devastado.
- En resumidas cuenta, dadas las actuales circunstancias, la opción de compensar las superficies del HIC 5330\_2 en las áreas verdes libres dentro y fuera del sector con el objeto de que este atienda a una evolución positiva podría ser la solución más satisfactoria. Se debe señalar que a pesar de que cumple con el requisito de cantidad de extensión, no cumple con la condición de evitar la fragmentación ya que la propuesta marca varias zonas laterales a los viales y carretera sin que exista un núcleo integrador.

**2.3. Afeción al Dominio Público Hidráulico.**

Con fecha 15/11/2021 el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas emitió informe donde se pronunció en los siguientes términos:

- Se procedió a la apertura de expediente administrativo con la referencia MA-70209.
- Se comprueba que según informe técnico realizado por el Ayuntamiento de Estepona, desde el punto de vista técnico, la actuación proyectada cumple y ejecuta las determinaciones del PPO aprobado en desarrollo de PGOU vigente.
- Se comprueba que tal y como se ha reflejado en el Estudio de Impacto Ambiental, la zona de estudio se encuentra próxima a tres arroyos. Al oeste, y siendo el más próximo a la actuación, se encuentra el arroyo Hornacino, más alejado también al oeste el arroyo Guadalobón y al noreste se ubica el arroyo Monterroso. El sector se encuentra en una parte, dentro de la zona de policía del arroyo Hornacino, ubicándose fuera de la zona de servidumbre y fuera de zona inundable, no debiéndose por lo tanto ver afectado por las obras de urbanización.
- Se verifica que según el anejo n.º 3, la red de abastecimiento de agua potable se inscribe en la red general municipal gestionada por el Servicio Municipal de Aguas de Estepona – Hidralia, garantizando así el suministro.
- Se comprueba que la red de saneamiento de aguas fecales queda garantizada por la conexión a la red municipal. En cuanto a la red de aguas pluviales, se encuentra formada por sumideros, pozos y tuberías de pvc que conducen las aguas hasta su desagüe al arroyo Hornacino y a un pozo existente a la red municipal de pluviales ejecutada en el Sector vecino Sup-R4. Para el vertido al arroyo se deberá colocar una reja de desbaste al final de la canalización, considerando de esta forma viable la actuación desde el punto de vista del Dominio Público Hidráulico.

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 19/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



A la vista del proyecto analizado y de los puntos expuestos, en referencia a los aspectos incluidos en el ámbito de competencias de este Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca en Málaga, relativos a las eventuales afecciones al DPH y a su zona de policía de cauce, se informa favorablemente a las actuaciones incluidas en el proyecto de Urbanización del Sector SUP-R1 " SALADAVIEJA", en término municipal de Estepona (Málaga), a instancia de JUNTA DE COMPENSACIÓN SUP R-1 SALADAVIEJA, si bien éste pronunciamiento queda supeditado al cumplimiento del condicionado general a seguir en materia de DPH y Calidad de las Aguas, especificado en el Anexo IV Condiciones Técnicas Particulares.

#### 2.4. Afección al Patrimonio Histórico, Arqueológico y Arquitectónico.

En informe de fecha 26/07/2021, de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico, se pronunció en los siguientes términos:

- La zona afectada por el proyecto de urbanización, presenta en la actualidad una localización de interés arqueológico conocida y recogida en documentación urbanística ubicada en las inmediaciones del proyecto, como así se refleja en los archivos de la Delegación. Por otro lado es necesario consultar el planeamiento municipal que puede recoger información adicional así como diferentes grados de protección del patrimonio.
- El yacimiento incluido en el PGOU de Estepona es el siguiente:  
Denominación: Las mesas de Saladavieja  
Caracterización: Arqueológica  
Ref. Inventario PGOU: 5.1.2.13  
N.º: 30  
Tipo de Protección: C  
Municipio: Estepona

Como conclusión, informa de forma viable condicionado a lo siguiente:

- Realización de una prospección arqueológica previa en toda la superficie afectada por el proyecto para comprobar la existencia de restos arqueológicos y cuyos resultados condicionarán la posible ampliación de medidas, ejecución de otro tipo de actuaciones (excavación, sondeos, etc.), en caso de que estos sean positivos (detección de restos arqueológicos en superficie).
- En el polígono establecido para el yacimiento n.º 30 denominado Las mesas de Saladavieja recogido en el PGOU de Estepona, realización de una actividad arqueológica previa de georradar y sondeos de diagnóstico para establecer la delimitación fehaciente del área nuclear hasta cota de afección o, en su defecto hasta cota estéril del yacimiento localizado en dichas parcelas, para la delimitación, caracterización y adscripción cronológica del yacimiento

Para llevar a cabo las actividades arqueológicas señaladas como medidas cautelares iniciales, se solicitará autorización previa a la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico siguiendo lo establecido en el reglamento de Actividades Arqueológicas (*Decreto 168/03, de 17 de junio. BOJA, n.º 134, de 15 de julio de 2003*).

Estas medidas serán válidas siempre y cuando se respeten las delimitaciones del terreno, presentadas en el actual proyecto. En caso de ampliarse o modificarse, se deberá comunicar a la Delegación competente en materia de Patrimonio Histórico para tomar, si es necesario, otras medidas.

El condicionado general a seguir en materia de Patrimonio Histórico, se especifica en el Anexo IV Condiciones

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 20/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



## Técnicas Particulares.

### **2.5. Generación de residuos y afección a la calidad del suelo.**

La actividad de urbanización no se encuentra incluida en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo. La única afección que podría producirse son los derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria de obra.

En caso, de que en el ámbito de la obra se produzcan residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

Los residuos no peligrosos de competencia municipal generados, similares a los residuos producidos en hogares y servicios, se pondrán a disposición de la Entidad Local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales.

Conforme a lo previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y el Decreto 73/20102, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, el proyecto de ejecución de la obra incluirá un Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

En relación a la protección del suelo y como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Para ello será preceptiva la señalización de las zonas de actuación y sus límites a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.

Se prohíbe que en el ámbito del proyecto se realicen labores de abastecimiento o mantenimiento de maquinaria, salvo que justificadamente no puedan realizarse en centro autorizado y se disponga al efecto un área pavimentada para la realización de las mismas.

Tras la consulta al Departamento de Residuos y Calidad del Suelo y análisis pormenorizado de la documentación del expediente, se deberá proceder según los términos establecidos en el ANEXO IV – Condiciones Técnicas Particulares.

### **3. CONCLUSIONES.**

Teniendo en cuenta las afecciones e impactos analizados en este Anexo, con la implementación de las medidas preventivas y correctoras incluidas en el estudio de impacto ambiental y el cumplimiento de las condiciones y limitaciones técnicas establecidas en los Anexos de este Dictamen Ambiental, el Proyecto de Urbanización del Sector SUP-R1 "Saladavieja", ubicado en el término municipal de Estepona (Málaga), se considera viable a los solos efectos ambientales.

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 21/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



## ANEXO III CONDICIONES GENERALES

### PRIMERO.- **Alcance**

Esta Autorización Ambiental Unificada se otorga de acuerdo con la descripción de la instalación contenida en la documentación presentada por el titular, siendo las características generales de la actividad las descritas en el Anexo I de esta Resolución.

El otorgamiento de la Autorización Ambiental Unificada no exime a su titular de la obligación de obtener las demás autorizaciones, concesiones, licencias o informes que sean exigibles de acuerdo con la legislación vigente, en especial las derivadas de la aplicación de la legislación urbanística, la licencia municipal de funcionamiento de la actividad y la autorización sustantiva, en su caso.

### SEGUNDO.- **Pérdida de Vigencia**

La Autorización Ambiental Unificada perderá vigencia si en el plazo de cuatro años desde la fecha de publicación, no se hubiera comenzado la ejecución del proyecto, de acuerdo con el artículo 34.4 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio*. La pérdida de vigencia surtirá sus efectos automáticamente, sin necesidad de declaración por el órgano ambiental. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el trámite de Autorización Ambiental Unificada del proyecto, salvo que se acuerde la prórroga de la vigencia de la autorización, en los términos previstos en el artículo 34.5 de la citada Ley.

### TERCERO.- **Modificación de la autorización y modificación de la instalación**

En el caso de que se pretenda llevar a cabo una modificación en la instalación, el titular deberá comunicarlo a esta Delegación Territorial indicando razonadamente, en atención a los criterios definidos en el artículo 19.11 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio* y en el artículo 9 del *Decreto 356/2010, de 3 de agosto*, si considera que se trata de una modificación sustancial o no. Dicha comunicación se acompañará de la documentación justificativa de las razones expuestas.

La Autorización Ambiental Unificada podrá ser modificada de oficio o a instancia del titular, según lo establecido en los artículos 34 a 36 del *Decreto 356/2010*, así como en el artículo 34 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio*.

Asimismo, puede ser necesario modificar dicho condicionado al tomar en consideración los resultados del Programa de Vigilancia Ambiental o en función del grado de cumplimiento de los objetivos marcados en la presente Autorización Ambiental Unificada y de las exigencias establecidas en la normativa ambiental aplicable.

### CUARTO.- **Inicio de la ejecución del proyecto y puesta en marcha de la actividad**

El titular de esta Autorización Ambiental Unificada deberá comunicar a esta Delegación Territorial la fecha de comienzo de la ejecución del proyecto, entendiéndose por inicio de la ejecución cuando, una vez obtenidas todas las autorizaciones que le sean exigibles, hayan comenzado materialmente las obras o el montaje de las instalaciones.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 40.1 del *Decreto 356/2010, de 3 de agosto*, previamente a la puesta en marcha de la instalación, la propiedad deberá remitir a esta Delegación Territorial una Certificación Técnica, realizada por el Técnico Director de la actuación que acredite que las obras e instalaciones se han ejecutado conforme al proyecto presentado y al Estudio de Impacto Ambiental y se ha dado cumplimiento de todos y cada uno de los condicionantes de la autorización.

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 22/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Del mismo modo, tal y como preceptúa el artículo 40.4 del mencionado *Decreto 356/2010, de 3 de agosto*, la entidad titular está obligada a comunicar a esta Delegación Territorial, la fecha de puesta en marcha efectiva de la actividad.

**QUINTO.- Vigilancia e inspección**

El titular de esta autorización está obligado a prestar la asistencia y colaboración necesaria al personal competente de esta Delegación Territorial que realice las actuaciones de vigilancia, inspección y control. Una vez iniciada la actividad, dicho personal podrá realizar inspecciones a la instalación con el fin de verificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en ella.

Con independencia de las inspecciones anteriores, el personal competente de esta Delegación Territorial podrá, en todo tiempo y sin previo aviso, acceder a las instalaciones y realizar las inspecciones que estime convenientes para comprobar el cumplimiento de las condiciones impuestas en la presente Autorización. A estos efectos, cumpliéndose con las normas de seguridad internas y salvo causa mayor, se garantizará, previa identificación de los inspectores o personal acreditado, el acceso a la empresa de forma inmediata.

El titular de la actividad deberá documentar y ejecutar un Plan de Vigilancia y Control Ambiental que como mínimo contemple los aspectos establecidos en el Anexo V de esta Resolución.

**SEXTO.- Situaciones excepcionales**

El titular de la instalación informará inmediatamente a esta Delegación Territorial de cualquier incidente o accidente producido en las instalaciones que pudiera afectar al medio ambiente, ya sean previstas o no. A requerimiento de esta Delegación Territorial, en el plazo que se le indique y sin perjuicio de la información que se le pueda exigir en días posteriores al inicio del incidente, deberá elaborar y entregar informe a aquélla sobre la causa, actuaciones llevadas a cabo, daño ocasionado y seguimiento de la evolución de los medios afectados.

**SÉPTIMO.- Cese de la actividad y cierre de la instalación**

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 38 del *Decreto 356/2010, de 3 de agosto*, el titular de esta autorización deberá comunicar el cese de la actividad indicando si el cierre de las instalaciones es definitivo o temporal y, en este último caso, si va a ser superior o no a un año.

En el caso de cierre definitivo de la instalación, el titular de la actuación deberá presentar, con 3 meses de antelación a dicho cierre un Proyecto de Desmantelamiento en el que se defina con exactitud las actuaciones que se vayan a llevar a cabo cronológicamente.

**OCTAVO.- Condicionantes**

Serán de obligado cumplimiento todos aquellos condicionantes y observaciones relacionados en los distintos Anexos de esta Resolución, y en las medidas observadas en el proyecto presentado.

El incumplimiento de las condiciones de la presente Autorización dará lugar a la aplicación de las medidas disciplinarias previstas en la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, y en los artículos 43 y 44 del *Decreto 356/2010, de 3 de agosto*.

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 23/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



**NOVENO.- Transmisión de la autorización**

El titular informará inmediatamente la transmisión de la titularidad de las instalaciones sujetas a esta autorización.

**DÉCIMO.- Responsabilidad Medioambiental**

El titular de la instalación está obligado a adaptar y ejecutar las medidas de prevención, de evitación y de reparación de daños medioambientales y a sufragar sus costes, cualquiera que sea su cuantía cuando resulte responsable de los mismos, de conformidad con lo establecido en el Título VII, de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en la Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental, modificada por la Ley 11/2014, de 3 de julio y demás normativa en vigor relacionada. Asimismo, está obligado a comunicar de forma inmediata a la autoridad competente la existencia de daños medioambientales o la amenaza inminente de dichos daños, que hayan ocasionado o puedan ocasionar, estando obligados a colaborar en la definición de las medidas reparadoras y en la ejecución de las adoptadas por la autoridad competente.

De igual forma, ante una amenaza inminente de daños ambientales, el titular de la actuación tiene el deber de adoptar sin demora y sin necesidad de advertencia, de requerimiento o de acto administrativo previo, las medidas preventivas apropiadas, así como de adoptar las medidas apropiadas para evitar nuevos daños, atendiendo a los criterios establecidos en la citada normativa. Dichas medidas se pondrán en conocimiento de la autoridad competente.

**UNDÉCIMO.- Adecuada implantación de los aspectos ambientales del proyecto**

Para lograr una adecuada implantación de los aspectos ambientales del Proyecto, el titular de la instalación deberá:

- Informar a las empresas contratadas que desarrollen trabajos en la instalación sobre las medidas preventivas y correctoras previstas o sobre cualquier otro condicionante de carácter ambiental.
- Informar al personal que participe en la construcción y funcionamiento de las instalaciones de aquellos aspectos significativos que impliquen requisitos medioambientales del proyecto.
- Preparar instrucciones de trabajo, si se estima conveniente. en aquellos casos en los que sea preciso garantizar la correcta ejecución de las medidas correctoras.

**DUODÉCIMO.- Nueva legislación**

Si durante la vigencia de la presente Autorización Ambiental Unificada se publicase alguna normativa que contraviniera alguno de los requisitos contemplados o añadiera alguno, se aplicará la nueva legislación, sin necesidad de modificación de la autorización.

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 24/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



## ANEXO IV CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES

### **A. EN RELACIÓN CON LA CALIDAD ATMOSFÉRICA.**

**A.1. Contaminación atmosférica.** Durante la fase de construcción se deberán observar las siguientes prescripciones:

- Para evitar la emisión de partículas, los caminos de acceso a obra, los de tránsito de camiones y maquinaria, y los almacenamientos (acopios) de material procedentes de los desmontes y otros, se mantendrán húmedos mediante riego periódico, incrementando esta medida en épocas secas y ventosas. Cuando las condiciones meteorológicas reinantes sean desfavorables y pudieran dar lugar a la dispersión de polvo en el entorno circundante se tomarán las medidas siguientes:
  - Aumento de la periodicidad de riego.
  - Reducción de la velocidad de los vehículos a 10 km/h.
  - Paralización o reducción del ritmo de trabajo.
- El número de almacenamientos de material se reducirá al máximo posible, realizándose en la zona destinada para ello; atendiendo a los vientos reinantes, se situarán y protegerán de forma que se evite la movilización de partículas.
- Los camiones cargados con material se cubrirán con lona para evitar la emisión de polvo durante el transporte de materiales.
- Se realizará un adecuado mantenimiento de vehículo y maquinaria de obra, prestando especial atención al funcionamiento de motores, transmisión, carrocería y dispositivo silenciador de los gases de escape.

### **A.2. Contaminación acústica.**

Como medidas preventivas se llevarán a cabo las siguientes medidas durante la fase de obras:

- El horario de funcionamiento de las obras será diurno (de 7 a 19 horas).
- Se cumplirá que toda la maquinaria tanto fija como móvil deberá contar con un adecuado mantenimiento preventivo que deberán registrarse y estarán a disposición del personal inspector de esta Delegación Territorial.

Durante la fase de construcción, la emisión sonora de la maquinaria que se utilice deberá ajustarse a las prescripciones que establece el *Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre*, y las normas complementarias conforme a lo dispuesto en el artículo 22 del *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre*.

### Condiciones generales.

Se deberá atender a la servidumbre acústica de la infraestructura viaria que fuera establecida y delimitada por la administración competente según lo dispuesto en el artículo 8 y siguientes pertenecientes al Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/20032, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, todo ello con la finalidad del cumplimiento de los objetivos de calidad establecidos en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía para los usos previstos.

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 25/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



En lo concerniente a los aislamientos acústicos deberá cumplirse por parte del promotor antes de obtener la licencia de primera ocupación lo establecido en el artículo 34 y en la Instrucción Técnica 5 del Decreto 6/2012, de 17 enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, así como en el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico "DB-HR-Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación modificado todo ello mediante Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre.

De igual forma deberá atenderse a lo establecido en el artículo 28.4 del referido Decreto 6/2012 referente al diseño las edificaciones que se destinen a los usos mas sensibles en cuanto a ubicación, orientación y la distribución interior de los recintos protegidos para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de su Tabla IV aplicable al espacio interior habitable frente a las fuentes de ruido y en particular al del tráfico rodado, ya que el estudio acústico aportado indica la proximidad a la autovía A-7 y la autopista AP-7 atenderse igualmente a las medidas correctoras contenidas en este.

Por otra parte se deberán realizar una serie de mediciones "in situ" de los niveles sonoros una vez ejecutada la actuación para comprobar que no se superan los índices de ruido pertenecientes a los objetivos de calidad acústica que le son de aplicación según la zonificación acústica determinada en función del uso y, en su caso, llevarse a cabo las medidas correctoras oportunas.

### A.3. Contaminación lumínica.

Con el objetivo de prevenir la dispersión de luz hacia el cielo nocturno, preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, promover el uso eficiente del alumbrado y reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, a las instalaciones de alumbrado exterior del proyecto de urbanización le serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07. Para dicho alumbrado se deberá tener en cuenta:

- La eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en las Instrucciones Técnicas Complementarias EA-02 y EA-03, respectivamente, del Real Decreto 1890/2008.
- La actuación se localiza en zona E3, por lo que atenderá a las prescripciones técnicas que se indican en su ITC-EA-03.

Le serán de aplicación, igualmente, las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el artículo 60 y siguientes de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

## B. PRODUCCIÓN DE RESIDUOS.

### B.1 Producción de Residuos Peligrosos.

Los residuos peligrosos determinados que se pueden originar son:

RCD: Potencialmente peligrosos y otros	CODIGO LER	
1.Basuras		
Residuos biodegradables	20 02 01	<input checked="" type="checkbox"/>
Mezclas de residuos municipales	20 03 01	<input type="checkbox"/>

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 26/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Tal como establece el **artículo 11 del Reglamento de Residuos de Andalucía**, las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos **deberán comunicar**, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a la Delegación Territorial de la Consejería competente en medio ambiente antes del comienzo de su actividad, **de conformidad con el artículo 35 de la Ley 7/2022, de 8 de Abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular**. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previsto en el artículo 45 del *Decreto 356/2010, de 3 de agosto*.

La entidad que realice las obras de urbanización, como entidad productora de residuos peligrosos, queda obligado a:

- Entregar los residuos a una persona o entidad negociante o a una empresa autorizada o inscrita para su gestión, directamente o a través de una persona o entidad transportista registrada, siempre que no procedan a tratarlos por sí mismos, en cuyo caso deberán contar además con la correspondiente autorización de persona o entidad gestora (el Catálogo de empresas gestoras de residuos peligrosos en Andalucía está disponible la página web de la Consejería competente en materia de medio ambiente).
- Formalizar toda entrega de residuos peligrosos a un negociante o a una entidad o empresa gestora en el correspondiente documento de control y seguimiento de los residuos, en el que constarán, como mínimo, los datos identificadores del productor y de los gestores y, en su caso, de los transportistas, así como los referentes al residuo que se transfiere. Estos documentos se conservarán durante un tiempo no inferior a cinco años.
- Comprobar, cuando se contrate a un transportista para la entrega de los residuos a una empresa o entidad autorizada o inscrita, que la persona o entidad transportista está registrada y habilitar los mecanismos que estime oportunos para garantizar que los vehículos que contrata cumplen con todos los requisitos exigidos por la legislación para la circulación de vehículos y con el transporte de mercancías peligrosas.
- Suministrar a las entidades o empresas a quienes entreguen sus residuos la información necesaria para su adecuado tratamiento.
- Presentar antes del día 1 de marzo de cada año a esta Delegación Territorial, Declaración Anual de la producción de residuos peligrosos del año inmediatamente anterior, que se formalizará mediante presentación telemática a través de la Plataforma SIRA, en el que se especificarán como mínimo, el origen y cantidad de los residuos generados identificados por su código LER, el destino dado a cada uno de ellos con la indicación de las personas o entidades gestoras a las que se ha entregado y la relación de los que se encuentren almacenados temporalmente.
- Conservar una copia de la declaración anual de la producción de residuos por un periodo no inferior a tres años.
- Informar inmediatamente a esta Delegación Territorial en caso de desaparición, pérdida o escape de residuos peligrosos.

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 27/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- Almacenar, envasar y etiquetar los recipientes que contengan residuos peligrosos conforme a la normativa vigente. Dichos residuos se deben disponer en un contenedor seguro, que impida un eventual vertido de los materiales llegue al suelo, en una zona reservada, que permanezca cerrada cuando no se utilice y debidamente protegida de la lluvia.

El tiempo máximo de almacenamiento temporal previsto para los residuos peligrosos en el artículo 16.2 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, es de seis meses, prorrogable a un año, por causas justificadas, siempre que se garantice la protección de la salud humana y del medio ambiente.

### **B.2 Producción de Residuos No Peligrosos y Residuos Urbanos o Asimilables a Urbanos.**

En caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la Entidad Local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas, **se deberá actuar de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de Residuos de Andalucía**: separar las fracciones de residuos en origen, utilizar correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos, no depositando los residuos en lugares distintos a los fijados e informar a la Entidad local sobre el origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, pueden producir trastornos en el transporte y recogida, debiendo adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la administración local.

Respecto a los residuos vegetales, los residuos provenientes del desbroce deberán entregarse a planta de tratamiento autorizada, siempre cumpliendo las prescripciones del mencionado *Decreto 73/2012, de 20 de marzo*.

### **B.3 Producción de Residuos de Construcción y Demolición (R.C.D.).**

En todo caso, respecto a la utilización como relleno de residuos inertes (suelo y materiales rocosos de excavación) generados en los movimientos de tierra: tal y como establece el artículo 2.1.b del *Decreto 73/2012, de 20 de marzo*, quedan excluidos del ámbito de aplicación del citado Reglamento "Los suelos no contaminados excavados y otros materiales naturales excavados durante las actividades de construcción, cuando se tenga la certeza de que estos materiales se utilizarán con fines de construcción en su estado natural en el lugar u obra donde fueron extraídos".

En caso de que estos materiales no se utilizaran en su estado natural en la propia obra, su consideración será como Residuos de Construcción y Demolición (RCD's) y, por tanto, su tratamiento deberá ser de acuerdo al Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, y al Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

En caso de que finalmente se pretenda la valorización de los residuos no peligrosos consistentes en suelos no contaminados excavados y otros materiales naturales excavados (LER 17 05 04), deberá actuarse conforme a lo dispuesto en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre normas generales de valorización de materiales naturales excavados, su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquellas en las que se generan.

Las cantidades de RCD que se estima producir son las siguientes:

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 28/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Tn tn toneladas totales de RCD	% en peso según datos Comunidad Madrid	Evaluación teórica del peso por tipología de RCD	Tn Toneladas de cada tipo de RCD (Tn tot x %)
<b>14% de RCD de Naturaleza no pétreo</b>			
	8	Asfalto (LER: 17 03 02)	1.468,06
	4	Madera (LER: 17 02 01)	734,03
	4,5	Metales (LER: 17 04 ..)	825,78
	0,3	Papel (LER: 20 01 01)	55,05
	1,5	Plástico (LER: 17 02 03)	275,26
	0,5	Vidrio (LER: 17 02 02)	91,75
	0,2	Yeso (LER: 17 08 02)	36,70
	19 %	<b>Total estimación (Tn)</b>	
<b>75% de RCD de Naturaleza pétreo</b>			
	35	Arena, grava y otros ándos (LER: 01 04 08 y 01 04 09)	32,11
	20	Hormigón (LER: 17 01 01)	18,35
	5	Ladrillos, azulejos y otros cerámicos (LER: 17 01 02 y 17 01 03)	4,59
	10	Piedra (LER: 17 09 04)	9,18
	70 %	<b>Total estimación (Tn)</b>	64,23
<b>11% de RCD Potencialmente Peligrosos y otros</b>			
	11	Basura (LER: 20 02 01 y 20 03 01)	10,09
	0	Pot. Peligrosos y otros (LER: <sup>(3)</sup> )	0,00
	11 %	<b>Total estimación (Tn)</b>	10,09

Conforme a lo previsto en el **Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición**, y el **Decreto 73/20102, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía**, el proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirá un **ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN**, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

De acuerdo a lo dispuesto en el **artículo 5 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero**, la empresa constructora que ejecute la obra **está obligada a presentar al titular un plan** que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban **en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra**. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. No podrán depositarse en vertedero los residuos de construcción y demolición generados en la obra que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo. Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable.

En el proyecto se ha previsto la separación de los residuos generados siendo acorde a lo dispuesto en el artículo 5.5. del RD 105/2008, de 1 de febrero, separando en fracciones los residuos que superen los umbrales determinados. La separación prevista se hará del siguiente modo:

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 29/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



RCD: Tierras y pétreos de la excavación	TRATAMIENTO	DESTINO
<input checked="" type="checkbox"/> Tierra y piedras distintas de las especificadas en el código 17 05 03		Restauración / Verted.
<input type="checkbox"/> Lodos de drenaje distintos de los especificados en el código 17 05 05		Restauración / Verted.
<input type="checkbox"/> Balasto de vías férreas distinto del especificado en el código 17 05 07		Restauración / Verted.
<b>RCD: Naturaleza no pétreo</b>		
<b>1. Asfalto</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Mezclas Bituminosas distintas a las del código 17 03 01	Reciclado	Planta de Reciclaje RCD
<b>2. Madera</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Madera	Reciclado	Gestor autorizado RNPs
<b>3. Metales (incluidas sus aleaciones)</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Cobre, bronce, latón	Reciclado	Gestor autorizado de Residuos No Peligrosos (RNPs)
<input type="checkbox"/> Aluminio	Reciclado	
<input type="checkbox"/> Plomo		
<input type="checkbox"/> Zinc		
<input checked="" type="checkbox"/> Hierro y Acero	Reciclado	
<input type="checkbox"/> Estaño		
<input type="checkbox"/> Metales Mezclados	Reciclado	
<input type="checkbox"/> Cables distintos de los especificados en el código 17 04 10	Reciclado	
<b>4. Papel</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Papel	Reciclado	Gestor autorizado RNPs
<b>5. Plástico</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Plástico	Reciclado	Gestor autorizado RNPs
<b>6. Vidrio</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Vidrio	Reciclado	Gestor autorizado RNPs
<b>7. Yeso</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Yeso		Gestor autorizado RNPs
<b>RCD: Naturaleza pétreo</b>		
<b>1. Arena, grava y otros áridos</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Residuos de grava y rocas trituradas distintos de los mencionados en el código 01 04 07		Planta de Reciclaje RCD
<input checked="" type="checkbox"/> Residuos de arena y arcilla	Reciclado	Planta de Reciclaje RCD
<b>2. Hormigón</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Hormigón	Reciclado	Planta de Reciclaje RCD
<input checked="" type="checkbox"/> Mezcla de hormigón, ladrillos, tejas y materiales cerámicos distinta del código 17 01 06	Reciclado	
<b>3. Ladrillos, azulejos y otros cerámicos</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Ladrillos	Reciclado	Planta de Reciclaje RCD
<input checked="" type="checkbox"/> Tejas y Materiales Cerámicos	Reciclado	
<input checked="" type="checkbox"/> Mezcla de hormigón, ladrillos, tejas y materiales cerámicos distinta del código 17 01 06	Reciclado	
<b>4. Piedra</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> RCDs mezclados distintos de los códigos 17 09 01, 02 y 03	Reciclado	Planta de Reciclaje RCD

Conforme a lo previsto en el *Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición*, y el *Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía*, el proyecto de ejecución de la obra incluirá un Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 del *Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero*, la empresa constructora que ejecute la obra está obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Según lo establecido en el **artículo 80 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo**, para el otorgamiento de la licencia municipal de obras, las personas o entidades productoras tendrán que constituir a favor del Ayuntamiento una **fianza o garantía financiera equivalente**, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados. El importe de la garantía a depositar se calculará de acuerdo a lo establecido en el **artículo 81 del citado Decreto 73/2012, de 20 de marzo**.

Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

*Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.*

Para justificar el destino de los residuos producidos, una vez ejecutada la obra, en un plazo máximo de tres meses, deberá aportarse ante esta Delegación Territorial, informe resumen de las cantidades reales de RCDs producidos, sus gestores de destino, operaciones de reutilización-reciclado-valorización/eliminación a que se han sometido y, en caso de las operaciones de eliminación, justificación de la inviabilidad de su tratamiento.

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 30/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



#### **B.4 Protección del Suelo.**

Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Para ello será preceptiva la **señalización de las zonas de actuación y sus límites** a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.

En el caso de que para la producción de energía eléctrica se utilicen subestaciones y transformadores de potencia, los titulares de las actividades estarán obligados a remitir al órgano competente de la comunidad autónoma correspondiente un informe preliminar de situación para cada uno de los suelos en los que se desarrolla dicha actividad, como se establece en el artículo 3 del *Real Decreto 9/2005, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados*.

Se **prohíbe** que en el ámbito del proyecto se realicen labores de **abastecimiento o mantenimiento de maquinaria**, salvo que justificadamente no puedan realizarse en centro autorizado y se disponga al efecto un área pavimentada para la realización de las mismas.

Para garantizar la menor afección a la calidad de los suelos, cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de **medios técnicos y materiales** (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren una **rápida intervención sobre cualquier vertido accidental**, actuando sobre el foco de vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión.

Cualquier **incidente** del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá **notificarse de inmediato a esta Delegación Territorial**, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a gestor autorizado. Una vez efectuadas las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo.

En el caso de que se produzcan **derrames accidentales de aceites y otros líquidos** procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) **se estará a lo dispuesto en el Título VI - Actuaciones Especiales, Capítulo 1 - Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 62 y 63 del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.**

En el caso que en el suelo se **haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante del suelo ANTERIORMENTE**, según las actividades definidas en el Anexo I, del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, se deberá presentar un **INFORME HISTÓRICO DE SITUACIÓN DEL SUELO**.

En el caso que en el suelo, se prevea desarrollar **una actividad potencialmente contaminante del suelo según las actividades definidas en el Anexo I, del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, se deberá presentar un INFORME PRELIMINAR DE SITUACIÓN DEL SUELO**, con el contenido previsto en el Anexo II.

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 31/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

### C. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.

Inicialmente el Servicio de Gestión del Medio Natural en su informe de fecha 05/04/2022, en base a la distribución e información de los Hábitats de Interés Comunitarios oficial aprobada y actualizada 'IRHICA actual 2021', se detectan principalmente los siguientes hábitats de interés comunitario en el ámbito del Sector Saladavieja.

- 5330-2 Arbustedas termófilas mediterráneas (Asparago-Rhamnion)
- 5330-6 Matorrales de sustitución termófilos con endemismos
- 9320-0 Acebuchales generalmente sobre bujeos

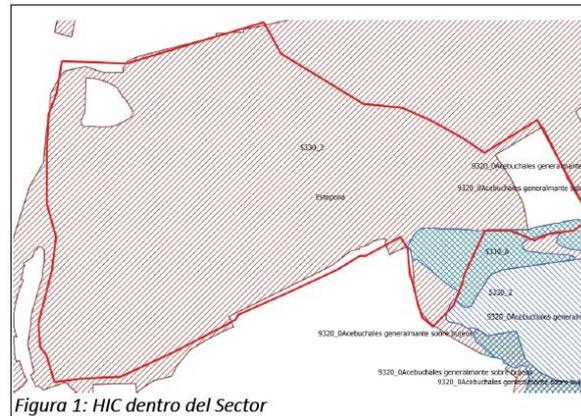


Figura 1: HIC dentro del Sector

Dada la existencia de Hábitats de Interés Comunitario, con fecha 14/07/2022, se le requirió al promotor incorporar al Estudio de Impacto Ambiental descripción de las medidas previstas para evitar, reducir y, si fuera necesario, compensar los efectos negativos del proyecto en los Hábitats de Interés Comunitario arriba indicados.

Con fecha 12/12/2020 la Junta de Compensación del Sector SURO-1 "Saladavieja" aportó estudio de detalle sobre los Hábitats de Interés Comunitario del Sector, redactado por la empresa EMNASIG - ESTUDIOS MEDIOAMBIENTALES Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA, S.L., en el que se concluye:

- Los terrenos objeto de estudio están calcinados completamente debido a un incendio declarado el pasado 26 de julio de 2022. No obstante, se ha podido reconocer la presencia de 21 especies, cantidad que se estima una buena representación de la flora.

- No se han encontrado especies protegidas en el Catálogo de Especies Protegidas Nacional.

- Se han identificado especies catalogadas como exóticas e invasoras como Oxalis pescaprae, Cyperus sp., Eucaliptus sp., lo que da una idea del grado de alteración y antropización del medio.
- Se concluye que el Hábitat No Prioritario 5330\_2 Arbustedas termófilas mediterráneas se encuentra totalmente quemado y desaparecido, aunque previo al incendio estaba restringido a pequeños rodales marginales al oeste en el ámbito de estudio, con un estado de conservación desfavorable, estando sometido a un grado de alteración y antropización del medio considerable.
- Se concluye que no existe el Hábitat 5330\_6 Matorrales de sustitución termófilos especialmente ricos en endemismos en el ámbito de estudio.

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 32/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- Se concluye que no existe el Hábitat 9320\_0 Acebuchales sobre suelos bujeos en el ámbito de estudio.
- Únicamente los matorrales esclerófilos se pueden asociar al Hábitat de Interés Comunitario No Prioritario "5330-2 arbustadas termófilas mediterráneas", que tendría una distribución aproximada de 6,86 Has en el ámbito de estudio, muy alejada de las 37,1 Has de la cartografía de la Rediam.

Tras Estudio de Hábitats, la Junta de Compensación solicitó al Ayuntamiento de Estepona, las superficies destinadas a zonas verdes públicas en el ámbito de sector, y a su vez, los suelos fuera del sector, en los que se podría compensar la superficie destinada a la compensación de los matorrales esclerófilos. El Ayuntamiento contesta al requerimiento aceptando la solicitud y establece las zonas disponibles de compensación en 22.536 m<sup>2</sup> dentro del sector y 49114 m<sup>2</sup> fuera del sector. En total la zona de conservación asciende a 71.650 m<sup>2</sup>, superior a la indicada en el estudio de campo (6,86 Has).



Figura 2: Superficie de suelo municipal propuesta para la compensación de HIC5330. Fuente Anexo 3 de la documentación del proyecto.

Nº PARCELA	REF. CATASTRAL	SUP. CATASTRAL	SUP. DISPONIBLE REPOSICION HICS	SITUACION	CALIFICACION
1	5339101UF0353N0001ZF	18.853	18.853	SURO-R10	ZONA VERDE
2	5228802UF0352N0001EB	7.860	6.691	SUC (UPP-R1)	ZONA VERDE
3	5627112UF0352N0001QB	11.817	10.897	SUC (UPP-R1)	ZONA VERDE
4	NO CATASTRADO		12.673	SNU	SNU
SUMA =			49.114		

Superficie reposición HICs dentro del Sector SURO-R1 = 22.536  
Total Superficie Reposición HICs prevista = 71.650 > 68.600 m<sup>2</sup>

Con fecha 10/03/2023 y tras revisión del Estudio aportado por el promotor, el Servicio de Gestión del Medio Natural informó sobre nueva revisión de la cartografía de HICs, aunque esta vez sobre la nueva publicación Rediam 2022. En esta revisión se localiza el HICs 5330\_2 con la misma extensión al anterior informe. Aparece en parte el HIC 5330\_6 y deja de existir el HIC9320\_0. Sin embargo, aparece un nuevo hábitat que no estaba registrado en la anterior publicación cartográfica 2021. Se trata del HIC 6510 Prados pobres de siega de baja altitud (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) con una extensión igual al HIC5330\_2 (363940 m<sup>2</sup>) de las 493922 m<sup>2</sup>.



El nuevo informe del Servicio de Gestión del Medio Natural concluye:

- El suceso del incendio de 2022 ha calcinado cualquier hábitat existente. La revisión florística se centra en encontrar vestigios y rebrotes concluyendo que lo más aproximado a un hábitat que se existió es el 5330 2 Arbustedas termófilas mediterráneas (Asparago-Rhamnion), con una superficie de 6,86 Has. Dadas las actuales circunstancias, la opción de compensar las superficies del HIC 5330 2 en las áreas verdes libres dentro y fuera del sector con el objeto de que este atienda a una evolución positiva podría ser la solución más satisfactoria. Se debe señalar que a pesar de que cumple con el requisito de cantidad de extensión, no cumple con la condición de evitar la fragmentación ya que la propuesta marca varias zonas laterales a los viales y carretera sin que exista un núcleo integrador.

- Se debe establecer una planificación de actuaciones de conservación para la puesta en valor y la realización de mejoras del hábitat de arbustedas termófilas mediterráneas en todos los terrenos de compensación, con el fin de que estas áreas realcen su valor ecológico y su conexión con otras áreas circundantes. Se deberá aportar una Declaración Responsable que garantice el compromiso de la promotora para llevar a cabo la ejecución y seguimiento. Esta planificación deberá ser consensuada entre el promotor del proyecto con el Órgano Ambiental de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, con carácter previo al inicio de las obras de construcción.

#### CONSIDERACIONES GENERALES:

De encontrarse especies de fauna o flora amenazada no previstas en la documentación presentada ni en el presente informe, se paralizarán de inmediato las actuaciones que puedan afectarles y se pondrán en conocimiento de esta Delegación Territorial, a través de las citadas vías de contacto con los Agentes de Medio Ambiente y/o Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad para que se adopten las medidas pertinentes.

#### Fauna:

- De manera general, antes del inicio de cualquier actuación sobre zonas vegetadas, se deberán realizar prospecciones previas para evitar posibles afecciones a la fauna, ya que pueden encontrarse ejemplares de determinadas especies de interés o con menor capacidad de movimiento, como pueden ser los anfibios y los reptiles. Para la realización de tales comprobaciones deberá contarse con profesionales con cualificación técnica en esta materia.

Si se encontrasen nidos o madrigueras o ejemplares de interés con escasa movilidad, se deberán comprobar si están ocupados o no. En caso afirmativo se deberá esperar a que termine la cría y desarrollo de los ejemplares y lo abandonen completamente de forma natural. Excepcionalmente, en caso de encontrarse algún nido ocupado, se solicitará autorización para cambiarlo de ubicación a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.

- Las obras que conlleven una afección directa (tala, desbroce, aclarado, retirada de vegetación y residuos, eliminación de maleza, etc) deben evitar coincidir con el periodo reproductor de la fauna (primavera y verano). En la elaboración de un calendario de ejecución se procurará evitar este periodo o bien limitar temporal o espacialmente los trabajos, a fin de no molestar a las especies que estén ya criando al inicio de la obra. En caso de detectarse nidos, se podrá concentrar los trabajos en los sectores más alejados de la actividad reproductora, reducir al mínimo la superficie de servicio e incluso paralizar las obras en la zona afectada mientras finaliza el período de cría. A fin de preservar el éxito reproductor de la fauna más sensible, se recomienda no realizar trabajos nocturnos (de 20:00 a 8:00 horas), especialmente molestos para la fauna como consecuencia de la utilización de fuentes luminosas.

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 34/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- La planificación y elaboración de redes eléctricas debe ser de la manera menos impactante sobre el medio.
- Respecto a la planificación y construcción de infraestructuras de saneamiento o de almacenamiento de aguas, aquellos trabajos que conlleven la apertura de zanjas, fosas o cualquier otro elemento que puedan provocar una trampa para la fauna silvestre (con especial atención del grupo de reptiles), estos deberán ser dotados con rampas u otros sistemas que permitan su huida.
- Se aconseja facilitar la cohabitación con especies como las lechuzas, cernícalos primilla y las especies de hirundínidos (sobre todo golondrinas, vencejos y aviones) que suelen convivir aprovechando ciertas estructuras de los edificios. A veces esto se soluciona de forma sencilla mediante la colocación de niales en las zonas verdes, o incluso abriendo oquedades en los muros y tabiques en los espacios comunes. Las estructuras que puedan albergar cualquier tipo de fauna nunca deben ser colocados en viviendas o espacios privativos (terrazas, patios o bajos habitados).  
Para favorecer la alimentación de los pájaros frugívoros invernantes, se aconseja la plantación de especies productoras de bayas, drupas y otros frutos carnosos, que durante el invierno proporcionan abundante alimento a una rica avifauna de currucas, zorzales, mirlos y otras especies en entornos periurbanos.
- Con el objeto de favorecer la presencia de quirópteros muy útiles por consumir una gran cantidad de insectos, lo que ayuda a combatir plagas en la agricultura y hacer más llevaderas las noches de verano en las ciudades, y para evitar que nidifiquen en los huecos de las viviendas ocasionando molestias a los vecinos, se propone la colocación estructuras que faciliten su ocupación sin ocasionar daños o molestias de salubridad en las construcciones civiles, postes, troncos de árboles, etc.

#### Flora:

- En la zona de actuación está prevista la creación de zonas verdes, para la cual se deberá tener en cuenta que no se pueden utilizar las Especies Exóticas Invasoras. Además, en caso de aparecer algunas de estas especies en la zona de actuación, se deberá proceder a su erradicación de acuerdo con lo establecido en el "Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo de español de especies exóticas invasoras".
- Tal y como refleja el Documento Ambiental, respecto a las zonas verdes, cualquier especie silvestre utilizada deberá guardar concordancia con las características climáticas de la zona.

#### **D. PROTECCIÓN DEL MEDIO HIDRÁULICO.**

Con fecha 15/11/2021 el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas emitió informe donde se pronunció en los siguientes términos:

- Se procedió a la apertura de expediente administrativo con la referencia MA-70209.
- Se comprueba que según informe técnico realizado por el Ayuntamiento de Estepona, desde el punto de vista técnico, la actuación proyectada cumple y ejecuta las determinaciones del PPO aprobado en desarrollo de PGOU vigente.
- Se comprueba que tal y como se ha reflejado en el Estudio de Impacto Ambiental, la zona de estudio se encuentra próxima a tres arroyos. Al oeste, y siendo el más próximo a la actuación, se encuentra el arroyo Hornacino, más alejado también al oeste el arroyo Guadalobón y al noreste se ubica el arroyo Monterroso. El sector se encuentra en una parte, dentro de la zona de policía del arroyo Hornacino, ubicándose fuera de la zona de servidumbre y fuera de zona inundable, no debiéndose por lo tanto ver afectado por las obras de urbanización.

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 35/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- Se verifica que según el anejo n.º 3, la red de abastecimiento de agua potable se inscribe en la red general municipal gestionada por el Servicio Municipal de Aguas de Estepona – Hidralia, garantizando así el suministro.

- Se comprueba que la red de saneamiento de aguas fecales queda garantizada por la conexión a la red municipal. En cuanto a la red de aguas pluviales, se encuentra formada por sumideros, pozos y tuberías de pvc que conducen las aguas hasta su desagüe al arroyo Hornacino y a un pozo existente a la red municipal de pluviales ejecutada en el Sector vecino Sup-R4. Para el vertido al arroyo se deberá colocar una reja de desbaste al final de la canalización, considerando de esta forma viable la actuación desde el punto de vista del Dominio Público Hidráulico.

A la vista del proyecto analizado y de los puntos expuestos, en referencia a los aspectos incluidos en el ámbito de competencias de este Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca en Málaga, relativos a las eventuales afecciones al DPH y a su zona de policía de cauce, se informa favorablemente a las actuaciones incluidas en el proyecto de Urbanización del Sector SUP-R1 "SALADAVIEJA", en término municipal de Estepona (Málaga), a instancia de JUNTA DE COMPENSACIÓN SUP R-1 SALADAVIEJA, si bien éste pronunciamiento queda supeditado al cumplimiento de las siguientes:

#### CONDICIONES GENERALES

1ª.- En ningún caso las actuaciones a realizar supondrán un impedimento a la capacidad de desagüe del cauce ni a sus zonas de servidumbre, quedando obligado el peticionario a conservar las obras en perfecto estado y siendo responsable de cuantos daños y perjuicios puedan ocasionarse a intereses públicos o privados como consecuencia de las obras autorizadas tanto durante la ejecución como en la explotación. En general, los peticionarios deben garantizar la limpieza y mantenimiento de la obra ejecutada para eliminar cualquier obstáculo que impida la libre circulación del agua.

2ª.- Las obras se ejecutarán con sujeción al Proyecto de Urbanización presentado, pudiéndose autorizar pequeñas variaciones que tiendan al perfeccionamiento del proyecto y que no impliquen modificaciones en lo esencial de la obra proyectada.

3ª.- El solicitante deberá comunicar a este Organismo el comienzo y terminación de las obras, las cuales podrán ser inspeccionadas por personal de este Organismo a los efectos del cumplimiento de las presentes condiciones.

4ª.- Queda prohibido el vertido o acumulación de escombros, tierras o áridos en el cauce, así como en sus zonas de servidumbre y policía, siendo responsable el peticionario de los daños y perjuicios que como consecuencia pudieran originarse y serán de su cuenta los trabajos que la Administración ordene para la limpieza de los escombros procedentes de las obras.

5ª.- Queda prohibida la tala o poda de vegetación de ribera, salvo la estrictamente necesaria para la correcta ejecución de las obras, previo pronunciamiento de esta Administración.

6ª.- Bajo ningún concepto se podrá obstaculizar el paso por la zona de servidumbre del cauce (5 metros de anchura a ambos márgenes de acuerdo con el artículo 6.2.a) del R.D.P.H).

7ª.- En modo alguno podrán modificarse las características esenciales de las obras sin el pronunciamiento de esta Administración.

8ª.- Esta autorización no prejuzga la línea de deslinde de los terrenos de dominio público del cauce, reservándose la Administración el derecho de recuperar los terrenos ocupados con la ejecución de las obras

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 36/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



si como consecuencia del deslinde administrativo resultasen ser de dominio público.

9ª.- La autorización se considera en precario y sin ningún derecho a indemnización si fuera necesario, por motivos relativos al cauce, modificarla o anularla.

10ª.- El peticionario queda obligado al pago de las cantidades que resulten por aplicación de las tasas, cánones y exacciones que se le practiquen de acuerdo con las liquidaciones por este Organismo.

11ª.- Quedan incluidas en esta autorización las obras de conservación y mantenimiento ordinario siempre que no supongan aumento de volumen, altura o superficie, ni modificación de los usos, y previa comunicación a este Servicio con un plazo de 10 días anterior al inicio de este tipo de actuaciones.

12ª.- El vertido de las aguas pluviales al arroyo se debe realizar protegiendo la zona de la erosión y se colocando una reja de desbaste que evite el vertido de elementos o materiales, que puedan circular por la red de tuberías, al cauce.

### **E. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.**

En informe de fecha 26/07/2021, de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico, se pronunció en los siguientes términos:

- La zona afectada por el proyecto de urbanización, presenta en la actualidad una localización de interés arqueológico conocida y recogida en documentación urbanística ubicada en las inmediaciones del proyecto, como así se refleja en los archivos de la Delegación. Por otro lado es necesario consultar el planeamiento municipal que puede recoger información adicional así como diferentes grados de protección del patrimonio.

- El yacimiento incluido en el PGOU de Estepona es el siguiente:

Denominación: Las mesas de Saladavieja

Caracterización: Arqueológica

Ref. Inventario PGOU: 5.1.2.13

N.º: 30

Tipo de Protección: C

Municipio: Estepona

Como conclusión, informa de forma viable condicionado a lo siguiente:

- Realización de una prospección arqueológica previa en toda la superficie afectada por el proyecto para comprobar la existencia de restos arqueológicos y cuyos resultados condicionarán la posible ampliación de medidas, ejecución de otro tipo de actuaciones (excavación, sondeos, etc.), en caso de que estos sean positivos (detección de restos arqueológicos en superficie).
- En el polígono establecido para el yacimiento n.º 30 denominado Las mesas de Saladavieja recogido en el PGOU de Estepona, realización de una actividad arqueológica previa de georradar y sondeos de diagnóstico para establecer la delimitación fehaciente del área nuclear hasta cota de afección o, en su defecto hasta cota estéril del yacimiento localizado en dichas parcelas, para la delimitación, caracterización y adscripción cronológica del yacimiento

Para llevar a cabo las actividades arqueológicas señaladas como medidas cautelares iniciales, se solicitará autorización previa a la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico siguiendo lo establecido en el reglamento de Actividades Arqueológicas (*Decreto 168/03, de 17 de junio. BOJA, n.º 134, de 15 de julio de 2003*).

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 37/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Con carácter general, se debe indicar:

- La no existencia de localizaciones de interés arqueológico será válida siempre y cuando se respeten las referencias cartográficas. En el caso de ampliarse o modificarse éstas, se deberá comunicar a la Delegación Territorial con competencias en Patrimonio Histórico, para tomar si es necesario, otras medidas cautelares de cara a la protección del Patrimonio Arqueológico.
- En caso que se produjese algún tipo de Hallazgo causal de presumible carácter arqueológico o histórico con motivo de las obras o a consecuencia de los movimientos de tierras vinculados a la misma, la empresa o personas encargadas de los trabajos tendría que ponerlo, de inmediato, en conocimiento de la Delegación Territorial, en aplicación del Art. 50 de la Ley 14/2007, de 26 de Noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 38/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



## ANEXO V VIGILANCIA Y CONTROL AMBIENTAL

Para garantizar el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras, correctoras y compensatorias propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental, así como las medidas adicionales establecidas en la presente Autorización Ambiental Unificada, la entidad titular deberá documentar y ejecutar el Programa de Vigilancia Ambiental propuesto en el Estudio de Impacto Ambiental, que se complementará con las siguientes prescripciones adicionales:

**A) Información a suministrar antes de la puesta en marcha de la actividad.** El Titular o promotor de la actuación deberá presentar en esta Delegación Territorial la siguiente documentación:

- Comunicación con la fecha de inicio prevista para la ejecución del proyecto, entendiéndose por inicio de la ejecución cuando, una vez obtenidas todas las autorizaciones que le sean exigibles, hayan comenzado materialmente las obras o el montaje de las instalaciones. Se deberá identificar a la Dirección de Obras del Proyecto y la Dirección Ambiental.
- Certificación Técnica acreditativa de que las obras e instalaciones se han ejecutado conforme al Proyecto y al Estudio de Impacto Ambiental presentados, firmado por el técnico director de la obra.
- En relación al Domino Público Hidráulico, el solicitante deberá comunicar a este Organismo el comienzo y terminación de las obras, las cuales podrán ser inspeccionadas por personal de este Organismo a los efectos del cumplimiento de las presentes condiciones.
- - Se debe establecer una planificación de actuaciones de conservación para la puesta en valor y la realización de mejoras del hábitat de arbustadas termófilas mediterráneas en todos los terrenos de compensación, con el fin de que estas áreas realcen su valor ecológico y su conexión con otras áreas circundantes. Se deberá aportar una Declaración Responsable que garantice el compromiso de la promotora para llevar a cabo la ejecución y seguimiento. Esta planificación deberá ser consensuada entre el promotor del proyecto con el Órgano Ambiental de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, con carácter previo al inicio de las obras de construcción.
- Para llevar a cabo las actividades arqueológicas señaladas como medidas cautelares iniciales, se solicitará autorización previa a la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico siguiendo lo establecido en el reglamento de Actividades Arqueológicas (*Decreto 168/03, de 17 de junio. BOJA, n.º 134, de 15 de julio de 2003*).

**B) Información a suministrar tras la puesta en marcha de la actividad.** Durante el desarrollo de la actividad se deberá presentar ante esta Delegación Territorial la siguiente documentación:

- Fecha de puesta en marcha efectiva de la actividad.
- Informe final tras la ejecución de las obras de construcción, en el que se especificará el grado de cumplimiento y eficacia de las medidas preventivas y correctoras.
- Informes extraordinarios: Se emitirán cuando, tanto en la fase de obras como en la de funcionamiento, exista alguna afección no prevista o cualquier aspecto que precisa de una actuación inmediata, y que por su importancia, merezca la emisión de un informe especial.
- Informes periódicos relativos al cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras planteadas, así como las observaciones oportunas y cualquier otro aspecto relacionado con el programa de seguimiento y control.

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 39/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Todos informes relacionados serán entregados a esta Delegación Territorial en formato papel y digital, incluyendo todos los archivos informáticos (texto, planos, mapas, hojas de cálculo, certificados de calibración, etc.) necesarios para la correcta interpretación de los resultados.

Cualquier superación de los parámetros limitados en la autorización ambiental unificada o acontecimiento imprevisto que implique la alteración de alguna de las condiciones expresadas en la autorización ambiental unificada deberá ponerse en conocimiento de esta Delegación Territorial en un plazo no superior a 24 horas, junto con las medidas correctoras adoptadas para minimizar sus efectos. Así como cualquier otra circunstancia o suceso excepcional que suponga deterioros ambientales o genere situaciones de riesgo.

*En relación con la responsabilidad medioambiental y la disciplina ambiental, se estará a lo dispuesto en los Títulos VII y VIII de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión Integrada de la Calidad Ambiental.*

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	06/03/2024	PÁGINA 40/40
VERIFICACIÓN	Pk2jmW35G2MCAGYLMC5JL27WXY9VZP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	