

**INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DEL PLAN PARCIAL “LAS MARAVILLAS” DE ALMUÑECAR
PARA TRASPASO DE EDIFICABILIDAD DE SUELO RESIDENCIAL A HOTELERO
(EXPEDIENTE EAE/2185/2020)**

El informe ambiental estratégico se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada, a efectos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

El informe ambiental estratégico podrá determinar si el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, o por el contrario, que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en dicho Informe.

1. MARCO NORMATIVO

La evaluación ambiental estratégica es el instrumento de prevención, establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorporó al derecho interno español mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental mediante la modificación introducida por Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental regula en sus artículos 36, 37, 39 y 40 las determinaciones de aplicación al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas con las particularidades derivadas de la normativa urbanística vigente.

Conforme a lo establecido en el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, modificado por el Decreto 3/2020, de 3 de septiembre, corresponde a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, el ejercicio de las competencias atribuidas a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de medio ambiente.

De conformidad con el artículo 7.1 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto, y lo previsto en el artículo 2.3 del Decreto 103/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, modificado por el Decreto 114/2020, de 8 de septiembre, así como en la Disposición Adicional Tercera del Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, esta Delegación Territorial Desarrollo Sostenible de la citada Consejería es el órgano ambiental competente para la instrucción y resolución de procedimientos en la provincia de Granada.

Atendiendo a lo anterior, le corresponde a esta Delegación Territorial la formulación del informe ambiental estratégico y su remisión al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

Avda/ Joaquina Eguaras, n.º 2-18013 Granada

Tlf: 958 14 52 00
svpa.gr.cmaot@juntadeandalucia.es



FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	26/06/2021	PÁGINA 1/14
VERIFICACIÓN	640xu729PFIRMA7qTuN8dkL04piF49	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



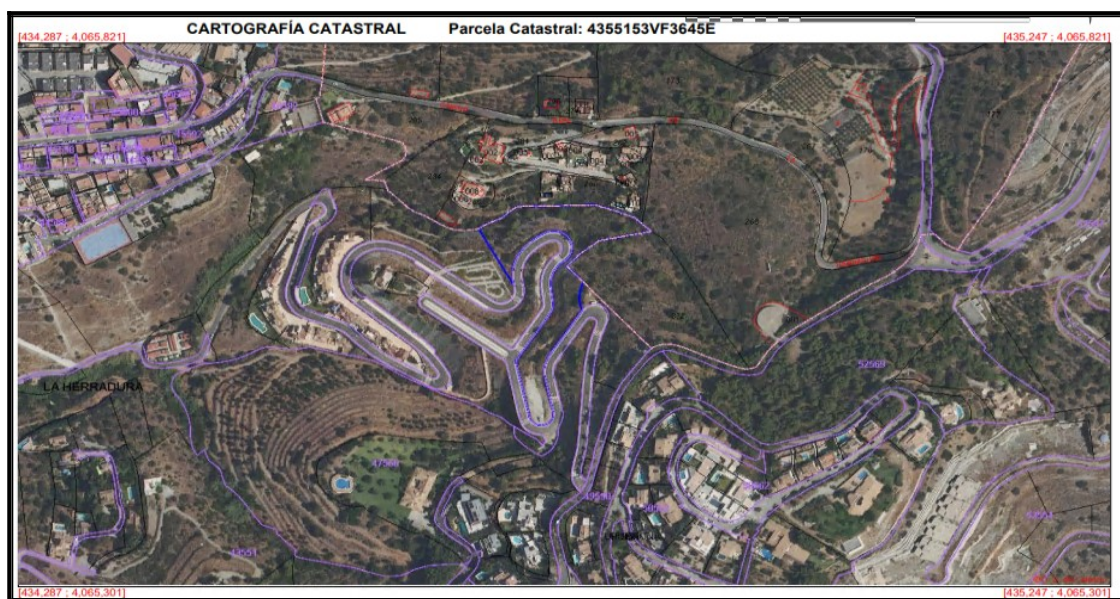
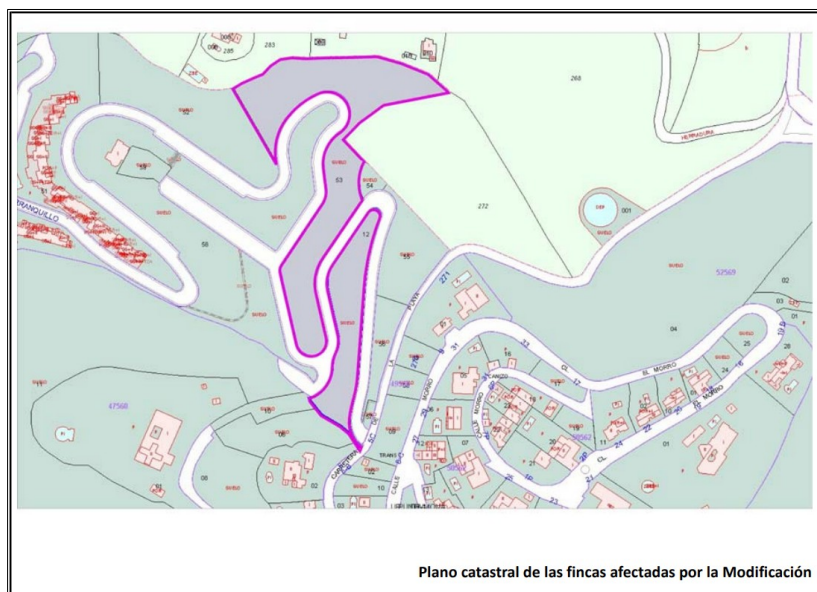
2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

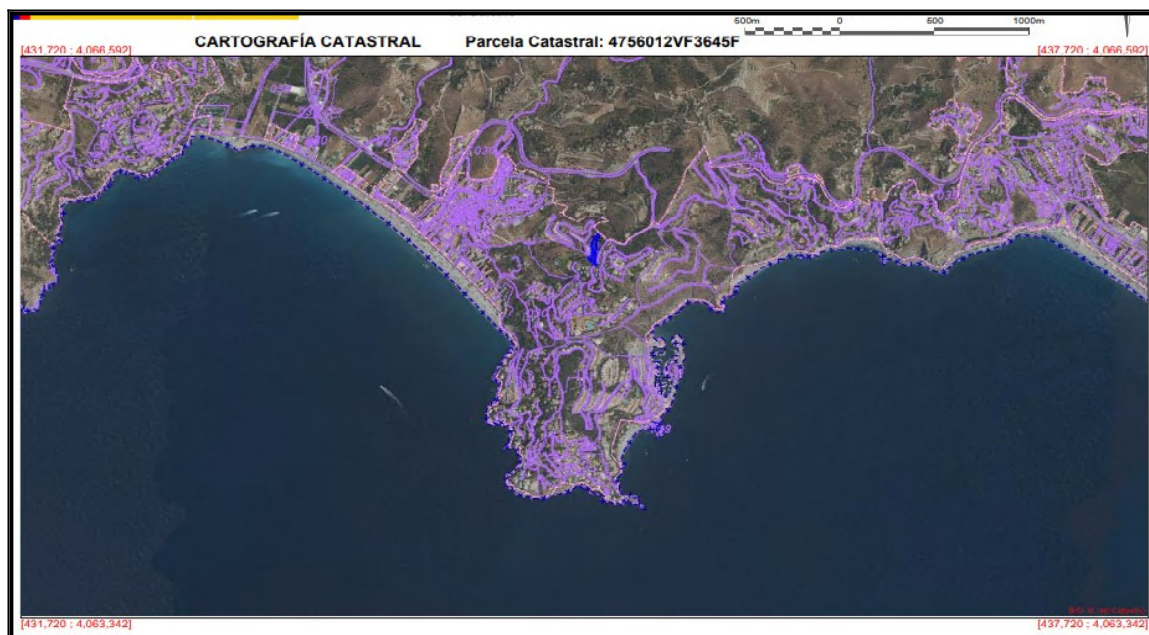
2.1. Objeto del instrumento de planeamiento urbanístico

El planeamiento vigente en el término municipal es el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Almuñécar, aprobado definitivamente con fecha de 9 de enero de 1987. El planeamiento general está adaptado parcialmente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) por el documento de Adaptación Parcial aprobado por el Ayuntamiento con fecha de 1 de diciembre de 2009.

El ámbito de la innovación son dos parcelas denominadas R1 y H1 en la ordenación del plan parcial;

- Parcela de uso residencial R1: 8.304,33 m² . Referencia Catastral 4355153VF3645E0000XE
- Parcela de uso hotelero H1: 3.033,43 m² . Referencia Catastral 4756012VF3645F0001UD





Los terrenos se localizan al este del casco urbano de La Herradura, Almuñécar, al Norte del paraje denominado “Punta de la Mona”. El acceso al sector de suelo del Plan Parcial “Las Maravillas” se produce desde la calle “Carretera de la Playa”, mientras que la vía rodada que transcurre en su interior es la denominada calle “Barranquillo” de servicio a las parcelas R1 y H1, cuyas condiciones urbanísticas son las modificadas con este documento.

Este plan parcial se encuentra dentro de los terrenos ordenados por el Programa de Actuación Urbanística, que fue aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, con fecha de 16 de octubre de 2001, delimitando el ámbito para su ordenación mediante plan parcial. Se tramita el Plan Parcial, aprobándose definitivamente con fecha de 26 de febrero de 2003. Con fecha de 29 de diciembre de 2004 se aprueba el proyecto de compensación, según certificado aportado por la secretaria del ayuntamiento de Almuñécar. Posteriormente, se ha tramitado y aprobado la innovación nº1 al Plan Parcial, aprobada definitivamente con fecha de 24 de julio de 2009, subsanando reparos de la Consejería de Obras Públicas a la ordenación del plan parcial. Con fecha de 11 de febrero de 2013 el pleno del ayuntamiento de Almuñécar aprobó el proyecto de urbanización del plan parcial modificado.

De la observación del ámbito en información digital disponible en la red, la urbanización se encuentra ejecutada en su totalidad, habiendo sido ejecutada la edificación en algunas de las parcelas. Por lo tanto, el ámbito de la modificación puede considerarse como suelo urbano consolidado y así se reconoce en el documento de “Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Almuñécar” aprobado definitivamente con fecha de 1 de diciembre de 2009.

El objeto de la Modificación Puntual del Plan Parcial es redistribuir la edificabilidad de dos parcelas, atribuyendo mayor edificabilidad a la parcela hotelera y menos a la parcela de uso residencial, manteniendo invariables los parámetros de edificabilidad máxima y reduciendo el número de viviendas. Para ello debe modificar las ordenanzas de aplicación en dichas parcelas, alterando los parámetros de edificabilidad de las mismas, así como el número máximo de viviendas que se pueden construir en cada parcela.

FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	26/06/2021	PÁGINA 3/14
VERIFICACIÓN	640xu729PFIRMA7qTuN8dkL04piF49	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Objetivos principales de la Modificación:

- Aumentar la edificabilidad de la parcela Hotelera denominada H1 dentro del sector de suelo del Plan Parcial “Las Maravillas”, en la localidad de Almuñécar, para poder materializar un establecimiento hotelero en dicha parcela que cumpla con los parámetros exigidos por la normativa vigente de aplicación a los mismos.
- Para proceder a aumentar la edificabilidad en la citada parcela Hotelera H1, sin aumentar la edificabilidad global del Plan Parcial “Las Maravillas”, se procede a disminuir la misma cantidad de metros cuadrados edificables de techo en la parcela Residencial R1.
- Se pretende redistribuir la edificabilidad entre estas dos parcelas, sin aumentar en ningún caso la edificabilidad global actual de este sector de suelo, de manera que la implantación de un establecimiento hotelero en la parcela H1 tenga una viabilidad superior a la actual.
- Como consecuencia de este trasvase de edificabilidad hacia suelo hotelero, la parcela Residencial R1 quedará con una edificabilidad inferior a la actual, por lo que se propone, a su vez, redistribuir la misma entre distintas zonas dentro la parcela, de manera que pueda materializarse con facilidad una tipología de unifamiliar aislada en dicha parcela residencial, en lugar de la adosada establecida actualmente.

Objetivos concretos:

- Minimizar las afecciones al relieve: con una menor actuación en las zonas de pronunciada topografía de la parcela residencial, donde se disminuye la edificabilidad y se redistribuye la misma hacia zonas más fácilmente ejecutables.
- Disminución del número de viviendas en el sector, al reducir la edificabilidad del suelo residencial y a su vez optar por nuevas ordenanzas que posibiliten la construcción de una tipologías aisladas de mayor tamaño en lugar de adosadas más reducidas.
- Minimizar los efectos negativos a la Biodiversidad.
- Reducir las emisiones al medio.
- Controlar las posibles avenidas e inundaciones al facilitar la consolidación edificatoria en este sector de suelo. El documento estima que esta edificación de dichas parcelas ayudará a la prevención de incendios forestales.

2.2. Estudio de Alternativas

Las alternativas que se estiman técnica y ambientalmente viables en el documento son las que siguen:

Alternativa cero o de no actuación

Se descarta esta alternativa al considerarse que, de no tramitarse la modificación propuesta, no se solventaría lo que se considera un defecto de edificabilidad en la parcela de Suelo Hotelero, denominada H1, del Plan Parcial “Las Maravillas” de Almuñécar, dotándola de un mayor número de metros cuadrados de techo edificables, que a su vez serán sustraídos de la parcela residencial R1 de dicho Plan Parcial.

Se argumenta que esta deficiencia imposibilita desarrollar un proyecto turístico de interés y viable económicamente, al poseer una mayor dotación de plazas. Finalmente, el documento estima que las viviendas unifamiliares adosadas previstas en el PP actual implicarían un mayor deterioro medioambiental de la zona.

Alternativa 1 o alternativa seleccionada

Se plantea un nuevo hotel destinado a ofrecer servicios públicos de alta calidad que el documento entiende totalmente necesarios para el desarrollo social y económico del entorno cercano, de la localidad y de su población. La Modificación Parcial considera evidente el beneficio para municipios y ciudadanos que una instalación de este tipo supone, entendiéndose que justifica su idoneidad.

FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	26/06/2021	PÁGINA 4/14
VERIFICACIÓN	640xu729PFIRMA7qTuN8dkL04piF49	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Se argumenta que, con la redistribución de la edificabilidad en la parcela residencial, se facilita la implantación de viviendas unifamiliares aisladas en la zona de la parcela más favorable para ello, aplicando a su vez una menor edificabilidad en las zonas más escarpadas, que requerirían de un mayor movimiento de tierras y una mayor afección al paraje. Concluye que, de este modo, se minoran los efectos en el área, preservándose en lo posible en estas zonas adyacentes a los barrancos al norte, la flora y fauna existente, al limitar la edificabilidad al 10%.

La modificación se ciñe exclusivamente a dos actuaciones: traspaso de 756,45 m² de techo edificable desde la parcela residencial R1 hacia la parcela hotelera H1 y redistribución de la edificabilidad resultante en la parcela residencial R1, organizándola en hasta 3 zonas o subparcelas con distinto coeficiente de edificabilidad, pero sin aumentar en ningún caso el techo máximo remanente para esta parcela R1.

La propuesta se concreta en los siguientes parámetros:

Parcela R1:

- Uso: Residencial
- Superficie neta: 8.304,33 m²
- Techo máximo: 3.561,80 m²
- Edificabilidad neta: 0,4289 m²/ m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 1 – Residencial Extensiva Media (REM)

Parcela H1

- Uso: Hotelero
- Superficie neta: 3.033,43 m²
- Techo máximo: 2.420,32 m²
- Edificabilidad neta: 0,7979 m²/ m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 2 – Hotelero Extensiva (HE)

Parcela R1-A

- Superficie neta: 2.092,26 m²
- Techo máximo: 941,52 m²
- Edificabilidad neta: 0,45 m²/ m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 1 – Residencial Extensiva Media (REM)

Parcela R1-B

- Superficie neta: 2.577,40 m²
- Techo máximo: 257,74 m²
- Edificabilidad neta: 0,10 m²/ m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 1 – Residencial Extensiva Media (REM)

Parcela R1-C

- Superficie neta: 3.634,67 m²
- Techo máximo: 2.362,54 m²
- Edificabilidad neta: 0,65 m²/ m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 1 – Residencial Extensiva Media (REM)

Alternativa 2

Esta alternativa describe que propone una actuación más ambiciosa que la anterior, ampliando el Plan Parcial. El documento aportado detalla que, dado que la edificabilidad de la parcela de uso hotelero es escasa, se podría pensar en ampliarla incorporando nuevos terrenos y ampliando esta parcela hotelera.

Se descarta esta opción, al considerar que implicaría la ubicación dentro del sector del Plan Parcial de terrenos que no constan, hoy por hoy, con las condiciones que la LOUA marca como propias de ese suelo en su art. 45.

FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	26/06/2021	PÁGINA 5/14
VERIFICACIÓN	640xu729PFIRMA7qTuN8dkL04piF49	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



3. TRAMITACIÓN

La Modificación Puntual n.º 2 del Plan Parcial “Las Maravillas” de Almuñécar para traspaso de edificabilidad de suelo residencial a hotelero, se corresponde con los instrumentos de planeamiento señalados en el artículo 40.3. de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, por lo que ha de ser sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Conforme a lo previsto en el artículo 40.6.a) la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, con fecha de 6 de octubre de 2020, se completa la documentación aportada por el Ayuntamiento de Almuñécar, solicitando el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Analizada la documentación aportada, y según prevé el artículo 40.6.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, esta Delegación Territorial emitió, con fecha de 4 de noviembre de 2020, Resolución de admisión a trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Conforme a artículo 39.2 y 40.6.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, con fecha de 18 de noviembre de 2020, se requieren informes y se efectúan consultas, para que, en el plazo de 45 días, se pronuncien sobre la propuesta de instrumento de planeamiento.

RELACIÓN DE CONSULTADOS	Fecha respuestas recibidas
Delegación Territorial de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo	
Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico	16/12/2020, 13/01/2021
Delegación Territorial de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local	23/12/2020
Consejería de Salud y Familias	08/02/2021
Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas	18/12/2020
Dirección General de la Costa y el Mar	08/03/2021
Ecologistas en Acción	-

Se remite copia de los anteriores informes al Ayuntamiento.

Concluido el trámite de consultas, de acuerdo con el artículo 40.6.d) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, procede formular informe ambiental estratégico y su remisión al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

4. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN Y DEL RESULTADO DE LAS CONSULTAS

4.1. Borrador del Plan y Documento Ambiental estratégico

La documentación aportada sostiene que los terrenos no están afectados por protección de ningún tipo o grado, ya sea de carácter medioambiental, patrimonial, histórico, etc. Estima que la mayor viabilidad de implantación del establecimiento hotelero y la redistribución de la edificabilidad en la parcela residencial favorecen la conservación de mayores zonas inalteradas dentro de dicha parcela, salvaguardando en lo posible los valores medioambientales de flora y fauna.

Se recoge que durante las obras de urbanización del área se producirán movimientos de tierra que van a tener como consecuencia la modificación de la topografía natural del terreno. Sin embargo, el documento valora que los movimientos de tierra no tendrán gran magnitud.



Respecto a la afección a la flora, se asume que durante las obras de urbanización de la unidad se eliminará parte de la vegetación que actualmente lo coloniza para ocupar el espacio con edificaciones. Se concreta que existen algunos ejemplares de árboles (pinos) en la parcela correspondiente al uso residencial, que serán afectados por la modificación.

En relación con la afección a la fauna, la modificación del Plan Parcial estima que según la información disponible, la zona de estudio, esta no constituye un área relevante para la conservación de ninguna de las especies faunísticas que habitan en el entorno. Estima que además de considerar que los hábitats y biotopos presentes en la unidad se extienden ampliamente por el territorio municipal, se debe tener en cuenta que la zona se encuentra aneja a urbanizaciones e infraestructuras, por lo que no resulta apetecible para muchas de las especies que habitan en el entorno.

Respecto a otras posibles afecciones, recoge la inexistencia de cursos de agua superficiales en la zona. A escala local, prevé que el aumento de la superficie construida puede introducir variaciones en las variaciones microclimáticas, tales como un aumento de la temperatura (efecto isla de calor) o la disminución de la humedad.

Se hace notar que la actual urbanización desarrollada en el sector de suelo del Plan parcial “Las Maravillas” ha desarrollado las infraestructuras y servicios públicos de la zona, habiendo sido los mismos entregados a la Administración Local.

4.2. Resultado de las Consultas

Se analizan las distintas afecciones sectoriales, atendiendo al resultado de las consultas efectuadas.

Vías Pecuarias

Acorde al informe del Departamento de Vías Pecuarias, de fecha de 18 de julio de 2021, la propuesta no afecta a vías pecuarias.



FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	26/06/2021	PÁGINA 7/14
VERIFICACIÓN	640xu729PFIRMA7qTuN8dkL04piF49	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Espacios Naturales Protegidos

Analizada la documentación aportada por el promotor y según la cartografía disponible en la Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM) la propuesta no se localiza en ningún espacio protegido de la red Natura 2000, al no estar declarado Zona de Especial Protección para las Aves, ni designado Lugar de Importancia Comunitaria ni Zona Especial de Conservación. Igualmente, tampoco se encuentra en ningún espacio natural protegido de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, de acuerdo con la Ley 2/1989, de 18 de julio, y demás congruente con ella.

Dominio Público Marítimo - Terrestre

La respuesta a las consultas efectuadas de la Dirección General de la Costa y del Mar del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, de fecha de 8 de marzo de 2021, recoge que:

“no se aporta documentación gráfica que permita valorar la incidencia de la propuesta de la Modificación sobre los terrenos afectados por la normativa de Costas. A este respecto, las imágenes insertas en la Memoria carecen de calidad gráfica y de la escala necesaria para valorar dicha afección. Por ello, conforme a lo regulado en el artículo 227.4 a) del Reglamento de Costas, deberá aportarse planos, a escala y grafismo adecuado, donde deberán grafarse las líneas de deslinde del DPMT, las servidumbre de tránsito y protección, y la zona de influencia.

No obstante lo anterior y una vez trasladadas las líneas del deslinde con carácter orientativo, se observa que el ámbito del Plan Parcial podría encontrarse fuera de los terrenos afectados por las determinaciones de la normativa de Costas, si bien este aspecto deberá verificarse una vez se aporte la documentación gráfica.”

El anterior informe se emite sin perjuicio de la necesidad de solicitud del informe previsto en los artículos 112.a) y 117.1 de la Ley de Costas, previamente a la aprobación inicial de la Modificación Puntual.

Biodiversidad y geodiversidad

El informe del Servicio de Gestión del Medio Natural, de fecha de 4 de marzo de 2021, informa que *“la actuación no afectaría a monte público catalogado o consorciado/convenido con esta Administración, tampoco a terreno forestal, de los prevenidos en el artículo 1 de la Ley 2/92 Forestal de Andalucía y 5 de la Ley 43/2003 de Montes. En las parcelas objeto de dicha modificación puntual se observa que en algunas zonas ya se está construyendo viviendas. En las zonas no alteradas existe un matorral bastante evolucionado con bosquetes de pinos y ejemplares de olivos dispersos. En la urbanización de las parcelas se debería intentar conservar la vegetación existente integrándola en las zonas ajardinadas. Se deberá de poner especial atención a la conservación de la capa vegetal en la denominada parcela R1 en la zona que **coincide con una pequeña vaguada** a fin de evitar procesos erosivos.”*

Respecto a riesgos naturales por incendios forestales, en el informe del Centro Operativo Provincial (COP), de fecha de 25 de noviembre de 2020, se recoge que el Término Municipal se encuentra dentro de Zona de Peligro, según el Anexo del Decreto 371/2010, de 14 de septiembre de 2010, por el que se aprueba el Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía y se modifica el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales aprobado por Decreto 247/2001, de 13 de noviembre. El Municipio deberá contar con un Plan Local de Emergencia por Incendios Forestales aprobado. Acorde al informe del COP, el Plan Local de Emergencia de este Municipio se encuentra informado favorablemente.

FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	26/06/2021	PÁGINA 8/14
VERIFICACIÓN	640xu729PFIRMA7qTuN8dkL04piF49	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Dominio Público Hidráulico

La respuesta a las consultas efectuadas, de fecha de 18 de diciembre de 2020, del Servicio del Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas, que se remite al Ayuntamiento, recoge que el documento que se redacte para la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual, para poder ser informado favorablemente, deberá incorporar los aspectos que se resumen a continuación:

1. La Consejería competente en materia de agua deberá emitir informe sobre los actos y planes con incidencia en el territorio de las distintas Administraciones Públicas que afecten o se refieran al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales, superficiales o subterráneas, a los perímetros de protección, a las zonas de salvaguarda de las masas de agua subterránea, a las zonas protegidas o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno. El informe tendrá carácter vinculante y se solicitará tras la Aprobación Inicial de los instrumentos de planificación urbanística
2. Cualquier actuación que se realice en zona de policía de cauces públicos requerirá autorización previa de la Administración hidráulica, de acuerdo con el artículo 78 del Reglamento del dominio público hidráulico. Con carácter general no se autorizarán instalaciones en la zona de servidumbre de los cauces públicos.
3. Para las Zonas de Servidumbre y de Policía de los cauces, definidas en el artículo 4 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por RDL 1/2001, de 20 julio, deberán tenerse en consideración las limitaciones a las actividades y usos del suelo establecidos en los artículos 7, 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, y 14 bis, del Reglamento del dominio público hidráulico, aprobado por RD 849/1986, de 11 de abril.
4. El documento de planeamiento deberá ir acompañado del correspondiente informe de la empresa suministradora que asegure una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, así como la existencia de infraestructuras para atender las nuevas demandas. En caso contrario, en el planeamiento se tendrán que definir las nuevas infraestructuras que atenderán las futuras demandas.
5. Se aportará certificado de la empresa gestora del ciclo integral del agua, sobre la capacidad de las depuradoras existentes para tratar en su totalidad los caudales y contaminación generados, indicando que no interferirán en el cumplimiento de los valores límite de emisión establecidos en las autorizaciones de vertido en vigor. En caso contrario, se preverán las actuaciones de depuración necesarias para atender los nuevos caudales de aguas residuales.
6. El documento de la Innovación deberá incorporar plano en planta donde se representen todas las infraestructuras de abastecimiento en alta del núcleo urbano que afecten al sector, incluyendo la traza de nuevas conducciones y la ubicación de las instalaciones necesarias de captación, bombeo, almacenamiento y potabilización.
7. Igualmente en la memoria en el apartado de infraestructuras de abastecimiento se deberá justificar la capacidad de los depósitos de regulación de manera que esta sea suficiente para abastecer al sector de la innovación.
8. Para determinar las capacidades de depósito se deberá considerar el volumen necesario para almacenar el consumo punta de 1,5 días.
9. El documento de la Innovación deberá incorporar plano en planta donde se representen todas las infraestructuras de saneamiento del núcleo urbano que afecten al sector, incluyendo la traza de nuevas conducciones y la ubicación de las instalaciones necesarias de captación, bombeo, almacenamiento y potabilización.
10. En los nuevos desarrollos urbanísticos, con carácter previo al otorgamiento de licencias de ocupación, se debe garantizar la depuración de las aguas residuales y contar con la autorización de vertidos actualizada acorde al volumen de aguas residuales generadas y a su carga contaminante.
11. El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento propuestos se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. La red de saneamiento conducirá las aguas re-

FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	26/06/2021	PÁGINA 9/14
VERIFICACIÓN	640xu729PFIRMA7qTuN8dkL04piF49	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



siduales domésticas a la depuradora, mientras que las pluviales desaguarán directamente en cauce público. Este aspecto deberá reflejarse en las Ordenanzas de Urbanización.

12. En relación a la red de aguas pluviales, deberá definirse el punto de entrega a cauce y el caudal máximo previsible. Se deberá calcular la afección a predios existentes aguas abajo del punto de recepción en cauce con el objeto de evitar posibles daños a terceros por la modificación de las condiciones hidrológicas de las cuencas aportadoras.
13. La entrega de aguas pluviales a cauce deberá realizarse con un ángulo máximo de 45°. Caso de existir afección negativa sobre el cauce en el punto de entrega de las aguas se deberán acondicionar distintos puntos de entrega con el fin de no afectar la estabilidad de las márgenes.
14. Se incluirá un estudio económico-financiero que recoja la valoración económica a precios de mercado de las infraestructuras hidráulicas necesarias para el normal desarrollo de los crecimientos o previsiones recogidas en el planeamiento urbanístico. Se incluirán en la valoración las infraestructuras en alta necesarias para el abastecimiento, el saneamiento, la depuración de aguas residuales, así como las obras necesarias de protección y defensa contra inundaciones.

Contaminación acústica

El Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía que, en su artículo 25 sobre planes y programas establece que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, la planificación territorial, los planes y actuaciones con incidencia territorial, así como el planeamiento urbanístico, deberán tener en cuenta las previsiones establecidas en este Reglamento, en las normas que lo desarrollen y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución, en especial en la delimitación de áreas de sensibilidad acústica, los mapas de ruido y planes de acción y en la declaración de servidumbres acústicas.

Según la Disposición transitoria tercera del Reglamento, hasta tanto se establezca la zonificación acústica de un término municipal, las áreas de sensibilidad acústica vendrán delimitadas por el uso característico de la zona, entendiéndose por éste el uso que, correspondiéndose a uno de los establecidos en el Reglamento, suponga un porcentaje mayor al resto de usos considerados en dicha área.

Por otro lado, y conforme al artículo 25.2 del Reglamento la asignación de usos globales y usos pormenorizados del suelo en los instrumentos de planeamiento urbanístico tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará por el cumplimiento de los objetivos de calidad establecidos en el Reglamento. Y conforme a lo previsto en el artículo 28.4 del Reglamento, la ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico (residencial, administrativo y de oficinas, sanitario y educativo o cultural), se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, del tráfico rodado.

Se deberá contemplar la aplicación de las medidas en materia de prevención de la contaminación acústica previstas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido en relación a la intervención administrativa sobre emisores acústicos y el otorgamiento de nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales, que no podrán concederse si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas. Por el Ayuntamiento se deberá asegurar en todo caso la satisfacción de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior de las nuevas edificaciones. El otorgamiento de las licencias de primera ocupación estará condicionado al cumplimiento de esta prescripción.

FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	26/06/2021	PÁGINA 10/14
VERIFICACIÓN	640xu729PFIRMA7qTuN8dkL04piF49	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Contaminación lumínica

La regulación de la contaminación lumínica en Andalucía se rige por lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental y 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 (RDEE). El régimen previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, para la contaminación lumínica es de aplicación a las instalaciones, dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares de alumbrado, tanto públicos como privados, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El ayuntamiento, como órgano competente en la materia, velará porque se cumplan las prescripciones de la anterior normativa en materia de contaminación atmosférica.

Cambio Climático

Respecto al cambio climático, analizada la propuesta, no se detectan afecciones de consideración, dada la reducida escala del Plan y su localización, alejada de la costa y de cauces de relevancia.

No obstante, para minorar el efecto “isla de calor” mencionado en el documento, se deberá promover la implantación de arbolado de alineación en las nuevas calles. Esto sería acorde a las directrices de la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana y el Programa Ciudad Sostenible de la Junta de Andalucía, mejorando la habitabilidad, elevando la calidad paisajística, promoviendo la movilidad sostenible y favoreciendo la adaptación al cambio climático.

Respecto al diseño y gestión de las zonas verdes, el planeamiento debe apostar por una jardinería sostenible, seleccionando alternativas en las que se minimice el consumo de energía, se optimice el consumo de agua, se generen pocos residuos y se limiten las emisiones de contaminantes, incluido ruidos. El diseño y la gestión de las zonas verdes debe contribuir al mantenimiento del patrimonio genético y la conservación de la diversidad biológica, potenciándose su capacidad de albergar distintas especies de flora y fauna. Asimismo, se deberá garantizar la seguridad de los ajardinamientos, promoviéndose la selección de especies vegetales poco alergénicas, con portes adecuados y resistentes.

Salud

El informe del Servicio de Salud, de fecha de 8 de febrero de 2021, recoge que se estima que puede continuarse con la tramitación del expediente de evaluación ambiental estratégica simplificada, pues del análisis de la información aportada puede descartarse la aparición de efectos negativos significativos sobre la salud de la población como consecuencia de la Modificación Puntual N° 2 del Plan Parcial Las Maravillas-La Herradura de Almuñécar.

En la ordenación pormenorizada de la zona deberá considerarse la habitabilidad y seguridad, evitando la creación de lugares de escasa visibilidad.

Cultura

En materia de bienes culturales, se debe considerar que el artículo 29.3 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, recoge que los planes urbanísticos deberán contar con un análisis arqueológico en los suelos urbanos no consolidados, los suelos urbanizables y los sistemas generales previstos, cuando de la informa-

FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	26/06/2021	PÁGINA 11/14
VERIFICACIÓN	640xu729PFIRMA7qTuN8dkL04piF49	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ción aportada por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos.

Turismo

El informe del Servicio de Turismo, de fecha de 10 de diciembre de 2020, recoge que la actuación debe basarse en criterios de sostenibilidad y de máximo respeto y preservación del medio ambiente y de los recursos naturales y culturales de los distintos destinos turísticos, tal y como se establece en el Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía Horizonte 2020, contribuyendo así a la mejora de la competitividad del sector turístico andaluz. Todo ello, con el respeto más absoluto a los valores medio-ambientales de la zona, que forman parte de su atractivo, y a la imposición de los más estrictos parámetros medio-ambientales a las empresas para minimizar el impacto de las mismas sobre el medio, tal y como propugna la Ley 13/2011 del Turismo de Andalucía en su artículo 1.1d).

Ordenación del territorio y urbanismo

El informe de la Oficina de Ordenación del Territorio, de fecha de 31 de octubre de 2020, indica que en el ámbito de actuación se deben considerar el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical de Granada (POTCTG), la Estrategia de Paisaje de Andalucía, la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana, la Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible y la Estrategia Andaluza del Cambio Climático.

El informe del Servicio de Urbanismo, de fecha de 16 de diciembre de 2020, que se remite al Ayuntamiento, realiza varias observaciones de carácter urbanístico en relación con la propuesta, que se resumen a continuación:

- Deberá redactarse un documento que incluya todos los apartados que le sean aplicables recogidos en el artículo 19 de la LOUA (resumen ejecutivo, estudio económico financiero, informe de sostenibilidad económica, etc).
- La documentación que se redacte para su tramitación deberá incluir plano sustitutivo parcial de todos los planos que reflejen la ordenación pormenorizada vigente en el ámbito, indicando claramente el ámbito de la modificación con las nuevas determinaciones que serán de aplicación y la carátula y leyenda completa de cada plano, idéntica a las de los planos vigentes, conforme al art. 36.2.b de la LOUA.
- La innovación, en principio, no afecta a parámetros de carácter estructural por lo que la competencia para su aprobación es municipal.
- Deberán justificarse los aspectos reseñados en el art.36 de la LOUA, así como la posible modificación de los aprovechamientos urbanísticos establecidos

5. CRITERIOS PARA DETERMINAR EL SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA

Los criterios para determinar si un plan sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria a causa de sus posibles efectos significativos sobre el medio ambiente, se establecen en el anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. En el apartado primero del Anexo V los criterios se refieren a las características de los planes y programas. En el apartado segundo del Anexo se relacionan las características de los efectos y del área probablemente afectada.

Respecto de la afección a las características de los planes y programas, se deben analizar a las cuestiones específicamente recogidas en el apartado 1 del anexo, que se enumeran a continuación:

FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	26/06/2021	PÁGINA 12/14
VERIFICACIÓN	640xu729PFIRMA7qTuN8dkL04piF49	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.
- b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.
- c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.
- d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.
- e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

Acorde al apartado 2 del Anexo, donde se recogen los criterios referentes a las características de los efectos y del área probablemente afectada, se deben valorar:

- A. La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.
- B. El carácter acumulativo de los efectos.
- C. El carácter transfronterizo de los efectos.
- D. Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).
- E. La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).
- F. El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:
 - a) Las características naturales especiales.
 - b) Los efectos en el patrimonio cultural.
 - c) La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.
 - d) La explotación intensiva del suelo.
 - e) Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

Respecto a las características del plan, acorde a las consultas realizadas no se identifican problemas ambientales significativos relacionados con el desarrollo del Plan. No se prevén afecciones relevantes sobre elementos con figuras de protección ambiental, ni resulta significativa la medida en que establece un marco para proyectos y otras actividades con respecto a la ubicación, la naturaleza, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos.

Se considera que el Plan no influye de modo relevante en otros planes o programas, ni en la integración de consideraciones ambientales con objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible, ni en la implantación de legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

Respecto a las características de los efectos y del área probablemente afectada, no se estima probable que la propuesta genere efectos significativos sobre los valores naturales. No se afecta a espacios naturales protegidos ni los efectos tienen carácter transfronterizo.

En el análisis de la documentación se constata la escasa magnitud y alcance espacial de los efectos del Plan, sin que se haya señalado la presencia de afecciones significativas derivadas de su implantación.

En conclusión, mediante el cumplimiento de la legislación sectorial y del condicionado que se recoge en este informe ambiental estratégico, no se prevén impactos negativos relevantes relacionados con la implantación del Plan que determinen su posterior sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	26/06/2021	PÁGINA 13/14
VERIFICACIÓN	640xu729PFIRMA7qTuN8dkL04piF49	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



6. CONDICIONADO

La Modificación Puntual objeto de este expediente deberá atender a los siguientes requisitos o condiciones:

- A. Con anterioridad a la Aprobación Definitiva del Instrumento de Planeamiento, deberá obtenerse informe favorable, regulado en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, donde se recoge el contenido y tramitación del informe vinculante realizado por la Administración Hidráulica Andaluza en los instrumentos de planeamiento urbanístico sobre los aspectos de su competencia.
- B. Asimismo, previamente a la Aprobación Definitiva se deberá obtener el informe favorable previsto en los artículos 112.a) y 117.1 de la Ley de Costas.
- C. Salvo adecuada justificación, el planeamiento de desarrollo debe incluir la implantación de arbolado de alineación o ajardinamientos en las nuevas calles, al objeto de mejorar la habitabilidad, elevar la calidad paisajística, promover la movilidad sostenible y favorecer la adaptación al cambio climático.

7. PRONUNCIAMIENTO

Por cuanto antecede, de acuerdo con el artículo 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, ésta Delegación Territorial, en el ámbito de sus competencias y a los solos efectos ambientales,

DETERMINA

Que la Modificación Puntual n.º 2 del Plan Parcial “Las Maravillas” de Almuñécar para traspaso de edificabilidad de suelo residencial a hotelero, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico.

Conforme a lo previsto en el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, contra el presente informe ambiental estratégico no procede recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el plan o programa sometido al mismo.

Este informe ambiental estratégico se remitirá al Ayuntamiento y se hará público a través del Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

El informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del instrumento de planeamiento urbanístico.

EL DELEGADO TERRITORIAL
Manuel Francisco García Delgado

FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	26/06/2021	PÁGINA 14/14
VERIFICACIÓN	640xu729PFIRMA7qTuN8dkL04piF49	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	