

**RESOLUCIÓN DE NO SOMETIMIENTO AL TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA CAMBIO DEL USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL ASISTENCIAL DE
CARÁCTER PRIVADO PERMITIENDO EL USO TURÍSTICO COMPATIBLE EN LA PARCELA CON REFERENCIA
CATASTRAL 7264025VF3676C, TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMUÑÉCAR
(EXPEDIENTE EAE/2531/2025)**

Vista la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Almuñécar, de pronunciamiento sobre el sometimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del Estudio de Ordenación de la actuación de transformación urbanística de mejora urbana para cambio del uso pormenorizado residencial asistencial de carácter privado permitiendo el uso turístico compatible en la parcela con referencia catastral 7264025VF3676C, se resuelve con la decisión que figura al final, a la que sirven de motivación los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha de 3 de junio de 2025 el Ayuntamiento de Almuñécar, como órgano responsable de la tramitación administrativa del plan, remite Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha de 28 de mayo de 2025 en cuyo apartado cuarto se acuerda “Comunicar al órgano ambiental competente el inicio del a tramitación del Estudio de Ordenación, solicitando pronunciamiento expreso sobre la exención de evaluación ambiental antes de la aprobación inicial”.

El documento de Avance integra Anexo denominado “Justificación de no sometimiento a EAE” en el que se argumenta que “Habida cuenta la ubicación del inmueble en un **suelo urbano consolidado y edificado**, y que el mismo **no va a sufrir cambios más allá del cambio de actividad en parte del mismo** para posibilitar la implantación de apartamentos turísticos para un público senior que complementa a la actividad principal de la residencia de mayores, sin que esta actuación comporte ninguna modificación sustancial en el inmueble, y teniendo en consideración lo recogido en el apartado anterior, no se detecta ninguna afección ambiental o sectorial que implique que el estudio de ordenación deba someterse a evaluación ambiental estratégica, conforme a recogido en el artículo 40,5 de la Ley GICA y artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre”.

SEGUNDO.- Acorde a lo indicado en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, la propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística de mejora urbana, para cambio de uso pormenorizado de la parcela con referencia catastral 7264025VF3676C tiene como objetivo compatibilizar el uso principal de la parcela de dotacional privado - asistencial (residencia de la tercera edad), con el turístico para su destino a apartamento turísticos en la modalidad “senior” contemplada en la legislación turística andaluza vigente.

Se recoge que se trata de la delimitación de una actuación de transformación urbanística (ATU) en suelo clasificado como urbano por el planeamiento municipal vigente, que afecta a una parcela que además está edificada. El cambio en los porcentajes y tipología de uso compatible propuesto incide en que principio se propone reducir el porcentaje mínimo destinado al uso principal al 60%, y ampliar al 40% el de uso compatible para destinarlo a uso de apartamentos turísticos con la especialidad senior, por lo que considera que **no requiere actuaciones de urbanización** para nuevo trazado o reforma del existente y se enmarca dentro de las actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana.

La ATU afecta a una única parcela que se encuentra edificada, y puesta en uso parcialmente para el uso principal previsto, de tipo dotacional privado asistencial (residencial asistencial) - residencia para la tercera edad María Auxiliadora. Se describe que la propuesta consiste en la modificación de los usos compatibles y su porcenta-

Avda/ Joaquina Eguaras, n.º 2-18013 Granada
Tlf: 958 14 52 00
svproamb.dtgr.csma@juntadeandalucia.es



MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		29/10/2025	PÁGINA 1/7
VERIFICACIÓN	BndJA27M57ENCF26YGACL4NHX6F9V6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



je, establecidos por la ordenación pormenorizada actualmente vigente o normativa específica que se contempla la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 85 del vigente PGOU '87, con el **fin de contemplar la posibilidad de un nuevo destino a usos turísticos** en el PGOU-87 usos de alojamiento hotelero incluidos, al ser su aprobación previa a la de la LOUA, en usos globales residenciales, con las características de apartamentos turísticos en la especialidad senior contemplada en la vigente legislación turística andaluza.

Se señala que la mejora urbana que supone la ATU está basada en que dada la imposibilidad de extender el uso de residencia de ancianos a una parte sustancial de la edificación erigida en el año 2000, al no poder adaptarse la zona actualmente no ocupada a los requerimientos técnicos exigidos por la normativa de aplicación vigente para dicho uso, es plausible su destino a otro tipo de actividad compatible con el uso principal de dotacional privado, que evite la perpetuación de la actual desocupación y el progresivo deterioro de lo ya construido.

El Acuerdo recoge que *“En el documento presentado se reconoce que la propuesta conlleva un aumento de aprovechamiento urbanístico, al proponerse un uso de destino turístico -aun manteniendo la superficie edificada actual del inmueble-, en relación con la ordenación vigente de la Modificación Puntual nº 85 -residencial asistencial con un mínimo de un 80% de la edificabilidad total otorgada y uso compatible comercial admitido en un porcentaje máximo del 20% de lo edificado-. El incremento reseñado conlleva la consideración de cesiones a favor del Ayuntamiento por valor del 10% del mismo. En este sentido, el Estudio de Ordenación deberá, para su aprobación, definir y cuantificar dicho incremento -considerando la nueva compatibilidad para el uso turístico ahora admitido y el porcentaje que puede cubrir, teniendo en cuenta que supondría aplicar una edificabilidad permitida por la Modificación Puntual nº 85 de 1 m²/m², frente al valor de 0,4 m²/m² que contemplaba el originario PGOU-87 para la ordenanza residencial RE.IX-, así como, en su caso, las nuevas dotaciones locales de cesión obligatoria que se derivasen de dicho incremento de aprovechamiento para mantener los estándares locales en la zona. Pero no implica aumento de la edificabilidad ya existente, ni del número de viviendas, ni de la población, ni tampoco existe edificación alguna de propietarios ajenos a la promotora de la misma, por lo que no procede indemnización”*.

En relación con el incremento de aprovechamiento urbanístico, determina que tanto para la consideración de la obligada cesión del 10% del mismo a favor del Ayuntamiento, como para, en su caso, la de nuevas dotaciones para mantener los estándares de dotaciones locales, en caso de sustitución en metálico o por cualquier otro procedimiento contemplado en la LISTA y su RG, se valorarán las correspondientes cesiones en el documento de Estudio de Ordenación.

Respecto a la tramitación de la propuesta, en el Acuerdo se incide en que durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos e informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo conforme a lo dispuesto en el apartado 2.b) del art. 75 de la LISTA (arts. 78.4 LISTA y 105 RGL). También se procederá a la solicitud de informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses, así como llamamiento al trámite de información pública a las personas propietarias, según las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto. Tras la recepción de informes sectoriales, resolución de alegaciones y modificación en su caso del Estudio de Ordenación, se procederá a la Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento (arts. 79 de la LISTA y 22.2.c) de la LRBRL).

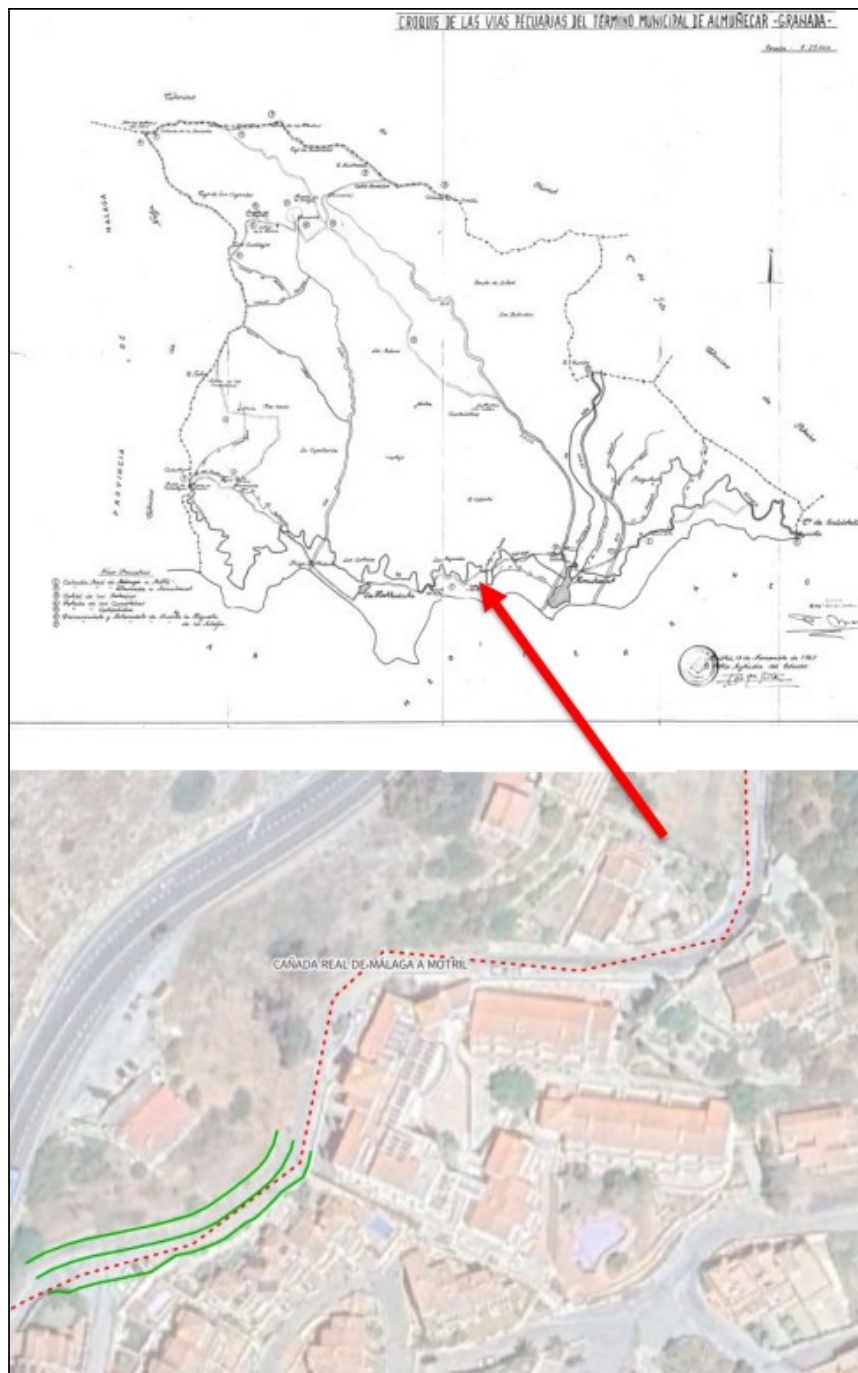
TERCERO.- El Avance, en la valoración de las afecciones ambientales previsibles, sostiene que el ámbito afectado *“no tiene afecciones hídricas, de la Red Natura 2000, de Montes Públicos, ni de Patrimonio Histórico*.

En cuanto a la posible afección por parte de la Vía Pecuaria de la Cañada Real de Málaga a Motril, se indica que según la información ofrecida por el Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación de Granada de la Consejería

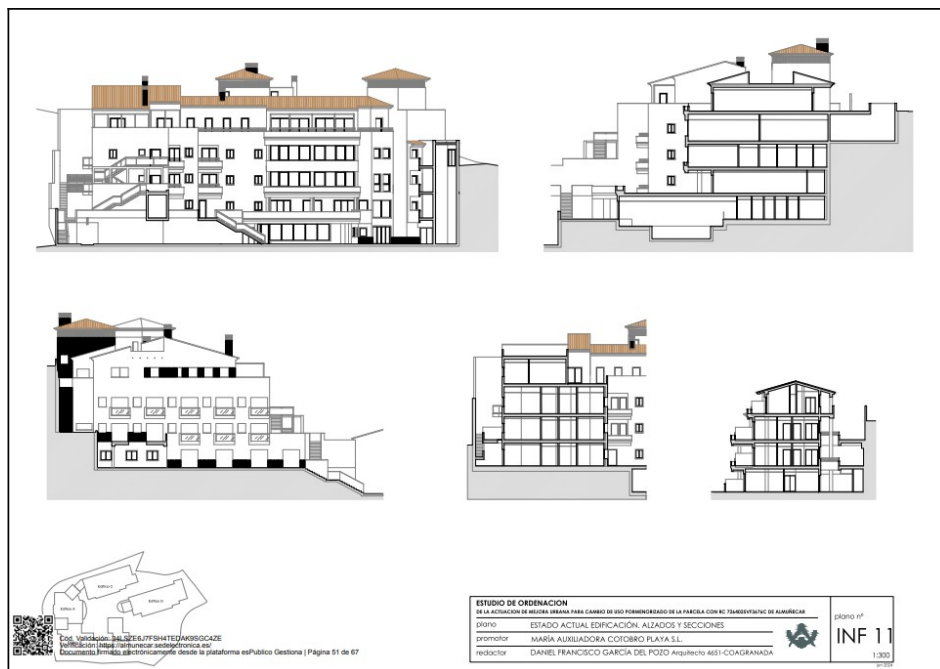
MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		29/10/2025	PÁGINA 2/7
VERIFICACIÓN	BndJA27M57ENCf26YGACL4NHX6F9V6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ría competente en Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, la Cañada Real de Málaga a Motril se encuentra clasificada y parcialmente deslindada, y la misma ocupa el vial público ubicado al norte de la parcela, sin que la parcela o las edificaciones objeto del presente estudio se vean afectadas, ya que las mismas se ubican en suelo urbanizado incluido en la malla urbana, con clasificación como suelo urbano consolidado.”.



MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		29/10/2025	PÁGINA 3/7
VERIFICACIÓN	BndJA27M57ENCf26YGACL4NHX6F9V6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Cartografía del Avance con la edificación actual en suelo urbano



Delimitación del ámbito del Estudio de Ordenación. Avance



Delimitación en Rediam de la vía pecuaria Cañada Real de Málaga a Motril.



CUARTO.- Se estima que mediante el cumplimiento de lo establecido en la legislación sectorial (vías pecuarias, dominio público hidráulico, ordenación del territorio, contaminación acústica y lumínica, residuos, patrimonio histórico, salud,...) y **tras la obtención de los preceptivos informes sectoriales favorables en materia de Vías Pecuarias, Dominio Público Hidráulico y del órgano competente en urbanismo**, previamente a la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación, la propuesta no tendrá un impacto significativo en el medio ambiente.

A lo anterior le son de aplicación los siguientes;

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Conforme a lo establecido en el Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, corresponde a la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, el ejercicio de las competencias atribuidas a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de medio ambiente.

Segundo.- De conformidad con el Decreto 162/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, modificado por el Decreto 18/2024, de 29 de enero, así como 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, modificada por el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, es esta Delegación Territorial Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul el Órgano ambiental competente para la instrucción y resolución de procedimientos en la provincia de Granada.

Tercero.- La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) establece en su artículo 1 que el objeto de la misma es establecer un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sometidas a la misma. En los artículos 36 a 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, se regula la evaluación ambiental estratégica ordinaria de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Cuarto.- En el artículo 40.4.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se dispone que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los Estudios de Ordenación, así como sus revisiones y modificaciones. No obstante, en el posterior apartado quinto del artículo 40 de la citada Ley, se especifica que *“No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones:....c) Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial.*

Quinto.- El artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en su epígrafe 2 establece las definiciones a los efectos de la evaluación ambiental estratégica, recogiendo en su epígrafe f) lo siguiente: *“Modificaciones menores”: cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.*

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		29/10/2025	PÁGINA 6/7
VERIFICACIÓN	BndJA27M57ENCf26YGACL4NHX6F9V6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Sexto.- Conforme establece el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, en el ámbito de las demarcaciones hidrográficas y aguas de competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Consejería competente en materia de Aguas emitirá informe sobre los actos y planes que la Comunidad Autónoma y las entidades locales hayan de aprobar en el ámbito de sus competencias que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas, 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; de acuerdo con el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. La Administración competente para la tramitación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística solicitará el informe tras la aprobación inicial de los mismos. El informe tendrá carácter vinculante y deberá ser emitido en el plazo de tres meses, entendiéndose desfavorable si no se emite en dicho plazo, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal básica. Cuando los actos o planes de la Comunidad Autónoma o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, dicho informe se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas y sobre la adecuación de las infraestructuras de aducción y las de tratamiento de los vertidos a la legislación vigente.

Por cuanto se ha expuesto,

SE RESUELVE

Que el Estudio de Ordenación de la actuación de transformación urbanística de mejora urbana para cambio del uso pormenorizado residencial asistencial de carácter privado, permitiendo el uso turístico compatible en la parcela con referencia catastral 7264025VF3676C de Almuñécar, no se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica, por no preverse efectos significativos sobre el medio ambiente derivados de su implantación mediante el cumplimiento de las siguientes condiciones o medidas ambientales:

1. Acorde a lo indicado en el Avance del Estudio de Ordenación, la propuesta de modificación de usos **no alterará la edificabilidad o realidad física del ámbito.**
2. Con anterioridad a la Aprobación Definitiva deberá **obtenerse informe sectorial favorable en materia de dominio público de vías pecuarias**, en el que se confirme que no existen afecciones negativas sobre la Cañada Real de Málaga a Motril, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio y Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
3. Previamente a la Aprobación Definitiva se obtendrá el **preceptivo informe en materia de afección a Dominio Público Hidráulico, con sentido favorable**. Si el planeamiento comporta nuevas demandas de recursos hídricos, el citado informe se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos.

Contra la presente Resolución, que no agota la vía administrativa, podrá interponer recurso de alzada en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación, ante la persona titular de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía, bien directamente o por conducto de esta Delegación (artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

EL DELEGADO TERRITORIAL
MANUEL FRANCISCO GARCÍA DELGADO

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		29/10/2025	PÁGINA 7/7
VERIFICACIÓN	BndJA27M57ENCF26YGACL4NHX6F9V6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	