

RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL EN ALMERÍA POR LA QUE SE FORMULA EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO SOBRE LA “MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 86 DEL PGOU DE ALMERÍA: INNOVACIÓN EN FORMA DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMERÍA, CON ORDENACIÓN DETALLADA, DEL SUELO URBANO COINCIDENTE CON LA FINCA REGISTRAL N.º 44.433” PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA (EXPEDIENTE EAE/AL/024/25)

Visto el expediente de Evaluación Ambiental Estratégica EAE/AL/024/25 instruido por esta Delegación Territorial, de conformidad con lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, sobre Evaluación Ambiental Estratégica simplificada para la “Modificación Puntual n.º 86 del PGOU de Almería: Innovación en forma de modificación de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Almería, con ordenación detallada, del suelo urbano coincidente con la finca registral n.º 44.433”, resultan los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha de 17/10/2025 se recibe en esta Delegación Territorial solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica para la “Modificación Puntual n.º 86 del PGOU de Almería: Innovación en forma de modificación de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Almería, con ordenación detallada, del suelo urbano coincidente con la finca registral n.º 44.433”, formulada por el Ayuntamiento de Almería. Junto con dicha solicitud, el Ayuntamiento ha aportado el Documento Ambiental Estratégico y el borrador del instrumento de ordenación urbanística, con consideración de Avance en términos de la legislación urbanística.

Tras estimar que la documentación presentada era suficiente para iniciar la tramitación, se emitió, en fecha de 29/10/2025, Resolución de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Almería por la que se acordó admitir a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada la “Modificación Puntual n.º 86 del PGOU de Almería: Innovación en forma de modificación de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Almería, con ordenación detallada, del suelo urbano coincidente con la finca registral n.º 44.433”.

1. Alcance de la evaluación

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 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía. El Informe Ambiental Estratégico podrá determinar si el instrumento de ordenación urbanística 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 que se establezcan.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmFJ4HJ2J7CHXC9LQJ5WY9YRJR	PÁG. 1/13	



Asimismo se recuerda que, en términos de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, la evaluación ambiental es el proceso a través del cual se analizan los efectos significativos que tienen o pueden tener los planes, programas y proyectos, antes de su adopción, aprobación o autorización sobre el medio ambiente, incluyendo en dicho análisis los efectos de aquellos sobre los siguientes factores: la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados.

2. Tramitación del procedimiento

En virtud de lo dispuesto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, esta Delegación Territorial, como órgano ambiental, sometió el borrador del instrumento de ordenación urbanística y el Documento Ambiental Estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, por un plazo de veinte días hábiles, a fin de determinar, de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, si este instrumento de ordenación urbanística puede tener o no efectos significativos sobre el medio ambiente. La consulta se ha extendido a otras personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, vinculadas a la protección del medio ambiente.

Las Administraciones Públicas afectadas se definen, en el art. 5.1.h) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, como aquellas Administraciones Públicas que tienen competencias específicas en las siguientes materias: población, salud humana, biodiversidad, geodiversidad, fauna, flora, suelo, subsuelo, agua, aire, ruido, factores climáticos, paisaje, bienes materiales, patrimonio cultural, ordenación del territorio y urbanismo.

Asimismo, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, establece que para evitar demoras que no tienen justificación desde el punto de vista ambiental y conseguir que el procedimiento sea eficaz, la falta de pronunciamiento de las administraciones públicas afectadas no puede, en modo alguno, ralentizar, y menos aún paralizar el procedimiento, que podrá continuar siempre y cuando el órgano ambiental disponga de los elementos de juicio suficientes para realizar la evaluación ambiental.

En la tabla siguiente se han recogido los Organismos consultados y se señalan los que han emitido informe con la indicación de la fecha de recepción del mismo. Sus determinaciones se han considerado en este Informe Ambiental Estratégico.

Consultas efectuadas	Fechas de realización de consultas	Respuesta	Fechas de las respuestas recibidas
D.T. de Salud y Consumo (Svo. de Salud)	30/10/2025	Sí	30/11/2025
D.T. de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda (Oficina de Ordenación del Territorio)	30/10/2025	Sí	03/02/2026
D.T. de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda (Svo. de Carreteras)	30/10/2025	Sí	10/11/2025
D.T. de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural (Svo. de D.P.H. y Calidad de las Aguas)	30/10/2025	Sí	03/02/2026
D.T. de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural (Svo. de Promoción Rural)	30/10/2025	Sí	10/11/2025
D.T. de Turismo, Cultura y Deporte (Svo. de Bienes Culturales)	30/10/2025	Sí	14/11/2025

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmFJ4HJ2J7CHXC9LQJ5WY9YRJR	PÁG. 2/13	



Consultas efectuadas	Fechas de realización de consultas	Respuesta	Fechas de las respuestas recibidas
D.T. de Turismo, Cultura y Deporte (Svo. de Turismo)	30/10/2025	Sí	03/12/2025
D.T. de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, y de Política Industrial y Energía (Svo. de Energía)	30/10/2025	Sí	05/12/2025
D.T. de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, y de Política Industrial y Energía (Svo. de Industria y Minas)	30/10/2025	Sí	10/11/2025
Unidad de Carreteras del Estado en Almería del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible	31/10/2025	Sí	27/11/2025
Diputación Provincial de Almería	31/10/2025	No	
Universidad de Almería. Dpto. Biología y Geología	31/10/2025	No	
C.S.I.C. Estación Experimental de Zonas Áridas	31/10/2025	No	
Grupo Ecologista Mediterráneo	31/10/2025	Sí	17/11/2025
Coordinadora Ecologista Almeriense DUNA	31/10/2025	No	
Amigos de la Alcazaba de Almería	31/10/2025	No	
Ecologistas en Acción	31/10/2025	No	
Seo/Birdlife	31/10/2025	No	

3. Análisis según los criterios del anexo V de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental

En este contexto, la evaluación ambiental estratégica tiene por objeto la integración de los aspectos ambientales en los instrumentos de ordenación urbanística, como procedimiento administrativo instrumental con respecto al procedimiento sustantivo y sectorial de aprobación o adopción de los mismos.

Dadas las características propias de la evaluación ambiental estratégica, resulta evidente que se presenta como una herramienta idónea para incluir dentro de su ámbito de aplicación los instrumentos de ordenación urbanística. Estos planes, por excelencia, organizan la actividad antrópica en el territorio a escala municipal. En esencia, la evaluación ambiental estratégica permite incorporar consideraciones ambientales desde las fases iniciales del diseño de planes, facilitando así la consecución efectiva del desarrollo sostenible. Por ello, se posiciona como un recurso clave para fomentar una planificación urbanística que sea verdaderamente compatible con la protección del medio ambiente.

Así pues, el presente análisis se realiza de acuerdo con el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, y el anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, teniendo en cuenta el borrador de la “Modificación Puntual n.º 86 del PGOU de Almería: Innovación en forma de modificación de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Almería, con ordenación detallada, del suelo urbano coincidente con la finca registral n.º 44.433”, su Documento Ambiental Estratégico (en adelante DocAE), la normativa ambiental de referencia y las respuestas a las consultas recibidas hasta el momento de elaboración de esta Resolución.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmFJ4HJ2J7CHXC9LQJ5WY9YRJRJX	PÁG. 3/13	



3.1. Características del instrumento de ordenación urbanística

El borrador del instrumento de ordenación urbanística presentado corresponde con la “Modificación Puntual n.º 86 del PGOU de Almería: Innovación en forma de modificación de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Almería, con ordenación detallada, del suelo urbano coincidente con la finca registral n.º 44.433”, promovida por el Ayuntamiento de Almería. Así, según la documentación presentada, la finalidad del instrumento urbanístico evaluado se describe a continuación:

“El presente documento de Innovación en forma de Modificación de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Almería con ordenación detallada finca registral núm. 44.433, inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 5, que se corresponde con las parcelas catastrales núm. 04900A012000680000QP y 04900A012000690000QL”.

Por ello, el Ayuntamiento propone:

“Establecer un uso global “centro y servicios terciarios” con un uso detallado (pormenorizado según PGOU), ahora detallado de “comercio” y la categoría de “gran superficie minorista”. (Comercial – Servicios Terciarios)”.

Asimismo, en el DocAE se realiza un análisis de alternativas que ha dado lugar a la selección de las siguientes alternativas:

- *Alternativa 0: La alternativa 0 consiste en mantener el ámbito de estudio en su estado actual, descartando una formulación de actuación que conlleve una mejora urbanística. Actualmente se trata de un vacío urbanístico, que por el desarrollo urbanístico de los suelos colindantes ha quedado rodeado por suelo urbano en todo su perímetro, así mismo cuentan con acceso rodado y conexiones en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica entre otros.*
- *Alternativa 1: La alternativa 1 consiste en establecer en el ámbito de estudio un uso industrial.*
- *Alternativa 2: Esta alternativa propone establecer un uso residencial de baja densidad en el ámbito.*
- *Alternativa 3: Esta alternativa propone establecer un uso global “centro y servicios terciarios” con un uso detallado (pormenorizado según PGOU), ahora detallado de “comercio” y la categoría de “gran superficie minorista”. (Comercial – Servicios Terciarios).*

El Ayuntamiento se decantó por la alternativa n.º 3, al considerar que es la que menos afecciones ocasionaría.

Una vez presentadas las alternativas, este órgano ambiental ha procedido a su análisis, considerando la relevancia que tiene el estudio de las mismas dentro del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica. En este sentido, el artículo 39.1.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, establece que deberán formar parte del Documento Ambiental Estratégico (DocAE) las alternativas que sean razonables, técnica y ambientalmente viables. Esta relevancia ha sido también avalada por la jurisprudencia, como lo reconoce la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1703/2016 (Sala de lo Contencioso, sección 5, ECLI:ES:TS:2016:3494):

“La base de la evaluación ambiental estratégica es precisamente el estudio de las diversas alternativas, de manera que la evaluación de los efectos significativos sobre el medio ambiente se hace en función de alternativas razonables, incluida la “alternativa cero”, que consiste en la no ejecución de dicho plan o programa”.

Una vez analizadas las diferentes alternativas, y excluida la alternativa 0, se constata que las opciones seleccionadas no han evaluado con el suficiente grado de detalle la ordenación de espacios libres en este ámbito. Así, como se verá con mayor profundidad en próximos apartados, debe considerarse la afección que produciría esta innovación sobre el Sistema de Espacios Libres del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Almería (POTUAU). De manera que debe planificarse una ordenación que

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmFJ4HJ2J7CHXC9LQJ5WY9YRJR	PÁG. 4/13	



sea coherente con la red de espacios libres del POTUAU ya sea mediante la inclusión total o parcial de este ámbito en el sistema de espacios libres. En este sentido, el Grupo Ecologista Mediterráneo señala como alternativa “*la de dejar los terrenos afectados por esta modificación para unir las zonas verdes colindantes con las previstas en el Plan Especial de la Vega del Andarax*”.

Asimismo la zonificación de estos espacios libres también ayudaría a corregir los impactos acústicos detectados en el propio Estudio Acústico presentado por la entidad promotora que señala que “*ni en la actualidad ni en el estado futuro, se cumple con los objetivos de calidad acústica para áreas existentes en la parcela destinada a uso educativo*”. Por ello, el Estudio Acústico recomienda implantar zonas de transición acústica entre el suelo destinado a equipamiento docente y a equipamiento comercial, y entre equipamiento comercial y residencial, mediante espacios libres, o mediante la ejecución de una pantalla acústica fonoabsorbente.

3.1.a Medida en que el instrumento de ordenación urbanística establece un marco para proyectos y otras actividades

La innovación urbanística propuesta establece la ordenación detallada de un nuevo ámbito de suelo urbano, pudiendo ejecutar este ámbito mediante la aprobación de un proyecto de urbanización. Este tipo de proyecto de urbanización en suelo urbano se incluiría en la categoría 25 del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, por lo que se sometería a Calificación Ambiental (Anexo II), es decir, formaría parte de aquellas calificaciones ambientales que incluyen el resultado de la evaluación de impacto ambiental simplificada, de acuerdo con lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, con las adaptaciones a la misma recogidas en esta Ley y sus desarrollos reglamentarios.

3.1.b Medida en que el instrumento de ordenación urbanística influye en otros planes o programas

- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Almería (POTUAU)

La innovación de planeamiento propuesta incide de manera directa sobre el Sistema de Espacios Libres definido en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Almería (POTUAU), al coincidir parcialmente el **ámbito de ordenación con el espacio libre de carácter supramunicipal Vega del Andarax**, circunstancia puesta de manifiesto tanto por la Oficina de Ordenación del Territorio como por el Grupo Ecologista Mediterráneo.

La parte de la finca incluida en dicho **espacio libre se integra en la Red de Espacios Libres de la Aglomeración Urbana de Almería**, conforme a lo dispuesto en el artículo 40 del POTUAU, que impone a las Administraciones Públicas el deber de preservar estos suelos frente a los procesos de urbanización, garantizando su protección ambiental y paisajística, y limitando los usos a aquellos vinculados a funciones de ocio, recreo y esparcimiento, sin perjuicio de las infraestructuras lineales de interés público permitidas por la legislación sectorial. En coherencia con ello, el planeamiento general debe clasificar estos suelos como no urbanizables de especial protección o como sistemas de espacios libres.

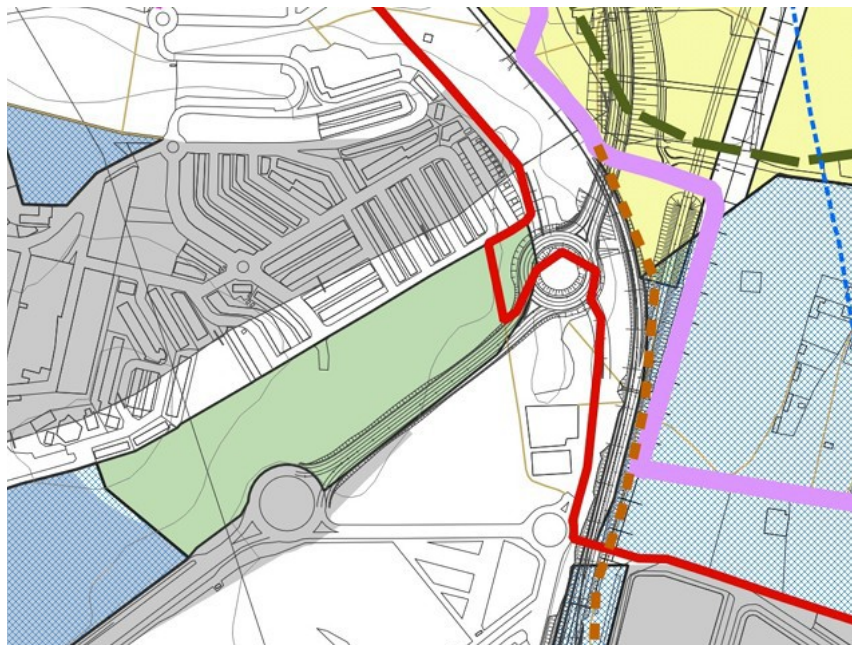
Con carácter específico para la Vega del Andarax, el artículo 44 del POTUAU establece la elaboración de un Plan Especial destinado a concretar las condiciones de uso y ordenación de este ámbito. Hasta la aprobación definitiva de dicho instrumento, el régimen transitorio aplicable exige el mantenimiento de las características rurales de la vega, restringiendo los usos a los propios de la explotación agrícola y ganadera, los usos ligados a la naturaleza y aquellas actuaciones de interés público que no supongan una alteración del paisaje tradicional.

En este sentido, la Oficina de Ordenación del Territorio informa que, mediante Resolución de 8 de marzo

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmFJ4HJ2J7CHXC9LQJ5WY9YRJRX	PÁG. 5/13	



de 2023 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, se ha aprobado inicialmente el Plan Especial de la Vega del Andarax, el cual ha redefinido los límites del espacio libre conforme a las previsiones del POTAUA, manteniéndose incluida dentro de su ámbito la parte de la finca afectada por la innovación.



Plano de Modelo de Uso público PO-2.3 del Plan Especial de la Vega del río Andarax en la Aglomeración Urbana de Almería (en tramitación). Fuente: Informe de la Oficina de Ordenación del Territorio

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 39.3 del POTAUA, los terrenos integrados en la Red de **Espacios Libres deben ser clasificados por el planeamiento general como suelo no urbanizable de especial protección o como sistema de espacios libres**. La clasificación como suelo urbano prevista en la innovación podría resultar compatible con las determinaciones del POTAUA únicamente en la medida en que el ámbito afectado mantenga su destino funcional como espacio libre y se respeten las limitaciones de uso establecidas con carácter transitorio en el artículo 44.5 del citado Plan, hasta la aprobación definitiva del Plan Especial de la Vega del Andarax.

No obstante, la propuesta de ordenación sitúa el sistema de espacios libres en el sector suroeste de la finca, mientras que, desde una perspectiva de coherencia territorial y de adecuación a las determinaciones del POTAUA y del Plan Especial en tramitación, **resultaría más adecuado su emplazamiento en la zona noreste de la parcela**, coincidente con el ámbito del espacio libre supramunicipal.

Por otro lado, de acuerdo con el plano de articulación territorial y sistemas de asentamientos del POTAUA, la finca se localiza en el entorno de la actuación prevista en la red viaria correspondiente al denominado Nuevo Acceso a Almería, infraestructura que se encuentra parcialmente ejecutada y cuyo desarrollo restante hasta la **conexión con las autovías A-92 y A-7** está actualmente proyectado. Dado que la innovación se apoya en dicha infraestructura y prevé la implantación de un uso terciario de gran afluencia, consistente en un centro de servicios y actividades comerciales, resulta aconsejable la elaboración de un **estudio de movilidad que evalúe los incrementos de tráfico inducidos por la actuación**, a fin de garantizar la adecuada funcionalidad del sistema viario y su compatibilidad con las determinaciones del POTAUA en materia de articulación territorial y movilidad.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmFJ4HJ2J7CHXC9LQJ5WY9YRJR	PÁG. 6/13	



- Plan General de Ordenación Urbana de Almería (1998)

En este apartado debe señalarse que el **artículo 5.46** de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) establece que **no se permitirá la implantación de grandes superficies comerciales**, salvo en aquellas zonas y bajo las condiciones de tamaño que el propio Plan determine expresamente, todo ello sin perjuicio de la obtención de las autorizaciones e informes sectoriales que resulten preceptivos conforme a la legislación vigente en materia de ordenación del territorio, protección ambiental y comercio interior.

En el presente caso, el suelo objeto de la innovación no se encuentra incluido entre los ámbitos expresamente previstos por el PGOU para la implantación de grandes superficies comerciales, toda vez que, en el momento de aprobación del planeamiento general, dicho suelo tenía la condición de suelo rústico y fue clasificado como suelo no urbanizable.

En consecuencia, resulta necesario que el **Ayuntamiento analice si la ordenación propuesta mediante la presente innovación resulta compatible** con las determinaciones de su propia normativa urbanística. En particular, deberá verificarse si la implantación del uso proyectado puede entenderse amparada por el régimen vigente del PGOU o, por el contrario, si la innovación implica una contradicción material con las Normas Urbanísticas, lo que exigiría, en su caso, la tramitación previa o simultánea de una modificación expresa de dichas normas que habilite de forma específica la implantación de grandes superficies comerciales en el ámbito afectado.

3.1.c Pertinencia del instrumento de ordenación urbanística para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto de promover el desarrollo sostenible

La propia Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. (LISTA) recoge, en su exposición de motivos, la importancia del desarrollo sostenible como concepto nuclear del derecho ambiental y los principios establecidos en la Agenda 2030 de las Naciones Unidas, especialmente los Objetivos de Desarrollo Sostenible números 11 y 13, que guardan una estrecha relación con la planificación urbana y la ordenación del territorio. Estos objetivos promueven el desarrollo de entornos urbanos que sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles, alineando así la normativa con un modelo de crecimiento más equilibrado y respetuoso con el medio ambiente. Asimismo, la LISTA critica que los principios del desarrollo sostenible no han llegado a incorporarse de forma eficiente en los municipios por su grado de dispersión, por lo que la Ley se propone dar cumplimiento a los principios de sostenibilidad y que todos los instrumentos de ordenación incorporen estos principios entre sus determinaciones.

Asimismo estos fundamentos forman parte de las disposiciones generales de la LISTA que velan por *“conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio”* (art. 3.2.a LISTA) y *“vincular los usos y transformación del suelo, sea cual fuere su titularidad, a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, asegurando la adecuación e integración paisajística de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística y el respeto a las normas de protección del patrimonio”*. Ideas que se repiten en el contenido de la actividad urbanística como función pública municipal (art. 3.4 LISTA), en los principios generales de la ordenación territorial y urbanística (art. 4 LISTA) y en el establecimiento de directrices y estrategias que eviten la dispersión urbana como fin de los instrumentos de ordenación urbanística general (art. 61.1 LISTA).

En relación con la afección de la innovación urbanística propuesta debe también considerarse que la ordenación urbanística deberá *“dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes en proporción suficiente para atender las necesidades de esparcimiento de la población y para contribuir a mitigar los*

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmFJ4HJ2J7CHXC9LQJ5WY9YRJRJX	PÁG. 7/13	



efectos del cambio climático” (art.61.1.a LISTA) y que “la nueva ordenación deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística. En relación con las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, deberá basarse en el mantenimiento de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente y en la mejora del nivel dotacional”(art. 86.1 LISTA).

3.1.d Problemas ambientales significativos relacionados con el instrumento de ordenación urbanística

En relación con la fauna, debe destacarse la **presencia potencial** en el ámbito de actuación del **murciélago orejado gris (Plecotus austriacus)**, especie incluida en el **Listado Andaluz de Especies en Régimen de Protección Especial del Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas**, instrumento derivado de la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestres de Andalucía, y desarrollado por el Decreto 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y fauna silvestres y sus hábitats.

La presencia de esta especie confiere al ámbito una especial sensibilidad ambiental, en la medida en que cualquier actuación urbanística deberá garantizar la no afección significativa a sus hábitats potenciales, así como el cumplimiento de las medidas preventivas y correctoras que, en su caso, resulten exigibles conforme a la normativa de protección de la fauna silvestre.

Por lo que respecta a la vegetación y a los hábitats de interés comunitario, según la cartografía más reciente disponible (2025), únicamente se identifica al oeste de la parcela 68 una zona en la que se describe el hábitat 6220-1* “Pastizales vivaces neutrobasófilos mediterráneos (*Lygeo-Stipetea*)”, catalogado como hábitat de interés comunitario prioritario. No obstante, de acuerdo con la información aportada, el grado de transformación y degradación del terreno es elevado, lo que determina que las especies actualmente presentes no sean representativas de la composición florística característica de dicho hábitat.

En concreto, se han identificado especies de carácter ruderal y nitrófilo, tales como *Atriplex glauca*, *Atriplex halimus*, *Suaeda vera*, *Salsola oppositifolia*, *Thymelaea hirsuta*, *Plantago coronopus*, *Artemisia barrelieri*, *Capparis spinosa*, *Nicotiana glauca*, *Erigeron linifolius*, *Foeniculum vulgare*, *Launaea arborescens*, *Dittrichia viscosa*, *Hyparrhenia hirta* y *Tamarix sp.*, lo que confirma el estado alterado del ámbito. Asimismo, no se ha constatado la presencia de especies vegetales catalogadas o protegidas, no detectándose ejemplares de *Maytenus senegalensis* (artos), *Salsola papillosa* ni *Androcymbium gramineum*, especies indicadoras de mayor valor ecológico.

En consecuencia, si bien el ámbito presenta elementos de sensibilidad ambiental derivados tanto de la presencia potencial de fauna protegida como de la proximidad a un hábitat de interés comunitario prioritario, el estado actual de degradación del suelo limita su valor ecológico intrínseco, sin perjuicio de la necesidad de analizar y, en su caso, establecer medidas preventivas, correctoras y compensatorias dirigidas a garantizar la adecuada protección de los quirópteros.

Asimismo, el instrumento de ordenación urbanística **presenta afecciones ambientales relevantes en materia de calidad acústica**, derivadas tanto de la modificación de los usos del suelo como de la implantación de un uso terciario de elevada afluencia en un entorno colindante con suelos de uso residencial y educativo. La normativa vigente en materia de ruido exige que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística integren, desde su fase de planificación, las determinaciones relativas a la zonificación acústica, los mapas estratégicos de ruido, los planes de acción y, en su caso, las servidumbres acústicas existentes, así como que las modificaciones de planeamiento que conlleven

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmFJ4HJ2J7CHXC9LQJ5WY9YRJRX	PÁG. 8/13	



cambios de uso del suelo incorporen la correspondiente revisión de la zonificación acústica del ámbito afectado.

En el expediente se incorpora un Estudio Acústico que, no obstante, presenta deficiencias sustanciales que impiden una adecuada valoración de los efectos acústicos de la innovación. En particular, el **estudio no analiza la existencia ni la incidencia de los instrumentos de gestión del ruido vigentes en el municipio, tales como el Mapa Estratégico de Ruido y su zonificación acústica**, ni justifica la coherencia de la ordenación propuesta con dichos instrumentos. Esta omisión resulta especialmente relevante teniendo en cuenta que el ámbito objeto de la innovación no se encuentra actualmente integrado en la zonificación acústica municipal, lo que obliga a su revisión conforme a la normativa aplicable.

Por otro lado, el Estudio Acústico propone la **zonificación de los espacios libres** (Zona EL) como área acústica correspondiente a usos recreativos y de espectáculos, **sin que dicha clasificación resulte coherente con el uso descrito para estos espacios** en la propia documentación urbanística, orientado a zonas verdes y espacios de transición ambiental. Esta discrepancia entre la ordenación urbanística y la zonificación acústica propuesta no se encuentra debidamente justificada y genera incertidumbre sobre los objetivos de calidad acústica aplicables al ámbito.

En relación con la predicción de los niveles de ruido en la fase de funcionamiento, el análisis se limita exclusivamente a un incremento estimado del tráfico rodado, cuyos valores no se encuentran suficientemente justificados. **No se han considerado**, en cambio, las **fuentes de ruido** propias de la **actividad comercial proyectada**, tales como el funcionamiento de instalaciones, maquinaria, sistemas de climatización, operaciones de carga y descarga o el incremento real de afluencia de público, pese a su **evidente relevancia ambiental dada la proximidad de suelos residenciales y de uso educativo**.

Aun con estas limitaciones, el propio Estudio Acústico reconoce que los niveles previstos se sitúan en el límite de los valores exigidos por la normativa y que, tanto en la situación actual como en el escenario futuro, **no se cumplen los objetivos de calidad acústica en la parcela destinada a uso educativo**. Asimismo, recomienda la implantación de zonas de transición acústica mediante espacios libres y, en su caso, la ejecución de pantallas acústicas fonoabsorbentes, así como el retranqueo de las edificaciones comerciales respecto a las áreas residenciales colindantes.

No obstante, el Estudio concluye, de forma contradictoria, que no sería necesaria la aplicación de medidas correctoras, afirmación que no resulta coherente con las limitaciones reconocidas en la propia modelización ni con la ausencia de un análisis completo de las fuentes sonoras asociadas al uso proyectado.

En consecuencia, se considera que la innovación urbanística presenta problemas ambientales significativos en materia de calidad acústica, al no haberse evaluado adecuadamente los efectos del cambio de uso del suelo ni haberse definido, con el nivel de detalle exigible en esta fase, las medidas preventivas y correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. Estas deficiencias refuerzan la necesidad de reconsiderar la ordenación propuesta, especialmente en lo relativo a la configuración y ubicación de los espacios libres como elementos de transición acústica y a la exigencia de un estudio acústico más detallado en fases posteriores.

3.1.e Pertinencia del instrumento de ordenación urbanística para la implantación de la legislación en materia de medio ambiente

El instrumento de ordenación urbanística objeto de análisis constituye un marco adecuado, desde el punto de vista formal, para la integración y aplicación de la legislación ambiental, en la medida en que

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmFJ4HJ2J7CHXC9LQJ5WY9YRJR	PÁG. 9/13	



define usos del suelo, ordena espacios libres, condiciona la implantación de actividades y habilita la ejecución de proyectos con incidencia ambiental.

No obstante, de acuerdo con el análisis efectuado en los apartados anteriores, se constata que la innovación no incorpora de forma suficiente y efectiva las determinaciones exigidas por la normativa sectorial aplicable, especialmente en lo relativo a la protección del sistema de espacios libres supramunicipal, la conservación de la biodiversidad y la preservación de la calidad acústica.

En particular, la innovación debería integrar de manera más explícita las exigencias derivadas de la legislación en materia de evaluación ambiental, protección de la fauna silvestre, ordenación del territorio y calidad acústica, incorporando criterios preventivos desde la propia ordenación estructural y pormenorizada. La insuficiente consideración de estos aspectos limita, en su configuración actual, la capacidad del instrumento para garantizar una implantación efectiva de la legislación ambiental y para anticipar y prevenir impactos significativos.

En consecuencia, la pertinencia ambiental del instrumento queda condicionada a la revisión de la ordenación propuesta, de forma que se asegure la coherencia con el marco normativo ambiental vigente y con los objetivos de protección y mejora del medio ambiente establecidos en la legislación sectorial y territorial.

3.2. Características de los efectos y del área probablemente afectada

La innovación urbanística analizada puede generar efectos ambientales significativos derivados del cambio de clasificación y uso del suelo, de la implantación de un uso terciario de elevada intensidad y de su localización en un entorno ambientalmente sensible, colindante con espacios libres supramunicipales, infraestructuras viarias de alta capacidad y áreas residenciales y educativas. Estos efectos deben analizarse atendiendo a su probabilidad, duración, alcance espacial, carácter acumulativo y riesgos asociados, así como al valor y vulnerabilidad del área afectada.

3.2.a La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos

Los efectos ambientales asociados a la innovación presentan una alta probabilidad de materialización, dado que la ordenación propuesta habilita directamente la urbanización del ámbito y la implantación de actividades terciarias de gran afluencia.

En cuanto a su duración, los efectos derivados de la transformación del suelo, la pérdida de permeabilidad, la alteración paisajística y el incremento del tráfico y del ruido tendrían un carácter permanente o de larga duración, vinculado a la propia consolidación del uso urbano y comercial.

La frecuencia de determinados impactos, como el ruido, el tráfico rodado y la presión sobre los espacios colindantes, sería continua y recurrente, especialmente en franjas horarias diurnas y vespertinas, con posibles afecciones también en periodo nocturno.

Respecto a su reversibilidad, debe señalarse que buena parte de los efectos previstos presentan un bajo grado de reversibilidad, en particular los asociados a la ocupación del suelo y a la fragmentación del sistema de espacios libres, siendo únicamente mitigables mediante la adopción de medidas preventivas y correctoras adecuadas desde la fase de planeamiento.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmFJ4HJ2J7CHXC9LQJ5WY9YRJRX	PÁG. 10/13	



3.2.b El carácter acumulativo de los efectos

Los efectos ambientales de la innovación presentan un claro carácter acumulativo, al sumarse a otras actuaciones existentes o previstas en el entorno, especialmente a la infraestructura viaria del nuevo acceso a Almería y a los procesos de urbanización ya consolidados en el ámbito.

Este carácter acumulativo se manifiesta de forma especial en materia de ruido, tráfico, fragmentación del territorio y presión sobre los espacios libres, pudiendo incrementarse de manera progresiva los niveles de afección sobre las áreas residenciales, educativas y sobre el sistema de espacios libres de la Vega del Andarax si no se establecen límites claros desde la ordenación urbanística.

3.2.c El carácter transfronterizo de los efectos

Dada la localización del ámbito y la naturaleza de la actuación, no se prevé que los efectos ambientales derivados de la innovación tengan carácter transfronterizos.

3.2.d Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente

La innovación presenta riesgos potenciales para la salud humana, fundamentalmente asociados al incremento de los niveles de ruido y tráfico en un entorno próximo a suelos residenciales y de uso educativo, especialmente en un contexto en el que ya se constata el incumplimiento de los objetivos de calidad acústica. Asimismo, existen riesgos ambientales asociados a la afección a especies protegidas de quirópteros, a la pérdida de funciones ecológicas del suelo y a la reducción de la conectividad del sistema de espacios libres, lo que podría comprometer los valores ambientales del ámbito si no se adoptan medidas adecuadas.

3.2.e La magnitud y alcance espacial de los efectos

El alcance espacial de los efectos se concentra principalmente en el ámbito de la innovación y en su entorno inmediato, incluyendo las áreas residenciales y educativas colindantes, así como los espacios libres integrados en la Vega del Andarax.

3.2.f El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

- 1.º Las características naturales especiales: El área presenta valores naturales relevantes derivados de su proximidad a la Vega del Andarax y de la presencia potencial de fauna protegida.
- 2.º Los efectos en el patrimonio cultural: No se han identificado, en la documentación analizada, afecciones directas sobre bienes integrantes del patrimonio cultural.
- 3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental: Se constata la existencia de riesgo de superación de los objetivos de calidad acústica, especialmente en relación con los usos educativos y residenciales colindantes, lo que constituye uno de los principales factores de sensibilidad ambiental del ámbito.
- 4.º La explotación intensiva del suelo: La innovación supone una intensificación significativa del uso del suelo, pasando de una situación previa de suelo no urbanizable a un uso urbano terciario de elevada intensidad, lo que comporta un incremento sustancial de la presión antrópica sobre el territorio y una alteración relevante de sus funciones ambientales.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmFJ4HJ2J7CHXC9LQJ5WY9YRJRX	PÁG. 11/13	



5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional: El ámbito se encuentra parcialmente integrado en un espacio libre de carácter supramunicipal reconocido por el POTAU, lo que le otorga un régimen específico de protección territorial. Cualquier afección sobre este sistema de espacios libres tiene una especial relevancia ambiental y territorial, reforzando la necesidad de una ordenación compatible con los objetivos de preservación paisajística y ambiental establecidos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El artículo 1 del Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, establece que corresponde a la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente el ejercicio de las competencias atribuidas a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible.

SEGUNDO.- La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, tiene como objetivo establecer las bases para la evaluación ambiental de planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente, garantizando un alto nivel de protección ambiental en todo el territorio nacional, con el fin de promover un desarrollo sostenible. Esta ley transpone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, de evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente. En la Comunidad Autónoma de Andalucía, la regulación autonómica de la evaluación ambiental estratégica se rige mediante los artículos 36 al 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Tanto en la ley estatal como en la autonómica se regulan y detallan las determinaciones aplicables al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, como instrumento de prevención y control ambiental de planes y programas. Asimismo, se han tenido en cuenta las particularidades establecidas en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, para los instrumentos de ordenación urbanística.

TERCERO.- La persona titular de esta Delegación Territorial en Almería es competente para dictar resolución a tenor de lo dispuesto en el Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías (BOJA Extraordinario n.º 10 de 30 de julio de 2024); el Decreto 170/2024, de 26 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente (BOJA Extraordinario n.º 15 de 27 de agosto de 2024); y en el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se modifica el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía (BOJA Extraordinario n.º 29 de 30 de agosto de 2022).

CUARTO.- En relación a los procedimientos de evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística, corresponde a esta Delegación Territorial la instrucción de la evaluación ambiental estratégica, conforme al apartado tercero del artículo 8 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

QUINTO.- De conformidad con el artículo 40.4.a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, esta modificación urbanística se encuentra sometida al trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada.

SEXTO.- El artículo 39.3.a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental establece que un plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmFJ4HJ2J7CHXC9LQJ5WY9YRJR	PÁG. 12/13	



SÉPTIMO.- De acuerdo con el artículo 40.8 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental —renumerado por modificación del artículo mediante la disposición final única del Reglamento de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (BOJA n.º 232 de 2 de diciembre de 2022)—, se considera promotor de la actuación al órgano responsable de la tramitación administrativa del instrumento de ordenación urbanística.

Por todo 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, esta Delegación Territorial, en el ámbito de sus competencias,

RESUELVE:

Que la “Modificación Puntual n.º 86 del PGOU de Almería: Innovación en forma de modificación de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Almería, con ordenación detallada, del suelo urbano coincidente con la finca registral n.º 44.433” puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, es necesario someterla a Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria.

Por ello, se elaborará y remitirá al Ayuntamiento el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, y junto con las contestaciones recibidas en dichas consultas.

El presente Informe Ambiental Estratégico se remitirá al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente.

Contra el Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de ordenación urbanística sometido al mismo.

La evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística no excluye la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que de ellos se deriven.

EL DELEGADO TERRITORIAL
Manuel Tomás de la Torre Francia

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmFJ4HJ2J7CHXC9LQJ5WY9YRJRX	PÁG. 13/13	