

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO SOBRE LA “MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PGOU-AP DE TÍJOLA, SECTOR TI-1” DEL T.M. DE TÍJOLA (ALMERÍA).

Expediente EAE/AL/006/22

1.- OBJETO.

El Informe Ambiental Estratégico (en adelante IAE) 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 de Andalucía. El IAE 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 que se establezcan.

Esta Modificación Puntual tiene por objeto, en el Sector TI-1 de 43.189,00 m², actualmente clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado (con uso residencial), si bien por aplicación de la Disposición Transitoria primera de la Ley 7/2021, de 3 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), tendría la consideración de suelo rústico, modificación de las condiciones que establece la ordenación detallada del instrumento de ordenación general para el desarrollo del Sector de suelo urbanizable sectorizado TI-1, con el fin de disminuir su densidad edificatoria, pasando de 254 viviendas a 158, reducir el aprovechamiento medio para el sector pasando de 0,85 ua/m²s a 0,55 ua/m²s y establecer una ordenación detallada, según el cuadro de superficies netas siguiente:

	USO	PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	EDIF. LUCRATIVA (m ² t)	EDIF. PÚBLICA (m ² t)	Nº VIVIENDAS	TOTALES
SUELO LUCRATIVO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	R-1	1.307,86	1.524,11		10	
		R-2	6.234,81	7.265,72		48	
		R-3	2.424,15	2.824,98		19	
		R-4	697,35	812,65		5	
		R-5	1.278,47	1.500,35		10	
		R-6	1.609,30	1.875,39		12	
		R-7	1.550,00	1.806,29		12	
		R-8	2.054,95	2.394,73		16	
		R-9	3.217,70	3.749,74		25	
		TOTAL	20.383,59	23.753,95		158	20.383,59
DOTACIONAL	ESPACIOS LIBRES	EL-1	3.877,87				8.955,61
		EL-2	386,22				
		EL-3	227,45				
		EL-4	81,08				
		TOTAL	4.572,62				
	EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURAS	EQ-1	4.341,69		4.341,69		
		TF-1	41,30		41,30		
	TOTAL						8.955,61
	VIALES						13.808,50
	TOTAL TI-1						43.189,00





En cuanto al documento ambiental estratégico, recoge tres alternativas:

- **ALTERNATIVA 0:** Esta alternativa considera mantener las condiciones para el desarrollo del sector TI-1 que fija el PGOU-AP, dejando a la iniciativa privada el desarrollo del mismo. Esta opción se ha descartado dado que desde que se procedió a la delimitación del sector por las NN.SS en el año 1996 no se ha procedido al desarrollo del mismo. Además se considera que las actuales condiciones establecidas para el desarrollo responde a una etapa pretérita del urbanismo que en la actualidad no es la que se demanda.
- **ALTERNATIVA 1:** propone una modificación del artículo 4 del Anejo a las Normas Urbanísticas en cuanto a los parámetros. Esta alternativa considera modificar las condiciones para el desarrollo del sector disminuyendo la densidad edificatoria y dejando el establecimiento de la ordenación detallada a los propietarios mediante formulación de plan parcial y posterior equidistribución y ejecución a través del sistema de compensación. Esta alternativa, aunque respondería parcialmente a los intereses del Ayuntamiento, se ha descartado al considerarse que si únicamente se modifican las condiciones urbanísticas, no se soluciona el problema de los plazos para el desarrollo de los terrenos, muy fragmentado en propiedades que lo ralentizaría o haría inviable la urbanización de esta zona del municipio.
- **ALTERNATIVA 2:** Esta alternativa considera modificar las condiciones para el desarrollo del sector disminuyendo la densidad edificatoria y establecer la ordenación detallada de los terrenos, a fin de que el desarrollo de los mismos sea más ágil al eliminarse el trámite de formulación y aprobación del plan parcial, pudiéndose proceder directamente a la equidistribución y ejecución de la urbanización. Se establece asimismo el desarrollo por el sistema de cooperación lo que permitirá al Ayuntamiento tomar la iniciativa y agilizar la ejecución de la ordenación detallada y las actuaciones edificatorias que deben realizarse en este suelo. Se considera esta alternativa la más viable y ajustada para los intereses del municipio.

2.- TRAMITACIÓN.

En fecha 20 de julio de 2022, tuvo entrada en la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, escrito de la Comisión Provincial de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, en el que nos traslada solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica de la **“Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del PGOU-AP de Tíjola, Sector TI-1”** en el TM de TÍJOLA (Almería), formulada por el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TÍJOLA, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

La documentación que adjunta a la solicitud está formada, por la siguiente documentación (todos los documentos están firmados digitalmente con fecha del 12 de julio del 2022):

- Resolución de la Alcaldía N.º 369 de 2022 relativa a la aprobación del Documento de Avance de la Modificación Puntual de las NNSS de Tíjola, Sector TI-1, de fecha 12/07/2022 (referencia Ayuntamiento de Tíjola Expediente n.º 2022/092430/003-501/00001).
- Documento Ambiental Estratégico, de la MP de las NNSS de Tíjola, Sector TI-1.
- Borrador de la Modificación Puntual de las NNSS de Tíjola, Sector TI-1.
- Documento titulado “Zonificación Acústica y Estudio Acústico predictivo”.

Tras estimar que la documentación presentada era suficiente para iniciar la tramitación, en fecha de 5 de octubre de 2022, se emitió Resolución de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	13/09/2023	PÁGINA 2/28
VERIFICACIÓN	Pk2jmUEK8MWEWLWFHSN4EACKYY28P5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Economía Azul, por la que se acordó admitir a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la referida **“Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del PGOU-AP de Tíjola, Sector TI-1”**.

En virtud de lo dispuesto en los artículos 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, esta Delegación Territorial, como órgano ambiental, sometió el borrador de documento de Planeamiento y el Documento Ambiental Estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, por un plazo de 45 días, 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 planeamiento puede tener o no efectos significativos sobre el medio ambiente.

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	Fechas de las respuestas recibidas
D.T. de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural. Sv. de D.P.H y Calidad de las Aguas	13/10/2022	08/05/2023
D.T. de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural. Sv. de Promoción Rural	13/10/2022	17/10/2022
D.T. de Economía, Hacienda y Fondos Europeos y de Política Industrial y Energía. Sv. de Energía	13/10/2022	
D.T. de Economía, Hacienda y Fondos Europeos y de Política Industrial y Energía. Sv. de Industria y Minas	13/10/2022	
D.T. de Salud y Consumo	13/10/2022	16/11/2022
D.T. de Turismo, Cultura y Deporte. Sv. de Turismo	13/10/2022	30/11/2022
D.T. de Turismo, Cultura y Deporte. Sv. de Bienes Culturales	13/10/2022	17/11/2022
D.T. de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Sv. de Carreteras	13/10/2022	11/11/2022
D.T. de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Oficina de Ordenación del Territorio	13/10/2022	18/10/2022
Diputación Provincial de Almería.	13/10/2022	
Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Demarcación de Carreteras del Estado	24/10/2022	02/12/2022
SEO/BirdLife.	13/12/2022	
Ecologistas en Acción.	13/12/2022	
Grupo Ecologista Cóndor.	13/12/2022	
Grupo Ecologista Mediterráneo.	13/12/2022	
Club UNESCO de Pechina.	13/12/2022	



3.- CONSIDERACIONES SOBRE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

A) DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO.

El borrador de Documento de planeamiento urbanístico presentado corresponde a la “**Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del PGOU-AP de Tíjola, Sector TI-1**”.

En el **Anexo I** se resumen las características básicas de la Modificación Puntual del PGOU de Tíjola.

B) DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

En el **Anexo II** se describe el contenido del Documento Ambiental Estratégico (DAE) presentado, considerando suficiente la exposición de alternativas de ordenación, así como la justificación y los criterios de selección de la alternativa de ordenación escogida.

C) AFECCIONES AMBIENTALES Y CONDICIONANTES.

C.1) MEDIO HÍDRICO.

C.1.1 Dominio Público Hidráulico (DPH) y prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.

Con carácter general se indican las siguientes observaciones:

1. La exigencia de un cauce, así como sus riberas y márgenes es la de satisfacer las funciones de evacuación de avenidas. El tratamiento dado debe ser conjunto, la cuenca vertiente y sus principales cauces, contemplando medidas de integración del cauce y medio urbano. El análisis debe incluir una valoración de las repercusiones del modelo urbano previsto sobre el Dominio Público Hidráulico y la incidencia de las transformaciones de usos propuestas sobre la red de drenaje.
2. En la zona de **Dominio Público Hidráulico** que incluye la vegetación de ribera, se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos¹.
3. Las **Zonas de Servidumbre y Policía** quedan sujetas a las limitaciones de usos y a los fines² legalmente establecidos, así como las autorizaciones necesarias³.
4. El Dominio Público Hidráulico tiene la consideración de Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial, según el artículo 14 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

La **Zona de Policía** es aquella definida con una banda de 100 metros de anchura contados a partir del Dominio Público Hidráulico. Sin perjuicio de la modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas por el organismo de cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de

¹ Sección 2ª del Capítulo II del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el R.D.P.H.

² Art. 7 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el R.D.P.H., modificado por el R.D. 9/2008, de 11 de enero.

³ Art. 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el R.D.P.H., y modificaciones contempladas en el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre.

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	13/09/2023	PÁGINA 4/28
VERIFICACIÓN	Pk2jmUEK8MWEWLWFHSN4EACKYY28P5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



la capacidad de desagüe de dicha vía. En esta zona la ordenación urbanística deberá indicar y resaltar expresamente las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente o degradación o deterioro del Dominio Público Hidráulico.

Para aquellas actuaciones ubicadas en Zona de Policía deberá solicitarse la correspondiente autorización de la Administración Hidráulica, o bien aportar la documentación exigida en el artículo 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en el planeamiento que se desarrolle, para que permita emitir una autorización conjunta para el desarrollo de las actuaciones que se planteen en el mismo.

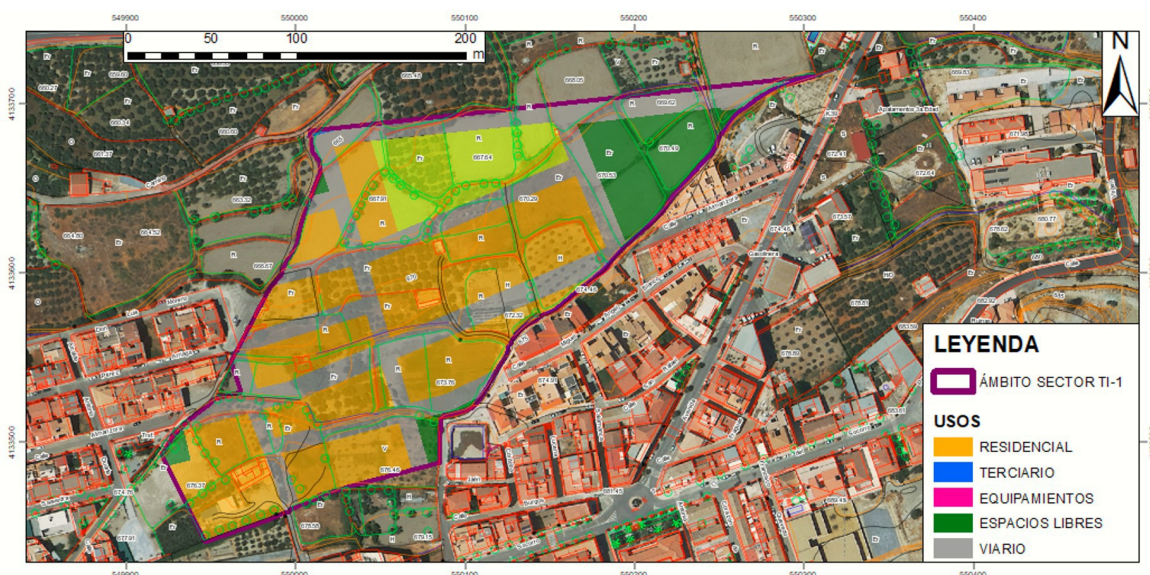
5. Las **Zonas Inundables** se definen en el art. 4 de la Ley 9/2010, de 31 de julio, de Aguas de Andalucía como los terrenos delimitados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas, en régimen real, en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas.

Según el artículo 14 de la Ley 7/2021, las zonas inundables tendrán la condición de Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos.

En estas zonas se estará a las limitaciones de uso establecidas en los planes de gestión del riesgo de inundación de las correspondientes demarcaciones hidrográficas, con la normativa de aguas aplicable a cada origen de inundación, de acuerdo con la legislación estatal básica.

Con carácter particular, respecto a las alternativas propuestas en el documento ambiental estratégico, se señala lo siguiente:

En el ámbito de la ordenación propuesta o en sus inmediaciones no se localiza cauce alguno.



FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	13/09/2023	PÁGINA 5/28
VERIFICACIÓN	Pk2jmUEK8MWEWLWFHSN4EACKYY28P5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



C.1.2 Disponibilidad de recursos hídricos e infraestructuras del ciclo integral del agua

En el análisis de la Planificación Hidrológica no es posible emitir un pronunciamiento individualizado sobre la disponibilidad de recursos hídricos a cada municipio de manera independiente ya que los balances de recursos y demandas en los diferentes horizontes temporales se realizan por subsistemas de explotación, ámbito éste en el que un conjunto de municipios, junto con otros usos distintos del abastecimiento urbano, comparten una o varias fuentes de suministro.

En este marco, el término municipal de Tíjola, se localiza en el SUBSISTEMA V-2, Cuenca del Almanzora, donde el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas (PHDHCA) en vigor⁴, aprobado por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente por el R.D. 1331/2012 de 14 de septiembre (BOE nº 223 de 15 de septiembre), prevé para el horizonte 2027:

- Balance de recursos y demandas del Subsistema V-2:

RECURSOS DISPONIBLES								DEMANDAS						BALANCE					
Recursos propios					Transferencias		Recur-sos netos							Infra-dota-ción	Sobre-explo-tación	Total			
Superficiales	Subte-rráneos	Desala-ción	Reutili-zación	Totales	Inter-nas	Exter-nas		Urbana	Rega-dío	Gana-dería	Golf	Indus-tria	Totales						
Regu-lados							Fluyen-tes	0,00	15,71	19,26	20,51	2,25	57,74	20,30	36,47	114,51	11,45	102,04	0,90

- Características de las unidades de demanda urbana de Tíjola:

POBLACIÓN		DEMANDA ABASTECIMIENTO (hm ³ /año)	ABASTECIMIENTO (hm ³ /año)		INDUSTRIA hm ³ /año	COMERCIAL, INSTI-TUCIONAL Y OTROS (hm ³ /año)	PÉRDIDAS NO CONTROLADAS (hm ³ /año)
RESIDENTE (hab.)	ESTACIONAL (hab eq)		RESIDENTE	ESTACIONAL			
3.962	140	0,31	0,15	0,00	0,06	0,04	0,06

- Balance del abastecimiento, origen de los recursos de Tíjola:

AGUAS SUPERFICIALES		SUBTERRÁNEAS	DESALACIÓN	TRANSFERENCIAS EXTERNAS	CONSUMO TOTAL (hm ³ /año)
REGULADAS	FLUYENTES				
0,00	0,15	0,00	0,16	0,00	0,31

El DAE aportado recoge que este planeamiento supone una disminución del consumo de agua potable para uso doméstico en 20,98 m³/año, en base a que supone una reducción en 96 el número de viviendas, pero este argumento no contempla que habrá un incremento en términos absolutos de 158 viviendas, con el consiguiente aumento de población que, indudablemente, supondrá un aumento del consumo de recursos hídricos con respecto al suministro actual.

Señalar que en el DAE se recoge 0,5 hm³/año como volumen de consumo anual previsto en el PHDHCA para el municipio de Tíjola, si bien, tal y como se recoge en las tablas anteriores, es de 0,31 hm³/año.

Por ello, en lo referente a los recursos hídricos comprometidos por este expediente de Modificación Puntual, es preciso que el documento de planeamiento incluya estudio con las previsiones de consumo y origen del recurso que será examinado por el Servicio de Planificación Hidrológica de la Demarcación

4 El Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas actualmente en vigor es el aprobado por el R.D. 1331/2012 de 14 de septiembre por reviviscencia de la normativa anterior como efecto de la declaración de nulidad, por sentencia nº369/2019 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta del Tribunal Supremo de fecha 25 de marzo de 2019, del Real Decreto 11/2016, de 8 de enero, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas de Galicia-Costa, de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, del Guadalete y Barbate y del Tinto, Odiel y Piedras, según el Informe GPPI00073/19 del Gabinete Jurídico de la Asesoría Jurídica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, de 22 de mayo de 2019



Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas de la Dirección General de Planificación y Gestión de DPH, cuyo informe es preceptivo y vinculante, para que el planeamiento se adapte a las previsiones del PHDHCMA, a la Directiva Marco de Aguas (D 2000/60/CE) y a las necesidades enmarcadas en la sección 4ª del Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA, Decreto 206/2006). Dicho Servicio se ha establecido que los documentos a informar deben de contener una separata de contenido técnico en el que se recoja, al menos, la siguiente información:

1. Declaración expresa, a juicio del solicitante, de la existencia o no de nuevas demandas a atender como consecuencia de la aprobación del instrumento urbanístico, entendiendo que un plan conllevará nuevas demandas cuando prevea implantar nuevas actividades o cuando se pretenda intensificar el uso de agua actuales.

Igualmente, deberá manifestarse lo mismo cuando se prevea la sustitución de los orígenes de los recursos hídricos previstos anteriormente.

2. Histórico de volúmenes anuales de agua suministrados en la totalidad del ámbito del plan (municipales o supramunicipales) en los últimos 6 años cerrados, diferenciando volúmenes y, en su caso si es estacional, según cada origen del recurso. No vale un simple certificado de la empresa abastecedora en alta de capacidad de aportar el agua porque ellos son distribuidores del recurso, no titulares del recurso, el cual le corresponde a los Ayuntamientos según LBRL y sin incremento del recursos supramunicipales, no pueden reasignar según convenga. Dicha información ha de venir suscrita por persona(s) con capacidad de representación suficiente respecto de la entidad que supone el órgano sustantivo.
3. Listado de concesiones en vigor en trámite, así como autorizaciones temporales en vigor, del municipio ya que la disponibilidad tiene la doble vertiente de la disponibilidad de volumen suficiente, pero también según confirma el Tribunal Supremo debe tenerse disponibilidad de derecho de acceso legal al recurso.
4. Información del solicitante en relación con el rendimiento de las redes de abastecimiento y de suministro de agua de uso urbano, de tal manera que se pueda juzgar la posibilidad de limitar el desarrollo de suelos urbanizables en aquellos municipios cuyas redes municipales tengan niveles de rendimiento que no cumplan los objetivos y requisitos establecidos por la normativa aplicable, incluid la del Plan Hidrológico vigente.
5. Aunque en la normativa sólo se menciona para los casos de comportar nuevas demandas, se entiende que debe extenderse ello con carácter general a todos los casos y, por tanto, se debe incluir la justificación y determinación de las nuevas demandas o la redistribución de las mismas, teniendo en cuenta los factores determinantes del uso del agua, incluyendo los mismos horizontes que los requeridos en los Planes Hidrológicos, es decir año de inicio del ciclo del Plan (h_0 o actual = 2015), año final del ciclo ($h_f = h_0 + 6$) y horizonte tendencial de los planes ($h_T = h_f + 12$).

Se contemplarán datos relativos a viviendas (número por vivienda primaria y secundaria, estimación de ocupación media de viviendas secundarias, etc.), población (permanente y estacional, previsión de evolución razonada en horizontes, composición de los hogares, etc.), industria (la conectada a la red municipal y la segregada en caso de Planes Especiales, clasificada en consumo por tipo de industria según CNAE y previsión de evolución según clases de ellas en los horizontes establecidos), similares datos a los anteriores del sector servicios, superficies de campos de golf, polo y otros usos recreativos y evolución por horizontes.

De las demandas se hará diferenciación, en su caso, de las fracciones de uso doméstico, industrial, comercial y otros. Las dotaciones adoptadas deberán responder fielmente a los consumos reales, así como deberán prever la evolución para adaptación a las envolventes de recursos y rendimientos

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	13/09/2023	PÁGINA 7/28
VERIFICACIÓN	Pk2jmUEK8MWEWLWFHSN4EACKYY28P5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



y eficacia de uso establecidos en el Plan Hidrológico, justificando, en su caso, las desviaciones que supongan consumos no racionales.

Según los casos, los resultados de los anteriores cálculos y justificaciones se tabularán para su mejor comprensión, incluyendo, igualmente, su evolución, según los siguientes modelos:

1. Para cada uno de los orígenes

ORIGEN DEL AGUA	Superficial / subterránea / trasvasada/ desalada/ reutilizada			
FECHA REGISTRO SOLICITUD				
PUNTOS DE TOMA DEL AGUA	X	X	X	X
UTM ETRS89 Huso 30	Y	Y	Y	Y
VOLUMEN SOLICITADO		m³/año		l/sg
POBLACIÓN EQUIVALENTE				
T.M.				

2. Respecto a las cifras de consumo actual y las previsiones en horizontes temporales futuros a nivel municipal.

SITUACIÓN DE PARTIDA DEL MUNICIPIO									
Horizonte	Usos	Población			N.º Viviendas / m²	Consumos totales (hm³/año)	Dotación l/hab eq/día	Orígenes del Recurso	
		Permanente	Equivalente	Total Eq				Tipo*	Demandas (hm³/año)
ACTUAL	Doméstico								
	Riego								
	Industrial								
	...								
	TOTAL								
PREVISIONES DE FUTURO (SIN INCLUIR LA SITUACIÓN DE PARTIDA)									
2027	EXPEDIENTE A INFORMAR								
	Doméstico								
	Riego								
	Industrial								
	...								
	OTROS PLANEAMIENTOS PREVISTOS (ESPECIFICAR PARA CADA UNO)								
	Doméstico								
	Riego								
	Industrial								
	...								
	TOTAL 2027								
Observaciones:									
Notas: *: Tipo de origen (S. Regulados, S. Fluyentes, Regenerados, Desalados y Transferencias)									

- ALTERNATIVA 0: supone no modificar la ordenación del Planeamiento existente, y dado que éste no fue informado respecto a la suficiencia de recursos hídricos y su compatibilidad con el Plan Hidrológico, las figuras que lo desarrollen deberán incluir el estudio anteriormente descrito y, puesto que supone 90 viviendas más que las otras propuestas, implicaría mayor consumo que éstas.
- ALTERNATIVA 1 Y 2: Ambas alternativas supondrían un consumo similar de recursos hídricos.

En cualquier caso, de las tres y podrían informarse su viabilidad siempre que el crecimiento previsto se ajuste a las prescripciones del PHDHCMA en lo referente a:

- La evaluación de necesidades de agua para usos industriales (industrias singulares sin posibilidad de conectar al sistema de abastecimiento municipal), otros usos no urbanos en actividades económicas y usos urbanos en actividades económicas de alto consumo, detallando la superficie a la que



corresponden (en m²) y dotación unitaria de cálculo que debe ajustarse al art. 84 del Plan Hidrológico.

- Dotación máxima por habitante y día: 250 l/hab/día para una población como Tíjola de menos de 50.000 hab.y que incluye:
 - Usos urbanos domésticos
 - Usos urbanos no domésticos debidos a:
 - ✓ Actividades económicas de bajo consumo (menor o igual a 100.000 m³ anuales), entendiendo como tales las industrias de poco consumo de agua situadas en los núcleos de población
 - ✓ Equipamientos
 - ✓ Parques y jardines
 - ✓ Baldeos
 - ✓ Usos recreativos y educativos
 - ✓ Servicios prestados para ganadería e industria por la red municipal dentro del núcleo urbano
- Volumen máximo anual consumido por todo el municipio: 0,31 hm³/año para el horizonte temporal y 2027, incluyendo en esta cifra tanto los consumos referentes a la población actual como el de todos los crecimientos previstos en este horizonte, incluido el crecimiento derivado de esta Modificación Puntual.
- Origen del recurso: Deberá justificarse el origen del mismo, de acuerdo a las previsiones del Plan hidrológico detalladas anteriormente.

Se recuerda que la política del agua no debe basarse en el incremento de la oferta de este recurso ya que esta opción no es sostenible ni económica ni ecológicamente. Todas las recomendaciones abogan por contener la demanda, ahorrando y gestionando los recursos de forma eficiente. Se debe dar prioridad a las inversiones en actuaciones eficientes y locales, basadas en la modernización y optimización de las infraestructuras existentes y en la reutilización.

Asimismo se considera que la gestión de los servicios de ciclo integral del agua sólo puede llevarse a cabo con eficacia a través de los sistemas mancomunados de abastecimiento supramunicipal, y es en este ámbito en el que debería abordarse la disponibilidad de los recursos hídricos para dar respaldo al desarrollo de los crecimientos urbanos de la zona, y en particular, en la medida en que podrán crecer los municipios englobados en el sistema mancomunado.

C.1.3 Infraestructuras del ciclo integral del agua y su financiación

Los datos recogidos en los documentos aportados son (DAE):

1. Los datos respecto a la reducción que supone esta Modificación Puntual respecto al volumen de vertido de aguas residuales.

Con los datos empleados en el cálculo de dicho volumen se extrapolan los siguientes cálculos:

	VIVIENDAS	RATIO hab/viv	HABITANTES	DOTACIÓN l/hab/día	CONSUMO	
					m ³ /día	m ³ /año
ABASTECIMIENTO	158	2,4	379	250,00	94,75	34.583,75
SANEAMIENTO	60% CONSUMO				56,85	20.750,25



2. Listado de pozos y manantiales en el municipio, sin especificar cuáles son los empleados en el abastecimiento.

Dado que esta información es insuficiente, será necesario que, el futuro documento de Planeamiento incluya los siguientes puntos:

Abastecimiento de agua:

- Certificado de la empresa gestora 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 el planeamiento tendrá que definir las nuevas infraestructuras que atenderán las futuras demandas.
- Sobre planos de planta se representará la red de abastecimiento en alta y la ubicación de las instalaciones necesarias de captación, bombeo, almacenamiento, y potabilización. Las diferentes infraestructuras e instalaciones de abastecimiento previstas deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución.
- En cuanto a los depósitos, su capacidad mínima debe ser la correspondiente a la demanda en periodo punta de un día y medio, ya sea para posibilitar operaciones de mantenimiento como de avería. Para determinar el número de depósitos a instalar y la capacidad de los mismos se atenderá a criterios económicos, de mantenimiento y de gestión. Con carácter general, caso que en el documento de planeamiento no se determinara la población estacional, el consumo punta se obtendrá a partir del consumo medio multiplicado por un coeficiente de mayoración de 2,4 para poblaciones turísticas y 2 para el resto de poblaciones.
- En los nuevos crecimientos deben utilizarse de redes separativas, de aguas potables y no potables.

Saneamiento:

- Certificado de la empresa suministradora que acredite que los caudales y contaminación generados en los crecimientos previstos podrán ser tratados en su totalidad en EDAR existente, y no interferirán con el cumplimiento de los valores límites de emisión impuestos en la autorización de vertidos. En caso contrario se preverán las actuaciones necesarias para atender los nuevos vertidos. El nuevo planeamiento estimará los caudales y cargas contaminantes generadas.
- Sobre planos de planta se representará la red de saneamiento en alta y la ubicación de las instalaciones necesarias de bombeo, almacenamiento, depuración y reutilización, que en ningún caso se situarán sobre dominio público hidráulico o zonas inundables. Las diferentes infraestructuras e instalaciones de saneamiento y depuración previstas deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución.
- Recoger expresamente la prescripciones que debe cumplir la red de saneamiento:
 1. El saneamiento se producirá a través de redes íntegramente separativas para la recogida de pluviales y residuales, que conectarán con los sistemas de infraestructuras de saneamiento generales del municipio.
 2. Los vertidos estarán sujetos a autorización administrativa por parte de esta Delegación según los artículos 245 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 y modificación R.D. 606/2003).
 3. El nuevo planeamiento estimará los caudales y cargas contaminantes generadas, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores límites de emisión.

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	13/09/2023	PÁGINA 10/28
VERIFICACIÓN	Pk2jmUEK8MWEWLWFHSN4EACKYY28P5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



4. Respecto a las plantas de tratamiento de aguas residuales urbanas, su tipo de tratamiento será acorde a los caudales de aguas residuales, a la carga contaminante recibida y a la zona de vertido del efluente depurado, de acuerdo a lo dispuesto en la Directiva 91/271/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1991, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas. Para las nuevas instalaciones de depuración se deberá indicar el punto de vertido, volumen anual y punta y características principales del vertido (DBO5, DQO, sólidos en suspensión, nitrógeno y fósforo total).
5. Las garantías necesarias como solución en materia de saneamiento y depuración no exigirán, en la fase de planeamiento en la que se encuentra, la existencia de E.D.A.R. que dé servicio a los sectores, en todo caso, previo a la entrada en carga de los nuevos sectores debe estar ejecutada la red de saneamiento separativa y su conexión al sistema general de colectores, cuyos efluentes serán tratados en la EDAR, que debe estar en funcionamiento, con el fin de garantizar que no se va a verter agua no depurada al dominio público hidráulico. En ningún caso se concederá licencias de ocupación de los sectores, sin contar con la autorización de vertidos acorde a su carga contaminante generada y sin estar aprobada el acta de reconocimiento final de las obras e instalaciones de saneamiento y depuración a la que vayan destinados las aguas residuales.
6. Todos los elementos de la infraestructura para la acometida a la red pública desde los sectores que se desarrollan (redes internas, estaciones de bombeo, emisario, etc.) deberán estar dimensionados para evacuar a la citada red la totalidad de caudales de agua residual que se generen.
7. La red pública de alcantarillado y estaciones de bombeo aguas abajo del punto de conexión deberán adaptarse, de forma que la incorporación de los caudales que se generen no implique alivio de caudales de agua residual al DPH sin depuración conforme a lo previsto en el R.D. 509/1996.

Respecto a la red de pluviales deberán tenerse en cuenta las siguientes prescripciones:

8. Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde se viertan (Para ello se analizará el caudal para T=500 años en la cuenca afectada, antes y después de la actuación urbanística y se tendrá en cuenta que el caudal de pluviales entregado no provocará daños aguas abajo y que el posible aumento de caudales para T-500 años, derivado de las actuaciones urbanísticas, no causará, igualmente daños aguas debajo de la zona estudiada). Estas técnicas pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc.) o no estructurales (aumento de zonas verdes, evitar la alteración y consolidación del terreno, etc.).
9. El punto de vertido de las aguas pluviales se deberá indicar de forma precisa (coordenadas) en el proyecto de urbanización del sector y ubicarse en cauce público, repartiendo el caudal siempre que sea posible en varios puntos de entrega, en ningún caso de forma perpendicular si no oblicua y en el sentido del flujo del cauce, sin transferir aguas de una cuenca a otra, todo ello para evitar las afecciones al DPH y a terceros que se provocarían al concentrar el caudal en un único punto.

Financiación:

El documento de Planeamiento correspondiente deberá completarse incluyendo una evaluación de las obras en función de los agentes inversores previstos. Respecto de las obras correspondientes a la red de abastecimiento deberán quedar diferenciados entre gastos en alta (regulación general, captación, transporte y tratamiento del agua) y en baja (depósitos locales y red de distribución) y respecto a las de saneamiento se establecerá la separación entre inversiones necesarias para la concentración de vertidos y la depuración y emisario.

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	13/09/2023	PÁGINA 11/28
VERIFICACIÓN	Pk2jmUEK8MWEWLWFHSN4EACKYY28P5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



C.1.4 Conclusión

De conformidad con el contenido del presente informe, en base al desarrollo de los puntos analizados, competencia de la Administración Hidráulica Andaluza, y descritos en la Instrucción relativa a la elaboración de informes en materia de agua a los planeamientos urbanísticos, esta Delegación Territorial en Almería informa respecto a los documentos de BORRADOR DEL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO Y DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL, SECTOR TI-1, DEL P.G.O.U. DE TÍJOLA (ALMERÍA), que de las tres alternativas planteadas la que, en principio mas afecciones produciría sería la alternativa 0 ya que supone mayor número de viviendas y, por tanto, mayor consumo de recursos hídricos. En cualquier caso las tres alternativas podrían ser informadas favorablemente siempre que el documento de planeamiento contemple lo siguiente:

- En cuanto a recursos hídricos debe incluirse el estudio descrito en el punto 5 asumiendo los condicionantes descritos. **No podrá informarse la viabilidad del consumo si no se aportan todos los datos solicitados.**
- En relación a las infraestructuras del ciclo integral del agua y su financiación debe recoger los distintos aspectos mencionados en el punto 6 de presente informe.

C.2) RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS.

C.2.1. Consideraciones generales en materia de residuos:

- El orden de prioridad en relación a residuos es: prevención (en la generación de residuos), preparación para la reutilización, reciclado, otros tipos de valorización (incluida la energética) y, por último, la eliminación de los residuos. Deberá considerarse a la hora de valorar las distintas alternativas y escoger la adecuada, la cantidad y gestión de los posibles residuos que puedan generarse, exponiendo con claridad el impacto que la alternativa escogida pueda suponer en cuanto a generación de residuos y el tratamiento que deberá preverse.

C.2.2. Residuos de construcción y demolición (RCD)

- Los residuos deberán gestionarse según lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y de demolición (RCD).
- El proyecto de ejecución de la obras que se lleven a cabo contemplará un estudio de gestión de RCD con el contenido mínimo que se indica en el artículo 4.a) del R.D 105/2008, de 1 de febrero.
- La persona física o jurídica que ejecute la obra deberá presentar a la propiedad de la misma un plan que refleje como llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra; el referido plan se basará en el Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición incluido en el proyecto de ejecución de la actuación y formará parte de los documentos contractuales de la misma.
- Para aquellos residuos de construcción y demolición, excluidas las tierras y piedras no contaminadas reutilizadas en obra, deberá tenerse constancia documental de su entrega a un gestor debidamente registrado, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad expresada en toneladas o en metros cúbicos, tipo de residuos entregados, codificados con respecto a la lista de residuos (Decisión de la Comisión, 2014/955/UE, de 18 de diciembre de 2014).
- En caso de que el gestor al que se entreguen los RCD efectúe únicamente operaciones de recogida, almacenamiento, transferencia o transporte, en el documento de entrega deberá figurar también el gestor de valorización o de eliminación ulterior al que se destinaran los residuos.

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	13/09/2023	PÁGINA 12/28
VERIFICACIÓN	Pk2jmUEK8MWEWLWFHSN4EACKYY28P5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- En caso de que resulte de aplicación la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquéllas en las que se generaron se deberá Comunicar la gestión según dicha Orden cumpliendo lo especificado en la misma.
- Deberá mantener los RCD en condiciones tales que no produzcan molestias ni supongan ninguna clase de riesgo hasta tanto pongan los mismos a disposición de la Administración local o entidad encargadas de las distintas actividades de gestión.
- Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones adecuadas de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impida o dificulte su posterior valorización o eliminación.

C.2.3. Residuos peligrosos

- Para el caso de que en el desarrollo de las obras proyectadas, alguna de las empresas constructoras genere cualquier tipo de residuo peligroso, deberán comunicar su condición de productor de residuos peligrosos para ser inscritas en el Registro.
- Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa de carácter sectorial que resulte de aplicación, los productores de residuos deberán autorregistrarse en la Plataforma SIRA (Sistema Información Residuos Andalucía).

Para facilitar la gestión de sus residuos, el productor inicial u otro poseedor de residuos, estará obligado a:

- Identificar los residuos peligrosos, determinando sus características de peligrosidad, y envasarlos y etiquetarlos según la normativa vigente.
- Informar inmediatamente a la administración ambiental competente en caso de desaparición, pérdida o escape de residuos peligrosos o de aquellos que por su naturaleza o cantidad puedan dañar el medio ambiente.
- En lo referente a los Residuos Peligrosos producidos durante en el transcurso de las obras, deberán cumplirse las obligaciones que se establecen la normativa vigente en relación al Envasado, Etiquetado, Registro y, muy especialmente, al Almacenamiento y Gestión posterior mediante entrega a un Gestor Autorizado, así como en el artículo 16 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de Residuos de Andalucía.
- En caso de producirse algún vertido accidental se procederá a su inmediata limpieza mediante la retirada de terreno afectado y su entrega a Gestor Autorizado de Residuos Peligrosos.
- Deberán separarse y almacenarse adecuadamente hasta ponerlos a disposición de gestores autorizados acorde a lo establecido en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, y demás normativa de aplicación, así como a las posibles modificaciones que pueda haber en la legislación durante el desarrollo de su actividad.
- No mezclar ni diluir los residuos peligrosos con otras categorías de residuos peligrosos ni con otros residuos, sustancias o materiales (art. 21.c) de la Ley 7/2022, de 8 de abril). Dicha mezcla además de suponer un riesgo para la salud humana (en particular para los operarios de obra o plantas de tratamiento de residuos) así como para el medio ambiente, ocasiona que un volumen grande de residuos no peligrosos se convierta en residuos peligrosos, con una gestión más compleja y de mayor coste.

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	13/09/2023	PÁGINA 13/28
VERIFICACIÓN	Pk2jmUEK8MWEWLWFHNS4EACKYY28P5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- Una vez finalizada las obras se procederá a la limpieza general de las áreas afectadas, retirando todas las instalaciones temporales, así como todo tipo de desechos, restos de maquinarias y escombros, que serán trasladados a instalaciones adecuadas para su tratamiento o depositados en vertederos controlados.

C.2.2. Competencias

En base a las competencias asignadas a las Entidades Locales por la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular (art. 12.5):

- Corresponde al Ayuntamiento, como servicio obligatorio, en todo su ámbito territorial, la recogida, el transporte y el tratamiento de los residuos domésticos en la forma en que establezcan sus ordenanzas. A estos efectos, el Ayuntamiento deberá disponer de una red de recogida suficiente que incluirá puntos limpios o, en su caso, puntos de entrega alternativos que hayan sido acordados por la entidad local para la retirada gratuita de los mismos.
- Así mismo, le corresponde aprobar programas de gestión de residuos, de conformidad con los planes autonómicos y estatales de gestión de residuos.
- Así mismo las entidades locales también podrán gestionar los residuos comerciales no peligrosos y los residuos domésticos generados en las industrias en los términos que establezcan sus respectivas ordenanzas.

También a través de la figura de las ordenanzas, se podrá obligar al productor o a otro poseedor de residuos peligrosos domésticos o de residuos cuyas características dificultan su gestión a que adopten medidas para eliminar o reducir dichas características o a que los depositen en la forma y lugar adecuados.

- El Ayuntamiento es competente para aprobar las citadas ordenanzas, de manera que se garantice el cumplimiento de las nuevas obligaciones relativas a la recogida y gestión de los residuos de su competencia en los plazos fijados. En ausencia de las mismas, se aplicarán las normas aprobadas por la comunidad autónoma.
- Acorde a la Disposición final octava de la Ley 7/2022, de 8 de abril, “Las entidades locales aprobarán las ordenanzas previstas en el artículo 12.5 de esta ley a partir de la entrada en vigor de la misma, de manera que se garantice el cumplimiento de las nuevas obligaciones relativas a la recogida y gestión de los residuos de su competencia en los plazos fijados. En ausencia de las mismas, se aplicarán las normas que aprueben las comunidades autónomas”.

C.3) CALIDAD DEL AIRE.

C.3.1. Normativa aplicable.

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de sistemas de evaluación de la calidad del aire en Andalucía.
- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	13/09/2023	PÁGINA 14/28
VERIFICACIÓN	Pk2jmUEK8MWEWLWFHNSN4EACKYY28P5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- 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.

C.3.2. Contaminación atmosférica.

1. Los Planes o proyectos de desarrollo deberán definir y valorar las medidas preventivas y correctoras que se aplicarán durante las obras de urbanización y la construcción de edificaciones para minimizar las emisiones de polvo, gases, ruidos y vibraciones debido a excavaciones, movimientos de tierras, pavimentación de viales y tránsito de maquinaria.
2. La actividades sometidas a instrumentos de prevención y control ambiental regulados en la Ley 7/2007, de 9 de julio, que se pudieran implantar no podrán ser objeto de licencia municipal de funcionamiento de la actividad, autorización sustantiva o de ejecución, o bien, si procede, no podrá presentar la declaración responsable, sin la previa resolución del correspondiente procedimiento ambiental.

C.3.3. Contaminación lumínica

Con objeto de minimizar los efectos de la luz intrusa o molesta procedente de las mismas, **a las instalaciones de alumbrado exterior** les serán de aplicación los requerimientos y niveles de iluminación para los distintos tipos de alumbrado exterior que se recogen en las Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07 del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, las lámparas y luminarias habrán de tener las siguientes características:

- Con carácter general, se emplearán luminarias que no proyecten la luz fuera del objeto o zona a iluminar evitando que ésta se introduzca directamente en fincas colindantes o se dirija hacia el cielo nocturno. A tal fin se interpondrán paramentos, lamas, paralúmenes o cualquier otro elemento adecuado.
- No se permitirá el uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales

Adicionalmente, con objeto de prevenir la dispersión de luz hacia el cielo nocturno, así como de preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, en las instalaciones de más de 1 kW de potencia instalada, se deberá cumplir lo siguiente:

- Los niveles de iluminación y el resto de parámetros luminotécnicos, se ajustarán a los límites establecidos para cada tipo de alumbrado tanto en la Ley 7/2007, como en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, en las ITC-EA-02 e ITC-EA-03.
- El factor de mantenimiento y factor de utilización cumplirán los límites establecidos en la ITC-EA-04, garantizándose el cumplimiento de los valores de eficiencia energética de la ITC-EA-01.
- Las instalaciones con más de 5 kW de potencia instalada deberán estar dotadas con sistemas de regulación que permitan reducir el flujo luminoso al 50 % a determinada hora, manteniendo la uniformidad en la iluminación.

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	13/09/2023	PÁGINA 15/28
VERIFICACIÓN	Pk2jmUEK8MWEWLWFHNSN4EACKYY28P5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



C.3.4. Contaminación acústica

1. El art. 25 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, establece que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, el planeamiento urbanístico deberá 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.
2. En los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto a nivel general como de desarrollo, se incluirá la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la citada Ley.
3. En aplicación del art. 8 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, las modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento urbanístico general que contengan modificaciones de los usos del suelo conllevarán la necesaria revisión de la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas de sensibilidad acústica cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.

4. Zonificación Acústica

El Ayuntamiento aporta al expediente un documento de propuesta de zonificación acústica de todo el término municipal. Para la delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se han tenido en cuenta los usos actuales o previstos del suelo, en aplicación de los criterios para determinar la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica, definidos en el Anexo V del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

El ámbito de actuación de la presente modificación puntual se identifica como área acústica **ASA-12** tipo a) sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.

5. Los objetivos de calidad acústica aplicables son los correspondientes a la Tabla II del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, objetivos de calidad acústica aplicables a las **nuevas áreas urbanizadas** de sensibilidad acústica **tipo a “sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial”**.
6. Las actividades de carácter terciario que pudieran implantarse en la zona de equipamientos deberán contemplar y valorar económicamente en sus proyectos las medidas preventivas y correctoras necesarias para cumplir los valores límite de inmisión de ruido establecidos en la tabla VII del Decreto 6/2012, de 17 de enero, para áreas de sensibilidad acústica tipo a “sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial”.
7. La zonificación acústica, se deberá trasladar al Documento de Planeamiento que se aprueben definitivamente. La zonificación acústica estará definida gráficamente por los límites geográficos marcados en un plano de la zona a escala mínima 1/5.000, o por las coordenadas geográficas o UTM de todos los vértices y se realizará en un formato geocodificado de intercambio válido.

C.3.5. Seguimiento y vigilancia ambiental

El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de las medidas preventivas y correctoras y llevará a cabo el seguimiento ambiental recogidos en el Estudio Ambiental Estratégico, al objeto de minimizar el impacto de las obras en el entorno.

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	13/09/2023	PÁGINA 16/28
VERIFICACIÓN	Pk2jmUEK8MWEWLWFHSN4EACKYY28P5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



C.3.6. Conclusiones

Se informa que atendiendo a las medidas establecidas en este informe, no se prevé que la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU-AP DE TÍJOLA, SECTOR TI-1, produzca un incremento significativo de los efectos sobre el medio ambiente, en lo referente a la calidad del aire y la contaminación acústica.

C.4) MEDIO NATURAL.

El perímetro del sector analizado queda incluido dentro del ámbito de suelo urbanizable, reduciendo, incluso, el límite de la planificación actual. Los terrenos del ámbito de actuación no tienen carácter forestal, según el artículo 1 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y el artículo 2 del Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía. En los terrenos que no tienen carácter forestal, no le es de aplicación la Ley Forestal ni su Reglamento.

El ámbito de actuación no afecta a montes públicos.

Respecto a la Flora Amenazada, consultada la aplicación FAME, no aparece ningún registro afectado dentro del ámbito de actuación.

C.5) ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.

1. En la ortofotografía aérea correspondiente al último vuelo realizado, sobre la mayor parte de la superficie de actuación delimitada para la modificación urbanística planteada se aprecia que predominan terrenos de cultivo agrícola, con algunos bancales no laboreados y otros que presentan cultivos leñosos, herbáceos y hortícolas, observándose que existen varias edificaciones aisladas y otros elementos constructivos, que en el entorno existen núcleos de población, líneas eléctricas y grandes infraestructuras viarias.

Consultado el sistema de información geográfica actualizado (REDIAM_2022), se comprueba que la superficie de actuación delimitada dista en su punto más próximo en línea recta unos 3.700 metros por el sur de la ZEC “Calares de Sierra de Los Filabres” (ES6110013), unos 18.000 metros por el oeste del Parque Natural, Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) y Zona de Especial Conservación (ZEC) “Sierra Baza Norte” (ES6140010), unos 34.000 metros por el norte del Parque Natural, Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) y Zona de Especial Conservación (ZEC) “Sierra de María – Los Vélez” (ES6110003), unos 36.000 metros por el sureste de la ZEC “Sierra de Cabrera – Bédar” (ES6110005), que tienen la condición de espacios naturales protegidos de la Red ecológica europea Natura 2000.

Así, la superficie de actuación delimitada en la “Alternativa 2” seleccionada por el promotor para el desarrollo de la propuesta de “Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del PGOU-AP de Tíjola, Sector TI-1, en el término municipal de Tíjola (Almería)”, no se encuentra incluida en el interior de ninguno de los espacios naturales protegidos definidos en el artículo 121 de la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban determinadas medidas fiscales y administrativas, que modifica el artículo 2 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección, y en los artículos 28, 30 y 42 de la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

C.6) VÍAS PECUARIAS.

En relación a las vías pecuarias, la actuación que se tiene previsto realizar NO AFECTA a las vías pecuarias recogidas en la clasificación de TÍJOLA (ALMERÍA), aprobada por ORDEN MINISTERIAL DE 9 DE DICIEMBRE DE 1971, PUBLICADA EN EL BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO DE 20 DE ENERO DE 1972

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	13/09/2023	PÁGINA 17/28
VERIFICACIÓN	Pk2jmUEK8MWEWLWFHNSN4EACKYY28P5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



4.- OTRAS AFECCIONES Y CONDICIONANTES.

A continuación se recogen los condicionantes expuestos en los informes recibidos en relación con las consultas efectuadas y que se han relacionado en el punto 2.

4.1.- Infraestructuras agrarias.

En fecha de 17 de octubre de 2022 el Servicio de Promoción Rural de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca Agua y Desarrollo Rural en Almería ha remitido informe relativo al ámbito de la **“Modificación puntual de las normas subsidiarias del PGOU-AP de Tíjola, sector TI-1”**, en el que se indica que, una vez examinada la documentación y los planos aportados, se ha comprobado que **NO existe infraestructura alguna, ejecutada o proyectada**, subvencionada por la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en los últimos años, **que se vea afectada**.

4.2.- Salud.

La Delegación Territorial de Salud y Consumo en Almería, mediante informe emitido en fecha de 16 de noviembre de 2022 ha comunicado respecto a la **“Modificación puntual de las normas subsidiarias del PGOU-AP de Tíjola, sector TI-1”**, en el que se indica que, tras examinar la documentación aportada, concretamente en los apartados II.8.MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL MEDIO AMBIENTE.), 9.-En materia de Impacto en la Salud; y (II.9.1.- ANÁLISIS DE LA VULNERABILIDAD AL CAMBIO CLIMÁTICO DE LA MATERIA OBJETO DE PLANIFICACIÓN Y SU ÁMBITO TERRITORIAL, DESDE LA PERSPECTIVA AMBIENTAL, ECONÓMICA Y SOCIAL Y DE LOS IMPACTOS PREVISIBLES.), N) Incidencia en la salud humana, la presente Modificación Puntual no tiene especial incidencia en la salud

4.3.- Turismo

Mediante escrito recibido el 30 de noviembre de 2022, el Servicio de Turismo de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Almería ha comunicado, respecto a la **“Modificación puntual de las normas subsidiarias del PGOU-AP de Tíjola, sector TI-1”** que Analizada la documentación incorporada a la petición, puede concluirse que las actuaciones mencionadas, no se encuentran reguladas dentro de la normativa técnico-turística en vigor para el territorio Andalúz, no siéndole de aplicación, por tanto, la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía (BOJA núm. 255, de 31 de diciembre), ni su normativa de desarrollo.

4.4.- Cultura

Mediante informe recibido el 17 de noviembre de 2022, el Servicio de Bienes Culturales la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Almería ha comunicado, respecto a la **“Modificación puntual de las normas subsidiarias del PGOU-AP de Tíjola, sector TI-1”** que, visto el proyecto que genera la actuación y examinada la delimitación del área afectada, de acuerdo con los datos del Sistema de Gestión e Información de los Bienes Culturales de Andalucía (MOSAICO), en el entorno de la actuación figuran bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andalúz, así como otros bienes patrimoniales inventariados por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico:

- Sitio Arqueológico de Tíjola, de tipología asentamiento de época romana (código Mosaico 40920013).

En atención a ello, conforme a lo dispuesto en el artículo 29.3 de la Ley 14/2007, según el cual “ los planes urbanísticos deberán contar con un análisis arqueológico en los suelos urbanos no consolidados, los suelos urbanizables y los sistemas generales previstos”, el planeamiento debe incluir la necesidad de realizar una

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	13/09/2023	PÁGINA 18/28
VERIFICACIÓN	Pk2jmUEK8MWEWLWFHSN4EACKYY28P5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



actividad arqueológica preventiva, conforme al art. 52 de la Ley 14/2007, para la urbanización del sector, sin perjuicio de la obligación de obtener las demás autorizaciones o licencias necesarias en aplicación de la legislación urbanística u otra cualquiera de carácter sectorial, así como del cumplimiento de cualquier otro requisito exigible por la legislación vigente.

4.5.- Ordenación del Territorio.

Mediante escrito recibido en fecha de 18 de octubre de 2022, la Oficina de Ordenación del Territorio, dependiente de la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda ha informado lo siguiente:

Tanto la Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA) como la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) han sido derogadas y sustituidas por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), publicada en el BOJA de 03/12/2021. El documento técnico especifica que *“conforme a las determinaciones de la Disposición Transitoria Primera de la LISTA, el suelo urbanizable sectorizado del TI-1 podrá desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el PGOU-AP. A los efectos de esta Ley tendrán el régimen que se establece para la promoción de las Actuaciones de Transformación Urbanística de nueva urbanización ya delimitadas”*.

A modo general, hay que indicar que, en el marco de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA), de la Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y de la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático, los Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus Innovaciones contendrán, junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio, particularmente del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por el Decreto 206/2006 de 28 de noviembre.

Dicho esto, en la Jerarquía del Sistema de Ciudades del POTA, Tíjola se encuadra como “Asentamiento cabecera municipal” de la Unidad organizada por Ciudades Medias Interiores en la Unidad Territorial “Sureste Árido – Almanzora”.

El Art. 61 del POTA, con carácter de Directriz (determinaciones vinculantes en cuanto a los objetivos y resultados que deban lograrse, facilitando criterios territoriales, pero dejando los medios concretos para conseguirlos a los distintos organismos competentes) y relativo a la mejora de los mecanismos de evaluación ambiental estratégica de la planificación urbanística, establece que se deben valorar los aspectos más globales de la ordenación y su contribución a la sostenibilidad.

Además de las determinaciones del POTA, el instrumento de planeamiento urbanístico deberá establecer de forma expresa en su documentación la justificación de la coherencia de sus previsiones respecto a las determinaciones de otros planes del sistema de planificación territorial que establece la LOTA: Planes de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional y planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio que en su caso le sean de aplicación.

En este sentido, el municipio de Tíjola no se encuentra en un ámbito con Plan de Ordenación del Territorio Subregional aprobado, por lo que territorialmente le afecta el POTA y urbanísticamente el Plan Especial de Protección del Medio Físico en lo que a consideración de suelos no urbanizables de especial protección se refiere.

El 08/01/2007 se aprobó inicialmente el Plan Parcial que desarrollaba el Sector TI-1, pero no fue aprobado definitivamente, por lo que no está vigente, y los terrenos continúan clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado, con una superficie de 43.189 m², uso global residencial (un máximo de 254 viviendas), y reservas de

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	13/09/2023	PÁGINA 19/28
VERIFICACIÓN	Pk2jmUEK8MWEWLWFHNSN4EACKYY28P5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



un 10% de la superficie para espacios libres, 3.200 m² para equipamiento docente, y 3.510 m² para Servicios de Interés Público y Social (SIPS).

El objeto de la presente Modificación Puntual es *“disminuir la densidad prevista por el planeamiento para este sector, así como establecer una nueva ordenación más acorde con las nuevas condiciones, que facilite el desarrollo urbanístico de esta zona”*. En concreto, se pretende reducir el máximo de viviendas a 158, fijar los espacios libres en 4.572,62 m² y los equipamientos en 4.341,69 m² y *“concentrar las parcelas de uso dotacional para que sus dimensiones respondan, además de a las necesidades locales, a todo el municipio, siendo intención del Ayuntamiento que puedan generar futuros Sistemas Generales de servicio a todo el municipio”*.

El documento justifica la Modificación Puntual por permitir *“un desarrollo más ágil de este suelo”*, *“dar respuesta a las necesidades actuales del mercado inmobiliario del municipio, que demanda viviendas unifamiliares con espacios libres”*, y generar *“un frente de ciudad desde la A-334 menos compacto, con más zonas libres”*

Con fecha 9 de marzo de 2020, el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía ha aprobado el Decreto –Ley 2/2020 (BOJA de 12/03/2020) de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía, que entre otros muchos temas ha reformado la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que ha quedado redactada de este tenor: *“se someterán a informe vinculante de incidencia territorial los Planes Generales de Ordenación Urbanística, sus revisiones totales o parciales y las modificaciones de la ordenación estructural que tengan incidencia sobre la ordenación del territorio. El informe se solicitará tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento y se emitirá por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio en el plazo de tres meses. Dicho informe analizará la compatibilidad del instrumento de planeamiento urbanístico con las determinaciones del instrumento de planificación territorial y, en particular, su incidencia sobre el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos, así como su repercusión en el sistema de asentamientos”*.

Por ello, tras la Aprobación Inicial del instrumento de planeamiento urbanístico que desarrolle esta Modificación Puntual, el Ayuntamiento de Tíjola habrá de solicitar el correspondiente Informe de Incidencia Territorial. Corresponde al promotor del presente instrumento de planeamiento urbanístico general analizar específicamente el cumplimiento y la coherencia del mismo con las determinaciones de los diversos instrumentos de ordenación del territorio antes señalados, y que en su caso le sean de aplicación.

Hay que señalar que el epígrafe 2.5 del documento técnico, denominado *“Incidencia Territorial”*, afirma que *“la presente innovación no tiene incidencia en la ordenación territorial por ser su objeto únicamente un sector de suelo urbanizable sectorizado, suelo rústico sujeto a actuación de transformación urbanística de nueva urbanización según la D.T. 1ª LISTA, ya delimitado por el PGOU-AP”*.

En resumen, la presente Modificación Puntual del PGOU de Tíjola es compatible con la normativa territorial y cabe recordar al Ayuntamiento que, en tanto su tramitación se realiza al amparo de las anteriores leyes LOUA y LOTA, el Ayuntamiento de Tíjola habrá de solicitar el correspondiente Informe de Incidencia Territorial tras la aprobación inicial de la misma.

4.6.- Carreteras de la Junta de Andalucía.

Mediante oficio emitido en fecha de 11 de noviembre de 2022, el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda ha comunicado respecto a la **“Modificación puntual de las normas subsidiarias del PGOU-AP de Tíjola, sector TI-1”**, que tras examinar la documentación aportada el ámbito de dicha modificación puntual es compatible con las zonas de protección de la carretera autonómica más cercana A-334. Asimismo esta modificación puntual no afecta a las actuaciones previstas en el Plan de Infraestructuras de Transporte y Movilidad de Andalucía 2021-2030 (PITMA).

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	13/09/2023	PÁGINA 20/28
VERIFICACIÓN	Pk2jmUEK8MWEWLWFHSN4EACKYY28P5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



4.7.- Carreteras del Ministerio.

Mediante oficio recibido el 2 de diciembre de 2022, la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana ha comunicado respecto a la **“Modificación puntual de las normas subsidiarias del PGOU-AP de Tíjola, sector TI-1”**, que tras examinar la documentación aportada, la actuación está situado fuera de las zonas de protección de las carreteras estatales definidas por el artículo 28 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras. En el supuesto que el ámbito de dicha actuación pudiera quedar dentro de la zona de influencia establecida en el artículo 16.6 de la vigente Ley 37/2015 de carreteras, que se definirá reglamentariamente, se considera que, dicha modificación puntual, por su ubicación y entidad, no tendrá afección significativa en las carreteras de la Red de Carreteras del Estado.

5.- PRONUNCIAMIENTO.

Por todo cuanto antecede, de acuerdo con los artículos 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,

DETERMINA:

Que la **“Modificación puntual de las normas subsidiarias del PGOU-AP de Tíjola, sector TI-1”**, no tiene efectos negativos significativos sobre el medio ambiente. Este informe se formula a los solos efectos ambientales y queda condicionado al cumplimiento de las consideraciones y de los condicionantes expresados en los diferentes apartados contenidos en el punto 3 anterior.

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, Medio Ambiente y Economía Azul.

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 propuesto en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

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 planeamiento sometido al mismo.

EL DELEGADO TERRITORIAL

Manuel Tomás de la Torre Francia

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	13/09/2023	PÁGINA 21/28
VERIFICACIÓN	Pk2jmUEK8MWEWLWFHSN4EACKYY28P5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



ANEXO I

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA “MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PGOU-AP DE TÍJOLA, SECTOR TI-1”

A la solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica se adjunta borrador del documento de “**Modificación puntual de las normas subsidiarias del PGOU-AP de Tíjola, sector TI-1**”, redactado por el arquitecto de la UAM Alto y Medio Almanzora de la Diputación de Almería, J.J.G.G. con fecha de junio de 2022.

Los datos que se exponen en este Anexo, se han obtenido del Documento de Avance del documento citado.

Ámbito de la innovación del planeamiento general propuesta

El ámbito de la presente Innovación de planeamiento general es el Sector TI-1 según está delimitado por la planimetría del PGOU-Adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS de Tíjola. Dicho ámbito tiene una superficie de 43.189,00 m², los terrenos comprendidos dentro del mismo constituyen varias parcelas catastrales cuya relación de propietarios se incorporará por parte del Ayuntamiento de Tíjola como anejo a este documento. La relación de parcelas catastrales incluidas dentro del ámbito es el siguiente:

Parcela	Superficie (m2)	Referencia catastral
1	1.017,00	0236016WG5303N0000YW
2	1.068,00	0236019WG5303N0001AE
3	503,00	0236030WG5303N0001PE
4	902,00	0236017WG5303N0001HE
5	1.583,00	0236018WG5303N0001WE
6	1.344,00	0236020WG5303N0001HE
7	1.524,00	0236010WG5303N0000ZW
8	94,00	0236010WG5303N0001XE
9	3.106,00	0236011WG5303N0001IE
10	845,00	0236021WG5303N0001WE
11	2.089,00	0236009WG5303N0001JE
12	1.774,00	0236023WG5303N0001BE
13	2.507,00	0236022WG5303N0001AE
14	456,00	0236024WG5303N0001YE
15	2.545,00	0236025WG5303N0001GE
16	1.714,00	0236008WG5303N0001IE
17	2.355,00	0236007WG5303N0001XE
18	1.629,00	0236006WG5303N0001DE
19	2.210,00	0236005WG5303N0001RE
20	801,00	0236028WG5303N0001LE
21	3.152,00	0236004WG5303N0001KE
22	2.318,00	0236003WG5303N0001OE
Caminos	7.653,00	
TOTAL	43.189,00m2	



Modificación de las condiciones para el desarrollo del sector

Se propone la reducción de la densidad edificatoria del sector, pasando de las 254 viviendas que permite el PGOU-AP a un total de 158.

Se propone también disminuir el aprovechamiento medio para el sector, del actual 0,85 ua/m²s a 0,55 ua/m²s.

Aplicando estos nuevos parámetros de aprovechamiento, obtendríamos las siguientes condiciones urbanísticas:

- Superficie: 43.189 m²
- Uso: Residencial Unifamiliar.
- Ordenación: Edificación adosada, pareada y aislada.
- Índice de edificabilidad bruta: 0,55m²t/m²s
- Edificabilidad total: 23.753,95 m²t
- Aprovechamiento medio: 0,55 ua/m²s
- Densidad de viviendas (Viv/ha): 36,58
- Número máximo de viviendas: 158
- Número máximo de plantas: 3 plantas
- Altura máxima: 10,00m.

Respecto de las cesiones, se dimensionan en función de los nuevos parámetros de aprovechamiento, tomando como referencia la proporción establecida por el PGOU-AP:

- Espacios libres: 10% de la superficie del sector.
- Equipamiento: 18,27 m²s/100m²t residencial
- Aparcamientos: una plaza por vivienda.

Usos y compatibilidades:

- Uso preferente: vivienda unifamiliar, pudiendo destinarse hasta un 20% de la edificabilidad a vivienda colectiva.
 - VC-vivienda colectiva: Uso permitido en edificio exclusivo.
 - VU-vivienda unifamiliar: Uso compatible en todo caso.
 - Hoteles: Uso compatible en todo caso.
 - Comercial: Uso permitido en edificio exclusivo.
 - Oficinas y artesanía: Uso permitido exclusivamente en planta baja.
 - Sanatorio: Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo.
 - Asistencial y Social: Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo.
 - Escolar: Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo.
 - Verde y deportivo: Uso compatible en todo caso.
 - Industrial compatible e industrial no compatible: Uso no permitido.

Ordenación detallada del sector

Con el fin de facilitar el desarrollo del Sector TI-1, se procede a establecer la ordenación detallada de los terrenos según los nuevos parámetros urbanísticos establecidos.

Los criterios que se han tomado en consideración a la hora de establecer la ordenación son los siguientes:

- Dar continuidad a la trama existente, prolongando los viales existentes colindantes con el sector.
- Concentrar los suelos dotacionales al objeto de obtener parcelas de dimensiones adecuadas para ubicar futuros sistemas generales o equipamientos de servicio a todo el municipio, tales como centros educativos, equipamientos deportivos, usos asistenciales, etc.
- Completar y ampliar los espacios libres colindantes con el sector.

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	13/09/2023	PÁGINA 23/28
VERIFICACIÓN	Pk2jmUEK8MWEWLWFHSN4EACKYY28P5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- Establecer una ordenación de manzanas enfocada a la edificación residencial unifamiliar adosada o aislada.

Siguiendo estas directrices, se ha generado una ordenación con una trama ortogonal de viales de 10 metros de ancho de un único sentido de circulación que son continuidad de los viales existentes. El vial que completa la Calle Almanzora se ha diseñado de 12,50 metros de ancho para permitir doble sentido de circulación.

Los aparcamientos se han previsto en línea en un lado de cada una de las calles, dejando una bolsa de aparcamientos en batería en la parcela de espacios libres.

Se generan cuatro parcelas de espacios libres, una de mayor tamaño en el límite noreste del sector, como frente a la carretera A-334. Las otras tres parcelas se han localizado en una ubicación periférica para completar espacios libres existentes o previstos por el planeamiento general.

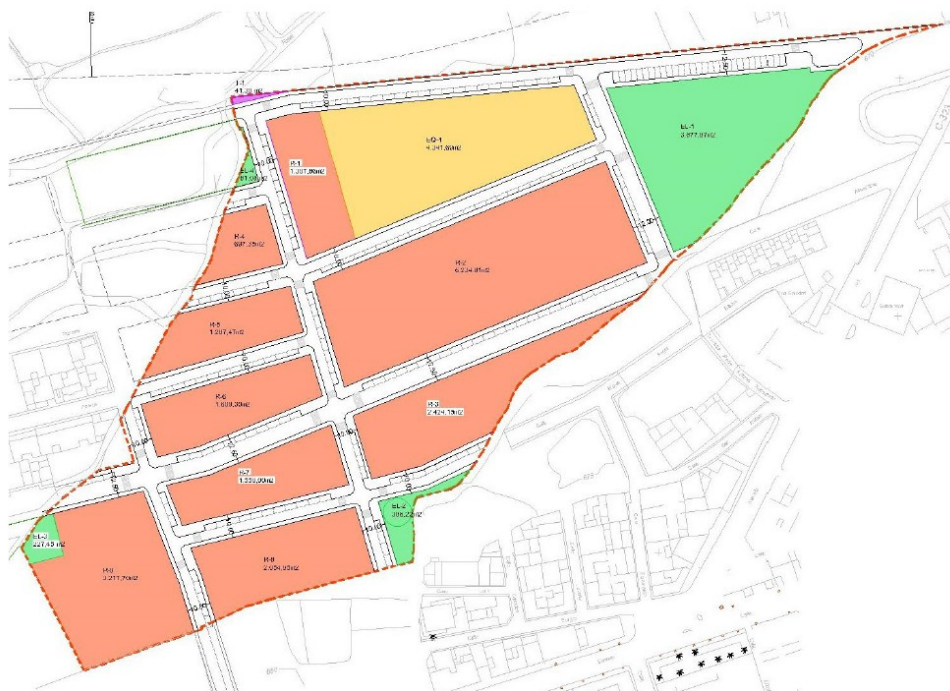
Se ha optado por una única parcela de equipamientos junto a la parcela de espacios libres, en el límite norte del sector.

Se ha previsto también una parcela para alojar los centros de transformación eléctrica que se requieran para dar servicio a las futuras edificaciones del sector, procurando evitar que este tipo de infraestructuras tengan que alojarse en los bajos de edificaciones residenciales.

En cuanto a las parcelas lucrativas, la ordenación establecida genera ocho parcelas de uso residencial.

El cuadro de superficies resultante de la ordenación propuesta es el siguiente:

CUADRO DE SUPERFICIES NETAS DEL SECTOR TI-1							
	Uso	Parcela	Superficie (m2)	Edif. Lucrativa (m2t)	Edif. Pública (m2t)	Nº viviendas	Totales
Suelo lucrativo	Residencial unifamiliar	R-1	1.307,86	1.524,11		10	
		R-2	6.234,81	7.265,72		48	
		R-3	2.424,15	2.824,98		19	
		R-4	697,35	812,65		5	
		R-5	1.278,47	1.500,35		10	
		R-6	1.609,30	1.875,39		12	
		R-7	1.550,00	1.806,29		12	
		R-8	2.054,95	2.394,73		16	
		R-9	3.217,70	3.749,74		25	
		TOTAL	20.383,59	23.753,95		158	20.383,59
Dotacional	Espacios libres	EL-1	3.877,87				8.955,61
		EL-2	386,22				
		EL-3	227,45				
		EL-4	81,08				
		Total	4.572,62				
	Equipamiento	EQ-1	4.341,69		4.341,69		
	Infraestructuras	TF-1	41,30		41,30		
	Viales						13.808,50
TOTAL TI-1							43.189,00



La justificación de los parámetros urbanísticos es la siguiente:

SECTOR TI-1	
SUPERFICIE	43.189,00m ²
USO CARACTERÍSTICO	Residencial Unifamiliar
Aprovechamiento global	0,55 ua/m ² s
Aprovechamiento objetivo	23.753,95 u.a.
Aprovechamiento subjetivo (10% A.O.)	21.378,59 u.a.
Cesión 10% Aprovechamiento	2.375,40 u.a.
Densidad	36,58 viviendas/hectárea

Cesión de espacios libres	10,59% superficie total
Cesión de dotaciones	18,28 m ² s/100m ² t residencial
Total dotaciones	37,53 m ² s/100m ² t residencial
Aparcamientos	204



ANEXO II

RESUMEN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

A la solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica de la **“Modificación puntual de las normas subsidiarias del PGOU-AP de Tíjola, sector TI-1”**, se adjunta DAE, redactado por el arquitecto de la UAM Alto y Medio Almazora de la Diputación de Almería, J.J.G.G. con fecha de junio de 2022.

El Capítulo I correspondiente a la Memoria Informativa recoge la información sobre los antecedentes, el objeto del documento y sobre el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica al que se somete la Modificación Puntual propuesta.

En el apartado 1.3 de la Memoria Informativa del DAE se describen los objetivos de la planificación en los mismos términos que en el borrador del documento de planeamiento urbanístico.

El Capítulo II sobre la Memoria Justificativa incluye diez apartados.

El apartado 2.1, correspondiente al alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, en concordancia con lo descrito en el borrador del documento del plan.

En concreto, el subapartado 2.1.2 el DAE recoge tres alternativas:

- **Alternativa 0.** Esta alternativa considera mantener las condiciones para el desarrollo del sector TI-1 que fija el PGOU-AP, dejando a la iniciativa privada el desarrollo del mismo. Esta opción se ha descartado dado que desde que se procedió a la delimitación del sector por las NN.SS en el año 1996 no se ha procedido al desarrollo del mismo. Además se considera que las actuales condiciones establecidas para el desarrollo responde a una etapa pretérita del urbanismo que en la actualidad no es la que se demanda.
- **Alternativa 1.** Esta alternativa considera modificar las condiciones para el desarrollo del sector disminuyendo la densidad edificatoria y dejando el establecimiento de la ordenación detallada a los propietarios mediante formulación de plan parcial y posterior equidistribución y ejecución a través del sistema de compensación. Esta alternativa, aunque respondería parcialmente a los intereses del Ayuntamiento, se ha descartado al considerarse que si únicamente se modifican las condiciones urbanísticas, no se soluciona el problema de los plazos para el desarrollo de los terrenos, muy fragmentado en propiedades que lo ralentizaría o haría inviable la urbanización de esta zona del municipio.
- **Alternativa 2.** Esta alternativa considera modificar las condiciones para el desarrollo del sector disminuyendo la densidad edificatoria y establecer la ordenación detallada de los terrenos, a fin de que el desarrollo de los mismos sea más ágil al eliminarse el trámite de formulación y aprobación del plan parcial, pudiéndose proceder directamente a la equidistribución y ejecución de la urbanización. Se establece asimismo el desarrollo por el sistema de cooperación lo que permitirá al Ayuntamiento tomar la iniciativa y agilizar la ejecución de la ordenación detallada y las actuaciones edificatorias que deben realizarse en este suelo. Se considera esta alternativa la más viable y ajustada para los intereses del municipio.

El apartado 2.2 recoge el desarrollo previsible del plan, indicando que *“la modificación objeto de este documento no modifica el desarrollo previsto en el planeamiento general del municipio hasta ahora, el cual depende exclusivamente de la actividad e iniciativa ciudadana y económica, siempre dentro de los usos permitidos urbanística y ambientalmente.”*

En el apartado 2.3 se describe la caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa, efectuándose una remisión Memoria Informativa del PGOU-Adaptación Parcial de las NN.SS de Tíjola a la LOUA aprobado (BOP 30 de julio de 2009) para los siguientes elementos: Encuadre territorial/si-

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	13/09/2023	PÁGINA 26/28
VERIFICACIÓN	Pk2jmUEK8MWEWLWFHNSN4EACKYY28P5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



tuación, Climatología, Orografía, Geología, Hidrología, Edafología, Vegetación, Fauna, Unidades ambientales, Usos del suelo y aprovechamiento actual/ potencial, Análisis del riesgo, Patrimonio natural y cultural, Demografía y Actividades y sectores económicos. En el subapartado 2.3.1 detalla los espacios, ámbitos y elementos de especial protección, entre los que se destacan los proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento urbanístico vigente (Plan de Prevención de Avenidas en Inundaciones de Cauces Urbanos, Plan de Gestión de Riesgo de Inundación de la demarcación hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas), así como elementos sujetos a especial protección (bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz), vías pecuarias, montes públicos incluidos en el Catálogo de montes públicos de Andalucía, figuras de protección del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Bienes Protegidos.

En el apartado 2.4 se contemplan los efectos ambientales previsibles, Los factores analizados son el suelo, los vertidos de aguas residuales, alternación de elementos naturales (agua, vegetación, fauna), alteración del paisaje natural y cultural (vías pecuarias, paisaje, espacios naturales protegidos, focos emisores acústicos). En concreto, concluye lo siguiente:

- *Ocupación del Suelo. La Modificación Puntual propuesta no prevé un aumento de la ocupación del suelo respecto de la delimitación propuesta por el PGOU-AP vigente. Por tanto se considera que la innovación de planeamiento que se plantea no supondrá un aumento de la ocupación del suelo del TM de Tíjola.*
- *Vertidos de Aguas Residuales. Se considera que la Modificación Puntual propuesta no tendrá un impacto significativo que conlleve un incremento de vertidos de aguas residuales, ya que se reduce la densidad edificatoria. Se indica que se reduce la densidad de 254 viviendas a 158, aplicando el parámetro poblacional de 2,4 habitantes/vivienda, obtendríamos una disminución de 230 habitantes respecto de las condiciones actuales que prevé el PGOU-AP. Aplicando a esta población un parámetro de consumo de agua de 250l/hab/día y estimando la producción de aguas residuales en un 60% del consumo de agua potable, se obtiene una disminución del vertido de aguas residuales de 12,59m3 anuales respecto del que se produciría manteniendo los parámetros urbanísticos del PGOU-AP.*
- *Cursos de agua. La nueva regulación establecida en la alternativa elegida no supone, a priori, nuevos impactos sobre los cursos de agua en comparación con la situación actual.*
- *Impacto sobre la vegetación. Se considera que la modificación puntual propuesta, no tendrá un impacto significativo sobre la masa vegetal del suelo rústico, ya que afecta únicamente a un ámbito de planeamiento destinado a su transformación mediante urbanización. No se localizan en el ámbito del sector TI-1 especies vegetales o hábitats protegidos por legislación medioambiental.*
- *Impacto sobre la fauna. A priori, la regulación recogida en la Alternativa 2 no supone nuevos impactos sobre la fauna si la comparamos con la recogida en la Alternativa 0. No consta que dentro del ámbito del Sector TI-1 se localice ningún hábitat de especies protegidas.*
- *Impacto sobre vías pecuarias. Las vías pecuarias del término municipal no se ven afectadas por esta modificación al estar clasificadas como Suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica, el cual se regula con su propia normativa en el PGOU-AP.*
- *Impacto sobre el paisaje. Se considera que las nuevas condiciones que se establecen para el desarrollo del sector TI-1 no tendrá un impacto significativo sobre el paisaje respecto de las que rigen en la actualidad.*
- *Impacto sobre Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, Red Natura 2000 y espacios protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico. No se prevén impactos sobre los espacios mencionados puesto que la modificación propuesta afecta exclusivamente al suelo no urbanizable de carácter natural o rural.*
- *Focos emisores acústicos. La modificación planteada en la Alternativa 2, no supone un aumento de la contaminación acústica ni prevé nuevos focos emisores, ya que no prevé ni autoriza nuevas actividades sin la previa*

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	13/09/2023	PÁGINA 27/28
VERIFICACIÓN	Pk2jmUEK8MWEWLWFHSN4EACKYY28P5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



tramitación del instrumento de prevención ambiental preceptivo. Asimismo, se reducirá el ruido producido por la actividad residencial. Al reducirse la población prevista se producirá una disminución del tráfico rodado en la zona y del número de vehículos.”

El apartado 2.5, describe las incidencias sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, indicándose que “No se prevé ninguna afección de la modificación propuesta en la Alternativa 2 sobre Planes Sectoriales y Territoriales concurrentes, principalmente por la inexistencia de estos en el ámbito de la innovación que nos ocupa, a excepción del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).”

En el apartado 2.6 del Capítulo II del DAE se motiva la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, al considerar que el instrumento de planeamiento se encuentra entre los supuestos contemplados en el artículo 40.4 a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

El apartado 2.7 incluye el resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas, concluyendo lo siguiente: “se estima que la Alternativa 2 recogida en el borrador de Modificación puntual planteada, es viable ambientalmente, siendo su incidencia ambiental menor que la considerada en las otras alternativas. No obstante, es necesario resaltar que la potencial incidencia de actuaciones concretas será valorada en los oportunos trámites de autorización de estas y, si estuviesen sometidas, en los posibles instrumentos de prevención y control ambiental regulados en la Ley 7/2007.”

En el apartado 2.8 del mismo Capítulo II, relativo a las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el medio ambiente, en el que se concluye lo siguiente “Se estima que la Alternativa 2, recogida en el borrador de la modificación presentada, no supone un efecto negativo en el Medio Ambiente adicional o mayor que el que se daría en la situación actual (Alternativa 0) en lo referente al cambio climático tomando en consideración todo lo expuesto en el presente punto de la Evaluación Ambiental Simplificada”

El apartado 2.9 del Capítulo II del DAE trata la incidencia en materia del cambio climático de la Modificación Puntual atendiendo al cumplimiento del artículo 19 relativo a Planes con incidencia en materia de cambio climático y evaluación ambiental de la Ley 8/2018.

Finalmente, el apartado 2.10 recoge la descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan en el que se expresa que “No se contemplan medidas para el seguimiento ambiental debido a las características de la Modificación Puntual planteada, la cual se estima de poca influencia medioambiental. No obstante, incidimos en lo manifestado anteriormente indicando que la potencial afección medioambiental de actuaciones concretas podrá ser valorada en los oportunos trámites de autorización de estas y, si estuviesen sometidas, en los posibles instrumentos de prevención y control ambiental recogidos en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA)”

El DAE concluye con un Capítulo III de Conclusiones donde se expresa que “Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, se concluye que la Modificación Puntual del PGOU por Adaptación Parcial a la LOUA de Tíjola, cuyo borrador se adjunta y se contempla en la Alternativa 2 de este documento, no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, teniendo en cuenta las consideraciones ambientales del punto II.8 del presente documento.”

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	13/09/2023	PÁGINA 28/28
VERIFICACIÓN	Pk2jmUEK8MWEWLWFHSN4EACKYY28P5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	