

RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL EN ALMERÍA POR LA QUE SE FORMULA LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SOBRE EL “PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR TI-5 DEL PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS. DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TÍJOLA” PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE TÍJOLA (EAE/AL/014/24)

Visto el expediente de Evaluación Ambiental Estratégica EAE/AL/014/24 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 ordinaria para el “Plan Parcial de Ordenación del Sector TI-5 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. del Término Municipal de Tíjola”, en el término municipal de Tíjola (Almería), resultan los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha de 31/07/2024 se recibe en esta Delegación Territorial solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica para el “Plan Parcial de Ordenación del Sector TI-5 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. del Término Municipal de Tíjola”, formulada por el Ayuntamiento de Tíjola. Junto con dicha solicitud, el Ayuntamiento ha aportado el Documento Inicial Estratégico y el borrador del instrumento de ordenación urbanística, con consideración de Avance en términos de la legislación urbanística.

Tras la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica se procedió a someter el Documento Inicial Estratégico y el Borrador del Plan a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de 45 días desde su recepción.

Concluido el plazo de consultas, se procedió a elaborar el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, al objeto de delimitar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que deba tener el Estudio Ambiental Estratégico.

Tras esto, en 07/05/2026, el Ayuntamiento de Tíjola remite el expediente de evaluación ambiental estratégica completo sobre el “Plan Parcial de Ordenación del Sector TI-5 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. del Término Municipal de Tíjola”, conforme al artículo 38.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, integrado por:

- La propuesta final del plan se presenta mediante documento titulado “Plan Parcial de Ordenación del Sector TI-5 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. del Término Municipal de Tíjola”, de fecha de enero de 2026.
- El Estudio Ambiental Estratégico (en adelante e indistintamente, EsAE), de fecha de febrero de 2025.
- El resultado de la información pública y de las consultas.
- Un documento resumen en el que el promotor describe la integración en la propuesta final del plan de los aspectos ambientales, del EsAE y de su adecuación al Documento de Alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo estas se han tomado en consideración.
- Otras documentaciones sectoriales:



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	20/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmWR2T2BWWLVRRS7UESS9AA2MRG	PÁG. 1/19	



- Estudio Acústico de mayo de 2026.

1. Alcance de la evaluación

La Declaración Ambiental Estratégica se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria que evalúa la integración de los aspectos ambientales en la propuesta final de planes y programas.

El carácter determinante de este pronunciamiento ambiental se manifiesta en una doble vertiente, formal y material. Desde el punto de vista formal o procedimental, el carácter determinante del pronunciamiento implica que no es posible continuar con la tramitación del procedimiento sustantivo en tanto éste no se evacue.

Desde el punto de vista material, esto es, en cuanto a la vinculación de su contenido para el órgano que resuelve, el carácter determinante de un informe supone, conforme a la reciente jurisprudencia, que el informe resulta necesario para que el órgano competente para resolver pueda formarse criterio sobre las cuestiones a las que el propio informe se refiere.

Esta Declaración evalúa la integración de los aspectos ambientales en el plan, al tiempo que, en su caso, se imponen las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el instrumento de ordenación urbanística que finalmente se apruebe o adopte.

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.

En cuanto a los instrumentos de ordenación actuaciones de urbanización, como el de este caso, la presente evaluación ambiental estratégica ordinaria ha tenido en consideración el artículo 22 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

2. Objeto y ámbito del instrumento de ordenación urbanística

Según la documentación presentada, la finalidad del instrumento urbanístico evaluado se describe a continuación:

“La finalidad del Plan Parcial de Ordenación propuesto es la de establecer la ordenación detallada del Sector TI-5, modificando las determinaciones que establece el PGOU-AP para la ordenación detallada y disminuir su densidad edificatoria.

Según la Adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS a la LOUA, el sector TI-5 tiene un uso global residencial”.

Por ello, el Ayuntamiento propone la siguiente ordenación:

“Se propone la reducción de la densidad edificatoria del sector, pasando de las 254 viviendas que permite el PGOU-AP a un total de 130.

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	20/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmWR2T2BWWLVRRS7UESS9AA2MRG	PÁG. 2/19	



Se propone también disminuir el parámetro de edificabilidad bruta para el sector, del actual 0,75 m2t/m2s a 0,55 m2t/m2s.

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

- Superficie: 43.271 m2
- Uso Global: Residencial.
- Usos pormenorizados: Residencial unifamiliar, residencial plurifamiliar vivienda protegida, servicios y dotacional.
- Ordenación: Edificación adosada, pareada y aislada.
- Índice de edificabilidad bruta: 0,55m2t/m2s
- Edificabilidad total: 23.799,05 m2t
- Densidad de viviendas (Viv/ha): 30,04
- Número máximo de viviendas: 130

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

- Espacios libres: 13,50% de la superficie del sector.
- Equipamiento: 14,74 m2s/100m2t residencial
- Aparcamientos: una plaza de aparcamiento para automóviles por cada 100m2 de edificabilidad lucrativa no residencial más media plaza adicional por cada habitante previsto, de las que al menos el 50% habrán de tener carácter público”.

3. Principales hitos del procedimiento de evaluación ambiental y resumen del resultado del trámite de información pública y de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, y cómo se han tenido en consideración

A continuación, se presenta el resumen de la tramitación ambiental del expediente:

Trámite	Fecha
Entrada de la solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria	31/07/2024
Inicio de consultas para la elaboración del documento de alcance	28/08/2024
Traslado del documento de alcance del estudio ambiental estratégico al Ayuntamiento	11/12/2024
Elaboración del EsAE	02/2025
Versión inicial del “Plan Parcial de Ordenación del Sector TI-5 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. del Término Municipal de Tíjola”	02/2025
Anuncio del Ayuntamiento en el BOJA por el que se somete la versión preliminar del Plan Parcial y el estudio ambiental estratégico a información pública	17/03/2025
Consultas a administraciones públicas afectadas y personas interesadas	27/02/25
Propuesta final del “Plan Parcial de Ordenación del Sector TI-5 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. del Término Municipal de Tíjola”	01/2026
Entrada del expediente de evaluación ambiental estratégica en el órgano ambiental	07/05/2026

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	20/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmWR2T2BWWLVRRS7UESS9AA2MRG	PÁG. 3/19	



En cuanto a las consultas practicadas en el marco del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, procede indicar que, conforme a lo dispuesto en el artículo 5.1.h) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se consideran Administraciones Públicas afectadas aquellas que ostentan competencias específicas en las materias relativas a población, salud humana, biodiversidad, geodiversidad, fauna, flora, suelo, subsuelo, agua, aire, ruido, factores climáticos, paisaje, bienes materiales, patrimonio cultural, así como en ordenación del territorio y urbanismo. Igualmente, la consulta se ha extendido a otras personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, vinculadas a la protección del medio ambiente.

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 por el órgano ambiental y se señalan los que han emitido informe con la indicación de la fecha de recepción del mismo.

Consultas efectuadas	Fechas de realización de consultas	Respuesta	Fechas de las respuestas recibidas
D.T. de Salud y Consumo (Svo. de Salud)	28/08/2024	Sí	04/10/2024
D.T. de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda (Oficina de Ordenación del Territorio)	28/08/2024	Sí	30/09/2024
D.T. de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda (Svo. de Carreteras)	28/08/2024	Sí	14/11/2024
D.T. de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural (Svo. de D.P.H. y Calidad de las Aguas)	28/08/2024	No	
D.T. de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural (Svo. de Promoción Rural)	28/08/2024	No	
D.T. de Turismo, Cultura y Deporte (Svo. de Bienes Culturales)	28/08/2024	No	
D.T. de Turismo, Cultura y Deporte (Svo. de Turismo)	28/08/2024	Sí	10/09/2024
D.T. de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, y de Política Industrial y Energía (Svo. de Energía)	28/08/2024	No	
D.T. de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, y de Política Industrial y Energía (Svo. de Industria y Minas)	28/08/2024	Sí	05/09/2024
Unidad de Carreteras del Estado en Almería del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible	29/08/2024	Sí	21/10/2024
Diputación Provincial de Almería	29/08/2024	No	
Universidad de Almería. Dpto. Biología y Geología	29/08/2024	No	
C.S.I.C. Estación Experimental de Zonas Áridas	29/08/2024	No	
Grupo Ecologista Mediterráneo	29/08/2024	Sí	02/09/2024
Coordinadora Ecologista Almeriense DUNA	29/08/2024	No	
Club UNESCO de Pechina	29/08/2024	No	

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	20/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmWR2T2BWWLVRRS7UESS9AA2MRG	PÁG. 4/19	



Consultas efectuadas	Fechas de realización de consultas	Respuesta	Fechas de las respuestas recibidas
Ecologistas en Acción	29/08/2024	No	
Seo/Birdlife	29/08/2024	No	

Asimismo una vez finalizada esta primera ronda de consultas, este órgano ambiental elaboró el Documento de Alcance, emitido en fecha de 11/12/2024, y publicado en la sede electrónica del órgano ambiental (<https://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/daepu/>).

Tras ello, el Ayuntamiento de Tíjola elaboró la versión preliminar del plan, aprobando inicialmente el instrumento de planeamiento urbanístico, teniendo en consideración el estudio ambiental estratégico. Así, en anuncio en el BOJA n.º 51 de 17 de marzo de 2025 se somete a información pública la versión preliminar del plan junto a la documentación exigida en el procedimiento de evaluación ambiental, mediante la publicación de los mismos por un plazo de 45 días en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento de Tíjola (https://www.tijola.es/Servicios/cmsdipro/index.nsf/tablonhp_view.xsp?p=SedeTijola).

Simultáneamente, el órgano promotor sometió esta versión preliminar del plan a consulta de las siguientes Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas:

Consultas efectuadas	Fechas de realización de consultas	Respuesta	Fechas de las respuestas recibidas
D.T. de Salud y Consumo (Svo. de Salud)	27/02/2025	Sí	11/04/2025
D.T. de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda (Oficina de Ordenación del Territorio)	27/02/2025	Sí	18/03/2025
D.T. de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda (Svo. de Carreteras)	27/02/2025	Sí	25/04/2025
D.T. de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural (Svo. de D.P.H. y Calidad de las Aguas)	27/02/2025	Sí	13/06/2025
D.T. de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural (Svo. de Promoción Rural)	27/02/2025	No	
D.T. de Turismo, Cultura y Deporte (Svo. de Bienes Culturales)	27/02/2025	Sí	19/03/2025
D.T. de Turismo, Cultura y Deporte (Svo. de Turismo)	27/02/2025	Sí	06/03/2025
D.T. de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, y de Política Industrial y Energía (Svo. de Energía)	27/02/2025	Sí	03/04/2025
D.T. de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, y de Política Industrial y Energía (Svo. de Industria y Minas)	27/02/2025	No	
Grupo Ecologista Mediterráneo	20/02/2026	Sí	02/03/2026

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	20/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmWR2T2BWWLVRRS7UESS9AA2MRG	PÁG. 5/19	



4. Análisis técnico del expediente

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental define este epígrafe como el análisis cuya finalidad es deducir los efectos esperados de los planes, programas y proyectos sobre los diferentes factores objeto de la evaluación ambiental, y proponer las medidas más adecuadas para su prevención, corrección o compensación, así como sus respectivos seguimientos.

A la vista del EsAE y los informes emitidos en el procedimiento de evaluación ambiental, se analizan, agrupados según los elementos receptores del impacto, los efectos más significativos del “Plan Parcial de Ordenación del Sector TI-5 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. del Término Municipal de Tíjola” y su tratamiento, así como su relación con los principales objetivos ambientales planteados en otros planes con los que pudiera interferir.

Asimismo, conforme al art. 38.10 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, para la elaboración de la presente Declaración Ambiental Estratégica se ha utilizado la información pertinente disponible que se ha obtenido en la elaboración de los planes y programas promovidos por la misma o por otras administraciones públicas.

4.1. Análisis ambiental para selección de alternativas

El Ayuntamiento promotor presenta tres alternativas para el “Plan Parcial de Ordenación del Sector TI-5 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. del Término Municipal de Tíjola”. La alternativa escogida ha sido la número 2. Las alternativas presentadas son las siguientes:

Alternativa 0: Esta alternativa considera mantener las condiciones para el desarrollo del Sector TI-5 que fija el PGOUAP, 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 responden 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 del 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, ralentizando o haciendo inviable la urbanización en esta zona del municipio.

Alternativa 2: Esta alternativa considera que sea el propio Ayuntamiento el que proceda a la formulación del Plan Parcial de Ordenación, cuyo objeto sea modificar las condiciones para el desarrollo del sector, disminuyendo la densidad edificatoria y estableciendo la ordenación detallada de los terrenos, a fin de que el desarrollo de estos sea más ágil. Se considera esta alternativa la más viable y ajustada para los intereses del municipio.

La Alternativa 2 se considera la opción más viable y adecuada para los intereses del municipio, al responder de manera eficaz a las necesidades identificadas y no generar efectos significativos sobre el medio ambiente.

La propuesta contempla una reducción de la densidad edificatoria, en consonancia con la demanda actual del mercado inmobiliario local, orientada principalmente hacia viviendas unifamiliares dotadas de espacios libres. Con ello se pretende configurar una trama urbana menos densa y una ordenación más fluida, 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

20/07/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmWR2T2BWWLVRRS7UESS9AA2MRG

PÁG. 6/19





facilite el desarrollo de este ámbito de la ciudad y genere, desde la A-334, un frente urbano menos compacto y con una mayor presencia de zonas libres.

Asimismo, esta alternativa propone concentrar las parcelas destinadas a usos dotacionales, de manera que sus dimensiones permitan atender no solo las necesidades del ámbito, sino también las del conjunto del municipio. En este sentido, el Ayuntamiento prevé que dichos suelos puedan integrarse en el futuro como Sistemas Generales al servicio de toda la población municipal.

4.2. Afecciones en materia de población y salud humana

En el informe remitido por la D.T. de Salud y Consumo en Almería en fecha 11/04/2025, se exponen las siguientes valoraciones:

“Respondiendo a la finalidad del presente estudio, se han elaborado, en función del medio afectado y de las causas que originan impactos, una serie de medidas protectoras y correctoras de los mismos, tendentes a minimizar los aspectos negativos. Mediante el Programa de Vigilancia Ambiental se velará por el cumplimiento y buena ejecución de todas las medidas protectoras y correctoras incluidas en el presente documento y los que fije la Administración competente en su Informe de Impacto Ambiental.

Con todo lo anterior se considera que las obras contempladas en PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR TI-5 DEL PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS. DEL T.M. DE TÍJOLA (ALMERÍA) es medioambientalmente viable, no produciéndose ninguna alteración que suponga una pérdida destacada de recursos naturales o culturales de interés. Bastará con desarrollar el conjunto de medidas protectoras y correctoras propuestas en el documento EXPEDIENTE EAE/AL/014/24 ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR TI-5 DEL PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS. DEL T.M. DE TÍJOLA (ALMERÍA) y las que puedan considerarse por el Órgano Ambiental.

Por último, analizado el estudio de impacto ambiental, que presenta el promotor valoramos, dentro de nuestras competencias, que no se esperan impactos significativos negativos en la salud, en el desarrollo de este proyecto, habiéndose optimizado los existentes. Como consecuencia, se otorga nuestra conformidad a la autorización solicitada, siempre y cuando no exista oposición al proyecto u objeciones por parte de la ciudadanía que no hayan sido valoradas.

4.3. Afecciones en materia de flora, fauna, biodiversidad, geodiversidad, tierra, suelo y subsuelo

En el DocAE se apunta que:

“Aunque aún existe alguna parcela agrícola en explotación, la mayor parte del terreno agrícola se encuentra actualmente abandonado, por lo que la flora presente se corresponde con especies de carácter colonizador y desarrollo estacional. También se pueden localizar especies ornamentales debido a la existencia de zonas ajardinadas. En el interior del Sector TI-5 no se han localizado especies de flora protegidas.

En la zona de estudio, en concreto en su límite sureste, aparece cartografiado un Hábitat de Interés Comunitario (HIC), de los relacionados en el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y en los Reales Decretos 1193/1998, de 12 de junio, y 1421/2006, de 1 de diciembre, que modifican al anterior.

Hábitat (HIC 6220_1) sin representación en el ámbito de estudio, ya que los terrenos se presentan fuertemente alterados por la presencia y actividad del ser humano. No se han identificado las especies de flora características para este Hábitat en cuestión.*

El Sector TI-5 se localiza dentro del núcleo urbano de Tíjola, y sus terrenos se encuentran parcialmente alterados por la urbanización y la edificación, ya que en el mismo existe un equipamiento público y se le

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

20/07/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmWR2T2BWWLVRRS7UESS9AA2MRG

PÁG. 7/19





ha dado continuidad a la trama viaria del Sector TI-4, el cual se encuentra ya urbanizado. Por lo tanto, la fauna que puede existir en este lugar es aquella mejor adaptada a entornos urbanos es decir, pequeños mamíferos, reptiles y sobre todo aves. Dentro de los artrópodos, hay diversa presencia de ortópteros, coleópteros y lepidópteros, sin que existan especies de especial singularidad. En el ámbito de estudio no pueden localizarse especies de fauna amenazada.”

Asimismo la modificación no afecta a los objetivos de conservación del Planes de conservación y recuperación de especies amenazadas ni de los del Plan Director para la Mejora de la Conectividad Ecológica en Andalucía (BOJA n.º 130, de 6 de julio de 2018). Tampoco se afecta a georrecursos.

En relación a la vegetación de los futuras áreas verdes del sector, también vinculado tanto al paisaje como a la mitigación del cambio climático, es fundamental su desarrollo con vegetación característica de esta zona mediterránea. Así pues, para su cumplimiento, se hace necesario atender al “Catálogo de árboles y arbustos recomendables para las diferentes zonas climáticas de Andalucía, aplicable al medio urbano” (Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, 2019), como herramienta práctica de referencia para la elaboración de proyectos y la realización de actuaciones de ajardinamiento de espacios públicos urbanos con criterios de sostenibilidad. La relación de las especies vegetales de este ámbito se encuadra en la zona climática del litoral mediterráneo y sureste del catálogo citado.

Dado el objeto de la modificación no se prevén afecciones sobre la tierra, el suelo y el subsuelo, así como sobre el régimen de suelos contaminados.

4.4. Afecciones en materia de Patrimonio Natural: Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000, vías pecuarias y montes públicos

El alcance de esta modificación urbanística no afecta a Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000, Vías Pecuarias ni Montes Públicos.

4.5. Afecciones en materia de Aguas

Del informe emitido por la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Almería se desprende que el ámbito del Plan Parcial no afecta a ninguna de las Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) identificadas en el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas para el período de planificación 2022-2027, cuya revisión y actualización fue aprobada mediante el Real Decreto 687/2023, de 18 de julio.

No obstante, el ámbito se localiza en la margen izquierda del barranco de la Fuensanta, cuyo cauce se encuentra encauzado junto al viario situado al sur del sector y fuera de este mediante un tubo corrugado. Como consecuencia de esta proximidad, una parte del ámbito queda incluida en la zona de policía del dominio público hidráulico. Por tanto, resultará de aplicación el artículo 9.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, debiendo solicitarse la correspondiente autorización del organismo de cuenca con carácter previo a la ejecución de cualquier obra o actuación que se desarrolle dentro de dicha zona. Esta afección se encuentra identificada en el apartado 5.6 de la Memoria, así como en los apartados 3.1.1.3, 3.8.1 y 7.1 del Estudio Ambiental Estratégico.

Tras el análisis de las materias competencia de la Administración hidráulica andaluza, la Delegación Territorial informa favorablemente, con condiciones, el documento de aprobación inicial del Plan Parcial de Ordenación del Sector TI-5 del PGOU de Tíjola. En consecuencia, los documentos que continúen la tramitación deberán incorporar y justificar el cumplimiento de las siguientes determinaciones:

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	20/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmWR2T2BWWLVRRS7UESS9AA2MRG	PÁG. 8/19	



- Acreditar el título concesional que ampare el abastecimiento de agua del sector mediante la correspondiente solicitud de concesión.
- Incorporar un certificado actualizado de la entidad gestora del ciclo integral del agua en el municipio.
- Prever las medidas necesarias para reducir las pérdidas de la red de abastecimiento hasta alcanzar la eficiencia mínima exigida por el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas.
- Adaptar las dotaciones brutas previstas a los consumos reales del conjunto de la población.
- Acreditar la suficiencia de la capacidad de almacenamiento de los depósitos destinados al abastecimiento.
- Incorporar los planos de las redes de abastecimiento y saneamiento en alta.
- Recoger expresamente las prescripciones técnicas que deberá cumplir la red de saneamiento.
- Solicitar, antes de la ejecución de las futuras actuaciones situadas en la zona de policía del barranco de la Fuensanta, la correspondiente autorización en materia de dominio público hidráulico.

4.6. Afecciones en materia de calidad del aire (contaminación acústica y lumínica)

4.6.1. Zonificación acústica

El Ayuntamiento de Tíjola aporta al expediente un Estudio acústico de referencia A26-011 y fecha mayo de 2026.

El municipio no dispone en la actualidad de mapa estratégico de ruido, por lo que no existe una zonificación acústica que defina e identifique las distintas áreas de sensibilidad acústica. Por tanto, la zonificación acústica propuesta en el estudio se realiza en función de los usos de suelo asignados en el documento de planeamiento, y aplicando los criterios establecidos en el Anexo V del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

El ámbito de actuación del Plan Parcial de Ordenación es el Sector TI-5 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS de Tíjola, clasificado como suelo urbanizable sectorizado, con uso global residencial.

El Sector TI-5 presenta un uso característico residencial, que se desarrollará en viviendas de tipo plurifamiliar y unifamiliar, con un total de 130 viviendas ubicadas en las parcelas R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, R-7 y R-8. Se completa con la incorporación de una parcela de uso terciario R-1 destinada a un futuro centro residencial de la tercera edad y una parcela de uso dotacional de equipamiento, así como zonas de espacios libres.

Colindante al este del sector se encuentra el sector TI-4 clasificado como suelo urbanizable ordenado de uso industrial. La colindancia del sector TI-4 de uso industrial con el sector TI-5 de uso residencial produce una incompatibilidad acústica entre áreas con objetivos de calidad acústica que difieren más de 5 dB(A). Esta circunstancia se tiene en cuenta en la propuesta de zonificación acústica, estableciendo las zonas de transición necesarias para garantizar los objetivos de calidad acústica de la zona más sensible. El resto de los terrenos limítrofes están clasificados como suelo urbano de uso residencial en situación consolidado al oeste y no consolidado al sur.

En función de lo anterior, el estudio acústico asigna a toda la zona área de sensibilidad acústica de tipo a) “Sectores de territorio con predominio de uso residencial”.

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	20/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmWR2T2BWWLVRRS7UESS9AA2MRG	PÁG. 9/19	



Los objetivos de calidad acústica aplicables serán los establecidos en la Tabla III “Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a las nuevas áreas urbanizadas” del art. 24 del Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía.

Según el estudio, la situación acústica en el Sector TI-5, una vez implantado el Plan Parcial seguirán siendo las infraestructuras de tráfico rodado colindantes con el sector. Es decir, la carretera A-334, que une los municipios de Baza y Huércal Overa, situada al norte del sector, junto con el vial de acceso a dicha carretera que discurre al oeste del sector y los viales de nueva creación del sector. Y en menor medida la actividad industrial del sector TI-4 colindante en proceso de consolidación.

Una vez definida la zona de conflicto dada la colindancia del sector TI-4 de uso industrial con el sector TI-5 de uso residencial, y en función de los usos asignados a las diferentes parcelas del Sector TI-5, en el estudio acústico se establecen las siguientes áreas de sensibilidad acústica y las zonas de transición necesarias para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de la zonas más sensibles:

- Zona tipo a) “Sectores de territorio con predominio de uso residencial”. Corresponde a la tipología acústica global de la actuación al tratarse de un sector con uso residencial mayoritario. Será de aplicación para las parcelas de uso residencial R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, R-7 y R-8. Será de aplicación también para la parcela de uso dotacional, con el objeto de no segmentar excesivamente la zonificación acústica y por compatibilidad con los usos adyacentes. Igualmente será de aplicación para la parcela de uso terciario R-1, debido a la colindancia con zonas de uso residencial y equipamiento, con objeto de proteger a los receptores más sensibles se le asignará como objetivo acústico el correspondiente al uso residencial.
- Zona de transición entre la parcela R-2 de uso residencial y el Sector TI-4. Se establece una zona de transición de 10 metros de anchura entre la parcela R-2 y el límite del sector.
- Zona de transición entre la parcela R-7 de uso residencial y el Sector TI-4. Se establece una zona de transición de 5 metros de anchura entre la zona norte de la parcela R-7 y el límite del sector.
- Zona de transición entre la parcela R-7 y R-8 de uso residencial y el Sector TI-4. Se establece una zona de transición de 16 metros de anchura entre la zona este de la parcela R-7 y R-8 y el límite del sector, ocupada por la parcela de espacios libres 2.
- Zona de transición entre la parcela R-1 de uso terciario y el Sector TI-4. Se establece una zona de transición de 10 metros de anchura entre la parcela R-1 y el límite del sector.

En cuanto a las condiciones técnicas:

1. Se deberán de cumplir las especificaciones aplicables del Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía, y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2007, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, así como lo establecido en materia de contaminación acústica en las ordenanzas municipales correspondientes.

2. Los objetivos de calidad acústica aplicables serán los establecidos en la Tabla III “Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a las nuevas áreas urbanizadas” del art. 24 del Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía, para áreas de sensibilidad acústica tipo a) “Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial”.

3.- 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 “Valores límite de inmisión de ruido aplicables a actividades y a infraestructuras portuarias de competencia autonómica o local” del art. 28 del Decreto 50/2025, de 24 de febrero, para áreas de sensibilidad acústica tipo a) “Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial”.

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	20/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmWR2T2BWWLVRRS7UESS9AA2MRG	PÁG. 10/19	



4. Los proyectos de actividades e instalaciones productoras de ruidos y vibraciones que generen niveles de presión sonora iguales o superiores a 70 dBA, así como sus modificaciones y ampliaciones posteriores con incidencia en la contaminación acústica, requerirán para su autorización, licencia o medio de intervención administrativa en la actividad que corresponda, la presentación de un estudio acústico realizado por personal técnico competente, relativo al cumplimiento durante la fase de funcionamiento de las normas de calidad y prevención establecidas en el Decreto 50/2025, de 24 de febrero, y en su caso, en las ordenanzas municipales

5. La zonificación acústica, las zonas de transición, las medidas correctoras y las recomendaciones contempladas en el estudio acústico, necesarias para compatibilizar los objetivos de calidad acústica, se deberán trasladar al Documento de Planeamiento que se aprueben definitivamente. Estas zonas de transición han de ser, en cualquier caso, desarrolladas por el Proyecto que desarrolle dichas parcelas, que deberá llevar su propio estudio acústico.

6. 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.

4.6.2. Zonificación lumínica

El Reglamento de protección frente a la contaminación lumínica en Andalucía, aprobado por Decreto 37/2025, de 11 de febrero (BOJA n.º 31 de 14 de febrero de 2025) establece, en su art. 25, que los planes y programas sometidos a evaluación ambiental estratégica que sean susceptibles de generar contaminación lumínica han de tener en cuenta e integrar los objetivos y preceptos del mismo.

Dicho decreto da respuesta a la necesidad de hacer compatible el desarrollo de la actividad humana en horario nocturno en condiciones de confort y seguridad, con la oscuridad natural de la noche mediante el diseño y uso sostenibles de las instalaciones de alumbrado exterior

En este sentido, en el supuesto que la ordenación urbanística propuesta conlleven nuevas instalaciones de alumbrado exterior, se podrían ocasionar impactos lumínicos.

La Disposición adicional primera del Decreto 37/2025, de 11 de febrero, declara como zona de influencia adyacente del observatorio astronómico de Calar Alto, entre otros, el municipio de Tíjola.

La Disposición adicional primera del Reglamento declara zonas E1 (áreas oscuras), entre otras, el suelo clasificado como rústico no susceptible de transformación urbanística por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística de las zonas de influencia adyacentes.

En aplicación de lo establecido en la Disposición transitoria tercera del Reglamento, los Ayuntamientos dispondrán de dos años desde la entrada en vigor del presente decreto para aprobar la zonificación lumínica municipal (zonas lumínicas E2, E3 y E4), con el contenido mínimo establecido en el art. 23 del Reglamento.

Conforme a esta normativa se deben señalar las siguientes consideraciones:

- Hasta la aprobación de la zonificación lumínica municipal, las nuevas instalaciones de alumbrado exterior cumplirán las limitaciones asociadas a la zona lumínica que les corresponda de acuerdo con las definiciones de zonas lumínicas establecidas en el Reglamento (Disposición transitoria tercera).
- Con carácter general, no se podrán establecer zonas E3 ni E4 en las zonas de influencia adyacentes de los puntos de referencia. Los Ayuntamientos podrán establecer excepciones, aprobando zonas E3 en áreas concretas de manera justificada.

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	20/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmWR2T2BWWLVRRS7UESS9AA2MRG	PÁG. 11/19	



- Los distintos tipos de instalaciones de alumbrado exterior deberá cumplir los criterios ambientales de diseño y uso recogidos en el Anexo I del Reglamento, y ajustarse a las condiciones o estipulaciones establecidas en el articulado, salvo las excepciones que pudiera establecer el Ayuntamiento, acordes a lo establecido en el reglamento.

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 futuras obras en el entorno.

4.7. Afecciones en materia de cambio climático

En diferentes apartados del Estudio Ambiental Estratégico se ha examinado la incidencia relacionada con el cambio climático, conforme a lo establecido en la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas contra el cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía. Se concluye que, debido al carácter del Plan Parcial, no se prevén impactos significativos sobre los factores climáticos y el cambio climático.

4.8. Afecciones en materia de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje

Del informe emitido por la Oficina de Ordenación del Territorio y el Servicio de Urbanismo se desprende que el ámbito tiene la consideración de actuación de transformación urbanística de nueva urbanización previamente delimitada, cuya ordenación detallada se establece mediante el correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

Desde la perspectiva de la evaluación ambiental estratégica, la documentación deberá justificar expresamente la adecuación de la propuesta a los principios generales de ordenación establecidos en el artículo 4 de la LISTA, especialmente en lo relativo al desarrollo sostenible, la utilización racional de los recursos naturales, la ocupación eficiente del suelo, la movilidad sostenible, la adecuada dotación de infraestructuras y servicios y la integración de la actuación en la estructura urbana existente.

El marco territorial de referencia está constituido por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, que identifica Tíjola como asentamiento cabecera municipal integrado en la unidad territorial “Sureste Árido-Almanzora”. El municipio no se encuentra incluido en el ámbito de ningún plan de ordenación del territorio de ámbito subregional aprobado definitivamente.

El informe considera que el Plan Parcial no presenta una incidencia territorial de carácter supralocal, al afectar exclusivamente a un sector ya delimitado por el planeamiento general y no introducir alteraciones relevantes en el sistema de asentamientos, las comunicaciones y los transportes, las infraestructuras, los equipamientos, los espacios libres, las actividades económicas de interés supralocal ni los recursos naturales básicos. En consecuencia, no se aprecia incompatibilidad con las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

No obstante, para garantizar la adecuada integración ambiental y urbana de la actuación, deberán atenderse las siguientes condiciones:

- Se justificará que la ordenación no altera los límites previamente establecidos para el sector, evitando ampliaciones de la superficie afectada y nuevos consumos de suelo no evaluados.
- La red viaria interior deberá conectarse adecuadamente con la trama urbana colindante, favoreciendo la continuidad y funcionalidad de la estructura urbana y evitando soluciones aisladas o desconectadas del núcleo existente.

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	20/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmWR2T2BWWLVRRS7UESS9AA2MRG	PÁG. 12/19	



- La ordenación de la movilidad deberá realizarse sin modificar los viarios exteriores al ámbito y garantizando una conexión suficiente con las redes existentes.
- Las redes de abastecimiento, saneamiento, energía y telecomunicaciones deberán quedar correctamente definidas y conectadas con las infraestructuras existentes, acreditándose su suficiencia y funcionalidad.
- La parcela destinada a equipamiento deberá identificarse y regularse como equipamiento comunitario básico, garantizando su efectiva función dotacional al servicio de la población.
- En las parcelas destinadas a espacios libres deberá preservarse su función principal de estancia, esparcimiento y uso público. A tal efecto, se limitarán tanto la superficie ocupada por edificaciones sobre rasante como la implantación de usos compatibles, evitando que estos desvirtúen el carácter mayoritario del espacio libre.
- Deberá mantenerse íntegramente la reserva de espacios libres prevista por el Plan Parcial, cifrada en 5.879,65 m² de suelo, eliminándose cualquier determinación que permita reducirla hasta los 4.327 m² previstos en el artículo 6.6 de sus normas urbanísticas.
- La ordenación de los usos compatibles deberá garantizar que el uso pormenorizado asignado conserve un carácter predominante en cada parcela. En particular, se excluirá el uso residencial en las parcelas terciarias y en las dotacionales públicas.
- Deberá incorporarse una regulación específica para las parcelas destinadas a infraestructuras, con objeto de ordenar adecuadamente su implantación y minimizar su incidencia sobre los restantes usos, los espacios públicos y la calidad urbana.

Asimismo, la documentación deberá incorporar el Estudio Ambiental Estratégico como parte integrante del Plan Parcial y completar el informe de sostenibilidad económica, de manera que pueda valorarse la viabilidad del mantenimiento de las infraestructuras, servicios, equipamientos y espacios libres previstos.

En consecuencia, el informe resulta favorable condicionado a la incorporación de las anteriores determinaciones, que deberán integrarse en la versión final del Plan Parcial, con especial atención a la ocupación racional del suelo, la conexión con la ciudad existente, la suficiencia de las infraestructuras, la movilidad, la preservación de los espacios libres y la calidad ambiental y paisajística del nuevo desarrollo.

4.9. Afecciones en materia de Patrimonio Cultural

De acuerdo con el informe emitido por la Delegación Territorial competente en materia de patrimonio histórico, en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación del Sector TI-5 no se localizan bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni otros elementos patrimoniales catalogados o inventariados.

No obstante, en el entorno del sector existen bienes inscritos en el citado Catálogo General, así como otros elementos incluidos en los inventarios de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Esta circunstancia deberá tenerse en cuenta en la definición y ejecución de las actuaciones previstas, evitando posibles afecciones directas o indirectas sobre dichos bienes y sobre su entorno.

Asimismo, el artículo 29.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, establece la necesidad de incorporar un análisis arqueológico en los suelos urbanizables cuando existan datos o indicios sobre la posible presencia de restos arqueológicos.

A este respecto, la documentación del Plan Parcial prevé que el proyecto de urbanización incorpore los resultados de una actividad arqueológica preventiva, que deberá realizarse conforme a lo dispuesto en el

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	20/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmWR2T2BWWLVRRS7UESS9AA2MRG	PÁG. 13/19	



artículo 52 de la Ley 14/2007. Esta actuación permitirá comprobar la eventual existencia de restos arqueológicos y establecer, en su caso, las medidas de protección, conservación o documentación que resulten necesarias antes del inicio de las obras.

El informe sectorial concluye favorablemente respecto del Plan Parcial. No obstante, durante la ejecución de las obras deberá cumplirse lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007 en relación con los hallazgos casuales. En caso de producirse alguno, deberán paralizarse inmediatamente los trabajos en la zona afectada, adoptarse las medidas necesarias para su protección y comunicarse el hallazgo a la Administración competente en materia de patrimonio histórico.

4.10. Afecciones en materia de infraestructuras de transporte

Del informe emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería se desprende que el ámbito del Plan Parcial se encuentra próximo a la carretera autonómica A-334 y afectado por el proyecto denominado "Mejora de la seguridad vial en la carretera A-334, puntos kilométricos 40+500 al 42+200, término municipal de Tíjola", con clave 1-AL-2064-PC, actualmente en fase de supervisión.

Desde la perspectiva de la evaluación ambiental estratégica, la ordenación deberá garantizar la compatibilidad del nuevo desarrollo con dicha infraestructura viaria, especialmente en lo relativo a la seguridad vial, la accesibilidad, la movilidad, el ruido y la adecuada integración de las conexiones previstas.

La accesibilidad a los sectores TI-5 y TI-4 deberá realizarse mediante el enlace contemplado en el citado proyecto de mejora de la A-334. Del mismo modo, el acceso a la calle Residencia se efectuará a través de dicho enlace, sin establecer una conexión directa con la carretera autonómica. Esta solución deberá quedar correctamente incorporada y coordinada en la ordenación y en los posteriores proyectos de urbanización, evitando la proliferación de accesos directos, la creación de puntos de conflicto y el deterioro de las condiciones de seguridad y funcionalidad de la vía.

Las actuaciones que se proyecten dentro del dominio público viario o de las zonas de protección de la carretera y que puedan afectar a su estructura, elementos funcionales, seguridad, uso o explotación estarán sometidas a la correspondiente autorización administrativa, conforme a la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía. En ningún caso podrán autorizarse obras o instalaciones que comprometan la seguridad de la circulación, perjudiquen la infraestructura o dificulten su adecuada conservación y explotación.

La ejecución de las conexiones, obras de adaptación y restantes medidas necesarias para garantizar la compatibilidad del desarrollo urbanístico con la carretera corresponderá al promotor, que deberá asumir íntegramente su coste.

Asimismo, deberá evaluarse específicamente la exposición de los nuevos usos residenciales, terciarios, dotacionales y espacios libres al ruido generado por el tráfico de la A-334. El estudio acústico deberá determinar los niveles sonoros previsibles durante las distintas franjas horarias y comprobar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables.

Cuando se prevean superaciones de dichos objetivos, deberán incorporarse al Plan Parcial y a los proyectos de urbanización y edificación las medidas preventivas y correctoras necesarias, entre ellas una adecuada distribución de los usos, el establecimiento de distancias de separación, la orientación de las edificaciones, la protección de los espacios sensibles o la instalación de elementos de apantallamiento acústico. La ejecución y financiación de estas medidas corresponderá al promotor y no a la Administración titular de la carretera.

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	20/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmWR2T2BWWLVRRS7UESS9AA2MRG	PÁG. 14/19	



La ordenación deberá considerar también los efectos derivados del incremento de los desplazamientos motorizados asociados al nuevo sector. En consecuencia, deberá justificarse la capacidad de las conexiones previstas, garantizarse la continuidad de los itinerarios peatonales y ciclistas con la trama urbana existente y favorecerse una movilidad segura y sostenible, reduciendo la dependencia exclusiva del vehículo privado.

En atención a lo anterior, el informe resulta favorable condicionado a la correcta coordinación del Plan Parcial con el proyecto de mejora de la A-334, a la obtención de las autorizaciones sectoriales que correspondan y a la incorporación de las medidas necesarias en materia de seguridad vial, accesibilidad, movilidad y protección frente al ruido.

Asimismo, debido a la ubicación del núcleo urbano de Tíjola y al alcance de la innovación urbanística, no se prevé afección en materia de ferrocarriles, puertos y aeropuertos.

4.11. Interacción entre todos los factores

Después de los diversos análisis realizados, se considera que el “Plan Parcial de Ordenación del Sector TI-5 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. del Término Municipal de Tíjola” tampoco es susceptible de generar efectos significativos sobre los factores analizados en su interacción conjunta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El artículo 13 del Decreto del Presidente 9/2026, de 9 de julio, por el que se crean las Vicepresidencias y se reestructuran las Consejerías que conforman la Administración de la Junta de Andalucía, 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, entre otras, protección del medio ambiente y prevención y calidad ambiental.

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,

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	20/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmWR2T2BWWLVRRS7UESS9AA2MRG	PÁG. 15/19	



conforme al apartado tercero del artículo 8 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

QUINTO.- Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía, los procedimientos para la obtención de instrumentos de prevención ambiental iniciados con anterioridad a su entrada en vigor continuarán tramitándose conforme a la normativa anterior, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. En consecuencia, al haberse iniciado el presente procedimiento con anterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley 2/2026, resulta de aplicación el régimen jurídico vigente al tiempo de su iniciación, continuándose la tramitación conforme a la normativa ambiental anterior hasta su resolución.

SEXTO.- Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía, los procedimientos para la obtención de instrumentos de prevención ambiental iniciados con anterioridad a su entrada en vigor continuarán tramitándose conforme a la normativa anterior, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. En consecuencia, al haberse iniciado el presente procedimiento con anterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley 2/2026, resulta de aplicación el régimen jurídico vigente al tiempo de su iniciación, continuándose la tramitación conforme a la normativa ambiental anterior hasta su resolución.

SÉPTIMO.- De conformidad con el artículo 40.2.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, este instrumento de ordenación urbanística se encuentra sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria.

Por todo cuanto antecede, tras el análisis técnico del expediente y de acuerdo con el artículo 38.6 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, esta Delegación Territorial, en el ámbito de sus competencias, formula la siguiente:

DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

De acuerdo con la evaluación ambiental estratégica ordinaria practicada, y a los solos efectos medioambientales, se considera viable el “Plan Parcial de Ordenación del Sector TI-5 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. del Término Municipal de Tíjola”, promovido por el Ayuntamiento de Tíjola, que deberá atender a los siguientes:

CONDICIONANTES:

1. El documento que se presente para su Aprobación Definitiva por el órgano competente en materia urbanística incluirá las medidas correctoras y/o protectoras referidas en el estudio ambiental estratégico y los condicionantes de esta Declaración Ambiental Estratégica.
2. La documentación apta para la Aprobación Definitiva incluirá certificación del redactor del instrumento de planeamiento en el que se acredite el cumplimiento del condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica, con indicación de la localización en el documento urbanístico y ambiental de las condiciones impuestas, acompañando en su caso para ello la documentación justificativa que fuera precisa.
3. Corresponde al Ayuntamiento el control y vigilancia de las medidas correctoras y protectoras previstas en el estudio ambiental estratégico para el desarrollo y ejecución de las determinaciones urbanísticas de la Innovación. Deberán comprobarse que las actuaciones derivadas de la propuesta cumplen todas aquellas medidas ambientales que se indican en el estudio ambiental estratégico, así como las consideraciones de esta Declaración Ambiental Estratégica. Si a través de la vigilancia y control ambiental se detectara una

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	20/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmWR2T2BWWLVRRS7UESS9AA2MRG	PÁG. 16/19	



desviación de los objetivos ambientales diseñados, el Ayuntamiento, adoptará las medidas correctoras oportunas.

4. Deberán atenderse los requisitos del organismo competente en materia de aguas, con pronunciamiento favorable condicionado a que:

- La acreditación del título concesional que ampare su abastecimiento. Dada la insuficiencia de recursos en concesión para atender las demandas previstas, la Corporación Municipal deberá solicitar la concesión de los recursos necesarios, tal como establece el Artículo 43.2 de la Normativa del PH 2022-2027: *“La Administración competente en la prestación del servicio de abastecimiento urbano deberá regularizar la situación de dichas captaciones en el transcurso de este ciclo de planificación en el caso de que no lo estuviera”*.
- Obtención del certificado de la Empresa Gestora del Ciclo Integral de Agua en el municipio, garantizando que las necesidades de recursos hídricos previstas podrán ser cubiertas en tanto a lo que compete a la gestión de dicha entidad supramunicipal.
- Optimizar el aprovechamiento de los recursos disponibles, mediante actuaciones de mejora de la eficiencia de las redes y fomento del ahorro de agua preciso para asumir parte del crecimiento propuesto. Debiendo una eficacia mínima de la red de distribución para el año 2027 comprendida en el intervalo 0,70 – 0,75 (art. 16 de la Normativa).
- Adaptar las dotaciones brutas reales del conjunto de la población, no solo de los nuevos crecimientos, a las dotaciones de agua máximas teóricas establecidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación, art. 16 y siguientes de la Normativa del PH 22-27 para abastecimiento urbano (desarrollado en el Apéndice 8).
- En futuros documentos se aportará la acreditación del título concesional que ampare su abastecimiento mediante solicitud de concesión, el certificado actualizado de la Empresa Gestora del Ciclo Integral de Agua en el municipio, la acreditación de que existe capacidad suficiente en los depósitos implicados en dar servicio al Sector para atender 1,5 días de período punta y la reducción de pérdidas en la red hasta conseguir la eficacia mínima exigida en el PHDHCA.
- Los desarrollos propuestos no podrán llevarse a cabo en tanto no estén en funcionamiento las infraestructuras del ciclo integral del agua indispensables para dar servicio al Sector.
- Antes de la realización de cualquier obra en la Zona de Policía deberá obtenerse la correspondiente autorización.

5. En consecuencia con la evaluación del Estudio Acústico, y en función de los usos asignados a las diferentes parcelas del Sector TI-5, se establecen las siguientes áreas de sensibilidad acústica y las zonas de transición necesarias para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de las zonas más sensibles:

- Zona tipo a) “Sectores de territorio con predominio de uso residencial”. Corresponde a la tipología acústica global de la actuación al tratarse de un sector con uso residencial mayoritario. Será de aplicación para las parcelas de uso residencial R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, R-7 y R-8. Será de aplicación también para la parcela de uso dotacional, con el objeto de no segmentar excesivamente la zonificación acústica y por compatibilidad con los usos adyacentes. Igualmente será de aplicación para la parcela de uso terciario R-1, debido a la colindancia con zonas de uso residencial y equipamiento, con objeto de proteger a los receptores más sensibles se le asignará como objetivo acústico el correspondiente al uso residencial.
- Zona de transición entre la parcela R-2 de uso residencial y el Sector TI-4. Se establece una zona de transición de 10 metros de anchura entre la parcela R-2 y el límite del sector.

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	20/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmWR2T2BWWLVRRS7UESS9AA2MRG	PÁG. 17/19	



- Zona de transición entre la parcela R-7 de uso residencial y el Sector TI-4. Se establece una zona de transición de 5 metros de anchura entre la zona norte de la parcela R-7 y el límite del sector.
- Zona de transición entre la parcela R-7 y R-8 de uso residencial y el Sector TI-4. Se establece una zona de transición de 16 metros de anchura entre la zona este de la parcela R-7 y R-8 y el límite del sector, ocupada por la parcela de espacios libres 2.
- Zona de transición entre la parcela R-1 de uso terciario y el Sector TI-4. Se establece una zona de transición de 10 metros de anchura entre la parcela R-1 y el límite del sector.

6. El diseño y ordenación de las espacios libres del sector TI-5 de Tíjola debe atender a los criterios planteados en el documento “Catálogo de árboles y arbustos recomendables para las diferentes zonas climáticas de Andalucía, aplicable al medio urbano” (Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, 2019) para la zona climática del litoral mediterráneo y sureste.

7. El plan de control y seguimiento del desarrollo ambiental del “Plan Parcial de Ordenación del Sector TI-5 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. del Término Municipal de Tíjola” se realizará de acuerdo con lo establecido en el estudio ambiental estratégico, el cual recoge un programa de vigilancia ambiental que tiene como objeto establecer los sistemas de vigilancia y control que permitan comprobar el cumplimiento de las previsiones del plan y, dentro de ellas, el mantenimiento de las exigencias ambientales de las actuaciones planteadas.

Los condicionantes ambientales establecidos en esta Declaración Ambiental Estratégica tendrán carácter vinculante con respecto a el “Plan Parcial de Ordenación del Sector TI-5 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. del Término Municipal de Tíjola”, así como para los instrumentos de ordenación y ejecución urbanística que materialicen las determinaciones de esta innovación. Asimismo se recuerda que la evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística no excluye la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que de ellos se deriven.

En este contexto, se exponen los efectos de la presente Declaración Ambiental Estratégica sobre el “Plan Parcial de Ordenación del Sector TI-5 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. del Término Municipal de Tíjola”, conforme a los apartados séptimo, octavo y noveno del artículo 38 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

La Declaración Ambiental Estratégica perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la adopción o aprobación del plan en el plazo máximo de dos años desde su publicación.

El órgano promotor podrá solicitar la prórroga de la vigencia de la Declaración Ambiental Estratégica antes de que transcurra el plazo previsto en el apartado anterior. La solicitud formulada por el promotor suspenderá el plazo de dos años del apartado anterior y se resolverá en un plazo de seis meses de la fecha de presentación de dicha solicitud. Transcurrido el plazo de seis meses sin que el órgano ambiental haya notificado la prórroga de la vigencia de la Declaración Ambiental Estratégica, se entenderá estimada la solicitud de prórroga.

La Declaración Ambiental Estratégica de un plan aprobado podrá modificarse cuando concurren circunstancias que determinen la incorrección de la Declaración Ambiental Estratégica, incluidas las que surjan durante el procedimiento de evaluación de impacto ambiental, tanto por hechos o circunstancias de acaecimiento posterior a esta última como por hechos o circunstancias anteriores que, en su momento, no fueron o no pudieron ser objeto de la adecuada valoración. El procedimiento de modificación de la Declaración Ambiental Estratégica podrá iniciarse de oficio o a solicitud del promotor.

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	20/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmWR2T2BWWLVRRS7UESS9AA2MRG	PÁG. 18/19	



El Ayuntamiento incorporará el contenido de la Declaración Ambiental Estratégica en el instrumento de ordenación urbanística, y lo someterá a la adopción o aprobación de conformidad con lo previsto en la legislación sectorial. En el plazo de quince días hábiles desde la adopción o aprobación del instrumento de ordenación urbanística, el Ayuntamiento remitirá para su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía la siguiente documentación:

- a) La resolución, o disposición de carácter general, por la que se adopta o aprueba el instrumento de ordenación urbanística, y una referencia a la dirección electrónica en la que el Ayuntamiento pondrá a disposición del órgano ambiental, de las Administraciones públicas afectadas y del público el instrumento de ordenación urbanística aprobado.
- b) Un extracto que incluya los siguientes aspectos:
 - De qué manera se han integrado en el instrumento de ordenación urbanística los aspectos ambientales.
 - Cómo se ha tomado en consideración en el instrumento de ordenación urbanística el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas y la Declaración Ambiental Estratégica, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.
 - Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.
- c) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del instrumento de ordenación urbanística.

De acuerdo con el artículo 38.6 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, contra la presente Declaración Ambiental Estratégica 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 a la misma.

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	20/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmWR2T2BWWLVRRS7UESS9AA2MRG	PÁG. 19/19	