

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO SOBRE EL “ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA UEA-SJ-1.4, SITUACIÓN: C/VOLANTÍN Y C/ANCLA, SAN JOSÉ DEL T.M. DE NÍJAR (ALMERÍA)” (EXPEDIENTE EAE/AL/010/22).

1.- OBJETO.

El Informe Ambiental Estratégico (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.

El “**Estudio de Ordenación de la UEA-SJ-1.4, situación: C/Volantín y C/Ancla, San José**” en el TM de Níjar (Almería), tiene por objeto la delimitación de un área homogénea de 500 m² denominada UEA-SJ-1.4, así como la ordenación pormenorizada de ésta, que formaba parte de la parcela UEA-SJ-1.3 de superficie total 3.804 m².

El Documento Ambiental Estratégico, en adelante DAE, recoge tres alternativas:

- ALTERNATIVA 0: o de “no intervención” a la propuesta de ordenación urbanística que decide mantener la situación existente correspondiente con las determinaciones actuales de la UEA-SJ-1.3, por lo que la ficha urbanística de este polígono no cambiaría.
- ALTERNATIVA 1 (elegida): se corresponde con la ordenación propuesta de la parcela objeto de 500m² de superficie neta y forma parte de la UEA-SJ-1.3, cuya superficie total es 3.804m², por lo que el objeto de esta alternativa 1 es la delimitación de un Área Homogénea, que denominaremos UEA-SJ-1.4, así como la ordenación pormenorizada de dicha área.
- ALTERNATIVA 2: se plantea la ordenación propuesta en la alternativa 1 pero cambiando el uso característico de residencial a terciario.

2.- TRAMITACIÓN.

Con fecha 02/12/2022 se recibe en esta Delegación Territorial escrito del Ayuntamiento de Níjar, mediante el que solicita el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del “**Estudio de Ordenación de la UEA-SJ-1.4, situación: C/Volantín y C/Ancla, San José**” en el TM de Níjar (Almería). Junto con dicha solicitud, el Ayuntamiento ha aportado el Borrador del Estudio de Ordenación y el Documento Ambiental Estratégico.

Al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica objeto de esta Resolución, le es de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Tras estimar que la documentación presentada era suficiente para iniciar la tramitación, se emitió Resolución de 10/01/2023 de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul,



FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	20/12/2023	PÁGINA 1/37
VERIFICACIÓN	Pk2jmY3XBT6JQUQEF4UCXZNT8V5KZE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



por la que se acordó admitir a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada el referido “**Estudio de Ordenación de la UEA-SJ-1.4, situación: C/Volantín y C/Ancla, San José**” en el TM de Níjar (Almería).

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 Economía, Hacienda y Fondos Europeos y de Política Industrial y Energía. Serv. de Energía	13/01/2023	
D.T de Economía, Hacienda y Fondos Europeos y de Política Industrial y Energía. Serv. de Industria y Minas	13/01/2023	28/03/2023
D.T. de Salud y Consumo.	13/01/2023	26/01/2023
D.T de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural. Servicio de D.P.H y Calidad de las Aguas.	13/01/2023	
D.T de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural. Servicio de Promoción Rural.	13/01/2023	17/01/2023
D.T. de Turismo, Cultura y Deporte. Serv. de Turismo.	13/01/2023	10/03/2023
D.T. de Turismo, Cultura y Deporte. Serv. de Bienes Culturales.	13/01/2023	03/02/2023
D.T. de Fomento,Articulación del Territorio y Vivienda. Servicio de Carreteras.	13/01/2023	27/01/2023
D.T. de Fomento,Articulación del Territorio y Vivienda. Oficina de Ordenación del Territorio	13/01/2023	30/01/2023
Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Demarcación Carreteras.	16/01/2023	01/03/2023
Diputación Provincial de Almería.	16/01/2023	
Universidad de Almería. Dpto. Biología y Geología.	16/01/2023	
C.S.I.C. Estación Experimental de Zonas Áridas.	16/01/2023	
SEO/BirdLife.	17/01/2023	
Ecologistas en Acción.	16/01/2023	30/01/2023



Consultas efectuadas	Fechas de realización de consultas	Fechas de las respuestas recibidas
Coordinadora ecologista almeriense C.E.P.A	17/01/2023	
Grupo Ecologista Mediterráneo.	17/01/2023	
Club UNESCO de Pechina.	17/01/2023	
Salvemos Mojácar y al Levante Almeriense	17/01/2023	

3.- CONSIDERACIONES SOBRE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

A) DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO.

El borrador de Documento de planeamiento urbanístico presentado corresponde al “**Estudio de Ordenación de la UEA-SJ-1.4, situación: C/Volantín y C/Ancla, San José**” en el TM de Níjar (Almería).

En el **Anexo I** se resumen las características básicas del Estudio de Ordenación.

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.

a) 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.

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

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	20/12/2023	PÁGINA 3/37
VERIFICACIÓN	Pk2jmY3XBT6JQUQEF4UCXZNT8V5KZE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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 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**, que 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.

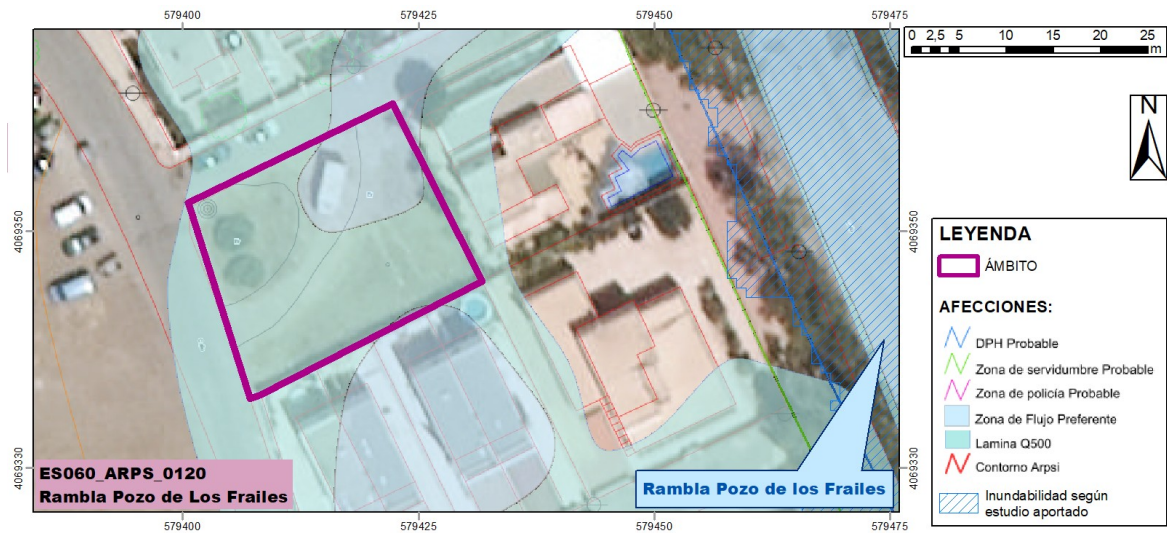
En estas zonas se estará a las limitaciones de uso establecidas en los planes de gestión del riesgo de inundación de las correspondientes demarcaciones hidrográficas, con la normativa de aguas aplicable a cada origen de inundación, de acuerdo con la legislación estatal básica.

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

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	20/12/2023	PÁGINA 4/37
VERIFICACIÓN	Pk2jmY3XBT6JQUQEF4UCXZNT8V5KZE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



El ámbito de ordenación propuesta se localiza en la margen derecha de la rambla Pozo de los Frailes, dentro de Área con riesgo potencial significativo de inundación (ARPSI) de origen fluvial Campo De Níjar, ES060_ARPS_0120 Rambla Pozo de Los Frailes. Según las delimitaciones para dicha ARPSI se puede afirmar:

- No existe afección al DPH probable ni a su zona de servidumbre.
- Se ubica completamente dentro de la zona de policía.
- El 23 % de la superficie (126,9 m²) se encuentra en la zona de flujo preferente, con un calado máximo de 9 mm.
- Toda la superficie estaría afectada por la zona inundable (T500) con un calado máximo de 57 mm.

Por otro lado se ha aportado un estudio hidráulico fechado en octubre de 2023 de la rambla Pozo de los Frailes que, partiendo del dato de caudal para T 500 de 91,10 m³/s, facilitado por el Estudio Hidráulico para la prevención de inundaciones y para la ordenación de las Cuencas del Poniente Almeriense, Bajo Andarax, Almería y Níjar, realiza una simulación mediante el programa IBER, según la cual el ámbito de este Estudio de Ordenación estaría fuera de la zona inundable. Obviando este estudio nos ceñiremos a las delimitaciones del descritas anteriormente.

Y ahora, atendiendo a lo estipulado por los artículos *9 ter* y *14 bis*, introducidos por los apartados 4 y 8 respectivamente, del artículo primero del R.D. 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el R.D. 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el R.D. 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales («B.O.E.» 29 diciembre):

Art. 9 ter Obras y construcciones en la zona de flujo preferente en suelos en situación básica de suelo urbanizado:

1. En el suelo que se encuentre en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado de acuerdo con el artículo 21.3 y 4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	20/12/2023	PÁGINA 5/37
VERIFICACIÓN	Pk2jmY3XBT6JQUQEF4UCXZNT8V5KZE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas:

- a) No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.
 - b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.
 - c) Que no se traten de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.
 - d) Que no se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.
 - e) Que no se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.
 - f) Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.
2. Además de lo exigido en el artículo 9 bis.3⁴, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente.
3. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y

⁴ Artículo 9 bis 3: Toda actuación en la zona de flujo preferente deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas, con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo. En particular, estas actuaciones deberán contar con carácter previo a su realización, según proceda, con la autorización en la zona de policía en los términos previstos en el artículo 78 o con el informe de la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA (en tal caso, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto). La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	20/12/2023	PÁGINA 6/37
VERIFICACIÓN	PK2jmY3XBT6JQUQEF4UCXZNT8V5KZE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.

Artículo 14 bis Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable:

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.

En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:

a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.

2. En aquellos suelos que se encuentren a en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.

3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	20/12/2023	PÁGINA 7/37
VERIFICACIÓN	Pk2jmY3XBT6JQUQEF4UCXZNT8V5KZE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.
5. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

Además, artículo 78.1, redactado por el apartado once del artículo primero del R.D. 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el R.D. 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el R.D. 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales («B.O.E.» 29 diciembre), establece la obligatoriedad de obtener la autorización previa al organismo de cuenca para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces.

Por todo ello se podría admitir la ordenación propuesta siempre que se cumplan todos los anteriores aspectos legales.

1. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

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 Níjar, se localiza en el SUBSISTEMA IV-2 Comarca natural del Campo de Níjar, donde el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas (PHDHCMA) en vigor, aprobado por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, Real Decreto 689/2023, de 18 de julio (BOE nº 173 de 2023), prevé para los distintos horizontes:

- Evolución del balance global del Subsistema IV-2:

IV-2	RECURSOS UTILIZADOS SOSTENIBLES									DEMANDAS						BALANCE			
	Recursos propios						Transferencias			Recursos netos	Urbana	Regadío	Ganadería	Golf	Industria	Totales	Demanda insatisfecha	Sobreexplotación	Total
	Superficiales	Subterráneos		Reutilización	Desalación	Totales	Interna	Externa											
Regulados	Fluyentes																		
ACTUAL	0,00	0,59	12,59	0,50	0,00	13,68	25,45	0,00	39,14	3,48	60,10	0,08	0,50	0,03	64,19	0,00	-25,05	-25,05	
2027	0,00	0,59	11,77	0,99	17,50	30,85	33,82	0,00	64,66	3,46	60,10	0,08	0,99	0,03	64,66	0,00	0,00	0,00	
2039	0,00	0,60	11,81	0,99	17,50	30,90	33,82	0,00	64,71	3,51	60,10	0,08	0,99	0,03	64,71	0,00	0,00	0,00	



Código	UDU	Actual	2027	2039
UDU 04066	Níjar	3,48	3,46	3,51

- Evolución de la demanda urbana de Níjar:

HORIZONTE	VOLUMEN ANUAL DE RECURSOS (HM ³)						
	TOTAL	SUPERFICIALES		SUBTERRÁ-NEOS	REGENE-RADOS	DESA-LADOS	TRANSFE-RENCIAS
REGULADOS	FLUYENTES						
ACTUAL	3,48	0,00	0,00	1,17	0,00	2,31	0,00
2027	3,46	0,00	0,00	0,96	0,00	2,50	0,00
2039	3,51	0,00	0,00	1,01	0,00	2,50	0,00

- Balance de la demanda de abastecimiento, origen de los recursos en Níjar:

El documento aportado no incorpora información respecto al consumo de recursos hídricos que se producirá a la consolidación del ámbito del Estudio de Ordenación.

Respecto a las alternativas propuestas en el DAE se informa que la Alternativas 0 y 1 supondrán, a nivel de este ámbito, los mismos consumos puesto que se prevén 2 viviendas por lo que el consumo máximo sería:

$$2 \text{ viviendas} \times 2,4 \text{ hab/vivi} \times 250 \text{ l/hab/día} = 1.200 \text{ l/día} = 1,2 \text{ m}^3/\text{día} \approx 438 \text{ m}^3/\text{año}$$

En cuanto a la Alternativa 3 el uso terciario supondría, en principio, menor consumo.

En cualquier caso:

- La viabilidad del desarrollo de este Estudio de Ordenación está condicionada a que la consiga la Innovación para la división de la UEA-SJ-1 en trámite
- Los futuros documentos deberán incluir el correspondiente estudio del incremento de las demandas para comprobar que se ajustan al PHDHCA.

2. INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA Y SU FINANCIACIÓN

Los documentos aportados no recogen información al respecto.

Dado que se encuentra en trámite la Innovación para la división de la UEA-SJ-1 donde tendrán que aportar la información necesaria sobre estos aspectos, se insiste en la información ya requerida:

- Certificado actualizado de la gestora de los servicios de abastecimiento y saneamiento con mención expresa la previsión de los consumos así como de los caudales de aguas residuales.
- Datos de población anual (hab-eq) atendida desde las distintas infraestructuras de las redes que atienden el ámbito de la Innovación.
- Justificación de los caudales de aguas residuales
- Planos de las redes en baja, con los puntos de entronque a las redes existente.
- Estudio económico financiero.

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

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	20/12/2023	PÁGINA 9/37
VERIFICACIÓN	Pk2jmY3XBT6JQUQEF4UCXZNT8V5KZE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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 DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA UEA-SJ.4 DEL T.M. DE NÍJAR (ALMERÍA), que de las tres alternativas planteadas producen similares afecciones, por lo que podrían ser informadas favorablemente siempre que el documento de planeamiento contemple lo siguiente:

- Deberán respetarse los preceptos legalmente establecidos para construcciones en zona de flujo preferente y en zona inundable.
- La obligación de solicitar la correspondiente autorización de obra en zona de policía.
- Recoger un estudio de previsiones de consumo de recursos hídricos adaptado al Plan Hidrológico, detallando el número de habitantes equivalentes previstos.
- En relación a las infraestructuras del ciclo integral del agua debe aportar la información respecto a: certificado de la empresa gestora, estimación de caudales de aguas residuales, planos de redes y estudio económico financiero.

En cualquier caso, este informe queda condicionado al que debe evacuarse sobre la la Innovación para la división de la UEA-SJ-1 que se tramita simultáneamente.

C.2) RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS.

Durante las obras de urbanización y la construcción de edificaciones, en relación con la producción de residuos, se adoptarán las medidas preventivas y correctoras recogidas en el Documento Ambiental Estratégico para minimizar el impacto, y en particular, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

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.

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 obra 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 (RCD), 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

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	20/12/2023	PÁGINA 10/37
VERIFICACIÓN	Pk2jmY3XBT6JQUQEF4UCXZNT8V5KZE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



de la Comisión, 2014/955/UE, de 18 de diciembre de 2014). Podrá utilizar el Anexo XII Modelo de certificado de valorización o eliminación de residuos de construcción y demolición del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía o en un certificado que aporte los mismos datos del mencionado Anexo XII.

- 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.
- 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.

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.
- 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.

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	20/12/2023	PÁGINA 11/37
VERIFICACIÓN	Pk2jmY3XBT6JQUQEF4UCXZNT8V5KZE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- 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.
- 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.

Suelos contaminados:

- Con carácter general debe atenderse a lo previsto en el R.D. 9/2005 de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados y en el Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados.

Las actividades que tienen la consideración de potencialmente contaminantes del suelo (APC) están sujetas a un régimen informativo: informes preliminares de situación, caracterizaciones de detalle, estudios de análisis de riesgos y/o informe histórico de situación.

- Cualquier suelo en el que haya habido una actividad potencialmente contaminante y se cambie su uso, deberá ser caracterizado para descartar que está contaminado y sea necesario realizar las actuaciones destinadas a la limpieza del suelo y su recuperación; y/o para asegurar que es apto para el nuevo uso.

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

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	20/12/2023	PÁGINA 12/37
VERIFICACIÓN	Pk2jmY3XBT6JQUQEF4UCXZNT8V5KZE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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.

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
- Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.
- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- 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.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido
- 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.
- Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

Contaminación atmosférica:

Durante las obras de urbanización y la construcción de edificaciones se pueden producir emisiones de polvo, gases, ruidos y vibraciones debido a excavaciones, movimientos de tierras, pavimentación de viales y tránsito de maquinaria. Por lo que se adoptarán las medidas preventivas y correctoras recogidas en el Documento Ambiental Estratégico para minimizar el impacto durante la fase de construcción.

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.

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	20/12/2023	PÁGINA 13/37
VERIFICACIÓN	Pk2jmY3XBT6JQUQEF4UCXZNT8V5KZE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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. Estudio acústico.

El estudio acústico asignaba para el sector UEA-SJ-1.3 área de sensibilidad acústica tipo a “sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial”. El estudio acústico concluye que la situación derivada de la ejecución de la Innovación puntual del PGOU de San José de Níjar, es compatible con los objetivos de calidad acústica establecidos por el Decreto 6/2012 para las nuevas áreas urbanizadas previstas en el ámbito de estudio.

Por tanto, se mantiene dicha calificación a la UEA-SJ-1.4 delimitada.

5.- Condiciones técnicas:

- Se deberán de cumplir las especificaciones aplicables del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación 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.
- Los objetivos de calidad acústica aplicables serán los establecidos en la Tabla II (Objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables a nuevas áreas urbanizadas) del artículo 9 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
- La zonificación acústica se deberá trasladar a los planos del Documento de Planeamiento que se aprueben definitivamente. 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.

Contaminación lumínica:

1. 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, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, 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 para-mentos, lamas, paralúmenes o cualquier otro elemento adecuado.
3. 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:

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	20/12/2023	PÁGINA 14/37
VERIFICACIÓN	Pk2jmY3XBT6JQUQEF4UCXZNT8V5KZE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- 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.

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 Documento Ambiental Estratégico, al objeto de minimizar el impacto del sector en el entorno.

Conclusiones

Se informa que atendiendo a las medidas preventivas y correctoras y al plan de seguimiento ambiental previstos en el Documento de Planeamiento Urbanístico, en el Documento Ambiental Estratégico y el Estudio Acústico, y las adicionales establecidas en este informe, no se prevé que EL ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA UEA SJ-1.4, SAN JOSÉ, T.M. NÍJAR, 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.

Dado que la zona afectada por Innovación no estructurante al PGOU de Níjar, UEA SJ-1.4, está clasificada como Suelo Urbano (categoría de Suelo Urbano No Consolidado) y no cumple funciones ecológicas, protectoras, de producción, paisajísticas o recreativas 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, la superficie afectada está formada por terrenos no forestales, no siéndole de aplicación la Ley ni el Reglamento citados.

C.5) 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 NÍJAR (ALMERÍA), aprobada por ORDEN MINISTERIAL DE 17 DE JUNIO DE 1969, PUBLICADA EN EL BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO DE 21 DE JULIO DE 1969.

C.6) PARQUE NATURAL CABO DE GATA – NÍJAR.

1. La unidad de ejecución UEA-SJ-1.4 se localiza íntegramente dentro del Parque Natural Cabo de Gata-Níjar (PNCGN), según los límites aprobados por el Decreto 37/2008, de 5 de febrero, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del PNCGN. Este espacio natural protegido es además espacio protegido Red Natura 2000 (está designado como Zona Especial de Conservación – ZEC– y como Zona de Especial Protección para las Aves –ZEPA–) y tiene la consideración de área protegida por instrumentos internacionales al estar designado como Zona Especialmente Protegida de Importancia para el Mediterráneo, Geoparque de la Unesco y Reserva de la Biosfera de la Unesco.

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	20/12/2023	PÁGINA 15/37
VERIFICACIÓN	Pk2jmY3XBT6JQUQEF4UCXZNT8V5KZE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



2. El PORN del PNCGN clasifica la superficie de la UEA-SJ-1.4 como Zona D, Áreas Excluidas de la Zonificación Ambiental. Las zonas D engloban suelos urbanos y urbanizables cuyo desarrollo, a priori, se considera posible siempre que se determine su no afección a los hábitats naturales y especies que motivaron la inclusión de este espacio natural en la red Natura 2000 (apartado 4.2.4 del PORN).

Hábitats naturales que motivaron la inclusión de este espacio natural en la red Natura 2000:

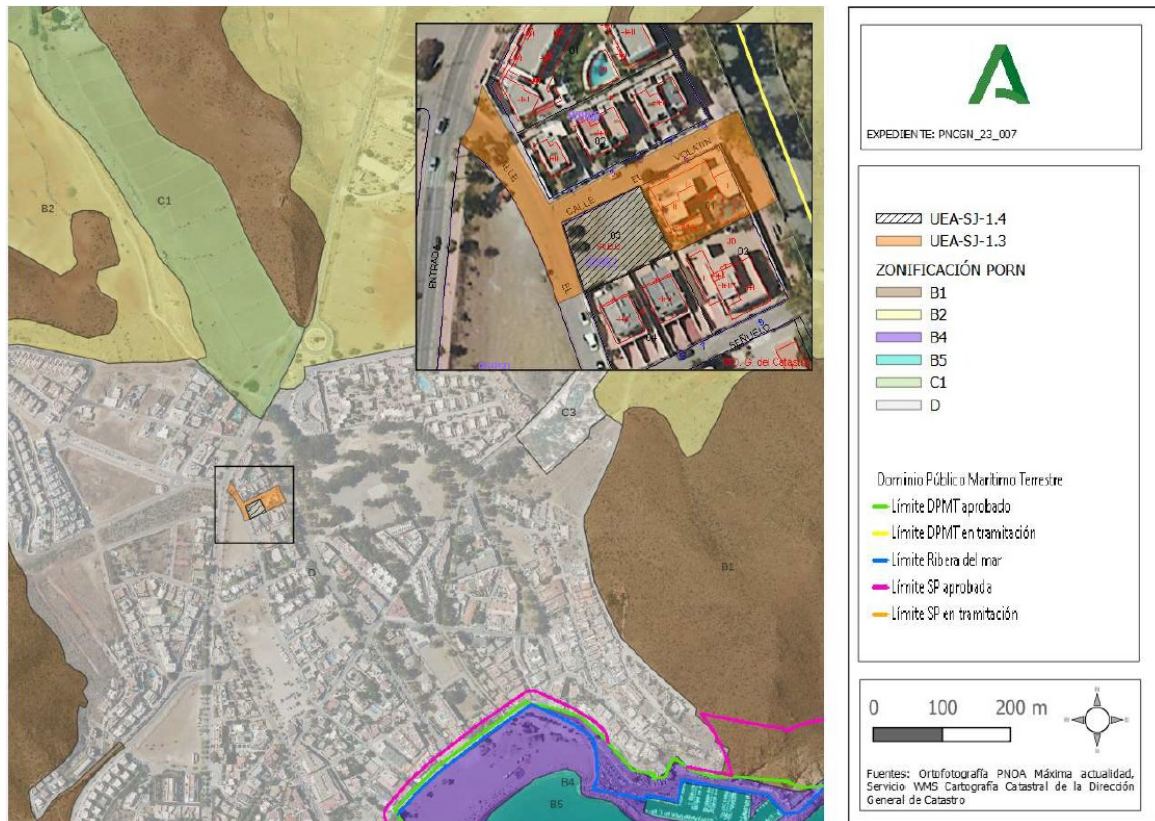
3. Según el Documento Ambiental Estratégico, consultada la información de referencia sobre Hábitats de Interés Comunitario Terrestres en Andalucía y analizadas las ortofotografías áreas disponibles, no consta la presencia de hábitats de interés comunitario incluidos en el anexo I de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Por tanto, el desarrollo urbanístico de la UEA-SJ-1.4 no conllevará afección directa a los hábitats naturales que motivaron la inclusión de este espacio natural en la red Natura 2000.

Especies que motivaron la inclusión de este espacio natural en la red Natura 2000:

4. Según el Documento Ambiental Estratégico, analizadas las ortofotografías aéreas disponibles y consultada la aplicación informática sobre la flora amenazada y de interés de Andalucía (FAME) , en la superficie que ocupa la Unidad de Ejecución no consta la presencia de especies de flora incluidas en el Listado Andaluz de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial ni en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas (Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y Fauna Silvestres y Decreto 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y fauna silvestre y sus hábitat); tampoco consta la presencia de especies de interés comunitario incluidas en los Anexos II y V de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

5. Por tanto, el desarrollo urbanístico previsto tampoco implicará afección directa a los a las especies de flora que motivaron la inclusión de este espacio natural protegido en la red Natura 2000. Asimismo, teniendo en cuenta las características y ubicación de los terrenos que abarca la UEA-SJ-1.4 y valorado el contenido del Documento Ambiental Estratégico, esta apreciación puede extenderse a las especies de fauna.

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	20/12/2023	PÁGINA 16/37
VERIFICACIÓN	Pk2jmY3XBT6JQUQEF4UCXZNT8V5KZE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Conclusión:

Según lo expuesto, cabe concluir que la actuación urbanística objeto del presente informe no tendrá afecciones ambientales significativas sobre el espacio natural protegido de Cabo de Gata-Níjar, ya que la unidad de ejecución se integra en la trama de suelo urbano consolidado e incluye terrenos alterados donde no consta la presencia de hábitats o especies de interés comunitario, amenazados o en régimen de protección especial. Los terrenos afectados tampoco aportan servicios esenciales para la conectividad ecológica.

No obstante, para evitar afecciones ambientales indirectas, así como para minimizar posibles impactos residuales, se disponen las siguientes medidas para su incorporación, en su caso, en el documento ambiental estratégico y en el documento de planeamiento, y para su consideración en los futuros proyectos de urbanización y edificación:

- 1.- El diseño de los espacios libres tendrá como objetivo su integración paisajística en el entorno natural, así como la optimización de los recursos naturales utilizados y la minimización de los posibles impactos generados. En este sentido se recomienda el empleo de xerojardinería con especies propias de este territorio (jardinería mediterránea), advirtiéndose que en cualquier caso estará prohibido el empleo de especies exóticas y carácter invasor contempladas en el catálogo aprobado por el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, y modificaciones posteriores.
- 2.- El sistema de iluminación pública deberá cumplir las normas en materia de preservación del cielo nocturno, en especial la Ley 7/2007, de 9 de julio, y el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCA	20/12/2023	PÁGINA 17/37
VERIFICACIÓN	Pk2jmY3XBT6JQUQEF4UCXZNT8V5KZE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 (RDEE), optándose en todo caso por aquellas soluciones válidas que menor impacto generen.

3.-Se recomienda que los parámetros arquitectónicos de las edificaciones busquen su integración paisajística en el entorno natural que le rodea, respetando preferentemente la arquitectura tradicional. A tales efectos se recomienda que se incorporen la filosofía y determinaciones contempladas en el Convenio Europeo del Paisaje y en la Estrategia de Paisaje de Andalucía, pudiéndose tomar como referencia de tipología tradicional de esta zona las características constructivas exigidas para edificaciones en suelo no urbano ni urbanizable del Parque Natural Cabo de Gata-Níjar recogidas en el apartado 4.2.11 del Plan Rector de Uso y Gestión de este espacio protegido.

4.- Asimismo, se considera conveniente que los futuros proyectos de urbanización y edificación analicen e incorporen el contenido de la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana, a los efectos de ajustarse a sus objetivos y líneas de actuación.

Debe buscarse la eficiencia energética y el uso de energías renovables, así como un consumo razonable de recursos que permita una demanda energética en las edificaciones más acorde con el clima mediterráneo mediante la integración de soluciones arquitectónicas adaptadas a la climatología. Además debe explorarse un diseño de la urbanización que atienda a aspectos tales como la orientación, insolación o los regímenes de vientos dominantes. Se deben plantear las relaciones urbano-rural desde un enfoque territorial que reconozca que ambos tipos de espacios forman parte de un conjunto intensamente interrelacionado. Asimismo, se deben contemplar medidas preventivas para la minimización de la huella del carbono y la introducción de los principios de la economía circular.

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.

Según informe del Servicio de Promoción Rural de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Almería de fecha 17/01/2023, relativo al ámbito del “**Estudio de Ordenación de la UEA-SJ-1.4, situación: C/Volantín y C/Ancla, San José**” en el TM de Níjar (Almería), se indica que *NO EXISTE infraestructura alguna, ejecutada o proyectada, subvencionada por la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en los últimos cinco años que se vea afectada.*

4.2.- Salud.

La Delegación Territorial de Salud y consumo en Almería de la Consejería de Salud y Consumo, mediante escrito de 26/01/2023 ha comunicado, respecto al “**Estudio de Ordenación de la UEA-SJ-1.4, situación: C/Volantín y C/Ancla, San José**” en el TM de Níjar (Almería), lo siguiente:

“ ...

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	20/12/2023	PÁGINA 18/37
VERIFICACIÓN	Pk2jmY3XBT6JQUQEF4UCXZNT8V5KZE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- Identificación/Valoración de los determinantes en salud: En el documento ambiental estratégico presentado se incluye una identificación de los potenciales impactos sobre la salud de la población tal y como se indica en el Anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación ambiental.

Una vez valorado el mismo, se puede deducir que debido a la pequeña envergadura del estudio en cuestión, la mayor parte de los impactos relacionados con la salud apenas se van a ver afectados pudiendo en todo caso destacar por tener un efecto positivo algunos como el fomento del empleo y del desarrollo económico, tanto durante la fase de ejecución de obras como en la explotación del uso residencial (turístico). Por otra parte se fomenta el desarrollo de ciudad compacta minimizando con ello las necesidades de desplazamiento, consumo de suelo y otros recursos.

El único caso en que pudiera producirse un impacto negativo se relaciona con unos altos niveles de emisión de partículas en polvo y de ruidos de maquinaria al aire libre durante el periodo de ejecución de las obras, si bien se entiende que dichos impactos son compatibles con la salud de la población si se toman las medidas de protección o corrección contempladas en el documento presentado.

Por otra parte se observa que el terreno que nos ocupa se encuentra dentro de una zona clasificada como inundable pero al estar canalizada y/o encauzada la rambla que discurre por dicha zona parece que la afectación no existiría.

- Conclusión: Por todo lo expuesto, se estima que no se esperan impactos negativos sobre la salud de la población y en el medio ambiente debido al presente Estudio de Ordenación. Como consecuencia, se otorga nuestra conformidad y puede continuarse con la tramitación del expediente de evaluación ambiental estratégica simplificada.”

4.3.- Turismo

Mediante escrito recibido el 10/03/2023, el Servicio de Turismo de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte de Almería, de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte ha informado, respecto al **“Estudio de Ordenación de laUEA-SJ-1.4, situación: C/Volantín y C/Ancla, San José”** en el TM de Níjar (Almería), 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 Andalucía, 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 03/02/2023, la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte de Almería, de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte ha comunicado, respecto al **“Estudio de Ordenación de la UEA-SJ-1.4, situación: C/Volantín y C/Ancla, San José”** en el TM de Níjar (Almería), lo siguiente:

“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 Andaluz, así como otros bienes patrimoniales inventariados por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico:

- *Yacimiento arqueológico San José. Época Romana.*

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	20/12/2023	PÁGINA 19/37
VERIFICACIÓN	PK2jmY3XBT6JQUQEF4UCXZNT8V5KZE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- Zona de Servidumbre Arqueológica Morro Genovés-Cala Higuera.
- Yacimiento Arqueológico las Pedrizas. Prehistoria Reciente, Época Romana.

En la documentación ambiental presentada, **no se aporta la documentación indicada en el art. 32.1 de la Ley 14/2007**: resolución emitida por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico sobre los resultados de una actividad arqueológica o en su lugar certificación acreditativa de la innecesariedad de tal actividad.

Considerando que en ámbito proyectual hay indicios del yacimiento arqueológico de San José, inventariado en MOSAICO, y su cercanía a los elementos del Patrimonio Histórico relacionados y en atención al art. 29.3 de la Ley 14/2007 que establece que “los planes urbanísticos deberán contar con un análisis arqueológico en los suelos urbanos no consolidados, los suelos urbanizables y los sistemas generales previstos, cuando de la información aportada por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos” y para evitar el daño o la destrucción del Patrimonio Arqueológico que aún no hubiera sido detectado que pudiera derivarse de la ejecución de las obras, conforme a lo dispuesto en el artículo 32.2 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, se determinan las siguientes medidas cautelares o preventivas que deberán recogerse en el condicionado de la Resolución del Documento Ambiental Estratégico:

Realizar una actividad arqueológica preventiva en la modalidad de control arqueológico de los movimientos de tierra, en la fase de construcción, con objeto de comprobar la existencia de vestigios arqueológicos y permitir, en su caso, la documentación de los mismos y de la secuencia estratigráfica, así como su recogida.

Esta actividad arqueológica estará sujeta, con carácter previo a su inicio, a declaración responsable en la que se realice una descripción de la actuación y en la que se manifieste que la dirección de la actividad arqueológica cumple con los requisitos legales y reglamentarios previstos. En ningún caso, esta declaración responsable eximirá de cumplir con las restantes obligaciones reglamentarias referidas al desarrollo de la actividad arqueológica y al pronunciamiento sobre los resultados de la misma por parte de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.”

4.5.- Ordenación del Territorio.

Mediante escrito recibido con fecha 30/01/2023, la Oficina de Ordenación del Territorio, dependiente de la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Fomento, Articulación y Vivienda ha informado respecto al “Estudio de Ordenación de la UEA-SJ-1.4, situación: C/Volantín y C/Ancla, San José” en el TM de Níjar (Almería), lo siguiente:

“En la Jerarquía del Sistema de Ciudades del POTA, Níjar se encuadra como “Ciudad Media 1” del Sistema Polinuclear del Centro Regional de la Aglomeración Urbana de Almería, dentro del Dominio Territorial “Litoral”. 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

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	20/12/2023	PÁGINA 20/37
VERIFICACIÓN	Pk2jmY3XBT6JQUQEF4UCXZNT8V5KZE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



que en su caso le sean de aplicación. En este sentido, el municipio de Níjar está afectado por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Almería (POTAUA), aprobado por el Decreto 351/2011, de 29 de noviembre (BOJA núm. 2 de 04/01/2012).

El objeto del Estudio de Ordenación es la delimitación de un Área Homogénea de 500 m² (UEA-SJ-1.4) y su ordenación pormenorizada. Actualmente esos terrenos se incluyen en la UEA-SJ-1.3, de 3.804 m², y están clasificados por el planeamiento urbanístico vigente (Plan General de Ordenación Urbanística – Adaptación Parcial, aprobado definitivamente el 06/02/2009) como Suelo Urbano No Consolidado.

El documento técnico expone que “según el Art. 27 del Capítulo II (Actuaciones de transformación urbanística en Suelo Urbano) de la LISTA, se puede considerar que dicha área se transformará mediante una Actuación de Mejora Urbana, puesto que no es necesaria una reforma o renovación urbana” y que “el área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de viviendas y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener”.

Con la normativa actual el ámbito cuenta con una edificabilidad de 300 m²/techo de uso residencial, con un máximo de 2 viviendas. La documentación aportada argumenta que el hecho de que sea un solar independiente facilitará su desarrollo, con la consiguiente generación de riqueza e incremento de dotaciones, que se trata de una parcela sin edificar rodeada de viviendas unifamiliares que cuentan con todos los servicios, y que las vías que lindan con la parcela están asfaltadas. No contempla ninguna incidencia territorial significativa, y expone que “la única afección que tiene es la zona inundable, pero al estar la rambla encauzada, no hay afección alguna”.

Cabe concluir en que dado que el Estudio de Ordenación propuesto tiene solo efectos locales en un entorno urbano, contiguo a terrenos ya urbanizados, la aplicación al mismo de la Ordenación del Territorio es subsidiaria respecto del carácter prevalente de la normativa y la ordenación urbanística y de la legislación ambiental.”

4.6.- Carreteras de la Junta de Andalucía.

Mediante oficio emitido el 27/01/2023, el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, sobre el “**Estudio de Ordenación de la UEA-SJ-1.4, situación: C/Volantín y C/Ancla, San José**” en el TM de Níjar (Almería), ha informado lo siguiente (Expte. Ser. Ctras. AL-2023-00009 AVA):

“El objetivo de este Estudio de Ordenación es la delimitación, ordenación detallada y la programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea.

El ámbito está localizado al Norte del núcleo de Níjar adyacente a las calle Ancla y calle Volatín; dista aproximadamente 25 kilómetros de la carretera A-1103; carretera más cercana perteneciente a la Red Autónoma de Carreteras de Andalucía, por ello según la documentación presentada este Estudio de Ordenación de la UEA SJ-1.4, Situación: C/Volantín & C/ Ancla En San José, T.M. Níjar no afecta a las carreteras proyectadas y/o existentes competencia de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía.”

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	20/12/2023	PÁGINA 21/37
VERIFICACIÓN	Pk2jmY3XBT6JQUQEF4UCXZNT8V5KZE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



4.7.- Industria y Minas.

Mediante oficio recibido el 28/03/2023, el Servicio de Industria y Minas de la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Industria, Energía y Minas, ha comunicado respecto al **“Estudio de Ordenación de la UEA-SJ-1.4, situación: C/Volantín y C/Ancla, San José”** en el TM de Níjar (Almería), que:

*“Revisada la documentación aportada se comprueba que el proyecto sometido a revisión se encuentra ubicado en zonas que **no afectan** a ningún derecho minero vigente en la actualidad.”*

4.8.- Carreteras del Ministerio.

Mediante oficio recibido el 01/03/2023, la Demarcación de Carreteras de Andalucía Oriental del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, y sobre el **“Estudio de Ordenación de la UEA-SJ-1.4, situación: C/Volantín y C/Ancla, San José”** en el TM de Níjar (Almería), ha informado que **“está situado fuera de las zonas de protección de las carreteras estatales** definidas en 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 sobre las Carreteras del Estado.”

4.9.- Grupo Ecologista Mediterráneo.

Mediante escrito recibido el 30/01/2023, el Grupo Ecologista Mediterráneo realiza las siguientes observaciones sobre el **“Estudio de Ordenación de la UEA-SJ-1.4, situación: C/Volantín y C/Ancla, San José”** en el TM de Níjar (Almería):

“1.- Se trata de una actuación pequeña, sobre 500 m2, para construir 2 viviendas en un entorno urbano, rodeado de edificaciones, por lo que su impacto podría ser asumible.

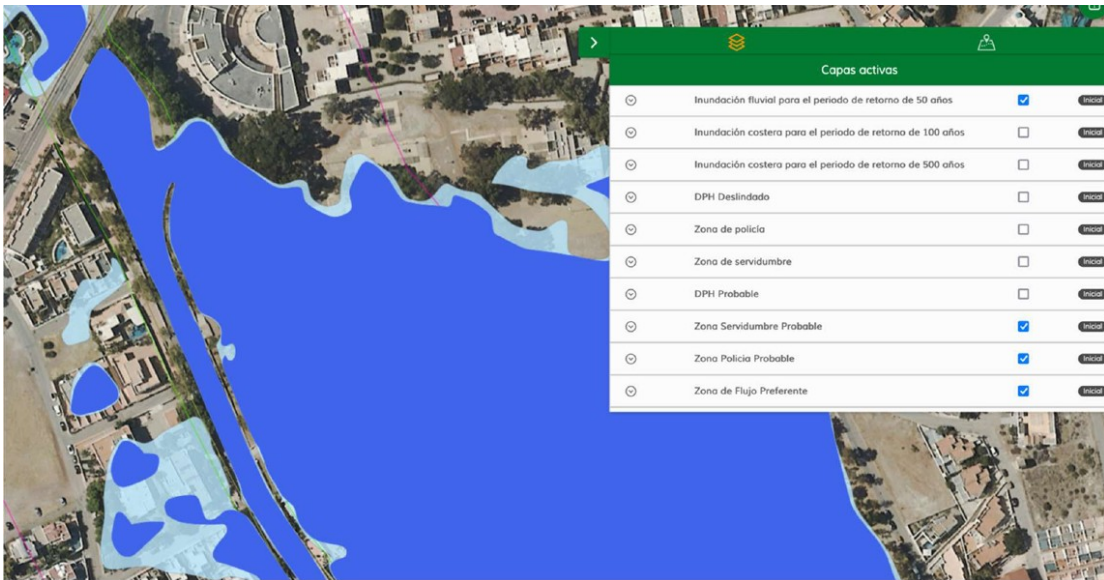
2.- Pero como se dice en el proyecto:

“Gran parte del Centro Urbano es potencialmente inundable en un periodo de retorno de T-500 años. La UE está dentro de áreas inundables dentro del periodo de retorno mencionado.

Cabe destacar que la rambla sólo conduce agua bajo condiciones de fuertes lluvias, siendo por lo tanto muy estacionales”

Y efectivamente, como se ve en los siguientes planos de inundabilidad, así es, y además de estar en la zona de policía de la Rambla del Pozo, parte de la unidad es zona de flujo preferente.

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	20/12/2023	PÁGINA 22/37
VERIFICACIÓN	Pk2jmY3XBT6JQUQEF4UCXZNT8V5KZE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



El que el peligro sea “estacional” no quiere decir que no exista, y con las incertidumbres derivadas del cambio climático, sería aconsejable actuar con criterios de máxima prudencia. Que hasta la fecha se hayan hecho las cosas mal, permitiendo la urbanización de zonas con riesgo de inundación como estas, no supone que se tenga que seguir haciendo, incrementado el volumen de población potencialmente afectada.”

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	20/12/2023	PÁGINA 23/37
VERIFICACIÓN	Pk2jmY3XBT6JQUQEF4UCXZNT8V5KZE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



5.- PRONUNCIAMIENTO.

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

DETERMINA:

Que el “**Estudio de Ordenación de la UEA-SJ-1.4, situación: C/Volantín y C/Ancla, San José**” en el TM de Níjar (Almería), 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 Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

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 Tomas de la Torre Francia

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	20/12/2023	PÁGINA 24/37
VERIFICACIÓN	Pk2jmY3XBT6JQUQEF4UCXZNT8V5KZE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



ANEXO I

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL “ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA UEA-SJ-1.4, SITUACIÓN: C/VOLANTÍN Y C/ANCLA, SAN JOSÉ EN EL TM DE NÍJAR (ALMERÍA)”.

A la solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica se adjunta documento denominado de “**Estudio de Ordenación de la UEA-SJ-1.4, situación: C/Volantín y C/Ancla, San José**” en el TM de Níjar (Almería), redactado por los Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos G.B.C e I.T.R. con número de colegiado 15.152 Y 18.531, respectivamente, con fecha de septiembre de 2022.

Los datos que se indican en este anexo, se han transcrito y/o obtenido de la Memoria de Ordenación de dicho Estudio de Ordenación.

ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

El ámbito del Estudio de Ordenación incluye una superficie neta de 500m² de la totalidad de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado de la UEA-SJ-1.3 de San Jose, Níjar, tal y como se detalla en la imagen siguiente:

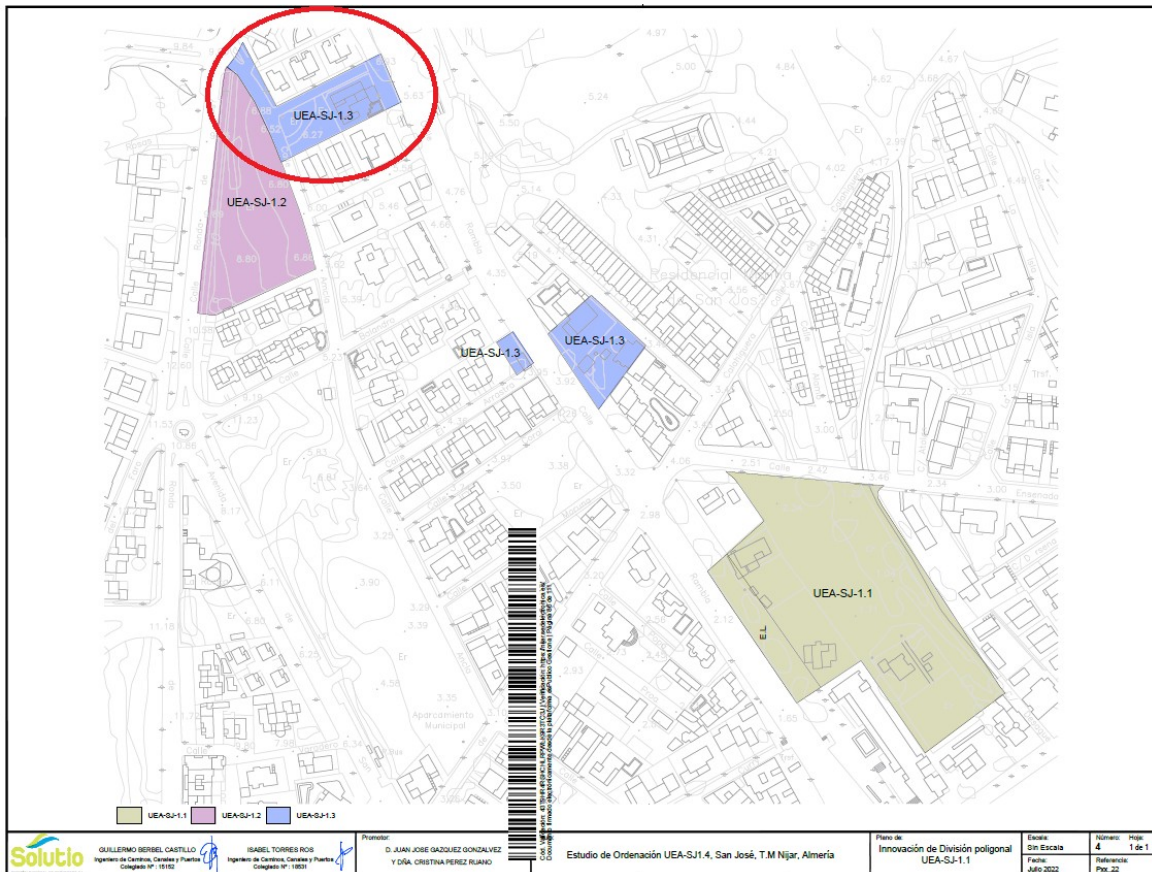


Imagen 1: División poligonal de la UEA-SJ-1 en el que se aprecia el ámbito de la actuación pretendida.

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCA	20/12/2023	PÁGINA 25/37
VERIFICACIÓN	Pk2jmY3XBT6JQUQEF4UCXZNT8V5KZE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

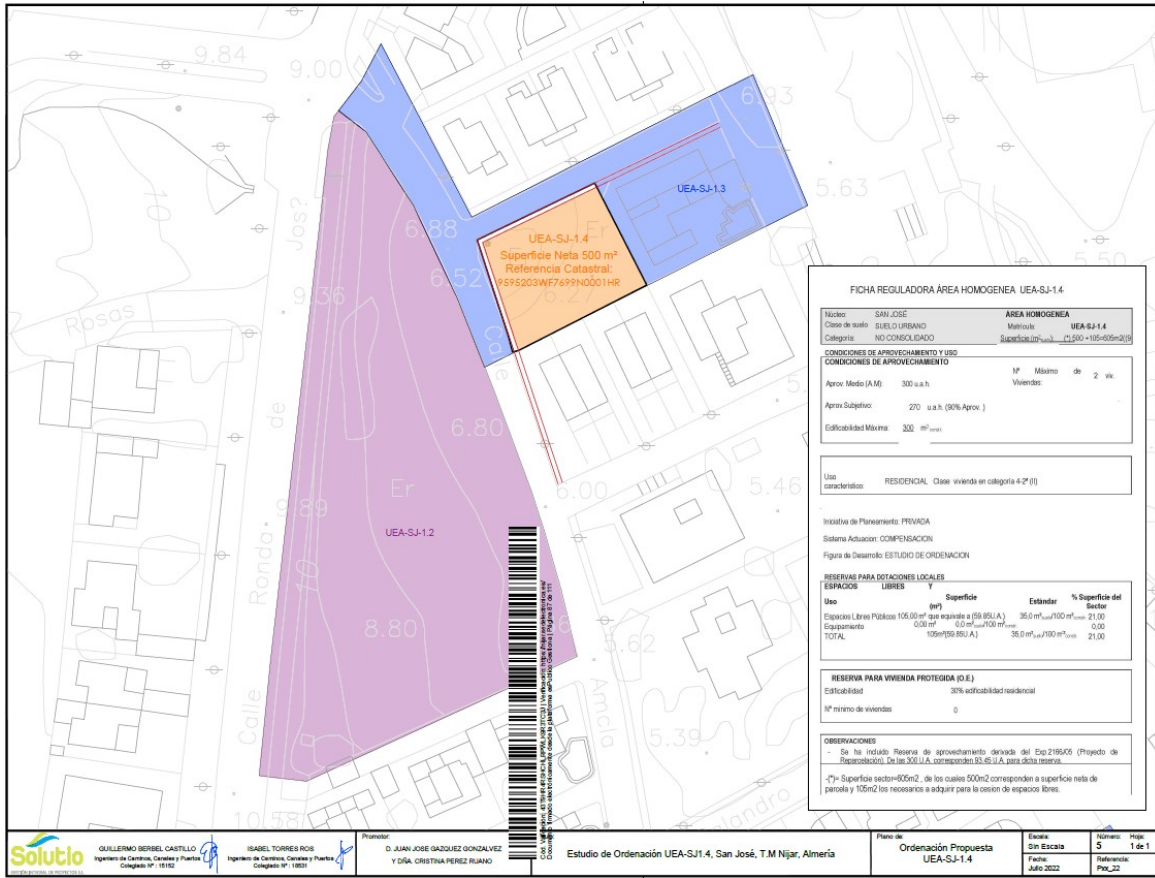


Imagen 2: Propuesta de Ordenación de la UEA-SJ-1.4.

FICHA URBANÍSTICA

Las determinaciones de edificabilidad, aprovechamiento y densidad provienen de la ficha reguladora de la UEA-SJ-1.3 que se detalla a continuación:

FICHA REGULADORA ÁREA DE REFORMA INTERIOR UEA-SJ-1.3

DEFINICIÓN DEL ÁMBITO Y RÉGIMEN DEL SUELO (O.E)

Núcleo:	SAN JOSÉ	ÁREA DE REFORMA INTERIOR SJ-1.3
Clase de suelo:	SUELO URBANO	Matrícula: UEA-SJ-1.3
Categoría:	NO CONSOLIDADO	Superficie (m ² _{suelo}): 3.804



CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y USO

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Índice de Aprov.Medio:	0,51	u.a.h./m ² _{suelo}	Nº Máximo de Viviendas:	14	viv.
Aprov. Medio (A.M):	2.182,76	u.a.h.	Densidad máxima	33	viv./ha.
Aprov.Subjetivo:	1.964,88	u.a.h. (90% Aprov.)			
Índice Edificabilidad Máx.:	0,51	m ² _{const.} /m ² _{suelo}			
Edificabilidad Máxima:	2.182,76	m ² _{const.}			

RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA (O.E.)

Edificabilidad	30% de la edificabilidad residencial
Nº Mínimo de Viviendas:	4

USO CARACTERÍSTICO

Uso característico: RESIDENCIAL Clase vivienda en categoría 2ª

USOS COMPATIBLES

Usos	Clase	Categorías/Condiciones	Aprovechamiento máximo.
RESIDENCIAL	Vivienda	En Categoría 1ª	El aprovechamiento objetivo máximo.
TERCIARIO	Comercio	En Categoría 1ª, 2ª y 3ª en situación de planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	10 % A.M
TERCIARIO	Hotelero	En Categoría 6ª y 7ª en edificio exclusivo.	40% A.M.
TERCIARIO	Centros de Reunión	En Categoría 9ª, en planta baja o en edificio exclusivo. En Categoría 10ª en edificio exclusivo.	10% A.M.
TERCIARIO	Oficinas	En todas sus Categorías, en planta baja, primera e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	20% A.M.
DOTACIONAL		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo.	50% A.M.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION

Uso: Vivienda Protegida Coeficiente: 0,5



RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES

ESPACIOS LIBRES Y	Superficie (m ²)	Estándar	% Superficie del Sector
Uso			
Espacios Libres Públicos	783,00 m ²	35,0 m ² _{suelo} /100 m ² _{constr.}	20,50
Equipamiento	0,00 m ²	0,0 m ² _{suelo} /100 m ² _{constr.}	0,00
TOTAL	783,00m ²	35,0 m ² _{suelo} /100 m ² _{constr.}	20,50

APARCAMIENTOS	Nº plazas	Estándar
Plazas de aparcamiento de uso público	12	0,5 plaza/ 100 m ² _{constr.}
Plazas de aparcamientos en parcela privada	24	1 plaza/ 100 m ² _{constr.}

GESTIÓN

FORMA Y SISTEMA DE DESARROLLO

Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
Figura de Planeamiento de desarrollo	PERI

PLAZOS

Inicio de la tramitación del Planeamiento de desarrollo	4 meses
Constitución de la Junta de Compensación	5 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Reparcelación	8 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Urbanización	10 meses
Finalización de las obras de Urbanización	18 meses

El cómputo de los plazos se refiere a la fecha de publicación en el BOP del edicto por el que se aprueba la Innovación / Modificación Puntual al PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA (27-4-2009). Con el incumplimiento de cualquiera de los plazos se inicia de oficio por el Ayuntamiento el procedimiento para la declaración de incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de compensación.

OTRAS DETERMINACIONES

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

- Desarrollar las previsiones del planeamiento general.
- Establecer las condiciones de desarrollo y gestión acordes a la LOUA.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES

- Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento la localización de los espacios libres junto a la rambla del Pozo de los Frailes
- El planeamiento de desarrollo establecerá una ordenanza de aplicación cuyas condiciones estéticas sean similares a las correspondientes a la ordenanza de aplicación establecida para el suelo urbano Zona 1:Casco Antiguo. (Art.10.10).

OBSERVACIONES

- Se ha incluido Reserva de aprovechamiento derivada del Exp.2166/05 (Proyecto de Reparcelación). De las 2.182,76 U.A. corresponden 245,42 U.A. para dicha reserva.

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	20/12/2023	PÁGINA 28/37
VERIFICACIÓN	Pk2jmY3XBT6JQUQEF4UCXZNT8V5KZE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Detallar que el índice de aprovechamiento medio que en este caso coincide con el índice de edificabilidad están equivocados en la ficha reguladora, el índice correcto sería 0.57 u.a.h/m2s y 0.57 m2t/m2s, respectivamente.

El área a delimitar, esto es la UEA-SJ-1.4, tiene una superficie neta de parcela de 500m2, por lo que según la ficha anterior, el número máximo de viviendas a edificar serían dos con una edificabilidad total de 300m2t.

Para poder edificar 300m2t, aplicando el coeficiente correspondiente, 0.57 m2t/m2s, resulta que:

$$300\text{m}2\text{t}/0.57\text{m}2\text{t}/\text{m}2\text{s}= 527 \text{ m}2\text{s}$$

Según lo anterior, el promotor para tener una edificabilidad de 300m2t necesita 527 m2s, por lo que como la superficie a ordenar tiene una superficie de 500m2, necesita adquirir 27m2 de suelo.

Conforme a esta ordenación se detallan los estándares mínimos a cumplir según normativa urbanística y ficha reguladora de la UEA-SJ-1.3.

- Cesiones para Dotaciones: EL: 35 m2suelo/100m2t
- Reserva aprovechamiento derivada del Expediente 2166/05 (Proyecto Reparcelación)
- Plazas aparcamiento público: 0.5 plaza/100m2t
- Vivienda protegida: 30% edificabilidad residencial.
- Aprovechamiento Lucrativo: 90% Aprovechamiento medio
- Aprovechamiento Cesión al Ayuntamiento: 10% Aprovechamiento medio

Cumplimiento Estándares Mínimos:

1.- Cesiones Espacios Libres:

En la ficha de la UEA-SJ-1.3 se detalla una cesión de espacios libres de 35m2s/100m2t.

Teniendo en cuenta que la superficie construida máxima prevista es de 300m2, resulta una cesión de EL de:

$$\text{Espacios Libres: } 35\text{m}2\text{s} * 300\text{m}2\text{t}/100\text{m}2\text{t} = \mathbf{105\text{m}2\text{s}}$$

Como el promotor de la actuación únicamente dispone de 500m2 de suelo, para la cesión de estos espacios libres, deberá comprar unidades de aprovechamiento al Ayuntamiento de Níjar equivalentes a los m2 de suelo a ceder.

Teniendo en cuenta que el índice de aprovechamiento medio es de 0.57 u.a.h/m2s, resulta:

$$\text{EL} = 105\text{m}2\text{s} * 0.57\text{u.a.h.}/\text{m}2\text{s} = 59.85 \text{ U.A.}$$

Por tanto:

$$\text{EL} = 105\text{m}2\text{s} \text{ equivalen a } 59.85 \text{ U.A.}$$

En este punto cabe indicar:

- Por un lado para poder tener una edificabilidad de 300m2t se necesitan 527 m2 de suelo, por lo que el promotor debe adquirir 27m2s.

- Por otro lado para la cesión de espacios libres, se necesitan 59.85U.A, que equivalen a 105m2 de suelo.

Según lo anterior con la adquisición de 105m2 de suelo se justifica tanto la edificabilidad como el cumplimiento de la cesión de espacios libres.

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	20/12/2023	PÁGINA 29/37
VERIFICACIÓN	Pk2jmY3XBT6JQUQEF4UCXZNT8V5KZE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



2.-Reserva aprovechamiento derivada del Expediente 2166/05 (Proyecto Reparcelación)

En la ficha de la UEA-SJ-1.3 se detalla una reserva de aprovechamiento, de las 2.182,76 m²t se reservan 245,42 U.A.

Según lo anterior, se puede obtener el coeficiente de reserva,

$$245,42 \text{ U.A.}/2182,76 \text{ m}^2\text{t} = 0.112 \text{ U.A./m}^2\text{t}$$

$$300\text{m}^2\text{t} * 0.112 \text{ U.A./m}^2\text{t} = 33,60 \text{ U.A.}$$

Reserva de aprovechamiento (por proyecto reparcelación)= 33,60 U.A.

3.- Plazas aparcamiento público: 0.5 plaza/100m²t

El número de plazas públicas sería 0.5 plaza /100m²t, por lo que:

$$0.5\text{plaza} * 300\text{m}^2\text{t}/100\text{m}^2\text{t} = 1.5 \text{ plazas}$$

En el presente estudio se han previsto dos plazas de aparcamiento.

4.- Vivienda protegida:

Según el punto 5 del artículo 61 de la LISTA: Criterios de Ordenación urbanística:

“En los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización, se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida”.

En nuestro caso:

$$30\%(2\text{viviendas}) = 0.6 < 1$$

Según lo anterior, al no llegar al mínimo, no procede la reserva de vivienda protegida, se trata de una zona que se configura como pieza de cierre o que completa una manzana tradicional de San Jose con Ordenanza 4-2° (II).

5.- Aprovechamiento Lucrativo: 90% Aprovechamiento medio

El aprovechamiento medio previsto en la parcela es el siguiente:

M²techo: 300m²

U.A.: 300 U.A.

Según lo anterior, le corresponde a los propietarios del área homogénea UEA-SJ-1.4 el 90% del aprovechamiento medio, esto es:

Aprovechamiento lucrativo: 0.90*300 U.A.= 270 U.A que en el caso que nos ocupa equivale a 270m²t.

6.- Aprovechamiento Cesión al ayuntamiento: 10% Aprovechamiento medio

Corresponde al ayuntamiento el 10% del aprovechamiento medio.

Aprovechamiento cesión al ayuntamiento: 0.10*300U.A= 30U.A. que en el caso que nos ocupa equivale a 30m²t.

Además de este aprovechamiento de cesión al ayuntamiento, como se detalló anteriormente, las cesiones de espacios libres, se materializaran por la compra de unidades de aprovechamiento al ayuntamiento, que considerando también la reserva de aprovechamientos indicada en la ficha reguladora de la UEA-SJ-1.3, de donde procede esta parcela, se detalla a continuación el total de U.A. que debe adquirir el promotor:

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	20/12/2023	PÁGINA 30/37
VERIFICACIÓN	Pk2jmY3XBT6JQUQEF4UCXZNT8V5KZE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Total U.A.= 59.85 U.A. (EL) + 33.60 U.A. (RESERVA)= 93.45 U.A que equivalen a 163.94 m2s.

Aprovechamiento de cesión al ayuntamiento: 30U.A.=m2t

Se detalla a continuación la ficha de DELIMITACIÓN DE ÁREA HOMOGÉNEA UEA-SJ- 1.4

FICHA REGULADORA ÁREA HOMOGÉNEA UEA-SJ-1.4

Núcleo:	SAN JOSÉ	ÁREA HOMOGÉNEA	
Clase de suelo	SUELO URBANO	Matricula:	UEA-SJ-1.4
Categoría:	NO CONSOLIDADO	Superficie (m ² _{suelo}):	(*) 500 +105=605m2((9

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y USO

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprov. Medio (A.M):	300 u.a.h.	Nº Máximo de Viviendas:	2 viv.
Aprov.Subjetivo:	270 u.a.h. (90% Aprov.)		
Edificabilidad Máxima:	300 m ² _{const.}		

Uso característico: RESIDENCIAL Clase vivienda en categoría 4-2ª (II)

Iniciativa de Planeamiento: PRIVADA

Sistema Actuacion: COMPENSACION

Figura de Desarrollo: ESTUDIO DE ORDENACION

RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES

ESPACIOS LIBRES Y	Superficie (m ²)	Estándar	% Superficie del Sector
Uso			
Espacios Libres Públicos	105,00 m ² que equivale a (59.85U.A.)	35,0 m ² _{suelo} /100 m ² _{const.}	21,00
Equipamiento	0,00 m ² 0,0 m ² _{suelo} /100 m ² _{const.}		0,00
TOTAL	105m ² (59.85U.A.)	35,0 m ² _{suelo} /100 m ² _{const.}	21,00

RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA (O.E.)

Edificabilidad	30% edificabilidad residencial
Nº mínimo de viviendas	0

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	20/12/2023	PÁGINA 31/37
VERIFICACIÓN	Pk2jmY3XBT6JQUQEF4UCXZNT8V5KZE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



OBSERVACIONES		
- Se ha incluido Reserva de aprovechamiento derivada del Exp.2166/05 (Proyecto de Reparcelación). De las 300 U.A. corresponden 93,45 U.A. para dicha reserva.		
-(*)= Superficie sector=605m ² , de los cuales 500m ² corresponden a superficie neta de parcela y 105m ² los necesarios a adquirir para la cesión de espacios libres.		
APARCAMIENTOS	Nº plazas	Estándar
Plazas de aparcamiento de uso público	2	0,5 plaza/ 100 m ² constr.
Plazas de aparcamientos en parcela privada	3	1 plaza/ 100 m ² constr.

PLAZOS	
Constitución de la Junta de Compensación	5 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Reparcelación	8 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Urbanización	10 meses
Finalización de las obras de Urbanización	18 meses

El cómputo de los plazos se refiere a la fecha de publicación en el BOP del edicto por el que se aprueba el Estudio de Ordenación. Con el incumplimiento de cualquiera de los plazos se inicia de oficio por el Ayuntamiento el procedimiento para la declaración de incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de compensación.

Una vez delimitada el Área Homogénea descrita anteriormente, se muestra a continuación la ficha definitiva del área UEA-SJ-1.3 de donde procede el área delimitada objeto de este documento:

FICHA REGULADORA MODIFICADA ÁREA DE REFORMA INTERIOR UEA-SJ-1.3

DEFINICIÓN DEL ÁMBITO Y RÉGIMEN DEL SUELO (O.E.)

Núcleo:	SAN JOSÉ	ÁREA DE REFORMA INTERIOR SJ-1.3	
Clase de suelo	SUELO URBANO	Matricula:	UEA-SJ-1.3
Categoría:	NO CONSOLIDADO	Superficie (m ² _{suelo}):	3.304

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y USO

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Índice de Aprov. Medio:	0,57 u.a.h./m ² _{suelo}	Nº Máximo de Viviendas:	12 viv.
Aprov. Medio (A.M):	1.882,76 u.a.h.	Densidad máxima	33 viv./ha.
Aprov. Subjetivo:	1.694,48 u.a.h. (90% Aprov.)		
Índice Edificabilidad Máx.:	0,57 m ² constr. /m ² _{suelo}		
Edificabilidad Máxima:	1.882,76 m ² constr.		

RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA (O.E.)

Edificabilidad	30% de la edificabilidad residencial
Nº Mínimo de Viviendas:	4

USO CARACTERÍSTICO

Uso característico:	RESIDENCIAL Clase vivienda en categoría 2ª
---------------------	--



USOS COMPATIBLES			
Usos	Clase	Categorías/Condiciones	Aprovechamiento máximo.
RESIDENCIAL	Vivienda	En Categoría 1ª	El aprovechamiento objetivo máximo.
TERCIARIO	Comercio	En Categoría 1ª, 2ª y 3ª en situación de planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	10 % A.M.
TERCIARIO	Hotelero	En Categoría 6ª y 7ª en edificio exclusivo.	40% A.M.
TERCIARIO	Centros de Reunión	En Categoría 9ª en planta baja o en edificio exclusivo. En Categoría 10ª en edificio exclusivo.	10% A.M.
TERCIARIO	Oficinas	En todas sus Categorías, en planta baja primera e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	20% A.M.
DOTACIONAL		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo.	50% A.M.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	
Uso: Vivienda Protegida	Coficiente: 0,5

RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES				
ESPACIOS LIBRES	Y	Superficie (m ²)	Estándar	% Superficie del Sector
Uso				
Espacios Libres Públicos		783,00 m ²	35,0 m ² _{suelo} /100 m ² _{constr.}	23,70
Equipamiento		0,00 m ²	0,0 m ² _{suelo} /100 m ² _{constr.}	0,00
TOTAL		783,00m ²	35,0 m ² _{suelo} /100 m ² _{constr.}	23,70

APARCAMIENTOS	Nº plazas	Estándar
Plazas de aparcamiento de uso público	10	0,5 plaza/ 100 m ² _{constr.}
Plazas de aparcamientos en parcela privada	19	1 plaza/ 100 m ² _{constr.}

GESTIÓN	
FORMA Y SISTEMA DE DESARROLLO	
Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
Figura de Planeamiento de desarrollo	PERI

PLAZOS	
Inicio de la tramitación del Planeamiento de desarrollo	4 meses
Constitución de la Junta de Compensación	5 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Reparcelación	8 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Urbanización	10 meses
Finalización de las obras de Urbanización	18 meses

El cómputo de los plazos se refiere a la fecha de publicación en el BOP del edicto por el que se aprueba la Innovación / Modificación Puntual al PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA (27-4-2009). Con el incumpliendo de cualquiera de los plazos se inicia de oficio por el Ayuntamiento el procedimiento para la declaración de incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de compensación.

OTRAS DETERMINACIONES	
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	
-	Desarrollar las previsiones del planeamiento general.
-	Establecer las condiciones de desarrollo y gestión acordes a la LOUA.



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES <ul style="list-style-type: none">- Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento la localización de los espacios libres junto a la rambla del Pozo de los Frailes- El planeamiento de desarrollo establecerá una ordenanza de aplicación cuyas condiciones estéticas sean similares a las correspondientes a la ordenanza de aplicación establecida para el suelo urbano Zona 1:Casco Antiguo. (Art.10.10).
OBSERVACIONES <ul style="list-style-type: none">- Se ha incluido Reserva de aprovechamiento derivada del Exp.2166/05 (Proyecto de Reparcelación). De las 1.882,76 U.A. corresponden 151,97 U.A. para dicha reserva que resultan de las 245,42U.A. iniciales del UEA-SJ-1.3-93.45U.A de la UEA-SJ-1.4.

Justificación y Motivación de la mejora de la ciudad existente:

Según el artículo 27 de la LISTA, las actuaciones de mejora urbana deben estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.

Se detallan a continuación una serie de mejoras respecto la situación actual:

Como es un solar independiente, la delimitación del área homogénea UEASJ- 1.4, permite de manera mas fácil su desarrollo al tratarse de un una unidad reducida.

Se cumplen las expectativas recogidas en el planeamiento general para el desarrollo del suelo urbano, generando riqueza en el municipio, lo que dará lugar a una mejora del bienestar de la población, aportando seguridad y tranquilidad.

Incrementa las dotaciones, ya que supone un aumento de superficie, en concreto de 105 m2 suelo para espacios libres, que si bien no se materializan en suelo, si lo hacen en unidades de aprovechamiento, lo que supone un beneficio para el municipio.

Las calles donde se ubica la parcela están aglomeradas y disponen de todos los servicios urbanísticos pero en las lindes con la parcela no disponen de acera perimetral, por lo que es este Estudio se definirán unas aceras en las calles Volantín y Ancla con sus correspondientes plazas de aparcamiento.

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	20/12/2023	PÁGINA 34/37
VERIFICACIÓN	Pk2jmY3XBT6JQUQEF4UCXZNT8V5KZE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



ANEXO II

RESUMEN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

A la solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica de la “**Estudio de Ordenación de la UEA-SJ-1.4, situación: C/Volantín y C/Ancla, San José**” en el TM de Níjar (Almería), se adjunta DAE, redactado por el Ingeniero Técnico Industrial, J.J.G.G colegiado n.º 845 y T.R.S Biólogo, especialista en Medio Ambiente colegiado nº147 COBA con fecha de julio de 2022.

El DAE se compone de catorce capítulos:

El Capítulo 1 se denomina “Justificación del presente documento”.

El Capítulo 2 se denomina “Objetivos de la planificación” y se indica que el objeto fundamental del Estudio de Ordenación es la delimitación de un Área Homogénea, denominada UEA-SJ-1.4, así como la ordenación pormenorizada de dicha área.

El Capítulo 3 trata sobre “El alcance y contenido del plan propuesto”. En él se indica que no se altera la ordenación vigente fuera del ámbito de actuación, proponiéndose la ordenación pormenorizada de la parcela objeto. Se indica que el uso de la parcela a ordenar no cambia, manteniéndose el uso residencial.

El apartado 3.3 recoge la descripción de las distintas Alternativas consideradas y la justificación de la alternativa seleccionada.

De entre las tres alternativas establecidas se escoge la Alternativa 1 consistente en la delimitación de un Área Homogénea, denominada UEA-SJ-1.4, así como la ordenación pormenorizada de dicha área. Se justifica la selección de la alternativa 1 dado que: se permite un desarrollo más fácil del área al tratarse de una unidad reducida, se cumplen las expectativas recogidas en el planeamiento general, se genera riqueza, se incrementa las dotaciones mediante unidades de aprovechamiento. Asimismo las calles donde se ubica la parcela están aglomeradas, aunque en las lindes de la parcela se definirán aceras y plazas de aparcamiento correspondientes.

El capítulo 4 abarca “El desarrollo previsible del plan”.

El capítulo 5, denominado “Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan” contiene los siguientes ocho apartados: reportaje fotográfico, descripción de las unidades ambientalmente homogéneas del territorio, caracterización ambiental, condiciones y objetivos de calidad acústica del entorno, análisis de necesidades y disponibilidad de recursos hídricos, descripción de los usos actuales del suelo, descripción de los aspectos socioeconómicos y determinación de las áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad o especial protección.

En el capítulo 6 se desarrollan los “Efectos ambientales previsibles”, en donde se analizan los efectos ambientales previstos derivados del desarrollo del Estudio de Ordenación. Se destaca el apartado sobre la incidencia sobre “flora y fauna”, en el que se indica entre otros aspectos lo siguiente: “Durante la elaboración del inventario de flora y fauna no se ha detectado la presencia de especies de interés en la parcela.”

El capítulo 7 (modificado mediante adenda recibida el 4 de enero de 2023) trata “La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada” exponiendo que le aplica el artículo 40.4.b) de la ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	20/12/2023	PÁGINA 35/37
VERIFICACIÓN	Pk2jmY3XBT6JQUQEF4UCXZNT8V5KZE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



El capítulo 8 trata los “Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes”. En este capítulo se relaciona el ámbito de estudio con el articulado del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) así como con la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana. El ámbito de estudio se relaciona también con el Plan de Ordenación del Territorio de Aglomeración Urbana de Almería (POTAUA) indicando que “la zona objeto de estudio no se ve afectada por espacios libres, al estar situada en la zona urbana del municipio” y “según el plano de Protección territorial del POTAUA, la parcela a ordenar no se ve protegida, puesto que la única afección que tiene es la zona inundable, pero al estar la rambla encauzada, no hay afección alguna”.

El capítulo 9 recoge “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” estableciéndose una serie de medidas preventivas y correctoras que se aplicarán sobre los impactos negativos generados.

Entre estas medidas se pueden destacar las siguientes:

- **Atmósfera:** Se preverán medidas de control, en coordinación con las medidas de seguridad e higiene, sobre las fuentes generadoras del polvo: transporte de materiales, excavaciones, etc. Las medidas a aplicar como puede ser el riego con agua, deberán realizarse con una frecuencia alta. En la instalación de dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares de alumbrado, tanto públicos como privados, se cumplirán las determinaciones establecidas en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, modificado por el Decreto 6/2012, de 17 de enero. Durante la fase de construcción la emisión sonora de la maquinaria deberá ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente. La circulación de vehículos se realizará exclusivamente por los viales trazados. Los vehículos de transporte de escombros o material con capacidad para la emisión de partículas a la atmósfera deberán ir dotados de lonas que cubran la carga.
- **Agua:** Se minimizarán los daños que producen las inundaciones en los edificios, para lo cual debe trabajarse en la adaptación de este uso al riesgo de inundación, para evitar, que entre el agua en los edificios en situaciones de avenidas, se establecerán medidas para encauzar las aguas de escorrentía y se evitará la acumulación de materiales en pendientes, que supongan un riesgo de arrastres de materiales y sustancias
- **Flora:** El ajardinamiento deberá realizarse con especies de plantas existentes en la zona sobre todo en espacios públicos y acerados

El Capítulo 10 del DAE trata la “Incidencia en materia del cambio climático. Medidas frente al cambio climático” en torno a los aspectos requeridos en el artículo 19 de la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, en concreto en los siguientes apartados:

- 10.1. 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, conforme a lo dispuesto en esta ley.
- 10.2. Disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.
- 10.3. Justificación de la Coherencia de sus contenidos con el Plan Andaluz de Acción por el Clima.
- 10.4. Relación de indicadores para evaluar medidas adoptadas.
- 10.5. Análisis potencial del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y gases efecto invernadero.

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	20/12/2023	PÁGINA 36/37
VERIFICACIÓN	Pk2jmY3XBT6JQUQEF4UCXZNT8V5KZE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



El capítulo 11 realiza una descripción de las “Medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan”. Se contemplan medidas en lo relativo a atmósfera, agua, suelo, vegetación, fauna, paisaje y factor social.

El capítulo 12 abarca el “Informe de viabilidad económica”.

El Capítulo 13 de “Medidas de control y seguimiento. Plan de vigilancia”

El DAE concluye con el Capítulo 14 de “Conclusiones” en el que se indica que:

“Una vez estudiadas distintas alternativas, analizamos los distintos aspectos derivados de estas actuaciones susceptibles de producir impactos, identificados y valorados dichos impactos y una vez considerada la aplicación de una serie de medidas protectoras y correctoras definidas en el presente estudio teniendo en consideración el cambio climático, así como de llevarse a cabo adecuadamente un seguimiento y control de dichas actuaciones, desde un punto de vista ambiental, consideramos que dicho planeamiento cumple los requisitos necesarios y por tanto puede ser viable.”

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	20/12/2023	PÁGINA 37/37
VERIFICACIÓN	Pk2jmY3XBT6JQUQEF4UCXZNT8V5KZE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	