

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

ANUNCIO de 15 de marzo de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 13 de febrero de 2013, recaída en el expediente que se cita, sobre el Plan Especial de Interés Supramunicipal para la implantación de una actuación de interés público en terrenos de suelo urbanizable no sectorizado «Escuela Pública de Golf» del PGOU de Almería.

Para general conocimiento se hace pública la Resolución que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en su sesión ordinaria de fecha 13 de febrero de 2013 adoptó en relación al expediente PTO 37/11, sobre el Plan Especial de Interés Supramunicipal para la implantación de una actuación de interés público en terrenos de suelo urbanizable no sectorizado (SUNP-TOYO 2) «Escuela Pública de Golf» del PGOU de Almería, siendo promotor la Consejería de Cultura y Deporte.

Conforme establece el art. 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 26.2.2013, y con el número de registro 5592 se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de fecha 13 de febrero de 2013, por la que se aprueba definitivamente el Plan Especial de Interés Supramunicipal para la implantación de una actuación de interés público en terrenos de suelo urbanizable no sectorizado (SUNP-TOYO 2) «Escuela Pública de Golf» del PGOU del municipio de Almería, Resolución (Anexo I), Resumen Ejecutivo y Memoria (Anexo II).

ANEXO I

R E S O L U C I Ó N

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 13 de febrero de 2013, examinó el expediente PTO 37/11 sobre el Plan Especial de Interés Supramunicipal para la implantación de una actuación de interés público en terrenos de suelo urbanizable no sectorizado (SUNP-TOYO 2) del PGOU de Almería, siendo promotora la Consejería de Cultura y Deporte, resultando del mismo los siguientes

ANTECEDENTES

Con fecha 15 de abril de 2011 tuvo entrada en la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda documento de Avance del Plan Especial para la implantación, en suelo urbanizable no sectorizado, de una Escuela Pública de Golf, en el término municipal de Almería, a instancia de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, como promotora de la actuación.

Urbanísticamente, el documento tiene consideración de Plan Especial dado que se trata de una actividad de promoción pública con trascendencia territorial supramunicipal.

La tramitación del expediente de acuerdo con la LOUA y el Decreto 525/2008, se ha ajustado al siguiente procedimiento:

1. Aprobación Inicial. Por la persona titular de la Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, mediante resolución de 26 de noviembre de 2010.

2. Información pública. Tras la Aprobación Inicial, el expediente ha sido sometido a información pública por plazo de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA núm. 15, de 24 de enero de 2011), en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia de Almería (La Voz de Almería del 24 de diciembre de 2010) y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento del municipio de Almería, con audiencia a éste.

Se dio traslado de la Aprobación Inicial a los órganos y entidades administrativas que por sus competencias u objeto resultaban afectadas por el Plan Especial, para que emitiesen los pronunciamientos oportunos (Servicio de Vías Provinciales de la Diputación Provincial de Almería, Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, Consejería de Cultura, Consejería de Hacienda y Administración Pública y Consejería de Medio Ambiente (respecto a la competencia en materia de aguas). Han sido emitidos todos los pronunciamientos.

No ha sido presentada alegación alguna.

Asimismo, respecto al trámite ambiental, el informe previo de valoración ambiental fue emitido en fecha 23 de diciembre de 2011, siendo inviable una parte y viable otra.

3. Aprobación Provisional. Por la persona titular de la Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, mediante resolución de 3 de junio de 2011.

Requerimiento a los órganos y entidades administrativas cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.

En cuanto al trámite ambiental, el informe de valoración ambiental fue emitido el 16 de enero de 2013 en sentido favorable con una serie de determinaciones ambientales, habiendo sido resuelta la inviabilidad parcial existente en el informe previo.

OBJETO Y DESCRIPCIÓN

Conforme al Plan Especial presentado, los terrenos en los que se pretende la implantación de una Escuela Pública de Golf y otras instalaciones complementarias se sitúan conexos al campo de golf ubicado en El Toyo, al sur del mismo, entre éste y la rambla del Puente de la Quebrada, en el término municipal de Almería,

La superficie de la actuación pretendida se ha reducido de 30 a 6 hectáreas, atendiendo así a los requerimientos de la Consejería de Medio Ambiente, la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Hacienda y Administración Pública y el Ayuntamiento de Almería. Las instalaciones que se pretenden construir consisten en un campo de prácticas, la casa-club (vestuarios, servicio médico, administración, aula, cafetería, aseos, cocina, cuarto de palos y almacén), zona de raquetas (8 pistas de pádel y de tenis) y zona de aparcamiento.

La actuación contiene un total de 3.000 m² de techo edificado, de los cuales 920 corresponden al campo de prácticas, 1.900 a la casa-club y 180 a la zona de raquetas.

Se establece un coste de ejecución de 1.500.000 euros.

En cuanto al plazo de cualificación urbanística de los terrenos, la actuación nace con vocación de permanencia indefinida, no estableciéndose plazo alguno dado que se trata de una inversión pública en un terreno público y compatible el uso y con la futura ordenación de estos suelos urbanizables no sectorizados.

El planeamiento territorial aplicable es el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) aprobado mediante Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, y publicado en BOJA de 29 de diciembre de 2006, así como el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Almería aprobación por el Consejo de Gobierno mediante Decreto 351/2011, de 29 de noviembre, y publicado en BOJA de 4 de enero de 2012; no presentado, la presente actuación afecciones negativas al citado documento al no implicar actuaciones contrarias a lo establecido en el mismo.

En cuanto al planeamiento General en el municipio de Almería, este lo constituye el Texto Refundido del PGOU de Almería, aprobado definitivamente el titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes el 17 de mayo de 1999). Los suelos están clasificados como urbanizables no programados (urbanizables no sectorizados) por el citado instrumento de planeamiento general, ajustándose la propuesta a las determinaciones establecidas en el mismo.

1. Conforme al artículo 42.1 de la LOUA se considera una actuación de interés público aquella en la que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.

En este sentido, la utilidad pública de la actuación que nos ocupa resulta evidente, por el impacto social, deportivo y económico de la actividad planteada.

En cuanto a la procedencia o necesidad de implantación en este suelo queda acreditada en primer lugar por la contigüidad con el campo de golf de El Toyo; por otra parte el tamaño de las instalaciones requiere una superficie de suelo de 6 hectáreas y, por último su posición estratégica y bien conectada a las grandes vías de comunicación.

2. Conforme a la exigencia del artículo 42.1 y en relación con el 52.1 y 53.2 de la LOUA y el instrumento de Planeamiento General del municipio de Almería, la actuación que nos ocupa, es compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo, urbanizable no sectorizado, quedando este caso especialmente recogido en el apartado C) del citado artículo 52.1 de la LOUA.

3. Asimismo conforme a la exigencia del mencionado artículo 42.1 de la LOUA y en relación con el artículo 52.6 de la citada Ley y el instrumento de Planeamiento General del municipio de Almería, la actuación no induce a la formación de nuevos asentamientos.

4. De acuerdo con el artículo 42.3 de la LOUA las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente. Asimismo el artículo 14 de la LOUA establece en su apartado primero que los Planes Especiales pueden ser municipales o supramunicipales y tener por objeto, entre otros el de «.....implantar actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable».

En este caso, el Plan Especial es el instrumento adecuado para la implantación de la Actuación que nos ocupa, al producirse una de las circunstancias que la LOUA recoge en su artículo 42.4 para la procedencia de formular un Plan Especial: tiene por su naturaleza, entidad y objeto, incidencia y trascendencia territoriales supramunicipales.

5. El presente Plan Especial está sujeto a Evaluación Ambiental, de conformidad con el artículo 36.1.c), en relación con la categoría 12.7 del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía; habiéndose emitido Informe de Valoración Ambiental viable, supeditando su desarrollo al cumplimiento de una serie de determinaciones ambientales.

6. El presente expediente contiene la documentación y determinaciones exigidas en el artículo 42.5, 14.4 y 19 de la LOUA, teniendo en cuenta su concreto alcance y finalidad.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia y procedimiento.

I. De acuerdo con el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía coonestado con el artículo 10 del mismo cuerpo legal y el Decreto 151/2012, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, corresponde a la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal desarrollada por el art. 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a cuyo tenor: «2. A la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo le corresponde el ejercicio de las siguientes funciones: a) Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios que no superen los 75.000 habitantes, salvo lo dispuesto en el artículo 4.3.b) de este Decreto, en desarrollo del artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía».

II. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, regula en sus artículos 31, 32 y 33 las competencias y procedimiento para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

En su virtud

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: la Aprobación Definitiva del expediente PTO 37/11 atinente al Plan Especial de Interés Supramunicipal para la implantación de una actuación de interés público en terrenos de suelo urbanizable no sectorizado (SUNP-TOYO 2) del PGOU de Almería, debiéndose incorporar como Anexo a la Resolución, las determinaciones ambientales del informe de valoración ambiental así como la siguiente disposición incluida en el informe de verificación-adaptación de la Dirección General de Aviación Civil: Las instalaciones previstas en el presente Plan Especial no emiten humo, polvo, niebla o cualquier otro tipo fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Almería, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad; debiéndose tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudiesen molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

En virtud de lo preceptuado en el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la publicación en BOJA de los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, requiere el previo depósito en el registro de instrumentos de planeamiento del Ayuntamiento, así como en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de

Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente resolución, tal y como prevé el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Almería, 13 de febrero de 2013 «El Vicepresidente de la CPOTU José Manuel Ortiz Bono».

A N E X O

Determinaciones ambientales del informe de valoración ambiental:

A) El desarrollo de la actuación deberá contar con el informe favorable del organismo competente en materia de aguas en cuanto a afecciones sobre el Dominio Público Hidráulico, prevención de riesgos por avenidas e inundaciones, disponibilidad de recursos hídricos e infraestructuras del ciclo integral del agua.

Dada la existencia de cauces públicos en el ámbito de la actuación, se deberá recabar informe del organismo competente, acerca de la inexistencia de riesgo de avenidas y la no inundabilidad de la zona objeto de actuación, así como acerca de las posibles afecciones derivadas de la actuación sobre el Dominio Público Hidráulico y zonas de servidumbre y policía, en virtud a lo establecido en el R.D. 849/86, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el R.D. 606/2003 de 23 de mayo, considerando en su caso, a efectos de lo dispuesto en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, su clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Se deberá justificar debidamente la existencia de dotación de agua necesaria, y el tratamiento adecuado de las aguas residuales urbanas producidas.

B) Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en la fase de construcción como de funcionamiento. A este respecto, los proyectos de obras incluirán la obligación para el constructor de conservar la maquinaria a emplear en perfecto estado e indicar el lugar seleccionado para efectuar su mantenimiento.

C) Las tierras limpias y los residuos producidos durante la fase de construcción serán destinados preferentemente y por este orden a su reutilización, reciclado u otras formas de valoración y sólo, como última opción su eliminación en vertedero autorizado.

El proyecto de ejecución de obra especificará el destino de las tierras e incluirá un estudio de gestión de residuos de la construcción y demolición conforme al art. 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Cualquier residuo peligroso que pueda generarse durante las obras o durante el desarrollo de la actividad, deberá entregarse a gestor autorizado para su valorización o eliminación.

Los residuos sólidos urbanos o asimilables a urbanos generados se gestionarán adecuadamente conforme a lo establecido en las Ordenanzas Municipales y demás normativa vigente.

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.

D) Durante la fase de ejecución, se aplicarán las medidas preventivas adecuadas para minimizar las emisiones de polvo y de ruidos y vibraciones derivadas del uso de maquinaria.

La emisión sonora de la maquinaria que se utilice en las obras deberá ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y en las normas complementarias.

Los trabajos realizados en la vía pública y en las edificaciones se ajustarán a lo establecido en el art. 39 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

El Proyecto de ejecución incorporará las medidas preventivas y correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de los valores admisibles de emisión acústica establecidos en la normativa vigente.

E) En la instalación de dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares de alumbrado, 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, y demás normativa de aplicación.

El Proyecto de ejecución debe recoger la información sobre las instalaciones de alumbrado exterior requerida en el art. 20 del Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el reglamento la protección del cielo nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

Los requerimientos y niveles de iluminación para los distintos tipos de alumbrado exterior serán los que se recogen en 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 Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 A EA-07.

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

- En relación con el tipo de lámparas, se emplearán aquellas que proporcionen mayor eficiencia energética del alumbrado y resulten compatibles con las exigencias contempladas en el Decreto 357/2010, 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.

- Se utilizarán luminarias con un diseño tal que proyecten la luz por debajo del plano horizontal y que no proyecten la luz fuera del objeto o zona a iluminar evitando que ésta se introduzca directamente en fincas colindantes o se dirija hacia el cielo nocturno. A tal fin se interpondrán paramentos, lamas, paralúmenes o cualquier otro elemento adecuado.

- El flujo hemisférico superior instalado (FHSinst) será inferior o igual al 1%, si esto no es factible, deberá quedar justificado en el Proyecto de ejecución. En ningún caso el FHSint será > 5%.

El alumbrado exterior que no sea necesario por motivos de seguridad, se mantendrá apagado durante el horario nocturno definido en el art. 18. del Decreto 357/2010.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 66 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, no se utilizarán LEDs, láseres o proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales.

F) Previamente al inicio de las obras, el promotor deberá remitir a la Delegación Territorial de Almería de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente para su aprobación, un informe ambiental sobre la presencia y distribución de las especies protegidas existentes en el área de actuación, indicando las medidas a adoptar para garantizar la supervivencia de cada uno de los ejemplares de las especies protegidas presentes.

G) El Proyecto de ejecución incluirá un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico, que abarque las actuaciones a realizar para la recuperación de las zonas deterioradas por la ejecución de las obras y para la integración paisajística de la actuación.

H) En el Proyecto de ejecución se recogerán e integrarán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) y en este Informe de Valoración Ambiental, cuantificando aquellas presupuestables en unidades de obra, con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad. Esta integración se realizará siempre que las determinaciones del Estudio de Impacto Ambiental no resulten contrarias a las adicionales que conforman este Informe de Valoración Ambiental.

Resumen Ejecutivo y Memoria (Anexo II).

RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento trata de un Plan Especial previo a la ejecución de una Escuela Pública de Golf (EGP) en los terrenos del sector de Suelo Urbanizable No Programado (sectorizado) SUNP Toyo II del PGOU de Almería.

La EGP está situada al Nordeste del Sector, con una superficie de 60.000 m² sobre una parcela de forma triangular alineada con la Avenida de los Juegos del Mediterráneo. Dicha superficie se destina íntegramente a la construcción de la EGP, de manera que las determinaciones del Plan Especial son los parámetros constructivos a los que deberá ceñirse el correspondiente Proyecto posterior.

El proyecto está integrado por 4 elementos:

- Campo de prácticas: pieza básica del conjunto que se compone de calle de prácticas, «putting green», «tee» de prácticas y un pequeño edificio de mantenimiento.

- La Casa Club: con vestuarios y aseos, masculino y femeninos, servicio médico, administración y Anexos, aula, cafetería, aseos interiores y exteriores de cafetería, cocina y anexos, cuarto de palos y almacenes.

- Zona de raquetas: 8 pistas de pádel y 3 de tenis, como deporte complementario al golf.

- Aparcamiento: con 170 plazas.

	SUPERFICIE m ²	TECHO m ² t	USOS DOMINANTE Y COMPLEMENTARIOS	PRESUPUESTO €
1. CAMPO DE PRÁCTICAS	40.290	920	Calle de prácticas, greenes de prácticas, tee de prácticas y edificio auxiliar	300.000
2.CASA CLUB	4.156	1.900	Vestuarios, servicio médico, administración, aula, cafetería, aseos, cocina, cuarto de palos, almacenes	800.000
3. ZONA DE RAQUETA	7.826	180	Rstasdepadel.tenisy local de mantenimiento	190.0CD
4. APARCAMIENTO	7.728	-	Aparcamiento público al aire libre.	210.000
TOTAL	60.000	3.000		1.500.000

MEMORIA

A) Entidad promotora de la actividad, objeto del documento y antecedentes.

Trata el presente documento de un Plan Especial previo a la ejecución de una Escuela Pública de Golf sobre los terrenos del sector de Suelo Urbanizable No Programado (sectorizado) SUNP Toyo II, del PGOU de Almería 1998 que se redacta a instancias de la Consejería de Comercio, Turismo y Deportes de la Junta de Andalucía, actual propietaria de los terrenos por el acuerdo alcanzado con el Gobierno Central y Patrimonio del Estado para la compensación de la Deuda Histórica.

Por la naturaleza, entidad y objeto de la iniciativa, cuya justificación se expresa en los apartados siguientes, la presente actuación requiere de un Plan Especial de Interés Supramunicipal para la implantación de una Actuación de Interés Público sobre un terreno que, al no haber sido objeto aún de un Plan de Sectorización, mantiene su clasificación de Suelo No Urbanizable. De acuerdo con ello, esta actuación se encuentra regulada por los artículos 42, 43 y 52.4, 5 y 6 de la LOUA 7/2002, del 17 de diciembre.

A finales de abril del año 2011 se presentó ante la Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Comercio, Turismo y Deporte un Avance del presente Plan Especial para que, una vez remitido a la Delegación de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, se procediera a la formulación del Plan Especial, en virtud de las competencias expresamente atribuidas a este organismo en el Decreto 525/2008, del 16 de diciembre, artículo 14.2 ap.c).

Dicha Formulación se produjo por Resolución de la Delegación Provincial de Almería de 26 de abril de 2011 publicada en el BOJA de 12 marzo de 2011.

Posteriormente, en fecha 12 de septiembre de 2011, por acuerdo del Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, se aprueba inicialmente el Plan Especial iniciándose el trámite de información pública, sin que al término del cual se hayan producido alegaciones, aunque sí los siguientes requerimientos e informes sectoriales:

- Informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda con fecha 9 de septiembre de 2011.

- Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura con fecha 10 de enero de 2012 por la que se informa favorablemente el informe de resultados de la actividad arqueológica de estudio y documentación gráfica de yacimientos y elementos arqueológicos que pudieran verse afectados por el proyecto «Sector Sunp Toyo II».

- Informe de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía con fecha 15 de Noviembre de 2011

- Informe de la Sección de Planeamiento y Gestión del Excmo. Ayuntamiento de Almería con fecha 3 de noviembre de 2011

- Informe Previo de Valoración Ambiental de la Delegación de Almería de la Consejería de Medio Ambiente del 23 de diciembre de 2011

- Informe sobre el plan Especial de la Dirección General de Aviación Civil de la Secretaría de Estado de Transportes con fecha de 12 de diciembre de 2011.

El presente documento se redacta como consecuencia de este trámite de información y participación pública, atendiendo a las precisiones, incidencias y requerimientos de todos los informes consignados, tal y como se describe en el apartado siguiente.

B) Contenido del presente documento: Modificaciones derivadas del trámite de información pública.

El presente documento contiene las determinaciones del Plan Especial Aprobado Inicialmente con fecha 12 de septiembre de 2011, incorporando las modificaciones derivadas de los requerimientos e informes sectoriales aludidos en el apartado anterior, cuya fotocopia se adjunta, los cuales, en sus aspectos esenciales se refieren a:

- Error en la denominación del Expediente en razón de la clasificación jurídica y urbanística del suelo que, de acuerdo con el PGOU vigente de Almería, habrá de titularse: Plan Especial de Interés Supramunicipal

para la implantación de una actuación de interés público en terrenos de Suelo Urbanizable no Sectorizado (SUNP-TOYO-2) del PGOU de Almería.

- El Informe Previo de Valoración Ambiental declara viable la Escuela Pública de Golf sobre una superficie de 6 ha, pero inviable la Zona Libre Deportiva de 228.725 m² debido a la falta de definición de la actuación y de los efectos ambientales previsibles. Efectivamente, en el documento de Aprobación Inicial dicha Zona Libre Deportiva estaba considerada una reserva para posibles expansiones deportivas no edificables, sin especificar su uso, de forma que, para su eventual desarrollo, hubiera sido necesaria la aprobación de un nuevo Plan Especial o una modificación sustancial de éste. Así pues, dada su inviabilidad de acuerdo con el IPVA y no ser en absoluto necesaria esta Zona Libre Deportiva para la construcción, desarrollo y funcionamiento de la Escuela Pública del Golf, la presente iniciativa se circunscribe estrictamente a este último equipamiento sobre la superficie de 6 ha en el emplazamiento expresado en los planos que, como seguidamente veremos, atiende igualmente a los requerimientos de otros informes sectoriales.

- Garantizar la continuidad viaria desde El Toyo 1 hacia el Toyo 2, por el oeste, de los dos viales estructurantes (la avenida de Alfredo Goyeneche y la Avenida de los Juegos Olímpicos de Barcelona) que confluyen en sendas rotondas con la avenida de los Juegos del Mediterráneo. Ello da lugar a una traslación hacia el norte del emplazamiento de la EPG, entre ambas rotondas, de manera que dichas continuidades viarias no queden entorpecidas. Y todo ello de acuerdo con un anteproyecto de ordenación suministrado por EPSA durante el período de información pública y las indicaciones del informe del Ayuntamiento de Almería.

- De una manera más explícita, en este documento quedan consignadas las limitaciones que las actuaciones pretendidas han de tener en relación con las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Almería.

- Se aportan en la documentación gráfica los puntos de conexión con los servicios urbanísticos, así como los certificados de conformidad de las compañías suministradoras.

C) Descripción detallada de la actividad.

a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

La Escuela Pública de Golf que se pretende implantar está situada sobre el sector de Suelo Urbanizable No Programado (No Sectorizado) de El Toyo II, según el vigente PGOU de Almería (1998), con 314 ha y 314.000 m²t construibles, esto es, con una edificabilidad global de 0,1 m²t/m²s. En el nuevo PGOU en tramitación, aún no aprobado en el momento de redactar este expediente, el ámbito de El Toyo II queda reducido a 1.022.268,78 m², con la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado, código: SUS-TOY-01/1, con un Uso Global Turístico, una edificabilidad global de 0,3 m²t/m²s y una densidad máxima de viviendas de 30 viv/Ha, todo ello de acuerdo con su ficha reguladora.

La reducción de superficie se debe a la declaración de Lugar de Interés Comunitario (LIC) de todo el espacio situado al Oeste de la Rambla del Puente de la Quebrada, en lo que inicialmente se denominaba «Jardín del Desierto». Así pues, al día de hoy el ámbito del sector (No Sectorizado en el PGOU vigente y sectorizado en el PGOU en tramitación), es de 102,22 ha, de forma triangular, delimitado al Sur por la Zona Marítimo-Terrestre, al Este por la Avenida de los Juegos del Mediterráneo (tercio Norte) y por la calle trasera de las parcelas VM2 del Plan Parcial de El Toyo I, (construida con carácter provisional por la Diputación de Almería para los Juegos del Mediterráneo 2005) y al Oeste, por la Rambla del Puente de la Quebrada.

Dentro de este ámbito, la Escuela Pública de Golf propuesta está situada al Nordeste del mismo, con una superficie de 6 ha, con una nueva delimitación resultante de los informes emitidos en el período de información pública, más concretamente, de los producidos por EPSA y el Ayuntamiento de Almería, con objeto de no impedir las continuidades viarias hacia el oeste (Toyo 2), a partir de la 2.^a rotonda de encuentro entre la Avda. de los Juegos del Mediterráneo y la de los Juegos Olímpicos de Barcelona. Dicha delimitación es como sigue:

- Al Norte y Oeste: rectificación del camino provisional (la llamada «carretera de los 100 días») realizado en el 2003 para servicio de las obras de urbanización de El Toyo con ocasión de los juegos del Mediterráneo de 2005 el cual, desde la 1.^a rotonda de El Toyo, vadea la Rambla del Puente de la Quebrada para conectar con la llamada carretera de la costa, que conduce al Cabo de Gata desde la capital, cruzando la urbanización Retamar. Es éste un camino interno de la parcela propiedad que no forma parte de la red viaria del PGOU de Almería. En un punto determinado la linde adopta una traza N-S de 120 metros de longitud hasta su confluencia con el lindero Sur.

- Al Sur: línea virtual en sentido E-W que coincide con la posible extensión futura hacia el Oeste de la Avenida de los Juegos de Barcelona, vial estructurante de el Toyo 1.

- Al Este: La alineación de la avenida de los Juegos del Mediterráneo, en el tramo comprendido entre su 2.^a y 3.^a rotonda.

b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.

b.1) Caracterización física de los terrenos.

Desde el punto de vista topográfico, el terreno es sensiblemente plano, yendo desde la cota más baja (+37,50) al Sur, hasta la más alta (+49,50), al Norte, es decir, con una pendiente media descendente hacia el mar del 2,22%.

La parcela objeto del Plan Especial, situada junto a la Urbanización de El Toyo, al Oeste de la misma, se encuadra en la denominada estepa litoral almeriense, cuyo máximo exponente se encuentra varios kilómetros hacia el Este, al otro lado de Retamar, formando ya parte del Parque Natural de Cabo de Gata-Níjar.

El espacio litoral comprendido entre las construcciones de El Toyo y Costacabana, con límite en los terrenos del aeropuerto hacia el Norte, ha sido declarado como Lugar de Interés Comunitario (LIC), y presenta además diversos hábitats de interés para la conservación, presentando especies vegetales como el Arto, el Azufaifo o el *Androcymbium*, siendo la fauna más relevante las aves estepáricas.

Podríamos decir que esta zona comparte valores con la mencionada del Parque Natural, sirviendo la misma como espacio de amortiguación.

En concreto la parcela estudiada se sitúa a modo de isla, entre El Toyo y el espacio LIC, separándola del mismo el cauce de la rambla del Puente. Se trata de unos terrenos desbrozados parcialmente y cuya vegetación se encuentra degradada, por lo que no es esperable la presencia de fauna de interés. Así mismo, posee escaso valor paisajístico.

A nivel geológico nos encontramos en una llanura aluvial donde predominan los materiales cuaternarios. No existen vías pecuarias que atraviesen la zona y a priori no se encuentran elementos patrimoniales o arqueológicos catalogados.

b.2) Caracterización jurídica de los terrenos.

La clasificación jurídica del suelo, según el vigente PGOU/98 es la de Suelo Urbanizable no Sectorizado, con independencia de que su régimen jurídico, hasta tanto no se apruebe el Plan de Sectorización, sea el de Suelo No Urbanizable.

c) Características socioeconómicas de la actividad.

c.1) Enfrentados a la necesidad de hacer una «exposición de motivos» para justificar desde el punto de vista socioeconómico la implantación de una Escuela Pública de Golf (EPG) en los terrenos de El Toyo II habría que empezar aludiendo a la condición plurifuncional del Deporte, algo que no admite muchas dudas tal y como se expresa en toda la legislación deportiva autonómica y, muy concretamente, en los fundamentos del Decreto 43/2008 del 12 de Febrero, que regula las condiciones de implantación y funcionamiento de los Campos de Golf en Andalucía, que es particularmente esclarecedor, conciso y explícito a este respecto. No es cosa de reiterar lugares comunes sobre la práctica del deporte como algo que, dentro de la madurez organizativa y las normas de convivencia del Estado del Bienestar, excede del ámbito estricto del ocio para formar parte indisociable de la educación integral de la persona. Ni de su capacidad de dinamización turística de un lugar –y, por tanto económica, con una importante incidencia en la generación de empleo estable– en su doble perspectiva: como factor relevante de la oferta de ocio y tiempo libre, y en las sinergias que producen el deporte espectáculo y la organización de eventos.

c.2) El papel del golf dentro de las nuevas tendencias turístico-deportivas en Andalucía.

Hablar de la importancia del segmento del golf dentro de la industria turística andaluza sería, en realidad, una redundancia sobre lo expresado en la propia exposición de motivos del Decreto 43/2008, cuando dice “efectivamente, resulta innegable la potencialidad del golf para cualificar y desestacionalizar la oferta turística, así como para servir de atractivo de un turismo específico y de generación de valor en la marca de los destinos”.

El golf es un deporte que, en número de campos y licencias federativas se ha incrementado constantemente desde los primeros campos españoles (Real Club de Golf de Las Palmas de Gran Canarias (1891), Real Club de Golf de Puerta de Hierro en Madrid (1904) y Real Club de Campo de Málaga (1925)).

La popularización y los mayores incrementos en la práctica de este deporte se debieron a la aparición de jugadores españoles en la élite y proyección internacional (Severiano Ballesteros, José M.^a Cañizares, Manuel Piñeiro, Miguel Angel Jiménez, José María Olazabal, etc.) pero, sobre todo, la celebración en el campo de Valderrama (Cádiz) de la primera Ryder Cup celebrada en territorio continental en el año 1997, siendo éste uno de los más prestigiosos eventos deportivos del calendario mundial y de mayor proyección mediática.

Desde esas fechas se ha producido un crecimiento sostenido en el número de licencias de alrededor de un 12% anual hasta llegar a las 331.978 registradas en 2008, pasando de ser un deporte elitista, al alcance de unos pocos, a convertirse cada día en una actividad popular que poco a poco alcanza a un número cada vez mayor de personas de toda clase social y económica.

Este incremento en la demanda golfística ha determinado que este deporte absorba un 33% de la cuota de mercado europea, siendo uno de los productos con más peso en la industria turística nacional.

Como se pone de manifiesto en el «Estudio del Mercado y Valoración del Turismo de Golf en Andalucía» (Red CSEA, 2006), «el aceptable diseño de las instalaciones andaluzas, unido a la bonanza climatológica, con independencia de las variaciones locales, proporcionan a los campos andaluces una capacidad de juego superior a la de otras comunidades españolas, constituyendo además el principal factor diferenciador y atractivo frente a las regiones del centro y norte de Europa, origen natural de una parte mayoritaria de los jugadores comunitarios». Testimonio de ello es que, a Enero del 2011, Andalucía concentra el mayor número de campos de golf de España, con 104 instalaciones de un total de 416 campos federados, lo que hace un 25% de la oferta total de clubs de campo.

En cuando a la distribución de licencias federativas por comunidades, Madrid es la comunidad con más licencias de España, a mucha distancia del resto, y con sólo 34 campos. Andalucía, con 104 campos, es la segunda y la de mayor importancia dentro del segmento turístico.

Cuadro 1. Distribucion porcentual de licencias por Comunidades.

(Fuente: Informe para EPDA de «Innovación Deportiva» 2009:

COMUNIDAD	% LICENCIAS
Madrid	28
Andalucía	15
Cataluña	14
C. Valenciana	7
País Vasco	6
Otras Comunidades	30

El ranking provincial por núm. de licencias es como sigue:

Cuadro II. Núm. de licencias por provincia en España.

(Fuente: Informe para EPDA de «Innovación Deportiva» 2009:

NÚM.	PROVINCIA	NÚM. LICENCIAS
1	Madrid	94.138
2	Barcelona	39.884
3	Málaga	22.455
4	Cádiz	11.724
5	Alicante	10.581
14	Sevilla	5.550
22	Almería	3.698
24	Huelva	3.271
29	Granada	2.131
41	Córdoba	1.125
45	Jaén	927
52	Ceuta	67

Cuadro III. Relación de provincias andaluzas en función del número de campos y número de licencias (2009).

NÚM.	PROVINCIA	NÚM. CAMPOS	NÚM. LICENCIAS/CAMPO
1	Málaga	47	478
2	Cádiz	21	558
3	Almería	9	410
4	Huelva	7	467
5	Sevilla	5	1.110
6	Granada	4	532

NÚM.	PROVINCIA	NÚM. CAMPOS	NÚM. LICENCIAS/CAMPO
7	Córdoba	2	562
8	Jaén	1	927
TOTAL	104	488 (media)	

Si comparamos los datos de este último cuadro con el nº de licencias por campo en Madrid (94.138 : 34 = 2.768) o en Sevilla (5.550; 5 = 1.110) con Almería (3.698 : 9 = 410), vemos que ésta está muy lejos de las anteriores (al igual que Málaga y la «Costa del Golf»), lo cual alude a la fuerte componente turística y externa de la masa de jugadores que utilizan los campos de estas provincias.

c.3) Perfil de la demanda.

De acuerdo con el Estudio de Mercado y Valoración del Turismo de Golf en Andalucía (Red CSCA), tal y como sucede en otros segmentos turísticos, el turista del golf posee un comportamiento y perfil específicos cuyos rasgos diferenciales radican en la capacidad de gasto, el perfil profesional y los modos de transporte y organización del viaje, siendo destacable, además, el grado de fidelización del mismo.

Si bien –con base en las prioridades motivacionales de éste– son diversos los «targets» a distinguir:

- Turistas familiares que valoran un amplio espectro de condiciones de destino (como la gastronomía, alojamiento, infraestructuras de comunicación y el clima).
- Turista cuya preferencia fundamental es la práctica del golf, priorizando por tanto la calidad y condiciones de la oferta de campos de juego.
- Y por último, los turistas que atraídos por otros aspectos del destino incluyen entre sus actividades la práctica deportiva.

En el caso del turismo de golf, en la selección del destino interviene una serie de parámetros del segmento, que a continuación se definen:

- Accesibilidad de los campos y presión de juego.
- Calidad de las infraestructuras de golf del destino.
- Concentración de la oferta, proximidad entre campos.
- Características del destino: oferta hotelera y residencial, la gastronomía, otros atractivos y recursos turísticos, infraestructuras de comunicación y servicios en general.
- Condiciones climáticas.

En Andalucía, el 2,7% del total turistas que visitan la comunidad lo hacen motivados por la práctica del golf, según datos facilitados por SAETA correspondientes al año 2003. Esto supone un volumen cercano a los 580.000 turistas. Para éstos el avión se configura como el principal medio de transporte, circunstancia que tiene su origen en el alto nivel de representación extranjera entre los turistas de golf que eligen Andalucía para dicha práctica deportiva.

La fórmula de alojamiento mayoritaria es el hotel, tipología de la que hacen uso el 61% de los turistas. Ello supone una diferencia al alza de 15 puntos porcentuales con respecto a la media para el total de turistas que visitan Andalucía.

La edad media del turista de golf en Andalucía está comprendida entre 45 y 65 años, quedando a su vez ampliamente representados los turistas entre 30 y 44 años, tal y como se observa en el cuadro adjunto:

Cuadro IV. Perfil sociodemográfico del turista del golf.

(Fuente: Red CSEA, elaboración propia a partir de datos de SAETA 2003).

EDAD

Menores de 18 años	8,7%
18-29 años	3,9%
30-44 años	37,6%
45-65 años	39,6%
Más de 65 años	10,3%

SITUACIÓN LABORAL

Trabajo remunerado	69,6%
En paro	1,5%
Estudiante	3,1%
Jubilado	19,0%
Labores del hogar	6,5%
Otras	0,4%

PROFESIÓN

Director/Gerente	6,3%
Técnico superior o medio	22,1%
Profesión liberal	29,1%
Funcionario	12,6%
Admo. Aux. Admo.	8,1%
Empleado	6,8%
Obrero	4,6%
Otros	0,4%

Desde el punto de vista profesional es característico del turista de golf el desarrollo de trabajos que requieren un alto nivel de cualificación. Todo ello permite deducir la alta capacidad de gasto de los turistas que integran dicho segmento.

Los datos anteriores, referidos al 2003, vienen refrendados y actualizados por el Consejero de Turismo, Comercio y Deportes que, en declaraciones recientes a Europa Press, ha afirmado que del perfil de estos visitantes destaca su estancia, con una media superior a los 13 días; su gasto, de 92 € (otras fuentes establecen el gasto medio diario por encima de los 100 €) de media diaria, mucho más elevado que el resto de los turistas). El 61,6% prefiere el establecimiento hotelero para alojarse, frente a un 25,3% que elige el apartamento. El gasto de 92 €/día supone una notable diferencia frente a otros turismos específicos de relevancia en el territorio andaluz, tales como el tradicional «sol y playa», el turismo de naturaleza o el turismo cultural.

En la distribución general del gasto priman los conceptos correspondientes a ocio, restauración y alojamiento incluyéndose en el primero los gastos derivados de la propia práctica deportiva.

Cuadro V. Distribución del gasto medio diario.

(Fuente: SAETA).

Ocio	38,28%
Restaurante	34,92%
Alojamiento	13,90%
Compras	8,48%
Alquiler de coches	2,25%
Transporte	0,84%
Visitas/excursiones organizadas	0,71%
Otros	0,61%

«Las recomendaciones por parte de amigos y familiares en el 29% de los casos y de las agencias de viaje (26%) priman en la elección del destino andaluz para la práctica deportiva. Es sin embargo el alto grado de reincidencia (43%) del segmento de golf de Andalucía el determinante que sitúa las propias experiencias como factor principal de la nueva sitia a nuestra comunidad».

La percepción de los turistas de golf con respecto al destino andaluz es muy positiva contando con una calificación media de 7,58 (en una escala de 0 a 10). Son el alquiler de vehículos, la atención y tratos recibidos y el ocio-diversión, los aspectos mejor valorados. En contraposición, los servicios de transporte público (autobuses y taxis), la seguridad ciudadana, los entornos urbanos y la asistencia sanitaria, aparecen como los aspectos peor valorados por el turista del golf, sin bien la calificación media de los mismos está comprendida entre 6,76 y 7,18 puntos.

Por otro lado, y a los efectos de justificación de este expediente, resulta oportuno traer a colación algunos datos generales sobre la demanda turística real en nuestra región, procedentes de la Encuesta de Coyuntura Turística de Andalucía (CTA) y la del Movimientos Turísticos en Fronteras (Frontur) elaborada por el Instituto de Estudios Turísticos del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. De ambas fuentes podemos sintetizar algunos datos significativos:

- El año 2008 visitaron Andalucía 25 millones de turistas, 700.000 menos que en 2007.
- El número de turistas que visitó Andalucía durante el primer trimestre de 2010 superó los 3,8 millones de personas, lo que supone un descenso de un 3% respecto al mismo trimestre que el año anterior.
- Más de la mitad, el 62,7% del total de viajeros era de España, mientras que el 37,3% restante procedía del extranjero. La inmensa mayoría visitó la comunidad por vacaciones (el 87,1%) y un 5,8% para visitar familiares y amigos.

- Almería, con un 8,2 sobre 19, es la provincia más valorada por los turistas, seguida de Córdoba (7,9) y Sevilla (7,7).

- La caída de Andalucía (que se viene registrando de una manera sostenida desde hace 6 años al menos), viene motivada por el decremento en la llegada de turistas británicos. No obstante, a pesar de esta ligera tendencia negativa, cada vez son más los turistas que acceden motivados por el golf. Entre 500.000 y 600.000 turistas llegados a nuestra comunidad tienen la práctica del golf como principal motivación para la elección del destino, lo que representa el 2,7% del total.

Por su parte, del estudio realizado por SAETA sobre el segmento turístico del golf en Andalucía (correspondiente al año 2002, aunque la tendencia mantenida hace que los datos sigan siendo válidos), el bajo nivel de estacionalidad constituye el rasgo característico diferencial de esta demanda. No obstante el turista muestra una clara preferencia por el segundo trimestre, siendo el periodo comprendido de enero a marzo el que registra una menor afluencia. En líneas generales, es posible definir la temporalidad de la demanda del golf en Andalucía según las siguientes franjas:

- Octubre-marzo: coincide con los periodos fríos en las regiones norte y centro europeas. En estos meses se sucede la mayor afluencia de golfistas extranjeros atraídos por las condiciones climáticas idóneas siendo periodos preferentes para golfistas habituales y/o experimentados.

- Abril-septiembre: coincide con los periodos considerados temporada media y alta en Andalucía. Constituyen periodos de juego preferente para practicantes ocasionales y/o de reciente iniciación. Resulta de interés señalar que son la temporada estival, concretamente el periodo comprendido entre junio y agosto, junto con diciembre, los meses menos atractivos para el turista de golf que visita Andalucía.

De estos datos se extrae la importante conclusión de que la configuración de las franjas temporales citadas constituye un factor de compensación de la estacionalidad característica de determinados destinos andaluces, especialmente de aquellos que, como Almería, están vinculados al segmento «sol y playa».

c.4) La dimensión deportiva y territorial: la Escuela Pública de Golf como refuerzo de los objetivos de El Toyo.

Conviene recordar que cuando las administraciones autonómica y local, a partir del Convenio EPSA-Ayuntamiento de Almería, decidieron abordar la urbanización del El Toyo 1 mediante una cuantiosa inversión para asumir el compromiso de celebrar los Juegos del Mediterráneo del 2005, el Toyo 2 se contemplaba como la continuación natural y temporal de El Toyo 1.

Ya en el primer documento elaborado ante la Comisión de Seguimiento creada para el desarrollo de El Toyo 1 se postulaba que El Toyo era un producto turístico avanzado, en el que se deberían plasmar las últimas tendencias derivadas de la globalización, la movilidad propiciada por las mejoras en los sistemas de comunicación y transporte y la existencia de nuevas formas de trabajo que habían traído como consecuencia, entre otras muchas, el hecho que la frontera entre los espacios característicos de la primera y segunda residencia fueran cada día más imprecisas. La iniciativa pública abordaba la concreción de un modelo de asentamiento turístico moderno, una nueva ciudad turística en el que el alojamiento transitorio del turista accidental y la vivienda permanente de los residentes, ya fueran locales o foráneos, se vertebraran en torno a un espacio de extraordinaria calidad caracterizado por los equipamientos propios de los primeros y los servicios exigidos por los segundos, de manera que la llamada «oferta complementaria» adquiriría aquí un carácter preponderante y articulador.

Bajo estas premisas se abordó la ejecución de El Toyo 1, cuyos objetivos explícitos eran:

1. La creación de una Unidad Urbanística Integrada que, junto al Toyo 2 y en correspondencia con la estructura general y orgánica del PGOU resuelva la dotación de servicios y equipamientos suficientes para garantizar la demanda de la población en el ámbito de la actuación, y las obras de infraestructura necesarias para garantizar su inserción en la ordenación general.

2. Posibilitar, en el marco de su ordenación, la construcción de la Villa Mediterránea para albergue de los atletas de los Juegos del Mediterráneo del 2005, así como la Villa de alojamiento de los jueces y árbitros de dicho acontecimiento y todas las dotaciones, servicios y equipamientos complementarios que configuran la llamada «Zona Internacional» según los términos aprobados en la candidatura.

3. Creación de una ciudad de vacaciones, como un producto turístico asimilable a un «resort» recreativo concebido en su mayor parte para alojamiento temporal –hotelero en cualquiera de sus modalidades y segunda residencia– pero que no excluya la posibilidad de residencia permanente, y todo ello organizado en torno al soporte de un campo de golf de 18 hoyos y los equipamientos complementarios de la Villa Mediterránea, los cuales habrán de permanecer como integrantes de la dotación general de la ciudad.

4. Propiciar un diseño de ciudad turística con carácter propio y diferenciado del modelo tradicional de ensanche y ciudad compacta: un diseño basado en modelos tradicionales de implantación dispersa, tipo

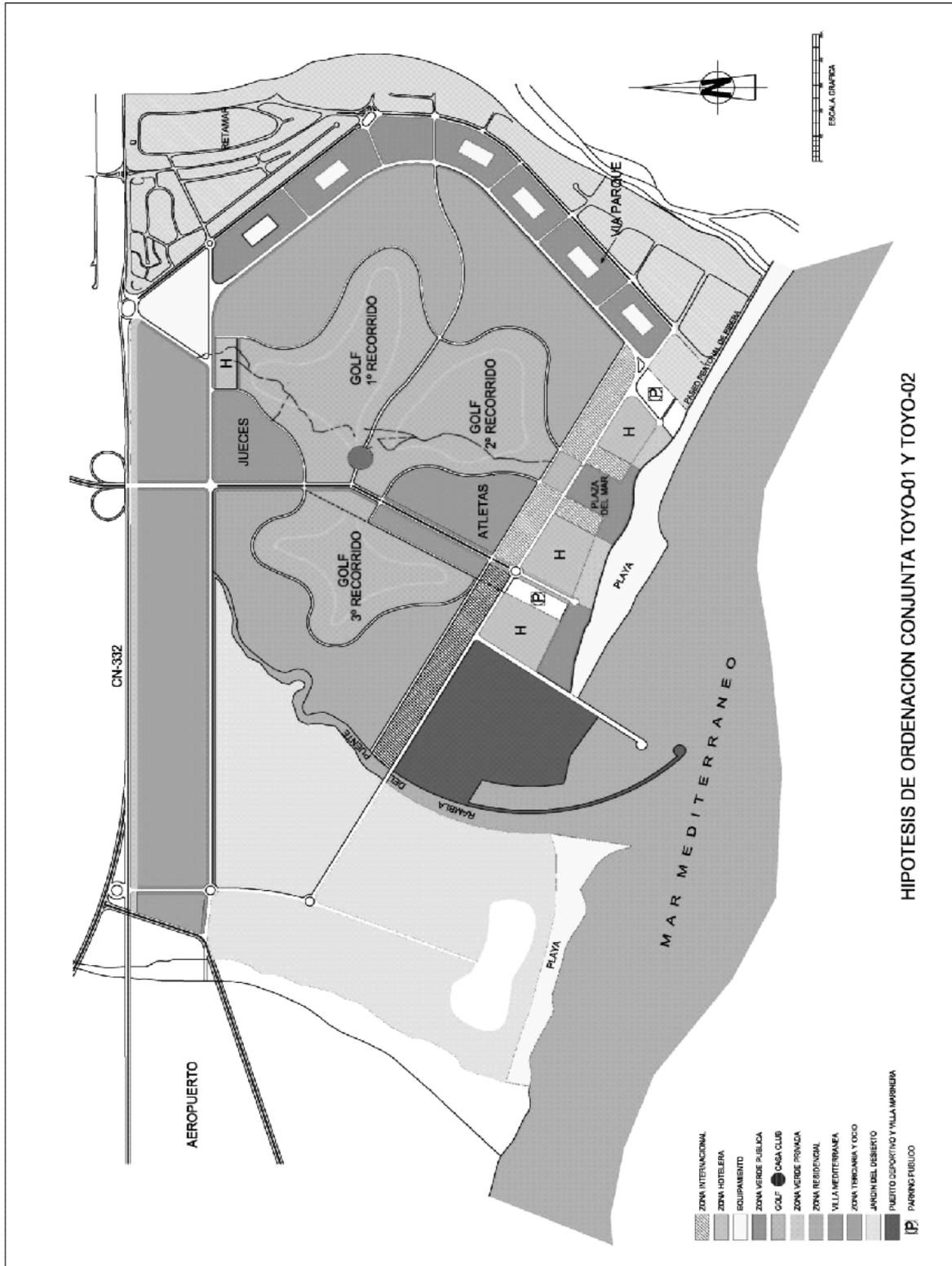
«city-garden», con parámetros adecuados a modelos cultos y experimentados de urbanismo de baja intensidad, evitando al mismo tiempo que las ventajas del esponjamiento enmascaren la falta de urbanidad.

5. Compensar y equilibrar los déficits de equipamiento e infraestructuras que padece la ciudad de Almería y, en concreto, los de la vecina urbanización Retamar, tal y como se expresa en la ficha reguladora de este sector en el Plan General de Ordenación Urbana.

6. Contribuir a una toma de conciencia generalizada en la ciudad de Almería sobre la necesidad de potenciar el turismo de calidad, mediante la identificación previa y posterior valoración de sus recursos diversificados que habrá de completar el turismo vacacional de sol y playa con el deportivo, cultural, naturaleza, etc...

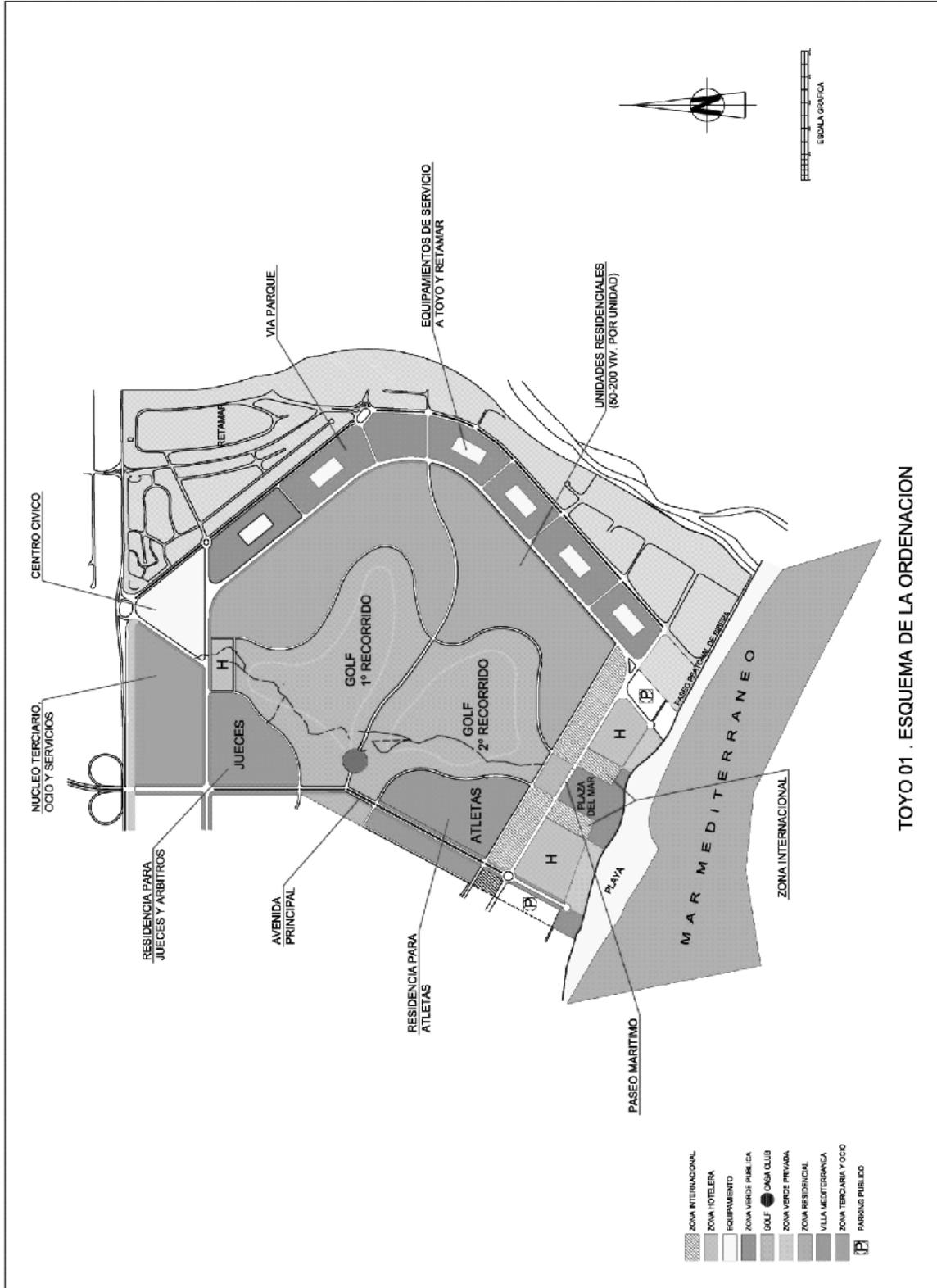
7. Generar una dinámica de crecimiento y desarrollo turístico sostenible que, sin demérito de las cualidades físicas y ambientales del lugar sino, por el contrario poniéndolas en valor mediante su acercamiento al disfrute ciudadano, permita proceder al desarrollo de los terrenos colindantes de El Toyo 2.

Ya, desde los primeros esquemas de ordenación que sirvieron de base para la redacción del PAU y el PP, el Toyo 1 se concebía como una primera fase de una ordenación urbanística integral que englobara en su misma lógica de implantación a los terrenos de El Toyo 2. Por eso, la iniciativa de una Escuela Pública de Golf en los terrenos que se proponen, colindantes con El Toyo 1 viene a ser, a su vez, como el primer paso en la culminación de esta ordenación conjunta con unos propósitos que, sobre el objetivo plenamente justificable de promover y extender la práctica de golf entre los ciudadanos de Almería optimizando la utilización y explotación de la inversión realizada en el actual campo Alborán Golf, se añade el de reforzar el papel territorial que desde la Administración Pública se asignó a esta operación piloto de moderna implantación turística, en el área de influencia más directa de la ciudad consolidada, próxima al Parque Nacional del Cabo de Gata y al Aeropuerto, factor de equilibrio de los desarrollos turísticos del Poniente y elemento al que se asignaba un papel preponderante en la rica, diversa y potencialmente prometedora marca turística «Almería». (Figs. 1 y 2).



HIPOTESIS DE ORDENACION CONJUNTA TOYO-01 Y TOYO-02

FIGURA 1



TOYO 01 . ESQUEMA DE LA ORDENACION

FIGURA 2

c.5) El papel de la Escuela Pública del Golf y sus instalaciones complementarias.

Ya nos hemos referido sobradamente en el punto c.2 al papel del golf como subsector básico en la cualificación turística de un lugar, creador de un importante valor añadido, dinamizador del destino y en clara progresión en España. Sin embargo es un hecho que está encontrando importantes barreras para extender su práctica y situarlo al nivel de otras modalidades, circunstancia ésta que sorprende cuando se trata de un deporte para «las tres edades», que pueden practicar ciudadanos de muy distinta condición física.

No vamos a ocultar las reticencias que, desde el punto de vista medioambiental y urbanístico ha tenido la implantación de los campos de golf a pesar de ser Andalucía un lugar privilegiado para su práctica por variadas razones, entre las que están, por supuesto, las climáticas. El consumo elevado de agua, la introducción de unos sistemas botánicos con frecuencia ajenos a las condiciones naturales y paisajísticas de los lugares y, sobre todo, la coartada instrumental para desarrollos inmobiliarios excesivos e intensivos han sido argumentos que acabaron frenando la instalación de nuevos campos hasta su regulación por el Decreto 43/2008 que estableció unas condiciones muy claras de respeto ambiental, ciclo del agua y autonomía del propio deporte con respecto a los desarrollos inmobiliarios. Pero a estas reticencias se sumaban las de considerar al golf un deporte de élite con una fuerte tendencia hacia la privatización y la restricción a la pertenencia a los clubs.

Se da, pues, la circunstancia de que en un país y una comunidad autónoma donde la oferta de actividades e instalaciones deportivas es mayoritariamente pública, apenas hay campos públicos de golf. La iniciativa privada ha liderado la construcción de los equipamientos y ha asumido la gestión de los mismos, lógicamente desde una óptica lucrativa o privativa.

En las últimas décadas las Administraciones Públicas han puesto a disposición de los ciudadanos instalaciones deportivas muy variadas y cada vez de mayor calidad; piscinas, campos de fútbol de césped artificial, pistas de pádel, centros de «fitness», «wellnes»... han poblado las ciudades andaluzas y han abierto sus puertas a miles de usuarios con precios asequibles para la mayoría de la población. El golf es, ante esto, una asignatura pendiente.

El incremento de los practicantes de golf abre nuevas posibilidades a personas que pueden encontrar en esta disciplina su alternativa para una realizar actividad física y además, en el medio plazo, aporta «clientes» a nuestros campos mejorando su viabilidad económica.

En España el número de federados al golf en instalaciones de carácter público ha experimentado un crecimiento del 86% en los últimos siete años, un dato que contribuye a avalar el proceso de popularización de este deporte en nuestro país.

En enero de 2004 el número de licencias adscritas a los campos de carácter público y popular existentes en nuestro país –treinta y ocho en la actualidad, al margen de 6 canchas de prácticas asimismo públicas– ascendía a 21.253 federados.

Siete años después, en concreto a fecha 1 de enero de 2011, esa cantidad se ha incrementado hasta los 39.681, el referido 86% de aumento que en términos absolutos se cifra en 18.428 licencias por campos públicos más.

La proporción de golfistas federados por campos públicos con respecto al total también ha ascendido de manera significativa. Así, en enero de 2004 este tipo de licencias constituía el 8,8% del total (21.253 sobre 241.618), mientras que en enero de 2011 ese porcentaje supone ya el 12% (39.681 sobre 333.013)

Andalucía se está incorporando con fuerza a las comunidades autónomas que promueven instalaciones públicas de golf, pero el número de andaluces que practican el golf no está en proporción con el número de campos con el que cuenta la región. Con los datos apuntados a nivel nacional se concluye que hay que apostar por nuevos equipamientos públicos de golf que faciliten el acceso a la práctica e impulsen el incremento del número de jugadores.

El camino a seguir, legitimado además por el éxito y sus espectaculares resultados en cuanto a la demanda, es la Escuela Pública de Golf de Andalucía situada en el Parque de La Cartuja, en Sevilla, inaugurada a finales de 2007. Esta instalación, referente de la divulgación, popularización y aprendizaje del Golf en Andalucía, es el antecedente de la presente iniciativa, que viene a incidir tanto en la potenciación de una demanda turística real y de gran solvencia como en la accesibilidad de este deporte a ampliar capas de la población autóctona para las que aún subsistía la percepción del golf como deporte propio de sectores sociales de alto poder adquisitivo.

c.6) El entorno socio-deportivo de la Escuela Pública de Golf.

El Toyo y Retamar son los dos barrios de Almería que se sitúan junto a la Escuela Pública de Golf (EPG). Se trata de dos barrios que en su origen eran solo viviendas de vacaciones pero que se están consolidando como lugar de residencia estable, tendencia propiciada en gran medida por la reciente dotación de servicios básicos (Centro Hospitalario de Alta Resolución y Centro de Enseñanza de Infantil y Primaria) que ha posibilitado cubrir la demanda ciudadana para que esta zona no solo sea punto de destino turístico o de residencia estacional.

Como equipamiento deportivo la Escuela Pública de Golf tendría a ambos barrios como primer anillo de influencia; este primer anillo incluiría también a los barrios de El Alquian y La Cañada, muy próximos, a la

Universidad de Almería (12.000 alumnos) como punto de extraordinaria capacidad para captar jugadores y al Parque Industrial Tecnológico de Almería (PITA) como espacio que albergará a cientos de trabajadores y por tanto a potenciales usuarios de programas de actividad física vinculados a la promoción de la salud en el ámbito laboral.

Sin embargo estamos ante un equipamiento cuyo ámbito de proyección es mucho mayor. En un segundo anillo de influencia estaría, por supuesto, la capital (190.013 habitantes), en cuyo término municipal se encuentra la EPG, Nijar (28.242 habitantes) que en estos momentos no cuenta con ninguna instalación de golf, y todos los municipios de la Comarca del Bajo Andarax (33.525 habitantes) que se sitúan en el entorno periurbano de Almería. Además, en un tercer anillo, se incluiría la mayor parte de la Provincia, puesto que esta puede beneficiarse de contar con un centro deportivo como la EPG, ya que en ella se podrán desarrollar programas de iniciación y acercamiento al golf promovidos por la administración provincial y autonómica.

c.7) Principios de integración, sostenibilidad y viabilidad de la EPG.

Para abordar este modelo de Escuela Pública de Golf se han tenido en cuenta cuatro principios básicos:

- Equilibrio medioambiental y uso del agua.
- La integración en un entorno turístico y la integración con los campos de golf de la zona.
- La compatibilidad con la oferta deportiva existente.
- La viabilidad de la instalación.

c.7.1) Equilibrio medioambiental y uso del agua.

La Escuela Pública de Golf se proyecta como un espacio integrado en el entorno del complejo turístico y residencial de «El Toyo», con un máximo de dos alturas, un diseño de los edificios en la misma línea de las urbanizaciones colindantes, un arbolado y una ornamentación vegetal respetuoso con las especies del subdesierto mediterráneo, en definitiva, con la idea identificarse como un espacio deportivo pero también como un elemento más del paisaje de este paraje almeriense.

Almería es pionera en el mundo en el uso racional del agua, una instalación de golf en un territorio árido y por tanto con escasez pluviométrica tiene que reducir al máximo su zona deportiva de hierba natural, para ello, se plantea el uso de materiales que puedan sustituir con solvencia las zonas que habitualmente son de riego intensivo. En este sentido se opta por el césped artificial para los puestos de salida en los tees de prácticas y algunas zonas de approach.

Además, para aquellos espacios que necesariamente deben ser de hierba natural optará por especies de cespitosas propias para campos de golf especialmente caracterizadas por su bajo consumo de agua, facilidad de mantenimiento, resistencia a las pisadas y más tolerancia a la sequía. Así, para la calle de prácticas se utilizará la Bermuda («cynodon dactylon»), con su consumo de agua reciclada que está situado entre una necesidad máxima de 7,5 l/m²/día y 4 l/m²/día en mínimas. Para los «greens» se utilizará una versión híbrida de la Bermuda, el «cynodon transvaalensis», de similares características resistentes del anterior pero con una textura de hoja parecida al agrostis o a las fetuscas finas, de agradable tacto y aspecto, más parecida al césped «fino».

Por otra parte la condición de «antesala» del Parque Natural de Cabo de Gata que tiene el entorno de la EPG, le obliga a convertirse en modelo de instalación deportiva respetuosa con el medio ambiente, pero debe también convertirla en referente de una parte de las actividades deportivas en el medio natural que se oferten en el Parque y en un punto de encuentro para la comercialización de estas.

c.7.2) La integración en un entorno turístico y la compatibilidad con los campos de golf de la zona.

«El Toyo» se concibió en gran medida como un resort turístico, de hecho en él podemos ver un concepto de urbanización mediterránea con importantes equipamientos hoteleros y de ocio. La Escuela Pública de Golf no puede ser ajena a este hecho, es más, tiene que integrarse en el abanico de servicios que se prestan al visitante con coherencia y vocación de contribuir a mejorar la oferta complementaria, sin que ello signifique dejar de contar con usuarios de Almería y sus barrios.

El concepto golf+raqueta tiene una interesante proyección turística, se trata de modalidades deportivas que están entre las más practicadas por el visitante. Además de ellas, no hay que descartar, otras propuestas turístico-deportivas que pudiesen asociarse a la instalación como las apuntadas actividades deportivas en el medio natural.

Hay que insistir en ese punto en la compatibilidad entre la Escuela de Golf y el campo Alborán Golf de El Toyo 1; ambos centros son compatibles y se retroalimentarán. Una parte importante de los usuarios de golf de la Escuela serán clientes del campo y viceversa. En función de los niveles de juego los practicantes irán optando por una u otra instalación, pero otra parte, no menos importante, en función de su disponibilidad de tiempo, usará indistintamente campo y escuela.

En este sentido, la ubicación y equipamiento previsto para la EPG puede ayudar a completar los servicios de los que Alborán Golf carece, como por ejemplo la Casa Club, y esa es la razón por la que, en la ordenación

orientativa que se aporta en el apartado siguiente, este importante elemento se sitúa cerca del punto de contacto entre El Toyo 1 y El Toyo 2, tal y como se previó en los croquis preliminares aludidos en el punto 3 anterior. (Figura 3)

Si los dos nuevos campos de golf de interés turístico que están en trámite de aprobación en el primer y segundo anillo de influencia de la EPG siguen adelante todavía será más coherente la compatibilidad entre campos y Escuela. El proyecto de Campo de Golf Playa Calipso (Pechina. Bajo Andarax) y la iniciativa de Campo de Hoya Altica (Junto a El Toyo) convertirían al conjunto formado por los tres campos y la EPG en uno de los territorios de golf más singulares y atractivos de España. (A este respecto conviene recordar lo expresado en el punto 2.3 anterior sobre los criterios de selección de los destinos golfísticos: condiciones climáticas, oferta hotelera y residencial, infraestructuras de comunicación y servicios en general, accesibilidad a los campos y concentración de la oferta, proximidad entre campos. A todas estas condiciones, que el emplazamiento de El Toyo aporta como una oferta privilegiada, hay que añadir la del sol y playa en el propio lugar, el medio natural en el Cabo de Gata, la singularidad paisajística del resto de la provincia y la inmediatez con la metrópoli, suministrado de todos los servicios complementarios a los que ya el mismo Toyo 1 dispone).

Finalmente, las instalaciones de pádel y tenis existentes son todavía escasas en base a la proyección de la población turística que puede albergar el entorno y a la futura demanda de estas disciplinas que se prevé.

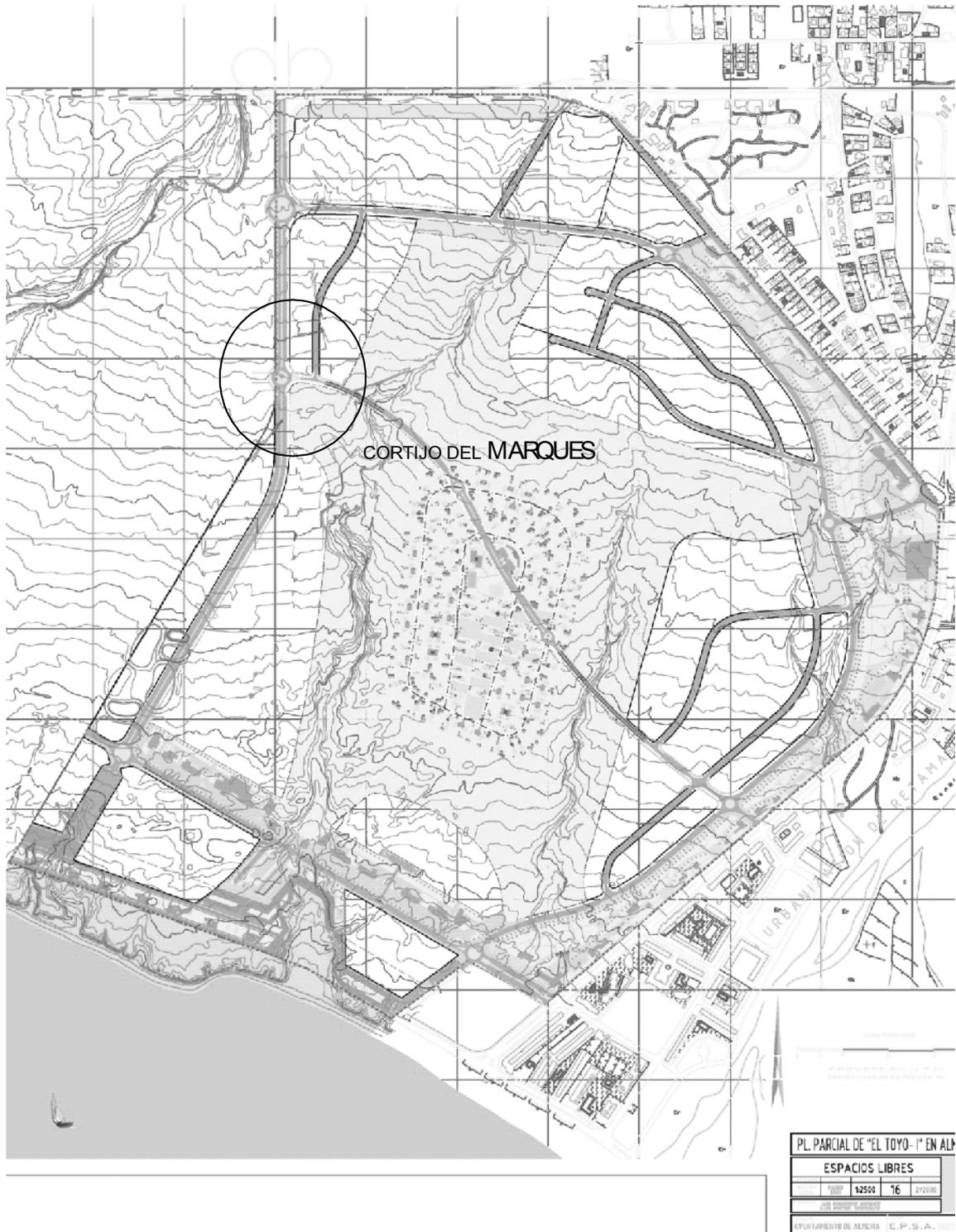


FIGURA 3

c.7.3) La compatibilidad con la oferta deportiva existente.

Como tal equipamiento deportivo, la Escuela Pública de Golf nace con la vocación de no interferir con la oferta pública deportiva del entorno y sí con la idea de compatibilizar y completar el parque de instalaciones deportivas del eje: El Toyo-Retamar-Ciudad-UAL (Universidad de Almería).

Se descartan las zonas de piscinas, evitando interferir en las ofertas de hoteles y UAL.

No se incluyen en el proyecto instalaciones convencionales: pabellones cubiertos, pistas polideportivas, campos de fútbol... desmarcándose de la oferta la gestión del Complejo Deportivo de El Toyo, de los pabellones universitarios y de las pistas o campos de barrio que pudiesen construirse a medio plazo.

Con estos conceptos de compatibilidad, se cumple escrupulosamente con el principio de subsidiariedad que debe de presidir la actuación de las administraciones autonómicas en relación con las municipales y de la administración en general en relación con el sector privado.

La evolución de la Escuela Pública de Golf podrá ser el punto de partida para abordar una fase posterior en la que se puedan ampliar las instalaciones de golf u otras propuestas deportivas que se estime oportuno incluir en el Plan de Sectorización de el Toyo 2, dentro del carácter eminentemente turístico-deportivo que la ciudad de Almería ha previsto como modelo de desarrollo en esta zona.

c.7.4) La viabilidad de la instalación.

En el cuadro adjunto se expresa la cuenta de explotación de la Escuela en un periodo de 8 años a partir de su previsible puesta en funcionamiento en el año 2012.

CUENTA EXPLOTACIÓN ESCUELA GOLF TOYO ALMERIA									
INGRESOS	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	TOTAL
CURSOS Y SERVICIOS DE GOLF	327.120,00	343.476,00	360.649,80	378.682,29	397.616,40	417.497,22	438.372,09	460.290,69	3.123.704,50
ABONADOS GOLF	212.796,00	223.435,80	234.607,59	246.337,97	258.654,87	271.587,61	285.166,99	299.425,34	2.032.012,17
ARRENDAMIENTOS	22.080,00	23.184,00	24.343,20	25.560,36	26.838,38	28.180,30	29.589,31	31.068,78	210.844,32
TOTAL INGRESOS	561.996,00	590.095,80	619.600,59	650.580,62	683.109,65	717.265,13	753.128,39	790.784,81	5.366.560,99
GASTOS	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	TOTAL
SERVICIOS EXTERNOS	155.940,00	159.068,80	162.239,98	165.484,78	168.794,47	172.170,36	175.613,77	179.126,04	1.338.428,19
MANTEIMIENTO	22.420,00	22.868,40	23.325,77	23.792,28	24.268,13	24.753,49	25.248,56	25.753,53	192.430,17
POLIZAS SEGUROS	6.000,00	6.120,00	6.242,40	6.367,25	6.494,59	6.624,48	6.756,97	6.892,11	51.497,81
SUMINISTROS	55.920,00	57.038,40	58.179,17	59.342,75	60.529,61	61.740,20	62.975,00	64.234,50	479.959,63
PUBLICIDAD Y COMUNICACIÓN	15.500,00	15.810,00	16.126,20	16.448,72	16.777,70	17.113,25	17.455,52	17.804,63	133.036,02
SUELDOS Y SALARIOS	188.557,20	192.328,34	196.174,91	200.098,41	204.100,38	208.182,38	212.346,03	216.592,95	1.618.380,61
MATERIAL Y EQUIPAMIENTO DEP	3.900,00	3.978,00	4.057,56	4.138,71	4.221,49	4.305,92	4.392,03	4.479,87	33.473,58
CANON	0,00	36.000,00	37.800,00	39.690,00	41.674,50	43.758,23	45.946,14	48.243,44	293.112,30
TOTAL GASTOS	448.237,20	493.201,94	504.145,98	515.362,90	526.860,86	538.648,31	550.734,03	563.127,09	4.140.318,32
RESULTADO (B.A.I)	113.758,80	96.893,86	115.454,61	135.217,72	156.248,79	178.616,82	202.394,36	227.657,72	1.226.242,67
I. SOCIEDADES (25%)	28.439,70	24.223,46	28.863,65	33.804,43	39.062,20	44.654,21	50.598,59	56.914,43	537.192,82
BENEFICIO NETO	85.319,10	72.670,39	86.590,96	101.413,29	117.186,59	133.962,62	151.795,77	170.743,29	689.049,85

La viabilidad social viene marcada por la universalización de la práctica de un deporte que ahora está restringido en su promoción y que necesita de un impulso, en tanto que se trata de una modalidad que puede llegar a mucha gente y que no tiene limitaciones de edad, sexo o condición física.

Incorporando el pádel y las actividades deportivas en el medio natural al proyecto se responde también a una demanda social ya que el crecimiento de esta disciplina se ha disparado en nuestro país y apunta a ser uno de los deportes más practicados en el futuro.

Por último, hay un factor determinante que no se puede olvidar para garantizar la rentabilidad social, y es que en todo momento estamos hablando de una iniciativa pública, lo que va a asegurar la mayor accesibilidad posible a la instalación, con independencia de que se incorpore o no al sector privado a su gestión.

d) Características y emplazamiento de los distintos usos, edificaciones, obras e instalaciones que integran la EPG

Como se ha dicho, el ámbito de la actuación tiene una superficie de 60.000 m² con un uso genérico de Escuela Pública de Golf (EPG), la cual, a su vez está compuesta, básicamente por los siguientes elementos, construcciones, instalaciones y usos específicos:

El Campo de Prácticas, pieza básica del conjunto que se compone de:

- La calle de prácticas: Con forma de sección troncocónica, con el tee colocado en su base más estrecha (65 metros aproximadamente) y el fondo de caída de bola en su parte más ancha (100 metros aproximadamente) con una longitud de 250 metros.

- Los «putting green» o greenes de prácticas: Se prevén 2, con formas irregulares, de 250 m² y 700 m² respectivamente, complementados por zonas en el entorno «entreegreen», o zona de chippeo de 500 m² y zona de «approach» de 400 m².

- Tee de prácticas: Estructura de una sola planta con diseño en «U» abierta, con 65 metros de longitud y un ancho de plataforma de 6,5 metros, con capacidad para albergar 30 puestos distribuidos en boxes de 2,20, separados por divisores metálicos fijos y otros 30 boxes en cubierta.

- Un pequeño edificio auxiliar para mantenimiento.

La superficie total del conjunto es de 40.290 m².

- La Casa-Club: Constructivamente se sitúa como elemento arquitectónico principal; pretende ser un elemento de carácter marcadamente horizontal integrado en la topografía, para minimizar las interferencias en las fugas visuales. Así, se plantean dos plataformas horizontales: la inferior (suelo) que se adapta a las cotas del terreno y sirve de base al edificio, y la superior (techo) totalmente lineal, que se apoya en un «bosque» de pilares de madera (en referencia a troncos de pitacos) y constituye la cubierta del mismo. En el espacio libre generado entre estos dos elementos aparecen distintos volúmenes independientes, aunque yuxtapuestos, que, a la vez que determinan los espacios interiores, formalizan el espacio exterior liberado, mostrándose casi totalmente opacos al exterior y mucho más abiertos al interior del terreno al oeste, una zona libre no ocupada por edificación alguna. La Casa Club albergará, como mínimo, las siguientes dependencias:

- Vestuarios y aseos masculinos y femeninos.

- Servicio médico.

- Administración y Anexos.

- Aula.

- Cafetería.

- Aseos interiores y exteriores de cafetería.

- Cocina y Anexos.

- Cuarto de palos.

- Almacenes.

La superficie de suelo asignada a la Casa-Club es de 4.156 m².

- La zona de raquetas: para la práctica del tenis o pádel, como deporte complementario al golf.

La superficie de esta zona es de 7.826 m².

- Aparcamiento: El conjunto consta de un aparcamiento de 170 plazas aproximadamente en una explanada de acceso próxima a la rotonda de confluencia entre la Avenida de los Juegos del Mediterráneo y la Avenida de los Juegos Olímpicos de Barcelona, que cruza en diagonal el Toyo 1.

La superficie de esta plaza es de 7.728 m².

Las zonas relacionadas están grafiadas en el plano 5 del presente documento, cuyas condiciones de superficie y uso se expresan en el cuadro siguiente:

	SUPERFICIE (m ²)	USOS DOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS
1 CAMPO DE PRÁCTICAS	40.290	Calle de prácticas, greenes de prácticas, tee de prácticas y edificio auxiliar.
2 CASA CLUB	4.156	Vestuarios, servicio médico, administración, aula, cafetería, aseos, cocina, cuarto de palos, almacenes.
3 ZONA DE RAQUETAS	7.826	Pistas de pádel, tenis y local mantenimiento.
4 APARCAMIENTO	7.728	Aparcamiento público al aire libre.
TOTAL	60.000	

e) Presupuesto de las instalaciones

Para la siguiente actuación, de iniciativa pública, se ha previsto un Presupuesto de Ejecución Material de 1.500.000 €, con arreglo al siguiente desglose:

1. CAMPO DE PRÁCTICAS	300.000 €
2. CASA CLUB	800.000 €
3. ZONA DE RAQUETA	190.000 €
4. APARCAMIENTO	<u>210.000 €</u>
	1.500.000 €

f) Servicios urbanísticos y consumos.

La parcela dispone actualmente de todos los servicios urbanísticos aportados por la calle pública con la que colinda, esto es, la Avenida de los Juegos del Mediterráneo, de El Toyo I: abastecimiento de agua, red de saneamiento, electricidad y telefonía, así como puntos de recogida neumática de residuos sólidos.

Las previsiones de cargas de la EPG es de 88 Kw de electricidad y un consumo de agua potable de 64,80 m³/día y 23.652 m³/año.

La instalación cuenta con un depósito de agua potable de 98 m³, que garantiza el suministro durante más de 1,5 días.

En cuanto a la disponibilidad de recursos hídricos para el riego de la instalación se dispondrá del agua reciclada de la EDAR El Toyo la cual fue expresamente construida para depurar las aguas residuales de los núcleos de Retamar, Centro Penitenciario El Acebuche, Urbanizaciones El Toyo 1 y El Toyo 2, y de todos los núcleos del término municipal comprendidos entre la margen izquierda del río Andarax y las urbanizaciones Toyo 1 y Toyo 2.

La EDAR de El Toyo está equipada para el tratamiento a nivel secundario de 4.200 kg/día de DBO5 y 4.400 kg/día de materia sólida. Además la instalación permite el tratamiento a nivel terciario de hasta 6.000 m³/día de agua de salida de secundario, empleada para riego.

Como se ha expresado en el apartado c.7.1 el consumo máximo de agua, para la variedad de cespitosa escogida, es de 7,5 l/m²/día; y la superficie de hierba natural regada, limitada a la calle de prácticas y los «putting green» es de 24.350 m², lo que supone un consumo diario de 7,5 l/m²/día x 24.350 m² = 182.625 litros/día, es decir, 182,64 m³/día, sobradamente admitida por la capacidad de tratamiento de la EDAR.

El consumo máximo anual resultante es de 365 días x 182,64 m³/día= 66.663,6 m³/año. La demanda anual será bastante menor dado que está previsto recircular parte del agua de riego a través de dos balsas alimentadas por un sistema de drenajes que permite recuperar una media del 30% del agua de riego utilizada, por lo que el consumo máximo anual se establece en 46.664,52 m³/año. No se ha tenido en cuenta por su escasa relevancia la reducción de la demanda anual ocasionada por las precipitaciones naturales.

En lo que se refiere de la recogida neumática de basuras, la demanda de El Toyo 2 estará cubierta con la central de recogida neumática existente en El Toyo 1.

g) Servidumbres.

1. Aeroportuarias.

El Avance del presente Plan Especial para su formulación fue sometido a consulta previa ante la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento en relación con las servidumbres aeroportuarias, que emitió el siguiente informe preventivo:

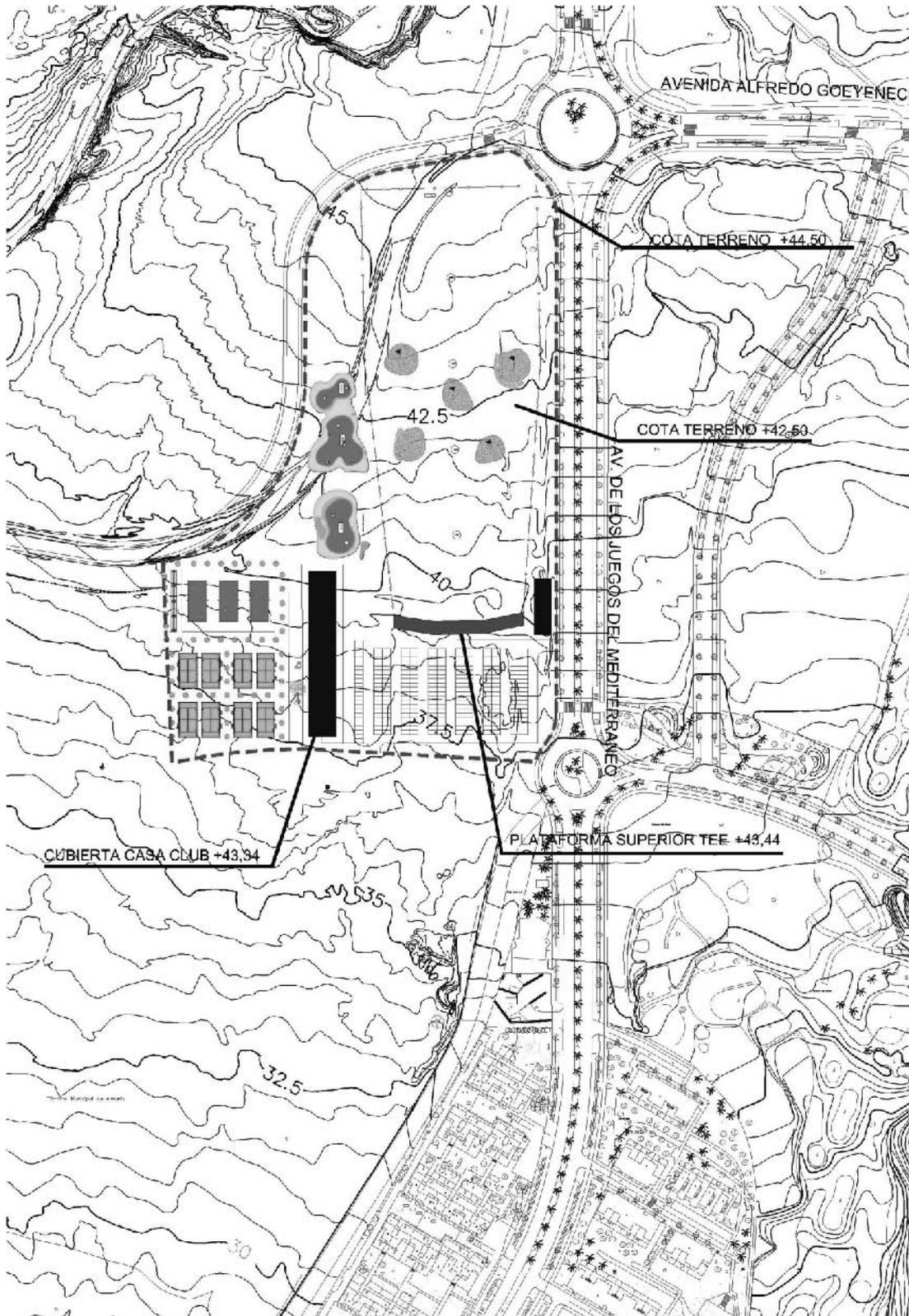
a) Ruido: el ámbito del SUNP TOYO II no está afectado por las huellas de ruido ni del Plan Director Actual (escenario 2005) y Desarrollo Previsible ni por las del Plan de Aislamiento Acústico.

b) Zona de Servicio Aeroportuaria: el ámbito del SUNP TOYO II no está afectado por el Sistema General Aeroportuario.

c) Servidumbres Aeronáuticas.

- Superficie Horizontal Interna: las construcciones permitidas no podrán vulnerar la Superficie Horizontal Interna, que se encuentra a 55 metros sobre el nivel del mar.

- Superficie de Limitación de Alturas GP IAM: riesgo de vulneración con las infraestructuras del campo de golf, ya que la superficie se encuentra entre 43 y 55 metros y el terreno entre 30 y 50 metros, aproximadamente.



De acuerdo con el plano núm. 6 que se aporta en el presente documento los elementos emergentes de la EPG son los siguientes:

- Cubierta de la casa club: cota +43,34 m. snm.
- Plataforma superior del «tee» de prácticas: cota + 43,44 snm.

2. Hidráulicas: Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones

El ámbito del Plan Especial no incluye ningún punto de riesgo del t.m. de Almería según el Decreto 189/2002 por el que se aprueba el Plan Especial de Prevención de avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces.

Con respecto al «Estudio Hidráulico para la Prevención de Inundaciones y para la ordenación de las cuencas del Poniente Almeriense, Bajo Andaráx y Nijar», y a sus resultados para la avenida de período de retorno de 500 años, los límites propuestos no afectan al ámbito de la Escuela Pública de Golf.

h) Plazo de inicio y terminación de las obras con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

A tenor de lo dispuesto en el art. 42 de la LOUA, a partir de la Aprobación Definitiva del presente Plan Especial La Consejería de Turismo, Comercio y Deporte dispone de 1 año para la solicitud de la correspondiente Licencia Municipal de Obras.

A partir de la fecha de otorgamiento de la Licencia Municipal de Obras, el plazo de ejecución de las mismas será de 12 meses.

El desarrollo completo de la Escuela Pública de Golf (EPG) habrá de ejecutarse en una etapa única comprensiva de todos los elementos consignados en el apartado d) anterior, sobre el emplazamiento descrito en el apartado C.a), reflejado gráficamente en los planos adjuntos al presente documento.

C) Justificación y fundamentación.

a) Utilidad pública o interés social de su objeto.

Como ha quedado de manifiesto a lo largo del presente documento y, concretamente en el apartado B anterior, la Utilidad pública y el Interés Social de la Escuela Pública de Golf encuentra varias justificaciones que intentaremos resumir:

- Se trata de una actuación deportiva inscrita en uno de los segmentos turísticos de nuestra región de mayor valor añadido como es el golf y que, como queda de manifiesto en el preámbulo del Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de los campos de golf en Andalucía, más contribuyen a cualificar y desestacionalizar la oferta turística, principal motor económico de nuestra comunidad.

- El carácter público de la iniciativa alude, precisamente, a la voluntad de acercar la práctica de este deporte a todas las capas sociales, desvinculándolo de las connotaciones elitistas que lo restringían a las de alto poder adquisitivo. En nuestro caso, aparte de su componente turística, la EPG pretende la divulgación del deporte y la formación de golfistas de élite entre la población autóctona.

- La EPG de El Toyo contribuirá a optimizar la utilización y la explotación de la importante inversión pública realizada en el actual campo Alborán Golf, reforzando el papel territorial que desde la Administración Pública se asignó a El Toyo 1 como moderna operación piloto de implantación turística, en el área de influencia más directa de la ciudad consolidada, próxima al Parque Nacional del Cabo de Gata y al Aeropuerto, factor de equilibrio de los desarrollos turísticos del Poniente y elemento al que se asignaba un papel preponderante en la rica, diversa y potencialmente prometedora marca turística «Almería».

- La EPG generará un empleo laboral con contrato y según los convenios vigentes, al menos, a las siguientes personas:

• Gerente	1
• Director Deportivo	1
• Green Keeper	1
• Secretario/a	1
• Peón jardinero	2
• Aux. jardinero	1
• Mecánico/mantenimiento	1
• Fontanería/Electricidad	1
• Caddies-Master	2
• Recoge pelotas	6
• Director comercial	1

• Cocinero	1
• Camareros	3
• Entrenadores	10
• Asistencia médica	2
• Servicio limpieza	6
• TOTAL:	40

En cuanto al empleo indirecto es imposible de precisar aunque, de la misma manera que la mayor parte del empleo temporal y fijo será reclutado entre la mano de obra provincial (Almería y pueblos limítrofes), el abastecimiento general de mercaderías y servicios necesarios procederá, por pura lógica, del entorno inmediato.

b) Viabilidad económica financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

En el cuadro del apartado C.7.4 «la viabilidad de la instalación» se aporta la cuenta de explotación de la Escuela para un periodo de 8 años a partir de su previsible puesta en funcionamiento en el año 2012. No se ha tenido en cuenta, por tratarse de una inversión pública de Interés Social, el coste de su construcción en el capítulo de Inversiones, que asciende a 1.500.000 € de Presupuesto de Ejecución Material, cantidad subvencionada por la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte.

Aún cuando la cuenta de explotación es positiva, referida estrictamente a la gestión de la actividad, la rentabilidad de la intervención hay que cifrarla, pues, en términos sociales y económicos inducidos, dentro de ineludibles criterios de oportunidad política.

En cuanto a la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad, hemos de decir que ésta puede quedar amparada tanto por la clasificación y calificación actual de los terrenos (de acuerdo con el PGOU vigente de 1998), de Suelo Urbanizable No Sectorizado, como por la previsible clasificación futura en la Revisión del PGOU, en la que los terrenos son clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado. En cualquiera de los casos esta actuación es admisible, pero al no haberse producido el correspondiente Plan de Sectorización (en su caso) o el Plan Parcial (en otro), los terrenos pertenecen al Suelo No Urbanizable Común, susceptibles de intervenciones como la presente mediante el correspondiente Plan Especial (art. 42 de la LOUA). Así pues, la cualificación urbanística de los terrenos, posibilitadora de esta intervención trae causa de la aprobación del Plan Especial, independientemente del Planeamiento General vigente sobre el municipio.

c) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico territorial y ambiental.

La conveniencia del emplazamiento de la Escuela Pública de Golf, con la estricta reserva de suelo para su implantación en la zona propuesta ha quedado justificada en el apartado C y, más concretamente, en su subapartado C.4.7, como nexo de unión y continuidad de El Toyo I, dentro de la visión general de El Toyo (Toyo 1 + Toyo 2) como un nuevo concepto de Ciudad Turística especialmente marcada por su sesgo deportivo.

En cuanto a la procedencia o necesidad de la implantación en Suelo No Urbanizable, ha quedado justificada en el apartado anterior.

En cuanto a su incidencia urbanístico territorial y ambiental, la presente intervención debe quedar amparada y justificada por las determinaciones del PGOU de Almería 98 en simultaneidad con su revisión, así como las del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y el Plan Subregional de la Aglomeración Urbana de Almería, que, junto con los POT del Levante y Poniente, ya aprobados, concreta las determinaciones y estrategias del POTA para todo este sector de la costa andaluza que encuentra en Almería capital –en interrelación con los núcleos de su aglomeración urbana: Benahadux, Gádor, Huércal, Níjar, Pechina, Rioja, Santa Fe de Mondújar y Viator– uno de los nueve Centros del Sistema polinuclear de Centros Regionales.

El propio deslinde de la aglomeración urbana como un ámbito de objetivos y directrices interrelacionadas alude a la dimensión claramente supramunicipal de unos equipamientos que, como el presente, tiene un carácter estratégico, cuya repercusión trasciende de los estrictos límites municipales de la capital. Carece, evidentemente, de sentido concebir el actual campo de golf de El Toyo 1, la presente EPG, así como las iniciativas del Campo de Golf de Playa Calipso (Pechina, Bajo Andarax) o el campo de Hoya Antica como sistemas deportivos locales circunscritos a sus estrechos ámbitos de implantación. Establecida ya la importancia del segmento del golf en sus aspectos estrictamente deportivos, turísticos y económicos, estos equipamientos constituyen una red que, complementados con los demás recursos dotacionales y territoriales de la aglomeración, contribuyen a consolidar y prestigiar la marca «Almería» en el contexto del sistema productivo andaluz.

El propio Plan Subregional, en el capítulo C apartado 5 de su Memoria de Ordenación es explícito en cuanto al papel que debe jugar el Toyo.

«En Almería, el Plan promueve la dinamización urbana del entorno de las zonas de El Toyo y Retamar, planteando un área de carácter turístico, con el fin de estructurar y consolidar un proceso de concentración

urbana y especialización turístico-residencial iniciado en este sector, reforzando la oferta de servicios y rentabilizando los ya existentes».

Subrayamos este último objetivo pues, como ha quedado sobradamente explicado a lo largo de este documento, la EPG no pretende otra cosa que extender la práctica del golf a amplias capas de la población y complementar el uso deportivo del campo de golf Alborán contribuyendo a su rentabilización y plena ocupación, tanto de la población turística como de la residente.

No es ocioso consignar otro objetivo explícito del Plan: «Como equipamiento turístico-deportivo se plantea la posibilidad de implantación de un puerto deportivo en El Toyo, si el estudio de viabilidad correspondiente así lo determina. Nos remitimos a este respecto al documento «Propuesta de desarrollo del SUNP-TOY.1 del PGOU de Almería para la celebración de los Juegos del Mediterráneo 2005», diagnóstico preliminar realizado en 2004 (ver apartado B c.4 anterior) y el plano de la Figura 1 para comprobar cómo esta iniciativa, que tanto se fundamenta en dicho documento, está en sintonía con las determinaciones del Plan Subregional, de las cuales supone un adecuado desarrollo.

En cuanto a las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales nos remitimos al Estudio de Impacto Ambiental que acompaña al presente documento.

d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.

La EPG es una Actuación de Interés Público en terrenos que tienen el régimen de Suelo No Urbanizable, regulada por los artículos 42, 43 y 52.4, 5 y 6 de la LOUA.

Esta actuación, concebida como una actividad de intervención singular, es expresamente compatible con la clasificación de suelo no urbanizable, siempre que no induzca a la formación de nuevos asentamientos.

Como se ha expresado repetidamente, el destino final de esta segunda fase de El Toyo es ser un suelo urbanizable sectorizado, con el desarrollo acorde con los términos de su ficha reguladora según los términos de la Revisión del PGOU. No obstante, aunque no se apruebe dicha revisión y, aún considerando la vigencia del PGOU actual –que lo considera suelo urbanizable No sectorizado– el terreno actualmente es Suelo No Urbanizable y la calificación urbanística que se deriva de su propuesta de Zonificación no contempla en modo alguno el uso residencial, sino el deportivo y el viario, por lo que la presente iniciativa No induce a la formación de ningún núcleo de población.

D) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad.

Al tratarse de una promoción pública llevada a cabo por la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, ésta está exenta de la obligación de constituir los depósitos, cauciones, consignaciones o cualquier otro tipo de garantía previstos en las leyes, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 9/2007 de 22 de Octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía.

El promotor público estará obligado a la prestación compensatoria destinada al Patrimonio Municipal de Suelo gestionado por el municipio (hasta el 10% del importe total de la inversión a realizar, aunque modulable por las Ordenanzas Municipales).

NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 1. Procedencia del Plan Especial.

El artículo 42.3 de la LOUA establece que las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente. Asimismo el artículo 14 de dicha Ley determina en su apartado 1.a) que los Planes Especiales, ya sean municipales o supramunicipales, tienen por objeto, entre otras, la finalidad de «implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen de Suelo No Urbanizable.

Por su parte, el artículo 42.4 apartado b) dictamina que «procederá la formulación de un Plan Especial (...) cuando la actividad tenga por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territorial municipal» como es el caso de la Escuela Pública de Golf y los terrenos de Zona Libre Deportiva adyacentes.

Artículo 2. Objeto.

El presente Plan Especial, que se tramita como Actuación de Interés Público sobre terrenos con el régimen de suelo no urbanizable, tiene por objeto principal crear una Escuela Pública de Golf junto al Campo de Golf Alborán de la Urbanización El Toyo, atendiendo a fines diversos y complementarios:

- Acercar y extender la práctica del golf a amplias capas de la población autóctona.
- Subrayar el carácter eminentemente turístico y deportivo con el que, desde el origen, se concibió la inversión pública en El Toyo 1, de la cual la presente iniciativa es la natural continuación.
- Reforzar el carácter estratégico de una instalación y un deporte que como tal es considerado en el Plan Subregional de la Aglomeración Urbana de Almería y en el Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía. Todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 14 ap. 4 de la LOUA.

Artículo 3. Ámbito.

El ámbito del presente Plan Especial es de 6 ha. Has delimitadas por:

- Al Norte y Oeste: rectificación del camino provisional (la llamada «carretera de los 100 días») realizado en el 2003 para servicio de las obras de urbanización de El Toyo con ocasión de los juegos del Mediterráneo de 2005 el cual, desde la 1.ª rotonda de El Toyo, vadea la Rambla del Puente de la Quebrada para conectar con la llamada carretera de la costa, que conduce al Cabo de Gata desde la capital, cruzando la urbanización Retamar. Es éste un camino interno de la parcela propiedad que no forma parte de la red viaria del PGOU de Almería. En un punto determinado la linde adopta una traza N-S de 120 metros de longitud hasta su confluencia con el lindero Sur.

- Al Sur: línea virtual en sentido E-W que coincide con la posible extensión futura hacia el Oeste de la Avenida de los Juegos de Barcelona, vial estructurante de el Toyo 1.

- Al Este: La alineación de la Avenida de los Juegos del Mediterráneo, en el tramo comprendido entre su 2.ª y 3.ª rotonda.

Artículo 4. Vigencia.

La vigencia del presente Plan Especial coincidirá con la de su uso dominante y exclusivo, que es la Escuela Pública de Golf, mientras se mantenga esta actividad. Procederá su revisión o modificación, en los términos establecidos por los artículos 37 y 38 de la LOUA si, por el cese de la actividad o como consecuencia de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana quedara alterada de una manera integral la ordenación contemplada en el presente documento que, en todo caso, no podrá contradecir las determinaciones del POTa ni de las del Plan Subregional de la Aglomeración Urbana de Almería.

Artículo 5. Documentación.

El presente documento se compone de Memoria explicativa y justificativa, Normas Urbanísticas, Estudio de Impacto Ambiental y Planos. En caso de conflicto interpretativo entre dichos documentos prevalecerán las determinaciones de las Normas Urbanísticas sobre cualquier otro.

CAPÍTULO 2

Gestión y ejecución del Plan

Artículo 6. Gestión.

1. Los terrenos objeto del presente Plan Especial se desarrollarán como una única unidad de intervención, limitada estrictamente a lo que en este documento se ha descrito como Escuela Pública de Golf.

2. En el caso de que esta unidad haya de ser gestionada en régimen de concesión demanial, se estará a lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 4/1986, del 5 de mayo, sobre el Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y el artículo 77 del Decreto 276/1987, del 11 de noviembre, que contiene el Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 7. Ejecución.

1. La Ejecución del presente Plan Especial corresponde a la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, con arreglo a una fase única

2. Una vez aprobado el Plan Especial, la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte deberá obtener, para el correspondiente Proyecto Básico y de Ejecución, las necesarias licencias urbanísticas del Ayuntamiento de Almería, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas. Así pues, una vez aprobado el presente instrumento de planeamiento, la ejecución de la actuación queda en la jurisdicción del Ayuntamiento de Almería en cuanto a los permisos para su puesta en funcionamiento, sin perjuicio de los supuestos previstos en el artículo 170 de la LOUA en los que se exceptúa de la necesidad de licencia urbanística a determinados actos promovidos por las Administraciones Públicas.

CAPÍTULO 3

Ordenanzas

Artículo 8. Ordenanzas de carácter general.

1. Con independencia de que por su naturaleza, entidad u objeto la presente iniciativa tenga incidencia o trascendencia territorial supramunicipal, su emplazamiento se sitúa en el municipio de Almería, sometido, pues, a las determinaciones normativas de su vigente Plan General de Ordenación Urbana.

2. Los actos de transformación del suelo, ya sea de carácter edificatorio, urbanizador o paisajístico, sin perjuicio de la normativa general, deberán ceñirse a lo establecido en todas aquellas determinaciones y parámetros que específicamente afectan a los contenidos del presente Plan Especial. En concreto:

- Título Quinto (Normas Generales de los Usos),
Capítulo Sexto (Uso Dotacional y Servicios Públicos) y
Artículo 5.89: Condiciones particulares del Uso Deportivo.
- Título Sexto (Normas Generales de la Edificación).
Capítulo Primero: Aplicación, tipos de obras de edificación y condiciones de la edificación.
Capítulo Segundo: Condiciones de parcela.
Capítulo Tercero: Condiciones de situación y forma de los edificios.
Capítulo Cuarto: Condiciones de calidad e higiene.
Capítulo Quinto: Condiciones de dotaciones y servicios.
Capítulo Sexto: Condiciones de seguridad.
Capítulo Séptimo: Condiciones Ambientales.
Capítulo Octavo: Condiciones de Estética.
- Título Décimotercero: Régimen del Suelo No Urbanizable, en todo lo que le sea de aplicación.

Artículo 9. Ordenanzas de carácter particular.

Sin perjuicio del cumplimiento de las ordenanzas de carácter general correspondientes al PGOU de Almería referidas en el artículo anterior, en la EPG regirán las ordenanzas particulares:

- Superficie total de la actuación: 60.000 m², dividida en los siguientes conceptos:

Campo de Prácticas	40.290 m ²	(67,15%)
Casa Club	4.156 m ²	(6,93%)
Zona de raqueta	7.826 m ²	(13,04%)
Aparcamiento	<u>7.728 m²</u>	<u>(12,88%)</u>
	60.000 m ²	(100,00%)

- Superficie máxima de techo construible: 3.000 m² de techo, dividida en los siguientes conceptos:

Campo de Prácticas	920 m ²
Casa Club	1.900 m ²
Zona de raqueta	180 m ²
Aparcamiento	<u>—</u>
	3.000 m ²

- Altura máxima edificable: 6,00 metros y 2 plantas.
- Ocupación máxima permitida: 5% sobre el total de la actuación.
- Separación a linderos públicos y privados: Las edificaciones se separarán 3 metros de los linderos privados. Sólo se permitirán alinear a vial edificaciones auxiliares y en una longitud no superior a los 30 metros.
- Condiciones de uso: para cada uno de los conceptos de la EPG los Usos permitidos y compatibles serán los siguientes:

Campo de Prácticas: Calle de prácticas «putting greens», «tee» de prácticas y construcciones auxiliares o de mantenimiento.

Casa Club: Vestuarios, servicio médico, administración y anexos, aula, cafetería, aseos de cafetería y generales, cuarto de palos, almacenes.

Zona de Raqueta: Pistas de pádel y tenis, cuarto de instalaciones y/o mantenimiento.

Aparcamiento: aparcamiento público con cubrición ligera para protección

Artículo 10. Infraestructuras.

Las infraestructuras básicas que habrán de posibilitar el desarrollo del presente Plan Especial proceden de la Avenida de los Juegos del Mediterráneo correspondiente a la urbanización colindante El Toyo 1, consistentes en abastecimiento de agua, electricidad en baja tensión, alumbrado público, vía de acceso asfaltada y encintada, red de saneamiento y puntos de recogida neumática de basuras.

En cuanto a la disposición de los recursos hídricos para el riego de las instalaciones deportivas se cuenta con las aguas recicladas de la EDAR de El Toyo construida exprefeso para una previsión de servicio tanto al Toyo 1 como a su extensión en el Toyo 2.

Artículo 11. Servidumbres aeronáuticas

Ap 11.1. Todas las construcciones, instalaciones o cualquier otra actuación que se contemple en el Plan Especial, incluidos todos sus elementos, como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, cualquier otro añadido sobre tales construcciones y los mecanismos necesarios para su construcción (grúas, etc), modificaciones del terreno u objeto fijo (postres, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, etc), así como el gálibo de los vehículos no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Almería.

Ap 11.2. La ejecución de cualquier construcción, instalación o estructura de las consignadas en el apartado anterior o similares requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto de Servidumbres Aeronáuticas.

Ap 11.3. En caso de contradicción en la propia Normativa Urbanística del Plan Especial, o entre ésta y sus planos, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

CAPÍTULO 3

Planeamiento Territorial y Urbanístico de Aplicación. Régimen Urbanístico del Suelo

Artículo 12. Planeamiento territorial.

Según un orden jerárquico, el planeamiento territorial de aplicación es el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), concretado aquí por el Plan Subregional de la Aglomeración Urbana de Almería.

Artículo 13. Planeamiento general y régimen urbanístico.

El presente Plan Especial se redacta en un período de transición entre el PGOU/98 de Almería, actualmente vigente y su revisión, en un estado avanzado de tramitación. Según el primero el ámbito de la presente actuación está clasificado como Suelo Urbanizable No Programado (sectorizado) El Toyo II, y de acuerdo con el segundo, los terrenos se clasifican como Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-TOY-01/1 con Uso Global Turístico.

Sea como fuere, al no haberse ejecutado un Plan de Sectorización (de acuerdo con la clasificación del PGOU vigente) o un Plan Parcial de Ordenación (de acuerdo con la clasificación de la Revisión), el régimen urbanístico del Suelo es el correspondiente al Suelo No Urbanizable, lo cual, junto con la naturaleza y trascendencia supramunicipal de la actividad propuesta, justifica precisamente la redacción del presente Plan Especial de acuerdo con los artículo 43, 52.4, 5 y 6 de la LOUA.

Almería, 15 de marzo de 2013.- El Delegado, José Manuel Ortiz Bono.