

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Anuncio de 16 de noviembre de 2018, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Almería, por el que se dispone la publicación del Acuerdo de 11 de abril de 2018, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual núm. 11 del PGOU de Vera (Almería).*

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 11 de abril de 2018, por el que se acuerda aprobar definitivamente conforme al artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), la Modificación Puntual núm. 11 del PGOU de Vera, clasificación como suelo urbanizable sectorizado de uso terciario del ámbito denominado T-1.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone la publicación del acuerdo adoptado, según el contenido del Anexo I, previa inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, en el número de registro 7864, así como en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, conforme se acredita con certificación municipal aportada.

- El Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de 11 de abril de 2018, por el que se aprueba definitivamente conforme al artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) la Modificación Puntual núm. 11 del PGOU de Vera, clasificación como suelo urbanizable sectorizado de uso terciario del ámbito denominado T-1 (Anexo I).

- Normativa Urbanística (Anexo II).

Almería, 16 de noviembre de 2018.- El Delegado, Raúl Enríquez Caba.

#### ANEXO I

#### ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO ALMERÍA

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 11 de abril de 2018, adopta el siguiente acuerdo.

Municipio: Vera (Almería).

Asunto: Modificación Puntual núm. 11 del PGOU de Vera, clasificación como suelo urbanizable sectorizado de uso terciario del ámbito denominado T-1.

#### A N T E C E D E N T E S

Primero. El planeamiento general vigente del municipio de Vera es el PGOU, por Adaptación Parcial de las (aprobada definitivamente en sesión plenaria de 27 de noviembre de 2008) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por resolución de la CPOTU de fecha 19 de diciembre de 1991.

El municipio de Vera se encuentra incluido en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense (en adelante POTLA), aprobado por Decreto 26/2009, de 3 de febrero; por lo que le es de aplicación dicho Plan.

Segundo. El objeto del expediente es la clasificación como suelo urbanizable sectorizado de uso terciario, denominado Sector T-1 de Vera, de unos terrenos con una superficie de 69.560 m<sup>2</sup> (6,9560 ha), cuya clasificación actual es no urbanizable de carácter natural.

Tercero. Con fecha 27 de marzo de 2015, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, acordó suspender la aprobación definitiva de la Modificación Puntual núm. 11 del PGOU de Vera, clasificación como suelo urbanizable sectorizado de uso terciario del ámbito denominado T-1 conforme al artículo 33.2.d) de la LOUA por contener el instrumento las deficiencias sustanciales a subsanar recogidas en el Fundamento de Derecho IV.

Cuarto. Tras el Acuerdo de suspensión de la CTOTU, en sesión de 27 de marzo de 2015, se elabora un nuevo documento, que es aprobado por Acuerdo Pleno de fecha 30 de septiembre de 2015, solicitando, por conducto de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, informes de verificación, en materia de ambiental, de carreteras, de comercio y de aguas de la Junta de Andalucía. Se solicita igualmente al Estado, informe en materia de Telecomunicaciones.

Se emiten los siguientes informes sectoriales preceptivos y vinculantes:

- En fecha 22/10/2015, se ratifica el carácter favorable del informe en materia de carreteras emitido con anterioridad, al haberse tenido en cuenta las observaciones señaladas

- En fecha 27/10/2015 se emite informe favorable en materia de comercio.

- En fecha 07/06/2016 se emite informe favorable en materia de telecomunicaciones.

- En fecha 16/06/2016 se informa favorablemente la inclusión de las determinaciones propuestas, considerando que no precisa nueva Evaluación Ambiental.

- En fecha 19/07/2017 se emite informe de favorable con observaciones en materia de aguas.

En relación con los informes sectoriales preceptivos y no vinculantes:

- Consta en el expediente informe de incidencia territorial de la Junta de Andalucía, con observaciones.

Quinto. En fecha 15 de septiembre de 2017 tiene entrada en el registro de esta Delegación Territorial, solicitud de aprobación definitiva de la citada Modificación Puntual núm. 11 del PGOU de Vera, iniciándose el plazo de 5 meses para resolver y notificar a que se refiere el artículo 32.4 de la LOUA.

Sexto. En fecha 7 de marzo de 2018 el Servicio de Urbanismo emite informe favorable, supeditando su desarrollo a las consideraciones expresadas en el informe en materia de aguas emitido en fecha 19 de julio de 2017.

Séptimo. En fecha 7 de marzo de 2018 tiene entrada en el registro de esta Delegación Territorial, en escrito en el que tomando en consideración las prescripciones establecidas en el artículo 32.4 de la LOUA, entienden aprobado definitivamente la modificación interesando con carácter principal la inscripción del documento en el Registro de Autonómico de Planeamiento y su publicación en BOJA y con carácter subsidiario, la emisión de resolución expresa sobre la aprobación definitiva y demás trámites preceptivos para la definitiva eficacia del instrumento de planeamiento.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. De conformidad con el Decreto de la Presidencia de 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, manteniendo vigente las competencias establecidas por el artículo 6 del Decreto de la Presidencia 4/2013, de 9 de septiembre, sobre reestructuración de las Consejerías, las competencias en materia de planificación, ordenación territorial y urbanismo, corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

El Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

En virtud de lo dispuesto en el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, y en el Decreto 304/2015, de 28 de julio, a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, como órgano periférico de la Consejería, se adscribe la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a que se refiere el artículo 7 del Decreto 36/2014, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

II. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al no encontrarse incluido Vera en el anexo del Decreto 36/2014, relativo a las Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

III. La tramitación de la presente modificación se ajusta al procedimiento previsto en el artículo 32 de la LOUA en relación con lo dispuesto en el artículo 36 del referido cuerpo legal. Tomando en consideración las determinaciones establecidas en el artículo 32.4 de la LOUA, en relación con el artículo 43.3.a) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común (de aplicación de conformidad con la D.T. 3.ª de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), el acuerdo expreso ha de confirmar la aprobación definitiva de la modificación.

IV. El 7 de marzo de 2018 el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Almería, considera que la reclasificación de los terrenos de referencia como urbanizables se justifican, según el apartado 11 de la Memoria en base a que el gran desarrollo que ha experimentado Vera requiere la implementación de servicios complementarios de carácter terciario (establecimientos comerciales, grandes superficies minoristas, establecimientos hoteleros de carácter urbano, oficinas para servicios profesionales, etc.), siendo la localización elegida, nudo de carreteras y anexo al núcleo urbano, la idónea para cubrir dichas necesidades. Considera igualmente, que sector se sitúa en un nudo estratégico, anexo al núcleo urbano de Vera, afectando a la carretera A-352 de Vera a Garrucha y a la antigua carretera C-3327. En el sector se encuentra incluido un tramo actualmente descatalogado de dicha carretera, así como Sistema General Viario de 1.148 m<sup>2</sup> de suelo que se cedieron anticipadamente para ejecutar las obras del Proyecto del Desdoblamiento y Vías de Servicio de dicha carretera, consecuencia del Convenio Urbanístico suscrito por el Ayuntamiento de Vera y el propietario del suelo. Se identifican las cesiones propuestas, usos característico,

aprovechamiento medio y coeficiente de Edificabilidad. Se considera que la modificación se adecua con carácter general tanto a la legislación urbanística como al planeamiento general vigente, y, en consecuencia, se informa favorablemente, quedando supeditado su desarrollo a las consideraciones expresadas en el informe en materia de aguas emitido en fecha 19 de julio de 2017.

Vista la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Almería en virtud de lo establecido en el artículo 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero; vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

#### A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente conforme al artículo 33.2.a) de la LOUA, la Modificación Puntual núm. 11 del PGOU de Vera, clasificación como suelo urbanizable sectorizado de uso terciario del ámbito denominado T-1, quedando supeditado su desarrollo a las consideraciones expresadas en el informe en materia de aguas emitido en fecha 19 de julio de 2017.

2.º Notificar este acuerdo al Ayuntamiento de Vera, proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El presente acuerdo podrá ser objeto de 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 su notificación o publicación, según prevé el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

El Vicepresidente 3.º de la CTOTU, Raúl Enríquez Caba.

#### ANEXO III

#### NORMAS URBANÍSTICAS

#### MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VERA, PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SECTOR T-1 DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO TERCIARIO (DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL)

#### 0. TRAMITACIÓN PREVIA Y OBJETO DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Vera, en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de diciembre de 2009, aprobó inicialmente la Modificación Puntual núm. 11 del PGOU de Vera, para la para la clasificación del Sector T-1, de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Terciario.

00146293

El expediente fue sometido a información pública mediante los correspondientes Edictos publicados en el BOP de Almería núm. 37, de fecha 24 de febrero de 2010, y periódico «La Voz de Almería» de fecha 17 de marzo de 2011, y notificado personalmente a los propietarios afectados del ámbito.

Fueron solicitados y emitidos los siguientes informes sectoriales al expediente de Modificación Puntual núm. 11 del PGOU de Vera:

- Informe relativo a suficiencia de Recursos Energéticos.
- Informe relativo sobre Disponibilidad Recursos Hídricos y del Ciclo Integral del Agua.
- Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en Almería, de fecha 10 de enero de 2011, relativo a Incidencia Territorial.
- Informe Sectorial del Servicio de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía.
- Informe Previo de Valoración Ambiental.
- Informe Comercial de la Dirección General de Comercio.

El acuerdo de aprobación provisional del Pleno Municipal fue adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 29 de enero de 2013, tras el trámite de información pública y recabados los correspondientes informes sectoriales tras la aprobación inicial.

Tras la aprobación provisional, se solicitan y emiten los siguientes informes sectoriales de verificación (para aquellos que tienen carácter vinculante) del expediente de Modificación Puntual núm. 11 del PGOU de Vera, aprobado provisionalmente, tal y como dispone el artículo 32.1.4.<sup>a</sup> de la LOUA:

- Informe Sectorial del Servicio de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía, emitido en sentido favorable, con observaciones, en fecha 25 de junio de 2013.
- Informe Comercial de la Dirección General de Comercio, de fecha 19 de junio de 2013, emitido en sentido favorable condicionado.
- Informe sobre Disponibilidad Recursos Hídricos y del Ciclo Integral del Agua, de fecha 27 de junio de 2014, de la Administración Hidráulica Andaluza, emitido en sentido desfavorable.
- Informe de Valoración Ambiental, de fecha 14 de marzo de 2013, emitido en sentido favorable-viable.

El expediente administrativo y técnico tiene entrada en la Delegación Territorial el 17 de abril de 2013, solicitándose la aprobación definitiva.

Tras sucesivos requerimientos, se completa el expediente con fecha 30 de octubre de 2014, y finalmente que es informado desfavorablemente el 23 de diciembre de 2014 por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, por deficiencias sustanciales subsanables.

A la vista del informe citado, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adopta, con fecha 27 de marzo de 2015, el Acuerdo de suspender la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento conforme al artículo 33.2.d) de la LOUA por contener el instrumento deficiencias sustanciales a subsanar.

El alcance de las deficiencias a subsanar, unido a la obligada verificación de los informes sectoriales de carácter vinculante, según dispone el artículo 32.1.4.<sup>a</sup> de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía, exige el sometimiento a una nueva aprobación provisional de la Modificación Puntual núm. 11, en la forma y contenido del presente documento técnico rectificado.

## 1. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación es promovida por Urbanizadora XXI, S.A., propietaria del 88,60% de la superficie del Sector T-1.

## 2. OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

El planeamiento urbanístico general aplicable en el término municipal de Vera hasta fechas recientes fueron las Normas Subsidiarias de Ámbito Municipal de Vera, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 19 de diciembre de 1991 (BOP 13/3/92).

De conformidad con el Decreto 11/2008, de 22 de enero (BOJA núm. 27, de 7 de febrero de 2008), por el que se desarrollan los procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, el Ayuntamiento de Vera formuló el documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias de Vera a la LOUA, aprobado inicialmente por el Pleno celebrado en fecha de 30 de julio de 2008 y publicado en el BOP de Almería núm. 150, de 6 de agosto de 2008.

La Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística emitió, con fecha 11 de septiembre de 2008, informe favorable de valoración sobre la Adaptación de las Normas Subsidiarias de Vera a la LOUA, documento que a tenor de lo mencionado en dicho informe, pasará a denominarse PGOU de Vera, por Adaptación de las NN.SS. a la LOUA, y se constituirá en el único instrumento de planeamiento general en vigor en el municipio de Vera.

En sesión del Pleno Municipal de fecha 27 de noviembre de 2008, fue aprobado definitivamente el PGOU de Vera, por Adaptación de las NN.SS. a la LOUA, que se constituye como marco urbanístico de referencia para la redacción de la presente Modificación Puntual.

El PGOU de Vera está en vigor desde la publicación de su contenido íntegro en el BOP de Almería de 6 y 12 de febrero de 2009.

El PGOU de Vera se complementa con la Ordenanza Municipal de Edificación, aprobada por acuerdo del Pleno Municipal celebrado en fecha 29 de marzo de 2007 y publicadas en el BOP de Almería de 17 de abril de 2007.

Existe una Modificación de la Ordenanza Municipal de Edificación aprobada por el Pleno Municipal el 18 de marzo de 2014 (BOP núm. 131, de 11 de julio de 2014), para la incorporación de los conceptos de carácter comercial del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, que afecta directamente al presente expediente.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Vera establece la siguiente clasificación del suelo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 11/2008: Suelo Urbano; Consolidado y No Consolidado; Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado y Suelo No Urbanizable en sus tres variantes:

- De especial protección por legislación específica.
- De especial protección por la planificación territorial o urbanística.
- De carácter rural.

Dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado se establecen 8 sectores residenciales y 4 industriales, no existiendo ningún sector con uso preferente terciario.

En área de capitalidad comarcal como es Vera, parece necesario proponer la inclusión dentro del suelo urbanizable sectorizado de un sector destinado a los usos terciarios que se describen en el artículo 71 de la Ordenanza Municipal de edificación de Vera.

## 3. USOS, INSTALACIONES, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS PREEXISTENTES

El Sector está formado en su gran mayoría por terrenos de labor abancalados que en la actualidad se encuentran sin uso. El Sector es cruzado en su zona oeste por la antigua carretera de circunvalación de Vera, que en la actualidad se encuentra sin uso. En su zona sureste y lindando con el camino que lo limita y la carretera Vera-Garrucha, el sector cuenta con una serie de cortijos. Asimismo, lindando con la carretera de Vera-Garrucha,

se encuentran unas antiguas instalaciones de venta de butano que en la actualidad se encuentran sin uso. El sector cuenta también con un cortijo en ruinas y una pequeña balsa de riego sin uso.

En cuanto a las infraestructuras existentes, destacar las siguientes:

- Red viaria: El Sector es colindante a dos carreteras, la de circunvalación de Vera y la carretera de Vera a Garrucha, ahora unificadas en el Catálogo de Carreteras de Andalucía como Carretera A-352, de Cuevas del Almanzora a Garrucha. Esta carretera cuenta con una vía de servicio que proporciona el acceso a las propiedades colindantes, como es el Sector T-1.

- Red de Saneamiento: La red de saneamiento municipal, gestionada en la actualidad por la empresa CODEUR, cuenta con una red principal en alta que funciona por gravedad y que afecta al Sector. El primero colector es una tubería de PVC de 500 mm de diámetro que discurre junto a la vía de servicio de la carretera Vera-Garrucha y dentro del Sector T-1. La segunda es un colector de hormigón de 400 mm de diámetro que discurre junto y paralelamente a la antigua carretera de circunvalación de Vera y atarviesa el sector por el oeste. Esta red se dirige hacia la EDAR de Vera próxima al río Antas hacia el sur.

- Red de Abastecimiento de agua potable: La red de abastecimiento, también gestionada en la actualidad por CODEUR, dispone una red en alta en PVC de 400 mm de diámetro que discurre bastante alejado del sector al norte por el camino de Villaricos hasta los Depósitos de El Hacho en el núcleo urbano de Vera. Desde aquí llegan hasta las inmediaciones del sector conducciones municipales con tuberías de fundición ductil de 200 mm de diámetro que discurren por la vía de servicio de la carretera de Vera-Garrucha.

- Redes eléctricas: En las inmediaciones del Sector T-1 existen varias redes eléctricas que abastecen de energía eléctrica a la zona urbana situada enfrente de la carretera Vera-Garrucha y a las instalaciones cercanas de varias naves e industria de prefabricados de hormigón.

#### 4. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y MEDIOAMBIENTALES DE LOS TERRENOS

##### 4.1. Medio físico.

##### 4.1.1. Climatología.

El rasgo más característico del clima almeriense es su aridez; Almería es la más árida y seca de las provincias Mediterráneas y las condiciones de sequedad de algunas zonas de la provincia son sólo comparables a las del Norte de África o del Oriente Medio.

La baja pluviosidad está agravada por la variabilidad tanto anual como estacional de las prescripciones, por su carácter torrencial y por la fuerte intensidad de la evaporación.

Las temperaturas son suaves durante todo el año, tanto en el litoral costero como en las depresiones interiores. Las diferencias entre las máximas y las mínimas son pequeñas. Solamente en las zonas altas hace frío en la época invernal.

El clima de la zona de estudio se ha estudiado siguiendo la clasificación climática de la provincia de Almería definida por Capel Molina. Este autor, dentro del marco provincial distingue cinco sectores climáticos bien diferenciados:

- I. Sector Litoral
- II. Baja Alpujarra
- III. Cuencas Interiores
- IV. Sector Continental
- V. Alta Montaña

Atendiendo a esta clasificación, la zona de actuación se enmarca en el «Sector Litoral». Este Sector abarca toda la franja costera comprendida entre Punta de Baños (al oeste de Punta Sabinal) y el límite de la provincia de Murcia. El Bajo Almanzora, el Campo de Níjar, el pasillo Tabernas-Sorbas, y cuencas bajas del Andarax, Antas y Aguas.

Por tanto, el clima de Vera es el característico de la zona, con escasa lluvia y temperaturas altas.

Temperaturas.

La temperatura media anual oscila entre los 17 y 18 °C. Las máximas absolutas se registran en julio y agosto con temperaturas superiores a los 37 °C y las temperaturas mínimas se alcanzan en noviembre, diciembre y enero con valores de 4 a 6 °C.

#### Precipitaciones.

En cuanto a las precipitaciones, las medias anuales se mantienen muy bajas, pudiendo considerarse como las más bajas de la península. El observatorio de Garrucha registra un total anual por debajo de los 300 mm, precipitaciones que se concentra en un 70% en los meses de octubre, noviembre, diciembre y marzo. El Observatorio de Carboneras registró cero milímetros en los meses de agosto y septiembre y cantidades insignificantes en los dos meses anteriores.

El otro rasgo básico de las precipitaciones es el de la irregularidad, tanto interanual (común a toda la Iberia seca, con su alternancia de rachas de años secos y húmedos) como interanual. En este sentido hay que destacar que la mayoría de las lluvias del año se producen en un reducidísimo número de los ya escasos días lluviosos del año. Los días de lluvias torrenciales aparecen sistemáticamente asociados con situaciones de gota fría; son particularmente peligrosos en otoño, estación en la que es relativamente frecuente que en solo 24 horas se produzcan entre el 20 al 45% de las precipitaciones medias anuales de los observatorios.

Este régimen se traduce en el escaso aprovechamiento tradicional de los escasos recursos hídricos (la provincia necesita fuertes inversiones en la corrección hídrica) y en un alto riesgo de catástrofe por inundación en las zonas bajas, precisamente las más pobladas, riesgos que se ha acentuado en las últimas décadas en base al fuerte crecimiento agrícola y urbano y a su caótica localización espacial.

#### Humedad.

La humedad relativa a la atmósfera en Vera se halla íntimamente unida a su situación geográfica registrando una media anual del 67%.

#### Vientos.

Los vientos dominantes en las zonas son los de S y SW durante todos los meses del año debido a su situación geográfica, con gran influencia en la zona costera de los vientos marinos.

Su importancia decrece sustancialmente en verano ante los levantes, que dominan entre junio y septiembre. Estos últimos son vientos más fuertes que los primeros, pero también son más estables de forma que son muy improbables los vientos catastróficos del E.

#### Calidad del aire.

No existen en la zona presencia de focos contaminantes (industrias potencialmente contaminantes) o actividades generadoras de ruido.

#### Aridez.

Los datos de aridez en la provincia de Almería según el índice de De Martonne permiten clasificar el clima de Vera, como clima subdesértico.

En conclusión, tras el análisis de los datos expuestos, podemos decir que el clima de la zona de estudio se puede encuadrar en el dominio climático Mediterráneo Subdesértico (Capel Molina). Dicho clima está caracterizado por precipitaciones anuales inferiores a 300 mm, elevada aridez, y temperaturas medias anuales entre 15 °C y 21 °C. El invierno es templado, ningún mes la temperatura media desciende de los 6 °C.

Según la clasificación climática de Köppen-Geiger, el clima estudiado se puede considerar como Clima Seco Estepario y Cálido (BSh), el cual se caracteriza por una temperatura media anual superior a 18 °C. Se extiende por la periferia costera y cursos bajos de los ríos Almanzora, Andarax y Aguas (a excepción de la Baja Alpujarra).

#### 4.1.2. Geología.

##### Encuadre Geológico:

El término municipal de Vera se localiza en el extremo suroriental de las Cordilleras Béticas (cinturón plegado alpino), concretamente dentro de su zona interna o Zona Bética.

La estructura de la Zona Bética resulta esencialmente de un gran cabalgamiento, que ha dado como resultado el desarrollo de estructuras de tipo alpino.

Respecto al sector de estudio, se encuadra en el Cuaternario, concretamente pertenece a la formación Aluvial (QAI): Los materiales cuaternarios son los depósitos más modernos, formados en esta formación principalmente por conglomerados, arenas y arcillas de las formaciones margosas más antiguas.

Aspectos Geomorfológicos:

Desde el punto de vista geomorfológico el territorio ocupado por el sector presenta unas formas bastante homogéneas. La zona más elevada la encontramos al Norte del sector.

#### 4.1.3. Edafología.

Los datos sobre la edafología han sido extraídos del Proyecto LUCDEME, hoja de Vera (1.014) perteneciente al Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (MAPA-ICONA), basado en la clasificación de la FAO.

En dicha Hoja, el sector de estudio se sitúa sobre la Unidad 10, referente a Fluvisoles calcáricos en fase salina (Jc) y la Unidad 14, Regosoles calcáricos (Rc):

- Unidad 10, Fluvisoles calcáricos en fase salina: Los enclaves de esta unidad son dispersos y de moderada extensión si exceptuamos a los del Río Almanzora. Los materiales de partida son sedimentos aluviales limosos o arenolimosos con muy pocos fragmentos gruesos de colores pardos grisáceos.

El relieve corresponde a llanuras de inundación de pendiente escasa (< 2%).

El uso de esta unidad es esencialmente el cultivo de especies variadas en regadío y en secano; tomates, cebada, patatas, lechugas, naranjos, limoneros, etc. El empleo de agua de riego de mala calidad está provocando el aumento de la salinidad en algunos suelos, aunque se han observado prácticas de desalinización en otros casos. Los cultivos se han abandonado en un número importante de casos debido a la escasez de agua, la salinización o al cambio de actividad de muchos agricultores.

#### 4.1.4. Hidrología e hidrogeología.

Características y encuadre hidrográfico e hidrogeológico del Levante.

El ámbito del Levante presenta un balance hídrico claramente deficitario. La razón de este déficit reside en la escasez de recursos disponibles en relación con la demanda existente, que ha aumentado de forma intensa y rápida como consecuencia del modelo de crecimiento económico de los dos últimos decenios basado en el turismo residencial y hotelero de sol y playa y en la creación de nuevos regadíos intensivos, que han duplicado en menos de diez años la superficie regada.

Los recursos superficiales disponibles son muy reducidos tanto por las características climáticas semiáridas de la zona como por su falta de regulación. La crónica sequía de los últimos años, el notable incremento de la demanda agraria y los escasos caudales llegados a través del Trasvase Tajo-Segura han agotado prácticamente las reservas del embalse de Cuevas, en el bajo Almanzora, una obra esencial para el ámbito, que depende, no obstante, de transferencias externas, además de ciclos climáticos más favorables.

Los recursos hídricos subterráneos resultan, por el contrario, importantes y estratégicos, pero presentan graves niveles de sobreexplotación, en algunas zonas ya desde fines de la década de los setenta, lo que ha supuesto el agotamiento de numerosos pozos y, en todo caso, un incremento de los índices de salinidad muy preocupante en la mayoría, hasta impedir en bastantes ocasiones el uso del agua para riego. También como resultado de la actividad agrícola se detectan en algunos acuíferos (Cubeta de Overa) índices de contaminación de nitratos que hace a sus aguas no aptas para el consumo humano.

Estas restricciones en cantidad y calidad de agua para el regadío y, en menor medida, para la urbanización, que participa con menos de un 10 por 100 en la demanda global, no han actuado, sorprendentemente, como una limitación para el desarrollo de las actividades productivas.

En contrapartida, se han mejorado notablemente los sistemas de riego, hasta conseguir niveles de eficiencia en el uso y de productividad por unidad de consumo de agua de los más elevados de España.

El fenómeno de la modernización en las técnicas de riego y en la especialización productiva se ha extendido a la mayor parte de las explotaciones agrarias que operan en la comarca.

Red hidrográfica superficial.

La red de drenaje superficial del término municipal de Vera se articula en torno a un cauce principal, el Río Antas.

Se origina en las estribaciones más orientales de la Sierra de los Filabres, concretamente en la Sierra Lisbona. Su primer tramo coincide con la Rambla Lisbona, rambla que nace en el vecino término municipal de Lubrín. Este primer tramo sirve de límite administrativo entre los dos municipios.

A la altura del Cortijo de Los Frailes se le une la Rambla del Sacristán, también proveniente del término municipal de Lubrín. A partir de este paraje se empieza a denominar Río Antas. Desde aquí en adelante recibe los aportes de una serie de barrancos y ramblas, como son el Barranco del Fraile por su margen izquierda a la altura del núcleo de población de Jauro.

En las proximidades del núcleo de Antas se le une la Rambla del Cajete, rambla que canaliza toda la escorrentía superficial de la porción nororiental del término municipal.

Por último, en el límite con el término municipal de Vera al Río Antas se le incorpora por su margen derecha la Rambla La Salaosa, principal colector de todo el sector sur del municipio.

La red hidrográfica de Vera, al igual que en la práctica totalidad del sureste peninsular, se caracteriza por presentar un régimen esporádico, ya que la circulación de agua tan sólo se produce en contadas ocasiones a lo largo del año, fundamentalmente en otoño e invierno que es cuando se suelen presentar las precipitaciones más importantes.

Sin embargo, hay que destacar que, debido al carácter torrencial de éstas, estos cauces pueden llegar a concentrar una gran cantidad de agua en poco tiempo.

Esta es una consideración que debe tenerse en cuenta a la hora de regular los usos del territorio, preservando en todo momento el dominio público hidráulico de actuaciones que pudieran dificultar o entorpecer la libre circulación de las aguas de crecida.

Características del Río Antas:

- Código del río 639.
- Superficie de la cuenca 260,9 km<sup>2</sup>.
- Desnivel 880 m.

El Sector T-1 que se delimita y clasifica como Suelo urbanizable Sectorizado de Uso Terciario no afecta al Dominio Público Hidráulico ni se encuentra afectado por zona inundable según el Estudio hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Levante Almeriense.

Tampoco se encuentra incluido dentro de ningún punto de riesgo del t.m. de Vera (Almería) según el Decreto 189/2002, por el que se aprueba en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces Urbanos Andaluces.

Hidrología subterránea.

El Valle del Bajo Almanzora, donde se enclava el término municipal de Vera, es una estrecha franja de 13 km de largo, con una anchura variable de 1 o 2 km. Las demandas principales las absorbe el sector agrícola, existiendo asimismo una demanda urbana localizada, principalmente, en Cuevas de Almanzora.

El acuífero del Bajo Almanzora se encuentra situado al Suroeste de la Sierra de Almagro, definiéndose como tal a partir de unos 2 km al norte del núcleo urbano de Cuevas de Almanzora.

Está formado por materiales fluviales y fluviodeltaicos cuaternarios, permeables, que ocupan una franja alargada cuya longitud es del orden de 13 km y su anchura oscila entre

1 y 2 km. Estos materiales están descansando sobre un potente conjunto margoso del Mioceno y Plioceno que constituye el sustrato impermeable de dicho acuífero.

La extensión del acuífero es del orden de 20 km<sup>2</sup>, siendo su espesor variable, como máximo algo superior a los 100 m; el espesor saturado medio es de 30 m, aunque existen zonas totalmente desaturadas.

La existencia (desde 1977) de una «corta» (pantalla impermeable en la sección del cauce), situada aguas arriba de la presa del embalse de Cuevas de Almanzora, hace que el flujo subterráneo a través del borde norte pueda considerarse prácticamente nulo en la actualidad. El volumen extraído en 1984-1985 por 17 puntos contados ha sido sólo de 1,7 hm<sup>3</sup> (en 1982-1983 fue de 4,1 hm<sup>3</sup>), debido sin duda al empeoramiento de la calidad del agua. El resto de la descarga se produce hacia el mar.

Los recursos medios del acuífero se han estimado en unos 3 hm<sup>3</sup>/a (infiltración directa y de parte de la escorrentía superficial que le atraviesa y retornos de riegos), aunque oscilan entre márgenes muy amplios 1,4 hm<sup>3</sup>/a (año seco) y 9 hm<sup>3</sup>/a (año húmedo).

#### 4.2. Descripción del territorio.

El terreno sobre el que se pretende actuar tiene una topografía llana con ligera pendiente hacia el Norte, encontrándose en esa dirección el área más elevada del sector.

En líneas generales, el área presenta en su totalidad, con vías naturales de penetrabilidad que generan una fácil accesibilidad al mismo; creándose amplias áreas aptas para el desarrollo urbanístico, dejando amplios espacios con sus características naturales inalterables.

El terreno, tradicionalmente se ha destinado a la actividad agrícola, como muestra las infraestructuras existentes (balsas, canalizaciones, etc.), la configuración del terreno (bancales y terrazas) y la vegetación propia de cultivos abandonados.

Actualmente, la vegetación existente carece de interés, siendo ésta de tipo matorral y alcanzado una mayor cobertura en las parcelas más cercanas a las vías de circulación (carretera de Garrucha y circunvalación de Vera). También podemos mencionar, la presencia de ágave americana en las proximidades de las ruinas existentes, que indiquen las antiguas lindes de las parcelas.

Las especies arbóreas que podemos encontrar en el sector son fundamentalmente, palmeras dispersas por todo el sector, y algunas higueras localizadas en la zona Suroeste-Oeste del mismo.

El sector linda al Norte por una carretera asfaltada, al Sur por la carretera de Garrucha, al Oeste por la circunvalación de Vera y al Este por un camino que delimita el Cortijo Ginés Soto. En definitiva, el sector viene a dar continuidad al núcleo del municipio de Vera.

El Oeste del sector está atravesado por una antigua carretera que fue sustituida por la actual circunvalación próxima a ésta, motivo por el que ya no se circula por ella.

Por último, mencionar que algunos puntos del sector son utilizados actualmente como escombreras o pequeños vertederos, lo que muestra el abandono y dejadez que presenta el citado sector.

#### 4.3. Evaluación ambiental.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 36 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se ha tramitado el Informe de Valoración Ambiental del expediente PU 34/10 sobre la Modificación puntual núm. 11 del PGOU de Vera, para la clasificación del Sector T-1 de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Terciario, promovido por el ayuntamiento titular a instancias de Urbanizadora XXI, S.A.

La Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente resolvió informar, con fecha 12 de marzo de 2013, a los solos efectos ambientales, viable

el contenido del documento de la Modificación puntual núm. 11 del PGOU de Vera, para la clasificación del Sector T-1 de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Terciario

El Informe de Valoración Ambiental (ver Anexo) fue publicado en el BOP de Almería núm. 69, de 12 de abril de 2013.

El desarrollo del Sector T-1 de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Terciario está supeditado al cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras propuestas por el promotor y a la incorporación de las determinaciones ambientales del Informe de Valoración Ambiental de 12 de marzo de 2013.

Por tanto, el Plan Parcial que desarrolle el Sector T-1, así como su correspondiente Proyecto de Urbanización, cumplirá las medidas protectoras y correctoras propuestas por el promotor y las siguientes

Determinaciones ambientales.

A. Antes de llevar a cabo cualquier actuación dentro del referido sector se deberá proceder a la realización de una prospección pormenorizada. En caso de detectarse la presencia de ejemplares de tortuga mora se informará a esta Delegación Territorial para proceder a su adecuado manejo.

B. La Modificación puntual núm. 11 del PGOU de Vera, para la clasificación del Sector T-1 de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Terciario, deberá adaptarse, antes de su aprobación definitiva, a los parámetros de crecimiento establecidos en la vigente normativa urbanística y territorial (Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y Decreto 129/2006, de 27 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía).

C. El desarrollo de la actuación deberá contar antes de su aprobación definitiva, con los informes favorables o, en su caso, autorización de los organismos competentes en cuanto a las afecciones a zonas de dominio público y sus áreas de protección.

D. Se deberá justificar debidamente la existencia de dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación definitiva de la actuación.

E. En los Pliegos de Prescripciones Técnicas de los Proyectos de Urbanización y Construcción, se incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental y en este Informe de Valoración Ambiental, cuantificando aquellas presupuestables en Unidades de Obra, con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

F. Se garantizará el cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto Ley 11/1995, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de Aguas Residuales Urbanas, y Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo que lo desarrolla, mediante el tratamiento adecuado de las aguas residuales urbanas producidas. Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales a tratar, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrá tomar muestras.

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.

G. Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del planeamiento o durante el periodo de explotación, deberá gestionarse de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, citándose entre otras las disposiciones siguientes:

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la CAA.
- Real Decreto 679/06, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Durante la fase de explotación, se realizará una buena gestión de los residuos sólidos urbanos o asimilables a urbanos que se generen, controlando el uso correcto de los contenedores donde se depositan y almacenan, hasta su retirada.

Respecto a los residuos de construcción y demolición, según lo previsto en el artículo 104 de la Ley 7/2007, de Gestión.

Integrada de la Calidad Ambiental, los proyectos sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos de origen.

Los Ayuntamientos condicionarán el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en sus ordenanzas.

H. Se deberá atender a lo establecido en Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica 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.

La asignación de usos globales y usos pormenorizados del suelo tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará por el cumplimiento de los objetivos de calidad establecidos en este Reglamento.

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico, se planificarán con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado.

En los Proyectos de Urbanización y Construcción se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

De acuerdo con el artículo 39 del Reglamento, la emisión sonora de la maquinaria que se utilice en las obras públicas y en la construcción 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.

El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para la población, creando trazados que circunvalen y, en caso de atravesar poblaciones, limitándose la velocidad máxima.

I. Respecto a la contaminación lumínica:

Con carácter general.

En la instalación de dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares de alumbrado, tanto públicos como privados, se cumplirán las determinaciones establecidas en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, modificado por el Decreto 6/2012, de 17 de enero, y demás normativa de aplicación.

Con objeto de minimizar los efectos de la luz intrusa o molesta procedente de las instalaciones sobre las personas residentes y sobre la ciudadanía en general, 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.

Las instalaciones de alumbrado exterior deben reducir en la medida de lo posible el flujo luminoso durante el horario nocturno con respecto a los límites que les sean aplicables, manteniendo la uniformidad de la iluminación. En estas instalaciones el FHSinst será inferior o igual al 1%, cuando no sea factible, deberá quedar justificado en los proyectos, y en ningún caso, se podrá superar los valores establecidos en el anexo I.

Está prohibido el uso de leds, láseres y proyectores convencionales con fines publicitarios que emitan por encima del plano horizontal, así como el uso de aeróstatos iluminativos.

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

Estas restricciones se podrán excepcionar en los supuestos establecidos en el artículo 12 del Decreto 357/2010.

Lámparas y luminarias.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, las lámparas y luminarias empleadas en el sistema de iluminación exterior 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, de 3 de agosto.

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.

Todas las instalaciones de alumbrado exterior nuevas deben estar dotadas con sistemas automáticos de regulación o encendido y apagado, que les sean necesarios para el cumplimiento de lo establecido en el presente Reglamento, así como en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre.

Como norma general, se desarrollarán todas las medidas preventivas y/o correctoras incluidas en el Proyecto, sobre las afecciones detalladas en el estudio de Impacto Ambiental.

J. Las personas o entidades titulares de las actividades que generen emisiones susceptibles de ocasionar molestias por olores podrán ser requeridos, tanto con carácter previo, como una vez iniciada la actividad, para que evalúen la incidencia, afectación e impacto generados por los olores en su entorno.

Las actividades que produzcan molestias por olores, se emplazarán según criterios de distancia a la vecindad y estudio de vientos dominantes.

Las actividades que expongan o almacenen sustancias de fácil descomposición, deberán contar obligatoriamente con cámaras frigoríficas.

La concesión de licencia se realizará tras la dotación de todos los elementos correctores y evacuadores necesarios.

K. El Proyecto de Obras tendrá que contener un Plan de Restauración ambiental y paisajístico, que abarque entre otros los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.

- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, con especial atención a:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.
- Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.

L. La distribución de los espacios libres deberá procurar la integración paisajística de la actuación mediante el correcto diseño de las zonas a ajardinar, disponiendo éstas de modo que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación (carreteras, núcleos de población, etc.).

M. Se establecerán medidas de protección en los bordes de la actuación para evitar incidencias significativas en las zonas adyacentes durante las fases de urbanización y construcción y se procederá a la reposición de los servicios existentes que pudieran resultar afectados.

N. Respecto al Programa de Vigilancia Ambiental el técnico redactor del Proyecto de Obras incluirá en el mismo un anexo en el que certifique la introducción de todas las medidas correctoras establecidas en el Informe de Valoración Ambiental.

El Plan de Restauración del Proyecto de Obras habrá de ejecutarse antes de la emisión del Acta Provisional de recepción de la obra, en la que se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el ayuntamiento a disposición del órgano ambiental para eventuales inspecciones.

Entre otros aspectos, la autoridad local realizará la vigilancia que se detalla a continuación:

- Control de polvo durante la fase de construcción, aplicando riegos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.
- Control de las emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los límites establecidos en la legislación vigente.
- Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria en la obra.
- Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.
- Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean convenientemente tratados.
- Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.
- Control del sometimiento a las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental para aquellas actividades a las que le sea de aplicación.
- Control de la integración paisajística de las actuaciones (tipologías constructivas, implantación y mantenimiento de las especies vegetales empleadas en ajardinamientos, etc.).

Igualmente, el Plan Parcial que desarrolle el Sector T-1, así como su correspondiente Proyecto de Urbanización, cumplirá las siguientes

Medidas protectoras y correctoras propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental.

Atmósfera.

- Restringir las obras al mínimo tiempo posible con el fin de evitar molestias.

- Reducir la velocidad de camiones y maquinaria pesada durante la fase de construcción, y a ser posible no superar los 50 Km/h.
- Cobertura con mallas de la carga de los camiones.
- Riego periódico de la zona de trabajo y accesos, más frecuentes en días calurosos o de viento.
- Evitar el transporte de materiales y acciones de carga y descarga en días de fuerte viento.
- Estabilizar químicamente las vías de acceso (hormigonado, pavimentación, etc.)
- Mantenimiento adecuado de maquinaria e inspecciones técnicas. La maquinaria con motores de propulsión interna deberá ir dotada de sus correspondientes silenciadores para evitar ruidos.
- Los RCD deben almacenarse en contenedores metálicos, de la forma más selectiva posible, para su destino final en una Planta de Tratamiento autorizada.
- Se ubicarán contenedores de residuos urbanos que puedan cerrarse para evitar malos olores.

#### Agua.

- Antes de cualquier desarrollo urbanístico, deberá asegurarse la disponibilidad de agua para un abastecimiento adecuado.
- La ejecución del proyecto asegurará la ejecución de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas y un destino adecuado para el efluente depurado.
- Se utilizarán pavimentos filtrantes en las superficies de viales.
- Diseño de un proyecto de riego de zonas verdes acorde con la zona.

Evitar acumulaciones de residuos que deberán retirarse a una Planta de Tratamiento autorizada o entregarse a gestor autorizado.

- Al realizar el mantenimiento pertinente de la maquinaria, se acondicionará una zona, correctamente señalizada e impermeabilizada, para evitar vertidos. Se contactará con un gestor autorizado para el tratamiento de los residuos generados.

- Diseño y construcción de un sistema de drenaje de pluviales adecuado para evitar obstrucciones en el drenaje.

#### Suelo.

- Mantenimiento y reparación de la maquinaria en lugares adecuados. Eliminación adecuada de vertidos sólidos y líquidos, disponiendo de contenedores y recipientes adecuados para el vertido de residuos generados en la fase de obra.

- Acondicionamiento del parque de maquinaria y otros servicios considerando la topografía del terreno.

- Usar maquinaria ligera para evitar la compactación del suelo.

- Usar aguas de riego de calidad suficiente y con técnicas adecuadas para no poner en riesgo la calidad del suelo.

- Extracción y acumulo de tierra vegetal para su posterior aprovechamiento en restauración.

- Impedir el tránsito de maquinaria o aparcamiento de la misma fuera de la zona de obras o de la zona delimitada para su movimiento.

- Los RCD deben almacenarse en contenedores metálicos, de la forma más selectiva posible, para su destino final en una Planta de Tratamiento autorizada.

- Se habilitará un terreno impermeable para el almacenamiento de los residuos peligrosos.

- Se ubicarán contenedores de residuos urbanos que puedan cerrarse para evitar malos olores.

- Tras la ejecución de la obra, se procederá a retirar los escombros y materiales sobrantes o restos de las zonas de obra y alrededores.

- Minimizar los movimientos de tierra mediante una adecuada planificación y zonificación de las distintas acciones vinculadas al proyecto.

- Evitar el relleno de las zonas colindantes al sector comercial o su uso como vertedero de tierras sobrantes de las excavaciones durante la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

- Cuando se precise aporte de material externo, éste procederá de cantera autorizada.

Vegetación.

- La tierra vegetal extraída en el desbroce realizado en la fase de construcción se almacenará para su posterior uso en zonas verdes y ajardinadas.

- Controlar el uso de fertilizantes y abonos en las zonas verdes.

- Utilizar como recursos vegetales especies autóctonas y/u ornamentales, en los procesos de restauración vegetal e integración paisajística, sobre todo en las zonas verdes.

- Priorizar y potenciar la conservación de la vegetación autóctona, en los procesos de integración paisajística.

Fauna.

- Controlar el tránsito de la maquinaria, evitando invadir zonas adyacentes.

- Las infraestructuras aéreas de teléfono, luz, etc., deberán instalarse por el subsuelo.

- En los tendidos eléctricos de la zona, se colocarán medidas anticolidión y antielectrocución.

Paisaje.

- Considerar criterios paisajísticos en los trazados, accesos, instalaciones, etc.

- Concentrar instalaciones en zonas de mínimo impacto visual.

- Se sugiere seguir las condiciones estéticas de los instrumentos urbanísticos de ámbito municipal.

- Mitigar impacto paisajístico mediante pantallas vegetales.

Factor social.

- En todas las obras a realizar se deberán tomar las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la población y producir las mínimas molestias a la misma.

- Se dará prioridad a la contratación de personal de la zona.

- Se realizará prospección arqueológica previa al inicio de obras de remoción de terreno. Si se detectasen restos históricos, se paralizarán las obras y se comunicará a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

El contenido (Determinaciones y Medidas Protectoras y Correctoras Propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental) del Informe de Valoración Ambiental queda por tanto incorporado al nuevo planeamiento.

En caso de incumplimiento de las Determinaciones del Informe de Valoración Ambiental, se paralizará la aplicación del nuevo planeamiento en el ámbito del incumplimiento, sin perjuicio de las responsabilidades que se pudiesen derivar.

## 5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Se adjunta un listado de las parcelas catastrales que son objeto de esta modificación (ver plano 6-7 y Anexo III).

PROPIEDADES		
TITULAR	DIRECCIÓN	TELÉFONO
URBANIZADORA XXI, S.A.	C/ Sagasta 4 bajo 26001 Logroño (La Rioja)	941.24.99.54
DIEGO SOLER CANO	C/ Los Llanos, s/n 04628 Los Llanos del Mayor Antas (Almería)	950.45.32.07
AYUNTAMIENTO DE VERA	Plaza Mayor núm. 1 04620 Vera (Almería)	950.39.24.40

00146293

## 6. LEGISLACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

El cuerpo normativo, en materia de urbanismo, aplicable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y por consiguiente, en la redacción de la presente Modificación Puntual núm. 11 del PGOU de Vera, para la clasificación del Sector T-1 de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Terciario:

a) Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas; Ley 13/2005, de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo; Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

b) Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de Ley del Suelo.

c) Decreto 11/2008, de 22 de enero (BOJA núm. 27 de 7 de febrero de 2008), por el que se desarrollan los procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

d) Ley 2/2012, de 30 de enero, de la Junta de Andalucía, que modifica parte de la 7/2002.

e) La Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía, modificada por disposición adicional quinta de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo.

f) Decreto 129/2006, de 27 de junio, del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado mediante Decreto 206/2006, de 28 de noviembre.

g) Legislación aplicable con carácter supletorio (según disposición transitoria séptima de la LOUA)

- R.D. 2159/1978, de 23 de junio –Reglamento de Planeamiento–.

- R.D. 3288/1978, de 25 de agosto –Reglamento de Gestión Urbanística–.

- R.D. 2187/1978, de 23 de junio –Reglamento de Disciplina Urbanística–.

## 7. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El planeamiento municipal y supramunicipal vigente en el término municipal de Vera, es el siguiente:

1. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, y publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 29 de diciembre de 2006.

2. Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense (POTLA), aprobado por Decreto 26/2009 de 3 de febrero, publicado en el BOJA núm. 57, de 24 de marzo, de 2009.

3. Plan General de Ordenación Urbanística de Vera aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal adoptado el día 27 de noviembre de 2008 (BOP de Almería núm. 25, de fecha 6 de febrero de 2009, y núm. 29, de fecha 12 de febrero de 2009).

4. Ordenanza Municipal de Edificación, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 29 de marzo de 2007 (BOP de Almería núm. 73, de 17 de abril de 2007), y modificada para la incorporación de los conceptos de carácter comercial del TRLCIA el 18 de marzo de 2014 (BOP de Almería de 11 de julio de 2014).

## 8. LEGISLACIÓN SECTORIAL

Las afecciones sectoriales, cuyos informes tienen carácter vinculante, a analizar en el presente documento técnico para aprobación provisional de la Modificación puntual núm. 11 del PGOU de Vera, para la clasificación del Sector T-1 de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Terciario, son las siguientes:

- Red de Carreteras de Andalucía

- Aguas: Dominio Público Hidráulico, Recursos Hídricos, y Ciclo Integral del Agua

- Comercio Interior de Andalucía
- Patrimonio Histórico y Arquitectónico

#### 8.1. Afecciones de la Red de Carreteras de Andalucía.

##### 8.1.1. Aspectos generales.

La Red de Carreteras de Andalucía la conforman las carreteras no comprendidas en la Red de Carreteras del Estado e incluidas en el catálogo de Carreteras de Andalucía, siendo sus categorías la Red Autónoma, la Red Provincial y la Red Metropolitana.

La titularidad de la Red Autónoma y Metropolitana corresponde la Comunidad Autónoma. La Diputación Provincial tiene la titularidad y competencia de la Red Provincial.

El municipio de Vera está atravesado por la Carretera A-352 de Cuevas a Garrucha (antes C-3327), carretera de titularidad la Junta de Andalucía, mientras que la Diputación Provincial ostenta la titularidad de la carretera ALP-7107 paralela a la costa y que une Carboneras con Pozo del Esparto.

El Sector T-1 de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Terciario, objeto de la presente Modificación puntual núm. 11 del PGOU de Vera, linda al Este y al Sur con la Carretera A-352, de Cuevas a Garrucha.

A la Red de Carreteras Autonómica y Metropolitana le será de aplicación de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, y la disposición transitoria única del Decreto 78/2003.

Las carreteras de la red de carreteras de Andalucía se clasifican funcionalmente en vías de gran capacidad y vías convencionales.

Son vías de gran capacidad las autopistas, las autovías y las vías rápidas.

Son vías convencionales las que no reúnen las características propias de las vías de gran capacidad. La Carretera A-352, de Cuevas a Garrucha, se considera vía convencional.

A los efectos de la Ley 8/2001, para la protección de las carreteras se establecen cuatro zonas: de dominio público adyacente, de servidumbre legal, de afección y de no edificación.

Zona	A-352	
	Vías de gran capacidad	Vías convencionales
Dominio público adyacente (artículo 12.1)	Zona funcional + 8 m a cada lado desde la arista exterior de explanación	Zona funcional + 3 m a cada lado desde la arista exterior de explanación
Servidumbre legal (artículo 54)	25 m a cada lado desde la arista de la explanación	8 m a cada lado desde la arista de la explanación
Afección (artículo 55.1)	100 m a cada lado desde la arista de la explanación	50 m a cada lado desde la arista de la explanación
De no edificación (artículo 56)	100 m a cada lado desde la arista exterior de la calzada	50 m a cada lado desde la arista exterior de la calzada

##### A) Zona de dominio público adyacente.

Regulada por el artículo 12, la zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales (A-352), medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

La superficie del Sector T-1 queda fuera del dominio público adyacente.

##### B) Zona de servidumbre legal

Conforme al artículo 54 de la Ley de Carreteras de Andalucía, la zona de servidumbre legal de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente

por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales (A-352), medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

C) Zona de afección.

Según el artículo 55.1, la zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal (A-352) y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

D) Zona de no edificación.

Conforme el artículo 56.1, la zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal (A-352) y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

En los planos y documentación gráfica de la presente Modificación puntual núm. 11 del PGOU de Vera, para la clasificación del Sector T-1 de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Terciario, se reflejan las zonas de Dominio Público, Servidumbre, Afección y de No edificación respecto a la Carretera A-352, de Cuevas a Garrucha, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Carreteras de Andalucía para las vías de titularidad de la Junta de Andalucía.

### AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

#### RED DE CARRETERAS DEL ESTADO

REFERENCIA DEL ESQUEMA	ZONA	TITULARIDAD Y TIPO DE LA VÍA	
		-Autopista -Autovía -Vía Rápida	-Resto de Vías
A	Dominio Público	8 m	3 m
B	Servidumbre	25 m	8 m
C	Afección	100 m	25 m
D	De no Edificación	50 m	25 m



#### RED DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA

REFERENCIA DEL ESQUEMA	ZONA	TITULARIDAD Y TIPO DE LA VÍA		
		-Autopista -Autovía -Vía Rápida	-Carreteras Junta de Andalucía	-Carreteras Diputación Provincial
A	Dominio Público	8 m	3 m	3 m
B	Servidumbre	25 m	8 m	8 m
C	Afección	50 m	50 m	25 m
D	De no Edificación	50 m	50 m	25 m

#### TITULARIDAD DEL ESTADO:

-Autopista de Peaje Vera-Cartagena  
-Autovía E15/A7  
-Carretera CN-340a

#### TITULARIDAD JUNTA DE ANDALUCÍA:

-Carretera A-352 de Vera a Cuevas  
-Carretera A-1200/A-8303 desde la CN-340a de Vera a Garrucha

#### TITULARIDAD DIPUTACIÓN PROVINCIAL:

-ALP-118 paralela a la costa  
-ALP-116 variante sur del núcleo de Vera

Los accesos a los distintos sectores que se desarrollen en los futuros Planes Parciales y proyecto de Urbanización para este sector T-1, se realizarán conforme indica la Orden Ministerial del 16 de diciembre de 1997, por lo que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, la construcción de vías de servicios y las instalaciones de servicios.

#### 8.1.2. Antigua carretera C-3327.

La antigua carretera de Circunvalación de Vera (C-3327) atravesaba el Sector T-1.

En el año 2004 se desdobra la Carretera C-3327, de Vera a Garrucha, al sur del sector T-1 y se varía el trazado de la Carretera de Circunvalación hacia la nueva rotonda construida.

La C-3327 es en la actualidad una carretera descatalogada propiedad de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda que actualmente se encuentra solicitada su reversión. A día de hoy aun no se ha producido esta reversión por lo que la propiedad de la misma deberá evaluarse en los documentos de desarrollo futuros del Sector (Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización) adjudicándose la propiedad en función de que el expediente de reversión esté o no concluido.

En el ámbito del Sector T-1 se recoge la parcela catastral N 90012 del Polígono L9, parte de esta parcela es del antiguo trazado de la C-3327. La propiedad de esta parcela en la actualidad se adjudica a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda pero si el expediente de reversión solicitado sobre la misma se finaliza la propiedad volverá a sus antiguos propietarios.

Todo lo cual se comprueba en la fotografía adjunta:



8.1.3. Resultado del informe sectorial de carreteras competencia de la Junta de Andalucía.

La Modificación Puntual núm. 11 del PGOU de Vera, para clasificación del Sector T-1 de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Terciario, promovido por la mercantil Urbanizadora XXI, S.A., según documentación técnica redactada por el arquitecto D. Jesús Marino Pascual, fue aprobada inicialmente en sesión extraordinaria del Pleno Corporativo celebrada el día 22 de diciembre de 2009.

El expediente, tras el trámite de información pública y recabados los correspondientes informes sectoriales, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 29 de enero de 2013.

En materia de Carreteras cuya competencia recae en la Comunidad Autónoma de Andalucía, el expediente fue informado favorablemente en fecha 5 de mayo de 2011, tras la aprobación inicial.

El informe sectorial de verificación, tras la aprobación provisional, tuvo un resultado igualmente favorable, según informe de 25 de junio de 2013, que contiene una serie de

prescripciones que se incorporan expresamente a este instrumento de planeamiento urbanístico:

Deberá tenerse en cuenta que las conexiones viarias deberán cumplir lo indicado en el Capítulo II del Título III del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras; lo indicado en la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, la construcción de vías de servicios y las instalaciones de servicios; y la Orden FOM/2873/2007 sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en las carreteras del Estado.

Para la autorización de accesos será necesaria la elaboración de un estudio de tráfico y capacidad en el que se analice la incidencia de los desarrollos urbanísticos en el nivel de servicio de la carretera.

Todas las conexiones a la Red Autonómica que se autoricen, se realizarán con cargo al promotor de la actuación.

En relación a las afecciones acústicas y dentro de las normas urbanísticas se deberá tener en cuenta que, previo a llevar a cabo la actividad de ejecución de la actuación propuesta se pueda ver esta afectada por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del titular de la vía en la que se genere el ruido.

#### 8.2. Legislación Sectorial en materia de aguas.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Vera, en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de diciembre de 2009, aprobó inicialmente la Modificación Puntual núm. 11 del PGOU de Vera, para clasificación del Sector T-1 de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Terciario, en terrenos actualmente clasificados como Suelo No Urbanizable.

El correspondiente informe sectorial en materia de Aguas, que fue solicitado en noviembre de 2010, acompañado de informe de la compañía concesionaria de aguas Codeur, S.A., tiene entrada en la Administración Hidráulica Andaluza el 9 de diciembre de 2010.

Con fecha 28 de octubre de 2011, se recibe un informe parcial del Servicio de Calidad de Aguas, en virtud del cual, se adopta el acuerdo de aprobación provisional por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de enero de 2013.

En junio de 2013 se solicita, por tanto, el correspondiente Informe de Verificación del documento técnico aprobado provisionalmente

Resultando, según la Administración Hidráulica Andaluza, que aquel informe de diciembre de 2010 no era el definitivo, el informe sectorial en materia de Aguas al documento de Aprobación Inicial (en sentido desfavorable) fue comunicado al Ayuntamiento con fecha de salida 5 de julio de 2013.

Finalmente, se emite Informe de Verificación, tras la aprobación provisional, sobre Disponibilidad Recursos Hídricos y del Ciclo Integral del Agua, en fecha 27 de junio de 2014, de la Administración Hidráulica Andaluza, en sentido desfavorable.

En los apartados siguientes, se procede a la subsanación de las deficiencias detectadas en los sucesivos informes en materia de Aguas a la Modificación Puntual núm. 11 del PGOU de Vera, para clasificación del Sector T-1 de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Terciario.

##### 8.2.1. Dominio público hidráulico.

Según el informe al documento de aprobación provisional de la Administración Hidráulica Andaluza, emitido con fecha de 27 de mayo de 2014, el Sector T-1 no afecta al Dominio Público Hidráulico ni se encuentra afectado por Zona Inundable según el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Levante Almeriense.

Del mismo modo, tampoco se encuentra incluido dentro de ningún punto de riesgo del t.m. de Vera (Almería), según el Decreto 189/2002, por el que se aprueba el Plan de prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

#### 8.2.2. Disponibilidad de recursos hídricos.

##### 8.2.2.1. Cálculo de las dotaciones según el PHCMA.

La normativa de referencia es el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, aprobado por Real Decreto 1331/2012, de 14 de septiembre.

Las dotaciones urbanas deberán ajustarse a lo establecido en la normativa del Plan Hidrológico, que incluye tanto los usos públicos, como los usos industriales y comerciales de bajo consumo conectados a las redes municipales de abastecimiento.

La demanda prevista para el municipio de Vera, incluido en el Subsistema V-2 «Cuenca del Almanzora» en el PHCMA, en un horizonte futuro (2027) alcanzará los 2,77 hm<sup>3</sup>/año.

No obstante, se tiene conocimiento de la tramitación por la Diputación Provincial de Almería, en su condición de administración supramunicipal, de expediente número 2014SCA000126AL, para la concesión de 7 m<sup>3</sup> de agua, ampliables hasta 12 hm<sup>3</sup> para el abastecimiento de los municipios del Levante Almeriense.

Al municipio de Vera le correspondería, como parte de la concesión solicitada por la Diputación Provincial de Almería, 1,30 hm<sup>3</sup>/año procedente de procesos de desalación y 2,08 hm<sup>3</sup>/año de trasvases del embalse del Negratín. En total al municipio de Vera se le asignaría un volumen conjunto de 3,38 hm<sup>3</sup>/año.

Teniendo en cuenta, según datos actualizados en informe de la compañía suministradora de aguas Codeur, S.A., de fecha 18 de junio de 2015, que dicha empresa viene atendiendo una demanda media anual de 2,50 hm<sup>3</sup>/año, el municipio de Vera dispondría de la siguiente reserva para atender a nuevos crecimientos:

1. Futura concesión a la Diputación Provincial:  
 $3,38 \text{ hm}^3/\text{año} - 2,50 \text{ hm}^3/\text{año} = 0,88 \text{ hm}^3/\text{año}.$
2. Demanda prevista en el PHCMA:  
 $2,77 \text{ hm}^3/\text{año} - 2,50 \text{ hm}^3/\text{año} = 0,27 \text{ hm}^3/\text{año}.$

En los cálculos y previsiones descritos a continuación, se adoptará este último dato de reserva de recursos hídricos, 0,27 hm<sup>3</sup>/año, resultante de las determinaciones del PHCMA, por cuanto es el más desfavorable.

##### 8.2.2.2. Usos y necesidades del suministro.

Tal y como se ha mencionado anteriormente, las dotaciones urbanas deberán ajustarse a lo establecido en la normativa del Plan Hidrológico, que incluye tanto los usos públicos, como los usos industriales y comerciales de bajo consumo conectados a las redes municipales de abastecimiento.

No es de aplicación la dotación de 4.000 m<sup>3</sup>/ha/año, prevista por el Plan Hidrológico de la Cuenca Sur (R.D. 1664/1668, de 24 de julio), para industria singular no conectada redes de abastecimiento urbano del municipio.

Esta dotación no es aplicable al futuro sector T-1, por ser su uso característico el uso Terciario: oficinas, uso hotelero y uso comercial. Además hay zonas ajardinadas, viales y calles, utilizando especies vegetales de bajo consumo hídrico para los espacios ajardinados.

##### 8.2.2.3. Hipótesis de las necesidades y consumos

Se proponen consumos en función de los distintos usos y edificaciones:

- Uso hotelero (por huésped) 300 l/hab. y día.
- Uso oficina (por trabajador) 50 l/hab. y día.
- Uso comercial (por persona) 60 l/hab. y día.
- Uso equipamientos (por ocupante) 40 l/hab. y día.
- Uso Espacios Libres 3,5 l/m<sup>2</sup>.

El Riego y Baldeo de calles se considera incluido en la dotación para abastecimiento del municipio.

La superficie que se va a destinar a jardines, a viales, a hoteles, cuanto a oficinas y a uso comercial será objeto del futuro Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, no obstante se plantea la siguiente hipótesis.

Hipótesis de Partida.

Para una edificabilidad de 34.500 m<sup>2</sup>t consideramos un uso de 20% hoteles, 40% de oficinas y 40% de comercial.

Hoteles:

6.900 m<sup>2</sup>t con una repercusión de 125 m<sup>2</sup>t por huésped.

55 huéspedes, consumo 150 l/hab/día = 8.250 l/día.

Oficinas:

13.800 m<sup>2</sup>t con una repercusión de 4 empleados cada 100 m<sup>2</sup>t.

552 trabajadores, consumo 50 l/hab/día = 27.600 l/día.

Comercial:

13.800 m<sup>2</sup>t con una repercusión de 2 personas cada 100 m<sup>2</sup>t.

276 personas, consumo 60 l/hab/día = 16.560 l/día.

Dotacional:

2.780 m<sup>2</sup>s = 1.390 m<sup>2</sup>t con una repercusión de 2 personas cada 100 m<sup>2</sup>t.

28 personas, consumo 40 l/hab/día = 1.120 l/día.

Jardines:

30% ajardinado de la superficie total 11.126 m<sup>2</sup> con un gasto entre 3,5 l/m<sup>2</sup>.

Consumo = 11.683 l/día utilizando la xerojardinería.

El consumo total previsto sería

Uso	l/día
Hotelero	8.250
Oficinas	27.600
Comercial	16.560
Dotacional	1.120
Xerojardinería	11.683
<b>TOTALES</b>	<b>65.213</b>

La futura dotación de agua para el sector T-1 serán de 65.213 l/día, que es equivalente a 0,0238 hm<sup>3</sup>/año.

Teniendo en cuenta que se dispone de una reserva de recursos hídricos, de 0,27 hm<sup>3</sup>/año, en el horizonte de 2027, previsto por el PHCMA, resultado de la diferencia entre ese consumo futuro previsto de 2,77 hm<sup>3</sup>/año y el actual medio de 2,50 hm<sup>3</sup>/año, se concluye que se dispondrían de recursos hídricos suficientes para atender la demanda futura del Sector T-1, de uso Terciario.

Del mismo modo, se procede a la comparación de la demanda diaria con las dotaciones urbanas recogidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, aprobado por Real Decreto 1331/2012, de 14 de septiembre, esto es:

3. Para incrementos de población (art. 81 de la Normativa): 250 l/hab/día, en poblaciones inferiores a 50.000 habitantes.

4. Para establecimientos hoteleros, el Anexo III del PHCMA recoge una dotación neta para plazas hoteleras de 168 l/hab/ día.

Se adoptará, para la comparativa, la situación más desfavorable, esto es, la dotación neta de 168 l/hab/día para usos hoteleros, por cuanto, además es la que globalmente más se asemeja al uso característico terciario del Sector T-1.

De modo que, en la hipótesis arriba descrita, se establece una afluencia de personas en el Sector T-1 de 911 personas, que aplicado al consumo previsto de 65.213 l/día, arrojaría un resultado de 71 l/hab/día, claramente inferior a la dotación de 168 l/hab/día.

Se acredita, por tanto, y mediante estos cálculos, hipótesis y supuestos, que se cumplen, en cuanto a consumos, con las limitaciones de dotación de agua del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas en vigor.

8.2.3. Subsanción de las deficiencias del informe en materia de aguas de la Administración Hidráulica Andaluza, emitido con fecha de 27 de mayo de 2014, respecto a recursos hídricos.

A) Ajuste de las dotaciones a lo establecido en el Plan Hidrológico de las cuencas Mediterráneas Andaluzas en vigor.

La futura dotación de agua para el sector T-1 será de 65.213 l/día, que es equivalente a 0,0238 hm<sup>3</sup>/año, inferior a la reserva de recursos hídricos, de 0,27 hm<sup>3</sup>/año, en el horizonte de 2027, previsto por el PHCMA, resultado de la diferencia entre ese consumo futuro previsto de 2,77 hm<sup>3</sup>/año y el actual medio de 2,50 hm<sup>3</sup>/año, por tanto, se dispondrían de recursos hídricos suficientes para atender la demanda futura del Sector T-1, de uso Terciario.

Igualmente, estableciendo una afluencia de personas en el Sector T-1 de 911 personas, que aplicado al consumo previsto de 65.213 l/día, arrojaría un resultado de 71 l/hab/día, claramente inferior a la dotación de 168 l/hab/día, para establecimientos hoteleros, dotación neta recogida en el Anexo III del PHCMA.

B) Medidas encaminadas a reducir pérdidas y mejorar la eficacia de las redes de abastecimiento.

En el informe de la empresa gestora de aguas Codeur, S.A., de fecha 21 de julio de 2014, relativo a gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, así como de suficiencia de recursos hídricos, se describen las actuaciones encaminadas a una mejor eficiencia, rendimiento de red y uso del agua, indicamos las medidas más relevantes que se han puesto en marcha en los últimos tres años:

- Control de consumos diarios (incluyendo, caudales nocturnos).
- Sectorización de redes e instalación de contadores generales con aplicación de registros de caudales y presiones, con software de caudales mínimos, máximos, medios, nocturnos etc., obtenidos vía SMS, con frecuencia diaria e intervalos de 15 minutos.
- Campañas de Búsqueda de Fugas con Aquaphon.
- Campañas de control de caudales nocturnos en la red de Saneamiento.
- Elaboración de trípticos informativos de uso racional y fomento del ahorro.

C) Medidas que fomenten el aprovechamiento de aguas reutilizadas.

En el Sector T-1 se desarrollarán mecanismos para reducir los espacios verdes ajardinados en la medida de lo posible, convirtiéndolos en espacios para juegos, parques duros con poca presencia vegetal, utilización de elementos que proyecten sombras arquitectónicas como pérgolas, toldos, etc.

Con estos planteamientos, el futuro Plan Parcial y Proyecto de Urbanización deberán reducir las zonas ajardinadas, tratadas con vegetación, entorno al equivalente al 30% de su superficie.

Así, respecto del consumo de agua se establecerán medidas enfocadas a reducir estos consumos. Se plantean los siguientes para las zonas verdes y demás espacios susceptibles de riego:

- Procurar la captación alternativa del agua de procedencias distintas de la red de abastecimiento.
- Utilización de aguas de lluvia y sus recogidas en Aljibes
- Recuperación de Aguas Grises de la Edificación para destinarlas a riegos.
- Prevención sectorización de riegos que permitan un mayor control.
- Implantar técnicas de jardinería de bajo consumo
- Implantar jardines con especies controladas (xerojardinería).

D) Certificado actual y completo de la empresa de gestión municipal de aguas.

En correspondencia con lo requerido por el informe en materia de Aguas de la Administración Hidráulica Andaluza, emitido con fecha de 27 de mayo de 2014, se aporta

informe de la empresa gestora de aguas Codeur, S.A., de fecha 21 de julio de 2014, relativo a gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, así como la existencia de infraestructuras para atender nuevas demandas, nuevamente actualizado con fecha 18 de junio de 2015, en lo concerniente a disponibilidad de recursos hídricos.

En el presente documento técnico para segunda aprobación provisional de Modificación Puntual núm. 11, se han tenido en cuenta las prescripciones del informe de la Administración Hidráulica Andaluza, emitido con fecha de 27 de mayo de 2014, por cuanto se ha emitido, certificado actual y completo de la empresa de gestión municipal de aguas, con alusión a la tramitación por la Diputación Provincial de Almería, en su condición de administración supramunicipal, de expediente número 2014SCA000126AL, para la concesión de 7 m<sup>3</sup> de agua, ampliables hasta 12 hm<sup>3</sup> para el abastecimiento de los municipios del Levante Almeriense.

Al municipio de Vera le correspondería, como parte de la concesión solicitada por la Diputación Provincial de Almería, 1,30 hm<sup>3</sup>/año procedente de procesos de desalación y 2,08 hm<sup>3</sup>/año de trasvases del embalse del Negratín. En total al municipio de Vera se le asignaría un volumen conjunto de 3,38 hm<sup>3</sup>/año.

Según datos actualizados en informe de la compañía suministradora de aguas Codeur, S.A., de fecha 18 de junio de 2015, que dicha empresa viene atendiendo una demanda media anual de 2,50 hm<sup>3</sup>/año.

El certificado de vialidad de la empresa Codeur es favorable al entronque del nuevo sector a su red y se plantean las condiciones de la misma.

Estas condiciones deberán recogerse obligatoriamente, actualizadas en su caso, en el Proyecto de Urbanización que debe desarrollarse tras la aprobación de la Modificación Puntual y tras la aprobación del futuro Plan Parcial.

#### 8.2.4. Infraestructuras del ciclo integral del agua.

##### 8.2.4.1. Infraestructuras de abastecimiento.

###### 1. Red en alta:

En planos adjuntos al informe de la empresa gestora de aguas Codeur, S.A., de fecha 21 de julio de 2014, relativo a gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, se muestra la ubicación del sector, la red de abastecimiento en alta y las instalaciones municipales necesarias para suministrar al sector en cuestión.

###### 2. Depósitos:

Actualmente existen 3 depósitos que abastecen el núcleo de Vera, los tres situados en el paraje denominado del Hacho, y que también darían servicio al sector en cuestión:

- Dos de ellos situados en la misma cota (130), ambos de hormigón en masa y planta rectangular, con capacidades respectivamente de 800 y 900 m<sup>3</sup>.

- El tercero situado a una cota superior (140), de hormigón armado y planta rectangular, con una capacidad de 280 m<sup>3</sup>.

Además, se encuentra en construcción de un depósito de hormigón armado de 2.250 m<sup>3</sup> de capacidad. Este depósito, cuya ampliación hasta los 4.500 m<sup>3</sup> de capacidad ha sido tenida en cuenta y es factible demoliendo parcialmente uno de los depósitos de hormigón en masa, permitirá mejorar y garantizar un adecuado servicio a la población existente y a los nuevos crecimientos, así como alcanzar el volumen de reserva equivalente a 1,5 días de demanda.

###### 3. Red separativa:

Se dotará de una red separativa en el Sector T-1, de aguas potables y no potables, con objeto de mejorar la eficiencia en el uso del agua y reducir los costes de explotación.

###### 4. Punto de entronque:

El punto de entronque, tal y como se indica en los planos que se adjuntan al informe de la empresa gestora de aguas CODEUR S.A., de fecha 21 de julio de 2014, se encuentra anexo a la parcela sobre la tubería existente de FD de 200 mm que discurre por el camino de servicio de la Ctra. Vera-Garrucha.

#### 5. Condiciones de ejecución:

La conexión se realizara con pieza en «T» de fundición dúctil y válvula de compuerta también en fundición dúctil, husillo de acero inoxidable y cierre elástico.

Las redes generales deberán ser de fundición dúctil con revestimiento exterior de zinc-aluminio y capa de acabado de pintura epoxi.

Las redes discurrirán por viales públicos con fácil acceso que permita realizar los trabajos habituales de mantenimiento, en caso de rotondas, éstas quedarán libres trazándose bajo la calzada.

Las válvulas serán de compuerta de fundición dúctil, husillo de acero inoxidable y cierre elástico y estarán enterradas con trampillón de fundición dúctil hasta diámetro de 250 mm, instalándose en arqueta para diámetros de 300 mm y mayores.

Las acometidas a parcela se realizarán mediante «T» de fundición dúctil, tubería de fundición y válvula de compuerta situada en acera.

No se podrán ejecutar las acometidas de abastecimiento hasta que no esté definida la edificación y sean solicitadas al Servicio de Atención al cliente de Codeur, y cuenten con la aprobación de su servicio técnico.

Se realizará una acometida por finca o edificio, que normalmente discurrirá por zona común, caso de que fuera necesario instalación contra-incendios, ésta estará completamente independizada de la anterior, realizándose una acometida exclusivamente sobre la red de distribución para este uso.

Las bocas de riego se ejecutarán mediante trampillón de fundición dúctil. Los hidrantes de incendio se conectaran directamente a la red de distribución, no siendo ésta menor de 100 mm, mediante «T» en fundición dúctil.

#### 8.2.4.2. Infraestructuras de Saneamiento.

##### 1. Red en alta:

En los planos que se adjuntan al informe de la empresa gestora de aguas Codeur, S.A., de fecha 21 de julio de 2014, se aporta plano de la red de saneamiento, con la ubicación de las infraestructuras necesarias de recogida, transporte y bombeo por las que discurrirán las aguas residuales del sector considerado hasta la EDAR de Vera.

El nuevo desarrollo contemplado puede conectarse, fácilmente, a la red de saneamiento del núcleo urbano interior de Vera, constituida por una red de colectores y estaciones de bombeo con sobrada capacidad para absorber los adicionales vertidos generados.

##### 2. Punto de entronque:

El punto de entronque tal y como se indica en plano adjunto se encuentra anexo a la parcela, sobre el colector de 500 mm de PVC, que discurre por el camino de servicio de la Ctra. Vera-Garrucha.

##### 3. Condiciones de ejecución:

Las redes podrán ejecutarse en PVC liso compacto color teja SN4 o fundición dúctil, no permitiéndose la conexión sobre esta de aguas pluviales, deberán ser las redes totalmente separativas.

La profundidad mínima será de 1,30 m de rasante hidráulica, con una pendiente nunca inferior al 1%.

Las redes discurrirán por viales públicos con fácil acceso que permita realizar los trabajos habituales de mantenimiento, en caso de rotondas, éstas quedaran libres trazándose bajo la calzada.

Se instalarán pozos de registro en todos los cruces de calle, quiebros y a una distancia máxima de 50 m. Los pozos se realizarán según detalle con tapa de registro de fundición dúctil de 600 mm para tráfico serie D400. Se realizarán con tubo pasante excepto en cambios de dirección y rasante, cortándose toda la generatriz superior del tubo en su longitud del pozo, dotándose de pates de propileno para profundidades superiores a 1,80 m.

Las acometidas no podrán tener una longitud superior a 10 m y la conexión a red general sobre pozo, se realizará con sifón de polietileno, con una profundidad máxima de 1,20 m. Se ejecutarán con una pendiente mínima del 2%.

#### 4. Depuración:

Los vertidos son transportados hasta la nueva EDAR de Vera, situada en el Paraje del Embosque, capaz de tratar 12.000 m<sup>3</sup>/d de agua residual (73.000 hab.-eq). Se trata de una instalación de reciente construcción, con Tratamiento Primario y Secundario (fangos activos en baja carga, en régimen de aireación prolongada) que fue dimensionada para recibir los caudales de los futuros desarrollos urbanísticos previstos y que se encuentra, a día de hoy, por debajo del 50% de su capacidad máxima.

Considerando un caudal de vertido del 80% del caudal consumido (no destinado a riego ni baldeo), resulta un volumen de 67 m<sup>3</sup>/d (24.429 m<sup>3</sup>/año), con características contaminantes claramente domésticas:

#### DBO5:

Concentración media: 365,00 mg/l.

Carga diaria total: 24 kg/d.

Carga diaria total diseño EDAR: 4.380 kg/d.

#### SS:

Concentración media: 300,00 mg/l.

Carga diaria total: 20 kg/d.

Carga diaria total diseño EDAR: 3.600 kg/d.

#### DQO:

Concentración media: 803,00 mg/l.

Carga diaria total: 54 kg/d.

Carga diaria total diseño EDAR: 9.636 kg/d.

Las cargas diarias resultantes por los vertidos del nuevo desarrollo considerado suponen menos de un 0,5% de la capacidad de diseño de la nueva EDAR, que se encuentra funcionando en la actualidad por debajo del 50% de su capacidad máxima.

#### 5. Red separativa:

Se dotará de una red separativa de saneamiento en el Sector T-1.

#### 8.2.5. Financiación de infraestructuras.

La presente Modificación Puntual por su alcance y la naturaleza de sus determinaciones sobre previsiones de programación y gestión, no contiene un estudio económico-financiero.

Éste será de obligada incorporación al Plan Parcial e incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución

Las infraestructuras necesarias para el normal desarrollo de los crecimientos o previsiones recogidas en el planeamiento urbanístico deberán estar valoradas económicamente a precios de mercado en el estudio económico- financiero que se incluya en el Plan parcial

Los gastos de nueva inversión, reparación o reforma de las infraestructuras necesarias para abastecimiento de agua deberán quedar diferenciados entre gastos en alta (regulación general, captación, transporte y tratamiento de agua) y en baja (depósitos locales y red de distribución). En las infraestructuras de saneamiento se establecerá la separación entre inversiones necesarias para la concentración de vertidos y la depuración y emisario.

Se incorporan expresamente a la Modificación Puntual núm. 11 del PGOU de Vera, para la clasificación del Sector T-1 de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Terciario, y serán de obligado cumplimiento, en el desarrollo del Sector T-1, las recomendaciones sobre el contenido mínimo en materia de aguas de los planeamientos urbanísticos y de los actos y Ordenanzas de las Entidades Locales, redactadas por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Consejería de Medio Ambiente.

### 8.3. Legislación en materia de comercio.

Tras la aprobación provisional, se solicita el informe sectorial de verificación en materia de Comercio al expediente de Modificación Puntual núm. 11 del PGOU de Vera, aprobado provisionalmente, tal y como dispone el artículo 32.1.4.ª de la LOUA.

El Informe de la Dirección General de Comercio ha sido emitido en sentido favorable condicionado, con fecha 19 de junio de 2013.

El citado informe, concluye, según se transcribe literalmente:

En consecuencia de lo expuesto, dado que no se prevé expresamente la localización de una gran superficie minorista, que no se pormenoriza el uso del suelo y que se remite al Plan parcial que desarrolle el sector T-1 para el establecimiento de los usos pormenorizados, se concluye la necesidad de modificación de determinados aspectos establecidos en las condiciones siguientes

#### 1. La incorporación de los conceptos de carácter comercial.

Los conceptos de carácter comercial se han incluido en el planeamiento general vigente, al estar incluidos en el PGOU de Vera, a través de la Modificación de la Ordenanza Municipal de Edificación para la incorporación de los conceptos de carácter comercial del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (Decreto legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía, modificado por Decreto- Ley 5/2012, de 27 de noviembre, y Decreto-ley 1/2013, de 29 de enero), aprobada por el Pleno Municipal el 18 de marzo de 2014 (BOP núm. 131, de 11 de julio de 2014) (ver Anexo-Modificación OME).

2. Deberá incorporarse en la Modificación puntual núm. 11 del PGOU de Vera la definición de uso pormenorizado de gran superficie minorista así como la compatibilidad, complementariedad, incompatibilidad y prohibición de otros usos, ya que en caso contrario, el planeamiento que lo desarrolle y pretenda implantar una gran superficie minorista, no podrá calificar el suelo con el uso pormenorizado de gran superficie minorista.

El uso global o preferente previsto en el sector T-1 que clasifica la presente Modificación Puntual núm. 11 del PGOU de Vera es el Terciario, y se prevé expresamente en la Ficha Urbanística el uso pormenorizado Gran Superficie Minorista, cuya implantación será determinada por el correspondiente Plan Parcial de Ordenación que desarrolle el Sector.

La definición de uso pormenorizado de gran superficie minorista así como la compatibilidad, complementariedad, incompatibilidad y prohibición de otros usos, es la prevista en el artículo 73 de la Ordenanza Municipal de Edificación, que forma parte del planeamiento general vigente, al estar incluidos en el PGOU de Vera, a través de la Modificación de la Ordenanza Municipal de Edificación para la incorporación de los conceptos de carácter comercial del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía), aprobada por el Pleno Municipal el 18 de marzo de 2014 (BOP núm. 131, de 11 de julio de 2014).

Para su incorporación expresa a la Modificación Puntual núm. 11 del PGOU de Vera, para la clasificación del Sector T-1 de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Terciario, se transcribe literalmente el artículo de referencia:

#### Artículo 73. Uso pormenorizado o específico de gran superficie minorista.

En el planeamiento general vigente para el t.m. de Vera (Almería) se prevé expresamente, en virtud del presente artículo, la calificación, mediante el planeamiento de desarrollo, de parcelas de uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista (artículo 22 del TRLCIA).

##### 1) Definición de gran superficie minorista.

1. Tendrá la consideración de gran superficie minorista, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados.

2. Quedan excluidos de la consideración de grandes superficies minoristas de carácter colectivo los mercados municipales de abastos, las instalaciones donde se celebren las Ferias de Oportunidades definidas en el artículo 78.bis, así como las agrupaciones de comerciantes establecidas en los espacios comerciales que tengan por finalidad realizar cualquier forma de gestión en común, con independencia de la forma jurídica que adopten. No obstante, si en alguno de los tres supuestos anteriores hubiera un establecimiento comercial individual que superase los 2.500 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público, este se considerará gran superficie minorista.

3. A los efectos de la aplicación del TRLCIA, las grandes superficies minoristas colectivas constituyen un único establecimiento comercial

2) Definición de superficie útil para la exposición y venta al público.

La Superficie útil para la exposición y venta al público se define como sigue: (Artículo 23 del TRLCIA).

1. Se entenderá por superficie útil para la exposición y venta al público la superficie total, esté cubierta o no, de los espacios destinados a exponer las mercancías con carácter habitual o permanente, o con carácter eventual o periódico, a la que puedan acceder las personas consumidoras para realizar las compras, así como la superficie de los espacios internos destinados al tránsito de personas. El cómputo se realizará desde la puerta o acceso al establecimiento.

2. En ningún caso tendrán la consideración de superficie útil para la exposición y venta al público, los espacios destinados exclusivamente a almacén, aparcamiento, o a prestación de servicios, ya sean estos últimos inherentes o no a la actividad comercial. En los establecimientos de jardinería no computará la superficie destinada a la producción de plantas para su venta posterior en viveros.

3. En las grandes superficies minoristas de carácter colectivo se excluirán del cómputo las zonas destinadas exclusivamente al tránsito común que no pertenezcan expresamente a ningún establecimiento. Si existiera algún establecimiento que delimitara parte de su superficie por una línea de cajas, el espacio que éstas ocupen se incluirá como superficie útil para la exposición y venta al público.

4. Para calcular la superficie útil para la exposición y venta al público sólo se computará la superficie estrictamente comercial, excluyéndose, por lo tanto, cualquier superficie destinada al ocio, la restauración o cualquier otra actividad distinta de la definida en el artículo 3 del TRLCIA

3) Otras definiciones (artículo 24 del TRLCIA).

1. Implantación de grandes superficies minoristas: Proceso que engloba tanto su planificación como su instalación.

2. Localización de grandes superficies minoristas: Determinaciones relativas a su ubicación que pueda establecer el Plan de Establecimientos Comerciales o los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

3. Emplazamiento de grandes superficies minoristas: Determinaciones relativas a su ubicación que pueda establecer el planeamiento urbanístico.

4. Instalación de grandes superficies minoristas: Proceso de construcción de las mismas.

5. Espacio comercial: Zona de la trama urbana donde se produce una concentración de comercio minorista que contribuye a la centralidad de la ciudad, compuesto mayoritaria o exclusivamente por pequeños comercios.

6. Ámbitos aptos: Espacios de naturaleza territorial, identificados en el Plan de Establecimientos Comerciales, que tienen por finalidad servir de referencia al planeamiento urbanístico para el emplazamiento de las grandes superficies minoristas mediante la calificación de suelo de uso pormenorizado de gran superficie minorista.

4) Usos complementarios, incompatibles o prohibidos respecto una gran superficie minorista (artículo 22 del TRLCIA).

Respecto a una Gran Superficie Minorista, los siguientes usos serán:

- Complementarios con una Gran Superficie Minorista, el resto de establecimientos comerciales incluidos en el uso Terciario, el uso Hotelero y el uso de Oficinas.

- Compatibles con una Gran Superficie Minorista, los usos Dotacionales, Espacios Libres y Aparcamientos

- Incompatibles o Prohibidos con una Gran Superficie Minorista, los usos Residenciales o usos Industriales

5) Requisitos para la instalación de una gran superficie minorista.

A) Criterios territoriales:

a) La cohesión y el equilibrio territorial mediante el fomento de la centralidad a través de la definición de espacios estratégicos para la ubicación de una oferta supramunicipal, localizados en los municipios que componen la zona, en función de los niveles de jerarquía establecidos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

b) La ciudad compacta, a través de la preferencia por los sectores limítrofes o contiguos a áreas urbanas, capaces de articular territorios fragmentados y de contribuir en todo caso a consolidar un espacio urbano compacto y diversificado, evitando soluciones aisladas de implantación que conlleven efectos expansivos no deseados.

c) La cercanía y el fácil acceso de la oferta comercial para las personas consumidoras.

d) La previsión de la capacidad de la red viaria, urbana e interurbana, y de las redes generales de servicio necesarias, para soportar los flujos de tráfico que genere la nueva implantación.

e) La conexión con redes de transporte público, en especial las de gran capacidad.

f) La preferencia por la ampliación de las instalaciones comerciales existentes, frente a la instalación de establecimientos aislados.

g) Los instrumentos de planeamiento urbanístico podrán definir como deberes de la urbanización para la implantación de una gran superficie minorista, los previstos en el Capítulo II del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

h) En ningún caso podrá planificarse o autorizarse la implantación de grandes superficies minoristas en suelo clasificado como no urbanizable.

B) Estrategia de Planificación.

1. El planeamiento comercial, territorial o urbanístico que prevea o permita la implantación de grandes superficies minoristas, deberá utilizar los conceptos y definiciones de este texto refundido sobre establecimiento comercial, grandes superficies minoristas, superficie útil para la exposición y venta al público y espacios comerciales.

2. El planeamiento comercial, de acuerdo con el alcance de sus determinaciones, deberá incorporar a su contenido, información de la estructura comercial existente en su ámbito, parámetros y expectativas de desarrollo local, el derecho de las personas consumidoras y el análisis espacial de los establecimientos comerciales existentes.

3. Igualmente, el planeamiento urbanístico, cuando permita la implantación de una o más grandes superficies minoristas, deberá valorar el suelo comercial previsto y los problemas de accesibilidad, utilización de infraestructuras y servicios públicos derivados de estas implantaciones.

4. La planificación, en los supuestos anteriores, deberá contener entre sus determinaciones una estrategia relativa a la implantación de las grandes superficies minoristas, de acuerdo con los criterios previstos en este texto refundido.

En conclusión, el Plan Parcial de Ordenación que desarrolle el Sector T-1, que se tramitará bajo las siguientes condiciones:

1. El Plan Parcial de Ordenación del Sector T-1 será informado por la Consejería competente en materia de Comercio, por cuanto destina su aprovechamiento a uso Terciario.

2. El Plan Parcial de Ordenación del Sector T-1, incorporará, a su vez, los conceptos de carácter comercial incluidos en el PGOU de Vera, a través de la Modificación de la Ordenanza Municipal de Edificación aprobada por el Pleno Municipal el 18 de marzo de

2014 (BOP núm. 131, de 11 de julio de 2014), recogidos también expresamente en la presente Modificación Puntual núm. 11 del PGOU de Vera.

3. En caso de prever una Gran Superficie Minorista, el Plan Parcial de Ordenación del Sector T-1:

- Calificará expresamente una o varias parcelas como Gran Superficie Minorista, con las definiciones, compatibilidades e incompatibilidades previstas en el art. 73 de la Ordenanza Municipal de Edificación, relativo a Uso Pormenorizado o Específico de Gran Superficie Minorista.

- Incorporará un Plan de Movilidad Urbana.
- Incorporará una Estrategia de Planificación.

#### 8.4. Patrimonio histórico y arquitectónico.

En el Sector objeto de la presente Modificación Puntual no se encuentra ningún yacimiento arqueológico ni ningún bien de interés etnológico o edificio a proteger.

Todo ello queda acreditado en mediante la actividad arqueológica preventiva denominada «Proyecto de Prospección Arqueológica Superficial del sector T-1 de Vera (Almería)», que fue autorizada mediante Resolución de la Delegación Provincial de Cultura de fecha 17 de julio 2009, y Resolución de la misma Delegación, de 22 de septiembre de 2009, por la que se declara la procedencia de la «Memoria Preliminar de la Actividad Arqueológica preventiva de prospección en los terrenos afectados por el proyecto de Modificación puntual del PGOU de Vera, para clasificación del Sector T-1, de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Terciario (Exp. P.P. 23/09)».

De conformidad con lo informado por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, en relación a la prospección arqueológica realizada, se concluye que los resultados han sido negativos, por lo que no se proponen medidas relativas a la conservación de restos arqueológicos.

No obstante, se incorpora expresamente a la Modificación Puntual núm. 11 del PGOU de Vera, como condición previa a la ejecución de las obras de urbanización de Plan Parcial que desarrolle el Sector T-1, la necesidad de realizar un control de movimiento de tierras en el extremo noroeste, donde existe una estructura rectangular con los lados largos orientados SE-NO, semienterrada, a fin de constatar si su cronología es más antigua o no de la de los dos cortijos derruidos colindantes.

### 9. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS

Con motivo de las obras del Proyecto de Desdoblamiento y Vías de Servicio en la C-3327, tramo PK 0+750 al 2+700 (ahora A-352) fue cedida, sin necesidad de ultimar expropiación, una superficie de suelo de 1.148,38 m<sup>2</sup> de las fincas originales, en virtud del Convenio que se adjunta en el correspondiente ANEXO-CONVENIO.

Dicha superficie de suelo recibe la clasificación de Sistema General Viario adscrito al Sector T-1, mediante el presente expediente de planeamiento, y se le aplicará el aprovechamiento medio del sector, atribuyéndose sus metros cuadrados edificables sobre las parcelas netas resultantes de la ordenación detallada, que se adjudiquen a su propietario original.

### 10. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 11 DEL P.G.O.U. DE VERA

De acuerdo con la legislación Urbanística vigente Ley 7/2002, del 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el alcance y contenido de este documento se ajusta a la figura de planeamiento recogida en el art. 38 de la Ley 7/2002 es decir Modificación (en este caso puntual) del PGOU de Vera.

En esta modificación puntual se propone que un conjunto de parcelas (definidas en los planos del presente documento) que se han clasificado en el PGOU de Vera como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural sean clasificadas como Suelo Urbanizable Sectorizado con uso global Terciario.

Se trata de una innovación que ha de considerarse como una «Modificación de los instrumentos de planeamiento», recogida en el art. 38 de la LOUA, ya que por su contenido y alcance, no cabe considerarla como una «Revisión de los instrumentos de planeamiento», cuyo contenido se recoge el art. 37 de la misma Ley, puesto que no cabe entenderla como una alteración integral de la ordenación establecida por el planeamiento vigente, ni como una alteración sustancial de la ordenación estructural del mismo, puesto que se trata de una actuación puntual.

Del mismo modo, tampoco procedería interpretarla como una revisión parcial, ni motivada por caducidad de plazos o por cambio de circunstancia alguna, tal y como se recoge en art. 37 de la LOUA.

Cabe considerarla por lo tanto, como una «Modificación de los instrumentos de planeamiento», ya que así se considera toda alteración de la ordenación no contemplada en el artículo mencionado anteriormente, pudiendo realizarse la modificación en cualquier momento, siempre de manera motivada y justificada, según lo recogido en el art. 38 de la LOUA.

El presente documento modifica la delimitación del suelo urbanizable sectorizado, y establece los usos, las densidades y edificabilidades del ámbito afectado, por lo que de acuerdo a lo establecido en el PGOU de Vera en cuanto a las que determinaciones se consideran estructurales, hemos de considerar la presente como modificación del planeamiento general vigente que afecta a la ordenación estructural del mismo

En coherencia con el contenido de la Modificación, la tramitación y aprobación de la Modificación Puntual al PGOU de Vera, se ajustará a lo establecido en el art. 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, siendo la competencia de aprobación definitiva de la Consejería competente en materia de Urbanismo.

La Modificación propuesta, supone su inclusión en los supuestos establecidos en la Ley 7/2007 de Gestión Integrado de la Calidad Ambiental. Anexo I punto 12.3 por lo que se ha sometido a Evaluación Ambiental (EA).

Ha sido emitido Informe de Valoración Ambiental en sentido favorable con fecha 13/03/2013 y publicado en el BOP de Almería de 12/04/2013 conforme al artículo 40 de la citada Ley.

#### 11. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 11 DEL P.G.O.U. DE VERA

La Modificación Puntual núm. 11 del PGOU de Vera, para la para la clasificación del Sector T-1, de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Terciario, se motiva y justifica por las siguientes razones y consideraciones:

- El suelo fue clasificado como SNU en las NN.SS de 1991 (Normas Subsidiarias de Ámbito Municipal de Vera, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 19 de diciembre de 1991 (BOP 13/3/92)

- Desde 1991 hasta la actualidad el suelo urbano o urbanizable situado al Sur de los terrenos se ha desarrollado ampliamente y consolidado en su totalidad.

- El sector limita al Norte por una carretera asfaltada, al sur por la parte urbana de la Carretera de Garrucha, al oeste por la Circunvalación de Vera y al este por un camino asfaltado que delimita el Cortijo Gines Soto.

- No existen dificultades técnicas para abastecer al sector con todos los servicios necesarios para su desarrollo urbano: Abastecimiento de agua, Saneamiento, Red Eléctrica; Telefonía y acceso viario.

- Existe un número importante de propietarios del Sector con intereses en iniciar el desarrollo urbanístico del mismo.

- Por su localización entre nudos de carreteras tiene una situación idónea para desarrollar un sector con uso terciario, donde localizar establecimientos comerciales y grandes superficies minoristas, hoteles y oficinas fácilmente accesibles desde cualquier punto del municipio.

- No existe en el PGOU de Vera un sector de suelo urbanizable con uso global terciario. Todo el suelo está calificado con de uso residencial y con uso industrial.

- El gran desarrollo que ha experimentado Vera requiere la realización de servicios complementarios de carácter terciario, como son establecimientos comerciales, grandes superficies minoristas, o espacios comerciales, servicios hoteleros de carácter urbano u oficinas para servicios profesionales a terceros, etc.

En resumen, desde 1991 este suelo, a pesar de su inmediatez con el casco urbano, se ha mantenido al margen del desarrollo urbano. Por su situación, y la ausencia de sector en el PGOU de Vera con uso terciario, hacen no solo atractivo sino también necesario para el municipio este uso, tal es el fin de la modificación puntual: clasificar este suelo como urbanizable sectorizado de uso Terciario y poder iniciar su desarrollo urbano con el objetivo descrito.

## 12. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Dada que esta modificación puntual afecta a la Ordenación Estructural del Planeamiento Vigente justificamos expresa y concretamente las mejoras para el bienestar de la población que esta modificación puede llegar a producir (artículo 36.2 de la LOUA).

En el PGOU de Vera, no se recoge ningún sector de suelo urbanizable sectorizado con uso global terciario. Sin embargo la ordenación Municipal de Edificación dedica su artículo 71 a definir y describir el uso terciario, además en la memoria informativa del PGOU de Vera dentro del capítulo 3.3 Economía se describe el sector servicios como «El modelo turístico del Levante Almeriense juega un papel importante en este sector. Los desarrollos urbanísticos de finalidad turística favorecen el crecimiento de servicios frente a la actividad puramente inmobiliaria. Una mayor implantación hotelera, además de generar empleo y renta, es uno de los elementos principales para conseguir reducir la estacionalidad estival. El total de la población dedicada a los servicios y turismo representa el 68% del total de la población activa en el municipio».

Por ello podemos justificar la conveniencia de este nuevo sector con uso exclusivo terciario pensando en la creación de una zona hotelera y de oficinas que tal y como se expresa en el párrafo anterior favorece el crecimiento de servicios y reduce la estacionalidad estival. Siendo la incorporación de esta modificación puntual al PGOU de Vera una reforma estructural que representa un bienestar para la población del municipio al crear suelo para el sector hotelero y de oficinas.

Por otra parte se incorpora suelo, que en este momento está en manos privadas, a formar parte de Espacios Libres y de Dotaciones públicas.

Además, se propone añadir una cesión adicional de Sistemas Generales de Espacios Libres de tal modo que alcancemos el tope máximo del 20% de dotaciones establecido en el art. 17 de la LOUA.

Por todo ello consideraciones que esta modificación del PGOU de Vera es conveniente para el Municipio y, concretamente, supone una mejora para el bienestar de la población y se funda en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística. Las futuras infraestructuras, servicios y dotaciones no desvirtúan la ordenación originaria del PGOU de Vera.

Respecto a la Oportunidad de la Modificación Puntual quizás ningún momento mejor que este. La difícil situación económica actual, necesita de nuevas áreas de negocio. Configurar un sector cuyo uso principal terciario no existe en ningún otro sector del Municipio ya que los usos contemplados son Residencial e Industrial, abre oportunas posibilidades de negocio que benefician a un Municipio, donde el 68% de su población activa trabaja en el sector turismo y de servicios.

Por otra parte la LOUA establece en su artículo 10.1 unas determinaciones que se cumplen en esta Modificación Puntual.

Así, en el nuevo sector T-1 clasificado como S. Urbanizable Sectorizado de uso Terciario, no se realizan reservas del 30% para viviendas de protección pública por tratarse de un suelo con el uso residencial excluido.

Se reserva terreno que formará parte de la red básica de reservas de terrenos y dotaciones con destino público que asegurar la racionalidad y la coherencia del desarrollo urbanístico.

En cumplimiento del Artículo 36.2 de la LOUA alcanzamos el tope máximo del 20% de dotaciones que establece el artículo 17 de la LOUA como justificación del bienestar que esta modificación supone para la población.

La LOUA establece un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados de parques, jardines y espacios libres públicos por habitante. Para uso característico industrial o terciario, se establece entre el 14% y el 20% de la Superficie el Sector como reservas para dotaciones. Debiendo destinarse como mínimo el 10% a parques y jardines.

Por ello se propone una reserva para dotaciones de un 14% y un 6% como cesión adicional de Sistemas Locales de Espacios Libres. Alcanzando de esta forma el máximo del 20% establecido en la LOUA. Esta cesión adicional de Sistemas Locales de Espacios Libres como mejora para el interés general como Espacio Libre correspondiente al Sistema Local, se establece con el criterio de concentrar toda esta superficie entre la edificación y el núcleo de Vera para crear una zona de transición verde que beneficie al entorno, y preserve el nuevo desarrollo edificatorio de la influencia de las infraestructuras viarias.

Así el sector (6,956 ha) propone una cesión para reserva de dotaciones del 14% de las cuales un 10% (0,6956 ha) se destina a parques y jardines y un 4% (0,278 ha) para dotaciones a concretar por el Ayto. en función de las necesidades estructurales del municipio. Como cesión adicional se propone para Sistemas Locales de Espacios Libres un 6% (0,417 ha) alcanzando el máximo del 20% establecido en la LOUA.

### 13. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El suelo objeto de la modificación se encuentra clasificado por el PGOU de Vera como Suelo No Urbanizable natural o Rural NU-3.

En el Suelo No Urbanizable Natural o Rural, esta clasificación se produce: «por exclusión del resto de ámbitos del Suelo No Urbanizable, integrándose esta categoría por suelos no protegidos específicamente y que a la fecha (1991) se encuentran preservados de la evolución urbanística».

Se propone modificar la clasificación de Suelo No Urbanizable Natural o Rural a Suelo Urbanizable Sectorizado con Uso Terciario (T-1).

El Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado T-1 estará incluido en un Área de Reparto que coincide con el sector, considerándose una unidad de ejecución única.

El régimen y regulación del Suelo Urbanizable Sectorizado se corresponde con el régimen previsto en el artículo 53 de la LOUA y el artículo 3.11 de la Memoria justificativa y de Ordenación del PGOU de Vera.

El sector constituye en si mismo una única área de reparto delimitando así todo el suelo de acuerdo al artículo 58 de la LOUA.

#### 14. DETERMINACIONES BÁSICAS DEL SECTOR

Las determinaciones básicas del sector se establecen en la correspondiente ficha urbanística del Sector T-1 y son las siguientes:

El Sector T-1 se localiza en terrenos sitos en el Pago «La Torrecica» del t.m. de Vera, en la confluencia de la Variante de Vera con la carretera A-1200, de Vera a Garrucha (ahora A-352 en todo su recorrido) contando con una superficie de 6,956 ha.

Se establece un uso principal para el sector Terciario. El uso terciario se define en el artículo 71 de la Ordenanza Municipal de la Edificación y engloba además de los usos específicos (artículo 72), el uso comercial, hotelero, oficinas y sociorrecreativo, los expresados de conformidad con la legislación vigente en materia de comercio a través del TRLCIA, en especial, el uso pormenorizado de gran superficie minorista (artículo 73).

Los conceptos de carácter comercial fueron incorporados expresamente al planeamiento general mediante la Modificación de la OME, aprobada por el Pleno Municipal el 18/03/2015 (BOP de 11/07/2014).

Se establecen como usos compatibles los de Dotacional, Espacios libres y Aparcamientos, y quedan expresamente excluidos el uso residencial y el uso industrial.

Justificación del aprovechamiento medio del sector.

El sector T-1, por su clasificación actual como Suelo No Urbanizable sin protección especial, no tiene ningún aprovechamiento urbanístico.

La presente modificación tiene por objetivo clasificarlo como suelo Urbanizable Sectorizado de uso exclusivo Terciario, conformando una única área de reparto, por lo que habrá que asignar un aprovechamiento urbanístico a la citada área. Los referentes que tenemos son los siguientes:

- Con respecto a los estándares previstos en el artículo 17.1.1 de la LOUA para sectores urbanizables con usos Terciarios e Industriales, se establece una edificabilidad máxima de  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ , al igual que para el uso residencial.

- Actualmente, el sector se encuentra rodeado de la zona 17, al este y sur, clasificada como suelo Urbanizable Sectorizado de uso Industrial y con una edificabilidad de  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ . También nos encontramos al oeste la zona 6 de suelo Urbano Consolidado de uso Industrial con una edificabilidad de  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ . Y la zona 1 y 2 del núcleo de Vera al nor-oeste con una edificabilidad de  $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$  y  $1,25 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

- Existe un convenio urbanístico con el Ayuntamiento de Vera de fecha 19 de julio de 2004, con motivo de la cesión de  $1.148,38 \text{ m}^2$  del sector para el desdoblamiento de la carretera C-3.327 (actual A-352), por el que el resto de fincas del sector adquiera la clasificación de Urbanizable de uso Residencial compatible con Comercial, y con una edificabilidad global sobre suelo bruto de  $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

Respecto a estas determinaciones se establece adjudicar una Edificabilidad para el Sector de  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ , ya que, según el criterio de la LOUA existe la intención de equiparar edificabilidades en suelo de uso Residencial, Industrial y Terciario, y como en el entorno más inmediato al área de reparto se localizan áreas Industriales con una edificabilidad de  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$  y residenciales periféricas del casco urbano de Vera con  $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ , además el convenio urbanístico también dotaba con  $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$  al suelo. Por lo tanto, no se antoja gratuito adoptar una edificabilidad de  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ , si no conservador.

Como el sector corresponde con una única área de reparto y un único uso global se considera un Aprovechamiento Medio para el Sector de  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

El número de plantas de la edificación será de 3 plantas para uso terciario y 4 plantas para el uso específico Hotelero, de entre los Terciarios. La altura máxima de las edificaciones será la definida en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

El futuro plan parcial de Ordenación del Sector T-1 reconocerá el aprovechamiento de las cesiones anticipadas efectuadas con motivo de la ejecución del desdoblamiento de la carretera C-3327 (actual A-352), mediante la clasificación de dichas superficies como Sistema General Viario adscrito.

Así se recoge en esta memoria el convenio urbanístico firmado entre el Ayto. de Vera y los antiguos propietarios de parcelas catastrales incluidas en esta modificación, donde se procede a la cesión de una porción de finca para la ejecución del proyecto de desdoblamiento y vías de servicio de la carretera C-3.327 tramo p.k. 0750 al p.k. 2700. Se realiza una cesión de 1.148,38 m<sup>2</sup> se le establece un aprovechamiento de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, este aprovechamiento se reconocerá en el sector objeto de la modificación a través del factor global aplicado para todo el sector de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Los terrenos cedidos en su día al Ayuntamiento se adscriben al sector como Sistema General Viario para ejecutar la edificabilidad concertada en el convenio urbanístico.

Se adjunta convenio urbanístico (ver Anexo II).

Reservas de dotaciones en el sector:

En el artículo 17.1.2 de la LOUA se establece que las reservas para dotaciones tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios, asistenciales, equipamiento deportivos, comercial, cultural o social y aparcamientos deben localizarse de forma congruente y cumplir como mínimo con los siguientes estándares:

«En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el 14 y el 20% de la superficie del sector. Debiendo destinarse como mínimo el 10% a parques y jardines. Y además entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> del techo edificable.»

Y en el artículo 17.3 de la LOUA se establece que «Los instrumentos de ordenación urbanística deberán, en su caso, completar las reservas para dotaciones con los pertinentes equipamientos de carácter privado y, en particular, de aparcamientos, de forma que la asignación de estos no sea inferior a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso».

Se plantea además, una cesión adicional para mejorar el Sistema Local de Espacios Libres del 6% de la superficie del Sector T-1.

Así, podemos resumir las reservas para dotaciones en:

- Reserva para dotaciones entre el 14% y el 20% de la superficie del sector, con un mínimo de un 10% para parques y jardines. Se propone una cesión del 14% (9.736 m<sup>2</sup>). El 10% se destina a parques y jardines (6.956 m<sup>2</sup>) y el 4% restantes para dotaciones a determinar por el Ayto. (2.780 m<sup>2</sup>).

- Reserva adicional para mejora del Sistema Local de Espacios Libres, se propone una cesión de 6% de la superficie del Sector T-1 (4.170 m<sup>2</sup>).

- El número mínimo de plazas de aparcamiento público que el futuro Plan Parcial de Ordenación debe proponer para este sector será de 348 plazas. La edificabilidad total del sector es de 34.779 m<sup>2</sup>t (69.558x0.5). Por lo tanto se deberá reservar entre 0,5 y 1 aparcamientos públicos por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable. Es decir entre 174 plazas de aparcamiento (34.779\*0.5/100) y 348 plazas de aparcamiento (34.779\*1/100). Se propone reservar 348 plazas en virtud del espíritu del artículo 36.2.a de la LOUA como bienestar para la población derivado de la actividad urbanística. El futuro plan parcial que desarrolle este sector deberá prever un mínimo de 348 plazas de uso público de las cuales, se reservará al menos una plaza para personas con movilidad reducida por cada cuarenta plazas o fracción, de conformidad con el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Del mismo modo se reservarán otras 348 plazas como mínimo para aparcamiento privado, según la proporción 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo de cualquier uso, según el artículo 17.3 de la LOUA.

Se plantea la necesidad por parte de la figura de desarrollo urbanístico posterior de efectuar un estudio de tráfico y sus capacidades para dimensionar adecuadamente las vías internas al sector y sus conexiones con el viario general, y un estudio acústico reflejando en un mapa de ruido los niveles máximos permitidos, y la medidas correctoras

necesarias a aplicar, así como actualizar los recursos hídricos necesarios, su reutilización y las técnicas para disminuir la carga de pluviales a la cuenca.

Las determinaciones básicas que regirán en la Sector T-1, se resumen, por tanto, de la siguiente manera:

Área de reparto: AR-T-1.

Identificación: Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Terciario T-1 del PGOU de Vera.

Uso Global Característico: Terciario.

Superficie total (m<sup>2</sup> de suelo): 69.560 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad máxima: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Superficie construida máxima: 34.780 m<sup>2</sup>(t)

Aprovechamiento medio: 0,50 U.A./m<sup>2</sup>.

- Aprovechamiento objetivo: 34.780 UA.

- Aprovechamiento subjetivo (90%): 31.302 UA.

- Cesión 10% Aprovechamiento medio: 3.478 UA.

Usos:

Global o Característico:

- Terciario

- Pormenorizados:

• Gran Superficie Minorista

• Hotelero

• Oficinas

• Comercial de cualquier tipo o clase

• Sociorrecreativo

Compatibles:

- Espacios Libres

- Dotacional

- Aparcamientos

Prohibido:

- Residencial

- Industrial

Coeficientes de ponderación:

- Residencial: 1,00

- Residencial VPP: 0,70

- Terciario: 1,00

Número máximo de plantas:

- 3 plantas (planta baja + 2) en uso Terciario

- 4 plantas (planta baja + 2) en uso Hotelero

Dotaciones:

- Sistema General Viario: 1.148 m<sup>2</sup>(s)

- Espacios Libres: 11.260 m<sup>2</sup>(s) = 16% (Sector T-1)

- Equipamiento: 2.780 m<sup>2</sup>(s) = 4% (Sector T-1)

Sistema de actuación: Sistema de Compensación.

Desarrollo: Plan Parcial de Ordenación.

## 15. FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR T-1

<b>FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>SECTOR</b>	<b>T-1</b>
	<b>ÁREA DE REPARTO</b>	<b>AR-T-1</b>

<b>LOCALIZACIÓN</b>	La Torrecica
---------------------	--------------

<b>SUPERFICIE</b>	6,956 Hectáreas
-------------------	-----------------

<b>USOS</b>	
-------------	--

**Global o característico**

- Terciario

**Pormenorizado**

- Gran Superficie Minorista
- Hotelero
- Oficinas
- Resto de Establecimientos Comercial de cualquier tipo o clase
- Sociorrecreativos

**Compatibles**

- Espacios libres
- Dotacional
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Residencial
- Industrial

**Coefficientes de Ponderación de Uso**

- Residencial Colectivo: 1,00
- Residencial Unifamiliar: 1,00
- Residencial VPP: 0,70
- Terciario: 1,00

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Aprovechamiento Medio**

- 0,50 U.A./m<sup>2</sup>

**Nº de plantas**

- 3 plantas para uso Terciario
- 4 plantas para uso Hotelero

**Edificabilidad Global**

- 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	Sistema de Compensación
-----------------------------	-------------------------

<b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>
-----------------------------------

El Sector T-1 se desarrollará mediante Plan Parcial de Ordenación.

<b>DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>
---

En el Sector T-1 no es exigible la reserva de vivienda protegida, dado que su uso característico es Terciario

<b>CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL SECTOR T-1</b>			
CONCEPTO	M2 DE SUELO		
	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
VIARIO	1.148		
ESPACIOS LIBRES	--	6.956 (10%) + 4.170 (6%)	11.126
DOCENTE	--	--	--
S.I.P.S.		2.780	2.780
APARCAMIENTOS	1 plaza en la vía pública por cada 100 m <sup>2</sup> (t)		
	10% DE APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR		

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL**

Las presentes Condiciones Particulares de la Legislación Sectorial serán de obligado cumplimiento, cuando sea de su competencia, en el planeamiento de desarrollo e instrumentos de Gestión y Ejecución de las Obras de Urbanización relativos al Sector T-1.

**DETERMINACIONES AMBIENTALES Y MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS PROPUESTAS EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

El desarrollo del Sector T-1 de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Terciario está supeditado al cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras propuestas por el promotor y a la incorporación de las determinaciones ambientales del Informe de Valoración Ambiental de 12 de marzo de 2013.

Por tanto, el Plan Parcial que desarrolle el Sector T-1, así como su correspondiente Proyecto de Urbanización, cumplirá las medidas protectoras y correctoras propuestas por el promotor y las siguientes

**DETERMINACIONES AMBIENTALES**

*A. Antes de llevar a cabo cualquier actuación dentro del referido sector se deberá proceder a la realización de una prospección pormenorizada. En caso de detectarse la presencia de ejemplares de tortuga mora se informará a esta Delegación Territorial para proceder a su adecuado manejo.*

*B. La Modificación puntual nº 11 del PGOU de Vera, para la clasificación del Sector T-1 de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Terciario, deberá adaptarse, antes de su aprobación definitiva, a los parámetros de crecimiento establecidos en la vigente normativa urbanística y territorial (Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y Decreto 129/2006, de 27 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía).*

*C. El desarrollo de la actuación deberá contar antes de su aprobación definitiva, con los informes favorables o, en su caso, autorización de los organismos competentes en cuanto a las afecciones a zonas de dominio público y sus áreas de protección.*

*D. Se deberá justificar debidamente la existencia de dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación definitiva de la actuación.*

*E. En los Pliegos de Prescripciones Técnicas de los Proyectos de Urbanización y Construcción, se incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental y en este Informe de Valoración Ambiental, cuantificando aquellas presupuestables en Unidades de Obra, con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.*

*F. Se garantizará el cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto Ley 11/1995, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de Aguas Residuales Urbanas, y Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo que lo desarrolla, mediante el tratamiento adecuado de las aguas residuales urbanas producidas. Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales a tratar, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrá tomar muestras.*

*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.*

*G. Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del planeamiento o durante el periodo de explotación, deberá gestionarse de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, citándose entre otras las disposiciones siguientes:*

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.*
- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la C.A.A.*
- Real Decreto 679/06, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.*
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.*

*Durante la fase de explotación, se realizará una buena gestión de los residuos sólidos urbanos o asimilables a urbanos que se generen, controlando el uso correcto de los contenedores donde se depositan y almacenan, hasta su retirada.*

*Respecto a los residuos de construcción y demolición, según lo previsto en el artículo 104 de la Ley 7/2007, de Gestión*

*Integrada de la Calidad Ambiental, los proyectos sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos de origen.*

*Los Ayuntamientos condicionarán el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.*

*Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en sus ordenanzas.*

*H. Se deberá atender a lo establecido en Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica 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.*

*La asignación de usos globales y usos pormenorizados del suelo tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará por el cumplimiento de los objetivos de calidad establecidos en este Reglamento.*

*La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico, se planificarán con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado.*

*En los Proyectos de Urbanización y Construcción se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.*

*De acuerdo con el artículo 39 del Reglamento, la emisión sonora de la maquinaria que se utilice en las obras públicas y en la construcción 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.*

*El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para la población, creando trazados que circunvalen y, en caso de atravesar poblaciones, limitándose la velocidad máxima.*

#### *I. Respecto a la contaminación lumínica:*

##### *CON CARÁCTER GENERAL.*

*En la instalación de dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares de alumbrado, tanto públicos como privados, se cumplirán las determinaciones establecidas en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, modificado por el Decreto 6/2012, de 17 de enero, y demás normativa de aplicación.*

*Con objeto de minimizar los efectos de la luz intrusa o molesta procedente de las instalaciones sobre las personas residentes y sobre la ciudadanía en general, 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.*

*Las instalaciones de alumbrado exterior deben reducir en la medida de lo posible el flujo luminoso durante el horario nocturno con respecto a los límites que les sean aplicables, manteniendo la uniformidad de la iluminación. En estas instalaciones el FHSinst será inferior o igual al 1%, cuando no sea factible, deberá quedar justificado en los proyectos, y en ningún caso, se podrá superar los valores establecidos en el anexo I.*

*Está prohibido el uso de leds, láseres y proyectores convencionales con fines publicitarios que emitan por encima del plano horizontal, así como el uso de aeróstatos iluminativos.*

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

*Estas restricciones se podrán excepcionar en los supuestos establecidos en el artículo 12 del Decreto 357/2010.*

##### *LÁMPARAS Y LUMINARIAS.*

*Sin perjuicio de lo dispuesto en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, las lámparas y luminarias empleadas en el sistema de iluminación exterior 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, de 3 de agosto.*

*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.*

*Todas las instalaciones de alumbrado exterior nuevas deben estar dotadas con sistemas automáticos de regulación o encendido y apagado, que les sean necesarios para el cumplimiento de lo establecido en el presente Reglamento, así como en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre.*

*Como norma general, se desarrollarán todas las medidas preventivas y/o correctoras incluidas en el Proyecto, sobre las afecciones detalladas en el estudio de Impacto Ambiental.*

J. Las personas o entidades titulares de las actividades que generen emisiones susceptibles de ocasionar molestias por olores podrán ser requeridos, tanto con carácter previo, como una vez iniciada la actividad, para que evalúen la incidencia, afectación e impacto generados por los olores en su entorno.

Las actividades que produzcan molestias por olores, se emplazarán según criterios de distancia a la vecindad y estudio de vientos dominantes.

Las actividades que expongan o almacenen sustancias de fácil descomposición, deberán contar obligatoriamente con cámaras frigoríficas.

La concesión de licencia se realizará tras la dotación de todos los elementos correctores y evacuadores necesarios.

K. El Proyecto de Obras tendrá que contener un Plan de Restauración ambiental y paisajístico, que abarque entre otros los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, con especial atención a:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.
- Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.

L. La distribución de los espacios libres deberá procurar la integración paisajística de la actuación mediante el correcto diseño de las zonas a ajardinar, disponiendo éstas de modo que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación (carreteras, núcleos de población, etc.).

M. Se establecerán medidas de protección en los bordes de la actuación para evitar incidencias significativas en las zonas adyacentes durante las fases de urbanización y construcción y se procederá a la reposición de los servicios existentes que pudieran resultar afectados.

N. Respecto al Programa de Vigilancia Ambiental el técnico redactor del Proyecto de Obras incluirá en el mismo un anexo en el que certifique la introducción de todas las medidas correctoras establecidas en el Informe de Valoración Ambiental.

El Plan de Restauración del Proyecto de Obras habrá de ejecutarse antes de la emisión del Acta Provisional de recepción de la obra, en la que se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el ayuntamiento a disposición del órgano ambiental para eventuales inspecciones.

Entre otros aspectos, la autoridad local realizará la vigilancia que se detalla a continuación:

- Control de polvo durante la fase de construcción, aplicando riegos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.
- Control de las emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los límites establecidos en la legislación vigente.
- Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria en la obra.
- Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.
- Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean convenientemente tratados.
- Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.
- Control del sometimiento a las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental para aquellas actividades a las que le sea de aplicación.
- Control de la integración paisajística de las actuaciones (tipologías constructivas, implantación y mantenimiento de las especies vegetales empleadas en ajardinamientos, etc.).

Igualmente, el Plan Parcial que desarrolle el Sector T-1, así como su correspondiente Proyecto de Urbanización, cumplirá las siguientes

**MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS PROPUESTAS EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL****Atmósfera.**

- Restringir las obras al mínimo tiempo posible con el fin de evitar molestias.
- Reducir la velocidad de camiones y maquinaria pesada durante la fase de construcción, y a ser posible no superar los 50 Km/h.
- Cobertura con mallas de la carga de los camiones.
- Riego periódico de la zona de trabajo y accesos, más frecuentes en días calurosos o de viento.
- Evitar el transporte de materiales y acciones de carga y descarga en días de fuerte viento.
- Estabilizar químicamente las vías de acceso (hormigonado, pavimentación, etc.)
- Mantenimiento adecuado de maquinaria e inspecciones técnicas. La maquinaria con motores de propulsión interna deberá ir dotada de sus correspondientes silenciadores para evitar ruidos.
- Los RCD deben almacenarse en contenedores metálicos, de la forma más selectiva posible, para su destino final en una Planta de Tratamiento autorizada.
- Se ubicarán contenedores de residuos urbanos que puedan cerrarse para evitar malos olores.

**Agua.**

- Antes de cualquier desarrollo urbanístico, deberá asegurarse la disponibilidad de agua para un abastecimiento adecuado.
- La ejecución del proyecto asegurará la ejecución de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas y un destino adecuado para el efluente depurado.
- Se utilizarán pavimentos filtrantes en las superficies de viales.
- Diseño de un proyecto de riego de zonas verdes acorde con la zona.
- Evitar acumulaciones de residuos que deberán retirarse a una Planta de Tratamiento autorizada o entregarse a gestor autorizado.
- Al realizar el mantenimiento pertinente de la maquinaria, se acondicionará una zona, correctamente señalizada impermeabilizada, para evitar vertidos. Se contactará con un gestor autorizado para el tratamiento de los residuos generados.
- Diseño y construcción de un sistema de drenaje de pluviales adecuado para evitar obstrucciones en el drenaje.

**Suelo.**

- Mantenimiento y reparación de la maquinaria en lugares adecuados. Eliminación adecuada de vertidos sólidos líquidos, disponiendo de contenedores y recipientes adecuados para el vertido de residuos generados en la fase de obra.
- Acondicionamiento del parque de maquinaria y otros servicios considerando la topografía del terreno.
- Usar maquinaria ligera para evitar la compactación del suelo.
- Usar aguas de riego de calidad suficiente y con técnicas adecuadas para no poner en riesgo la calidad del suelo.
- Extracción y acumulo de tierra vegetal para su posterior aprovechamiento en restauración. Impedir el tránsito de maquinaria o aparcamiento de la misma fuera de la zona de obras o de la zona delimitada para su movimiento.
- Los RCD deben almacenarse en contenedores metálicos, de la forma más selectiva posible, para su destino final en una Planta de Tratamiento autorizada.
- Se habilitará un terreno impermeable para el almacenamiento de los residuos peligrosos.
- Se ubicarán contenedores de residuos urbanos que puedan cerrarse para evitar malos olores.
- Tras la ejecución de la obra, se procederá a retirar los escombros y materiales sobrantes o restos de las zona de obra y alrededores.
- Minimizar los movimientos de tierra mediante una adecuada planificación y zonificación de las distintas acciones vinculadas al proyecto.
- Evitar el relleno de las zonas colindantes al sector comercial o su uso como vertedero de tierras sobrantes de la excavaciones durante la ejecución de las obras de urbanización y edificación.
- Cuando se precise aporte de material externo, éste procederá de cantera autorizada.

**Vegetación.**

- La tierra vegetal extraída en el desbroce realizado en la fase de construcción se almacenará para su posterior uso en zonas verdes y ajardinadas.
- Controlar el uso de fertilizantes y abonos en las zonas verdes.
- Utilizar como recursos vegetales especies autóctonas y/u ornamentales, en los procesos de restauración vegetal e integración paisajística, sobre todo en las zonas verdes.
- Priorizar y potenciar la conservación de la vegetación autóctona, en los procesos de integración paisajística.

### Fauna.

- Controlar el tránsito de la maquinaria, evitando invadir zonas adyacentes.
- Las infraestructuras aéreas de teléfono, luz, etc. deberán instalarse por el subsuelo.
- En los tendidos eléctricos de la zona, se colocarán medidas anticolidión y antielectrocución.

### Paisaje.

- Considerar criterios paisajísticos en los trazados, accesos, instalaciones, etc.
- Concentrar instalaciones en zonas de mínimo impacto visual.
- Se sugiere seguir las condiciones estéticas de los instrumentos urbanísticos de ámbito municipal.
- Mitigar impacto paisajístico mediante pantallas vegetales.

### Factor social.

- En todas las obras a realizar se deberán tomar las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la población y producir las mínimas molestias a la misma.
- Se dará prioridad a la contratación de personal de la zona.
- Se realizará prospección arqueológica previa al inicio de obras de remoción de terreno. Si se detectasen restos históricos, se paralizarán las obras y se comunicará a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

El contenido (DETERMINACIONES Y MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS PROPUESTAS EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL) del Informe de Valoración Ambiental queda por tanto incorporado al nuevo planeamiento.

En caso de incumplimiento de las Determinaciones del Informe de Valoración Ambiental, se paralizará la aplicación del nuevo planeamiento en el ámbito del incumplimiento, sin perjuicio de las responsabilidades que se pudiesen derivar.

## PRESCRIPCIONES EN MATERIA DE CARRETERAS DE COMPETENCIA AUTONÓMICA

El desarrollo del Sector T-1 de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Terciario está supeditado al cumplimiento del informe sectorial en materia de Carreteras, de verificación, tras la aprobación provisional, de fecha 25 de junio de 2013, que contiene una serie de prescripciones que se incorporan expresamente a este instrumento de planeamiento urbanístico:

*Deberá tenerse en cuenta que las conexiones viarias deberán cumplir lo indicado en el Capítulo II del Título III del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras; lo indicado en la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, la construcción de vías de servicios y las instalaciones de servicios; y la Orden FOM/2873/2007 sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en las carreteras del Estado.*

*Para la autorización de accesos será necesaria la elaboración de un estudio de tráfico y capacidad en le que se analice la incidencia de los desarrollos urbanísticos en el nivel de servicio de la carretera.*

*Todas las conexiones a la Red Autonómica que se autoricen, se realizarán con cargo al promotor de la actuación.*

*En relación a las afecciones acústicas y dentro de las normas urbanísticas se deberá tener en cuenta que, previo a llevar a cabo la actividad de ejecución de la actuación propuesta se pueda ver esta afectada por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del titular de la vía en la que se genere el ruido.*

## PRESCRIPCIONES EN MATERIA DE COMERCIO INTERIOR

El desarrollo del Sector T-1 de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Terciario está supeditado al cumplimiento de las condiciones del informe sectorial la Dirección General de Comercio de 19 de junio de 2013, que prescribe:

1. *La incorporación de los conceptos de carácter comercial.*

Los conceptos de carácter comercial se han incluido en el planeamiento general vigente, al estar incluidos en el PGOU de Vera, a través de la Modificación de la Ordenanza Municipal de Edificación para la incorporación de los conceptos de carácter comercial del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, (Decreto legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía, modificado por Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre y Decreto-Ley 1/2013, de 29 de enero), aprobada por el Pleno Municipal el 18 de marzo de 2014 (BOP nº 131, de 11 de julio de 2014).

2. *Deberá incorporarse en la Modificación puntual nº 11 del PGOU de Vera la definición de uso pormenorizado de gran superficie minorista así como la compatibilidad, complementariedad, incompatibilidad y prohibición de otros usos, ya que en caso contrario, el planeamiento que lo desarrolle y pretenda implantar una gran superficie minorista, no podrá calificar el suelo con el uso pormenorizado de gran superficie minorista.*

El uso global o preferente previsto en el sector T-1 que clasifica la presente Modificación Puntual nº 11 del PGOU de Vera es el Terciario, y se prevé expresamente en la Ficha Urbanística el uso pormenorizado Gran Superficie Minorista, cuya implantación será determinada por el correspondiente Plan Parcial de Ordenación que desarrolle el Sector.

La definición de uso pormenorizado de gran superficie minorista así como la compatibilidad, complementariedad, incompatibilidad y prohibición de otros usos, es la prevista en el artículo 73 de la Ordenanza Municipal de Edificación, que forma parte del planeamiento general vigente, al estar incluidos en el PGOU de Vera, a través de la Modificación de la Ordenanza Municipal de Edificación para la incorporación de los conceptos de carácter comercial del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, aprobada por el Pleno Municipal el 18 de marzo de 2014 (BOP nº 131, de 11 de julio de 2014).

Para su incorporación expresa a la Modificación Puntual nº 11 del PGOU de Vera, para la clasificación del Sector T-1 de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Terciario, se transcribe literalmente el artículo de referencia:

**Artículo 73.- USO PORMENORIZADO O ESPECÍFICO DE GRAN SUPERFICIE MINORISTA**

*En el planeamiento general vigente para el T.M. de Vera (Almería) se prevé expresamente, en virtud del presente artículo, la calificación, mediante el planeamiento de desarrollo, de parcelas de uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista. (Artículo 22 del TRLCIA)*

**1) DEFINICIÓN DE GRAN SUPERFICIE MINORISTA**

1. *Tendrá la consideración de gran superficie minorista, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados.*

2. *Quedan excluidos de la consideración de grandes superficies minoristas de carácter colectivo los mercados municipales de abastos, las instalaciones donde se celebren las Ferias de Oportunidades definidas en el artículo 78.bis, así como las agrupaciones de comerciantes establecidas en los espacios comerciales que tengan por finalidad realizar cualquier forma de gestión en común, con independencia de la forma jurídica que adopten. No obstante, si en alguno de los tres supuestos anteriores hubiera un establecimiento comercial individual que superase los 2.500 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público, este se considerará gran superficie minorista.*

3. *A los efectos de la aplicación del TRLCIA, las grandes superficies minoristas colectivas constituyen un único establecimiento comercial*

**2) DEFINICIÓN DE SUPERFICIE ÚTIL PARA LA EXPOSICIÓN Y VENTA AL PÚBLICO**

*La Superficie útil para la exposición y venta al público se define como sigue: (Artículo 23 del TRLCIA)*

1. *Se entenderá por superficie útil para la exposición y venta al público la superficie total, esté cubierta o no, de los espacios destinados a exponer las mercancías con carácter habitual o permanente, o con carácter eventual o periódico, a la que puedan acceder las personas consumidoras para realizar las compras, así como la superficie de los espacios internos destinados al tránsito de personas. El cómputo se realizará desde la puerta o acceso al establecimiento.*

2. En ningún caso tendrán la consideración de superficie útil para la exposición y venta al público, los espacios destinados exclusivamente a almacén, aparcamiento, o a prestación de servicios, ya sean estos últimos inherentes o no a la actividad comercial. En los establecimientos de jardinería no computará la superficie destinada a la producción de plantas para su venta posterior en viveros.

3. En las grandes superficies minoristas de carácter colectivo se excluirán del cómputo las zonas destinadas exclusivamente al tránsito común que no pertenezcan expresamente a ningún establecimiento. Si existiera algún establecimiento que delimitara parte de su superficie por una línea de cajas, el espacio que éstas ocupen se incluirá como superficie útil para la exposición y venta al público.

4. Para calcular la superficie útil para la exposición y venta al público sólo se computará la superficie estrictamente comercial, excluyéndose, por lo tanto, cualquier superficie destinada al ocio, la restauración o cualquier otra actividad distinta de la definida en el artículo 3 del TRLCIA

### **3) OTRAS DEFINICIONES (Artículo 24 del TRLCIA)**

1. *Implantación de grandes superficies minoristas: Proceso que engloba tanto su planificación como su instalación.*

2. *Localización de grandes superficies minoristas: Determinaciones relativas a su ubicación que pueda establecer el Plan de Establecimientos Comerciales o los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.*

3. *Emplazamiento de grandes superficies minoristas: Determinaciones relativas a su ubicación que pueda establecer el planeamiento urbanístico.*

4. *Instalación de grandes superficies minoristas: Proceso de construcción de las mismas.*

5. *Espacio comercial: Zona de la trama urbana donde se produce una concentración de comercio minorista que contribuye a la centralidad de la ciudad, compuesto mayoritaria o exclusivamente por pequeños comercios.*

6. *Ámbitos aptos: Espacios de naturaleza territorial, identificados en el Plan de Establecimientos Comerciales, que tienen por finalidad servir de referencia al planeamiento urbanístico para el emplazamiento de las grandes superficies minoristas mediante la calificación de suelo de uso pormenorizado de gran superficie minorista.*

### **4) USOS COMPLEMENTARIOS, INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS RESPECTO UNA GRAN SUPERFICIE MINORISTA (Artículo 22 del TRLCIA)**

Respecto a una Gran Superficie Minorista, los siguientes usos serán:

- *Complementarios con una Gran Superficie Minorista, el resto de establecimientos comerciales incluidos en el uso Terciario, el uso Hotelero y el uso de Oficinas.*
- *Compatibles con una Gran Superficie Minorista, los usos Dotacionales, Espacios Libres y Aparcamientos*
- *Incompatibles o Prohibidos con una Gran Superficie Minorista, los usos Residenciales o usos Industriales*

### **5) REQUISITOS PARA LA INSTALACIÓN DE UNA GRAN SUPERFICIE MINORISTA**

#### **A) CRITERIOS TERRITORIALES**

a) *La cohesión y el equilibrio territorial mediante el fomento de la centralidad a través de la definición de espacios estratégicos para la ubicación de una oferta supramunicipal, localizados en los municipios que componen la zona, en función de los niveles de jerarquía establecidos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.*

b) *La ciudad compacta, a través de la preferencia por los sectores limítrofes o contiguos a áreas urbanas, capaces de articular territorios fragmentados y de contribuir en todo caso a consolidar un espacio urbano compacto y diversificado, evitando soluciones aisladas de implantación que conlleven efectos expansivos no deseados.*

c) *La cercanía y el fácil acceso de la oferta comercial para las personas consumidoras.*

d) *La previsión de la capacidad de la red viaria, urbana e interurbana, y de las redes generales de servicio necesarias, para soportar los flujos de tráfico que genere la nueva implantación.*

e) *La conexión con redes de transporte público, en especial las de gran capacidad.*

f) *La preferencia por la ampliación de las instalaciones comerciales existentes, frente a la instalación de establecimientos aislados.*

g) *Los instrumentos de planeamiento urbanístico podrán definir como deberes de la urbanización para la implantación de una gran superficie minorista, los previstos en el capítulo II del título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

h) *En ningún caso podrá planificarse o autorizarse la implantación de grandes superficies minoristas en suelo clasificado como no urbanizable.*

## **B) ESTRATEGIA DE PLANIFICACIÓN.**

1. *El planeamiento comercial, territorial o urbanístico que prevea o permita la implantación de grandes superficies minoristas, deberá utilizar los conceptos y definiciones de este texto refundido sobre establecimiento comercial, grandes superficies minoristas, superficie útil para la exposición y venta al público y espacios comerciales.*

2. *El planeamiento comercial, de acuerdo con el alcance de sus determinaciones, deberá incorporar a su contenido, información de la estructura comercial existente en su ámbito, parámetros y expectativas de desarrollo local, el derecho de las personas consumidoras y el análisis espacial de los establecimientos comerciales existentes.*

3. *Igualmente, el planeamiento urbanístico, cuando permita la implantación de una o más grandes superficies minoristas, deberá valorar el suelo comercial previsto y los problemas de accesibilidad, utilización de infraestructuras y servicios públicos derivados de estas implantaciones.*

4. *La planificación, en los supuestos anteriores, deberá contener entre sus determinaciones una estrategia relativa a la implantación de las grandes superficies minoristas, de acuerdo con los criterios previstos en este texto refundido.*

En conclusión, el Plan Parcial de Ordenación que desarrolle el Sector T-1, que se tramitará bajo las siguientes condiciones:

1. El Plan Parcial de Ordenación del Sector T-1 será informado por la Consejería competente en materia de Comercio, por cuanto destina su aprovechamiento a uso Terciario.

2. El Plan Parcial de Ordenación del Sector T-1, incorporará, a su vez, los conceptos de carácter comercial incluidos en el PGOU de Vera, a través de la Modificación de la Ordenanza Municipal de Edificación aprobada por el Pleno Municipal el 18 de marzo de 2014 (BOP nº 131, de 11 de julio de 2014), recogidos también expresamente en la presente Modificación Puntual nº 11 del PGOU de Vera.

3. En caso de prever una Gran Superficie Minorista, el Plan Parcial de Ordenación del Sector T-1:

- Calificará expresamente una o varias parcelas como Gran Superficie Minorista, con las definiciones compatibilidades e incompatibilidades previstas en el art. 73 de la Ordenanza Municipal de Edificación, relativo a Uso Pormenorizado o Específico de Gran Superficie Minorista.
- Incorporará un Plan de Movilidad Urbana.
- Incorporará una Estrategia de Planificación.

## **PRESCRIPCIONES EN MATERIA DE AGUAS**

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento, en el desarrollo del Sector T-1, las RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTENIDO MÍNIMO EN MATERIA DE AGUAS DE LOS PLANEAMIENTOS URBANÍSTICOS Y DE LOS ACTOS Y ORDENANZAS DE LAS ENTIDADES LOCALES, redactadas por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Consejería de Medio Ambiente

### **16. PROGRAMACION**

Conforme al Capítulo 10 de la Memoria del PGOU de Vera se establecen diferentes tipos de actuaciones y plazos:

- **Actuaciones de Ordenación**, que corresponden a la actividad planificatoria a desarrollar según los distintos instrumentos o figuras de planeamiento. El plazo máximo para la formulación y aprobación definitiva de las Actuaciones de Ordenación correspondientes a figuras del planeamiento parcial en los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado es 4 años desde la aprobación provisional del instrumento de planeamiento parcial.
- **Actuaciones de Gestión**, que comprenden los actos previos a la ejecución del planeamiento derivados de la aplicación de los Sistemas de Actuación legalmente establecidos. El plazo máximo para la formulación de Actuaciones de Gestión será de 1 año desde la aprobación definitiva del planeamiento que desarrollen, y 2 años para su aprobación definitiva, desde la aprobación inicial del instrumento de gestión
- **Actuaciones de Ejecución**, destinadas a llevar a la práctica las previsiones programadas realizando los proyectos de obras e instalaciones pertinentes. El plazo máximo para el inicio y terminación de las Actuaciones de Ejecución consistentes en las obras de urbanización necesarias para la ejecución del planeamiento o unidades de actuación que desarrollen, será de 1 año desde la aprobación del instrumento de gestión, y deberán estar concluidas en el plazo máximo de 4 años desde su inicio.

## 17. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

Según Art. 31.3 de la LOUA *“Corresponde a cualquier administración o entidad adscrita o dependiente de la misma para el ejercicio de sus competencias con relevancia o repercusión urbanísticas y territoriales, así como a los particulares, la elaboración técnica y la presentación de P. Parciales, P. Especiales o E. de Detalle, Catálogos, así como propuestas de modificación al PGOU”.*

Por tanto Urbanizadora XXI, S.A. propietaria del 89,54% de los terrenos es competente para iniciar la modificación del PGOU de Vera propuesta.

Procedimiento para la tramitación de los instrumentos de planeamiento:

- Iniciación; mediante aprobación inicial en virtud de la propuesta realizada por petición formulada por persona privada.  
En el supuesto de solicitud por iniciativa particular, la administración competente para la tramitación, salvo que decida no admitirla mediante resolución motivada, podrá requerir al solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquella y en todo caso antes de la aprobación inicial, para que subsane y, en su caso, mejore la documentación. Este requerimiento responderá al transcurso del plazo máximo para notificar la resolución.
- La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de este a información pública por plazo no inferior a un mes. En esta fase se requerirán los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidas en esta fase de tramitación del instrumento.

Deberá llamarse al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de la Modificación Puntual. El trámite de información pública por iniciativa particular habrá de seguir las siguientes reglas:

1. El interesado anunciará la convocatoria de la información pública en el Boletín Oficial que hubiera correspondido de haber actuado la Administración competente para su tramitación. En la convocatoria se identificarán los trámites administrativos realizados y el Ayuntamiento donde se podrá consultar el expediente y dirigir las alegaciones.
  2. La Secretaría General del Ayuntamiento estará obligada a disponer lo necesario para la pública consulta de la documentación y emitirá certificación de las alegaciones presentadas, dando traslado de una copia de éstas y de la certificación al interesado.
  3. En los casos en los que sea necesario llamar al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el correspondiente ámbito de ordenación, la convocatoria se notificará por vía notarial, acreditándose su práctica mediante el oportuno testimonio notarial.
- La administración responsable, a la vista de los resultados tras la aprobación inicial y la información pública, deberá resolver sobre la aprobación provisional con las modificaciones que procedieren.
  - El documento será aprobado definitivamente por la Consejería competente, deberá producirse en forma expresa en el plazo máximo de 5 meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de la citada Consejería.