

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

ANUNCIO de 5 de diciembre de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Almería, por el que se dispone la publicación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 29 de abril de 2014 por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual núm. 15 del PGOU de Vera.

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 29 de abril de 2014, por la que se acuerda aprobar definitivamente conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA la Modificación Puntual núm. 15 del PGOU del término municipal de Vera (Almería).

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, 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 6327, así como en el Registro municipal de Instrumentos de Planeamiento, conforme se acredita con certificación municipal aportada, se hace público el contenido de:

- El Acuerdo de la Comisión Territorial Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Urbanismo de 29 de abril de 2014 por el que se aprueba definitivamente, a reserva de la simple subsanación de deficiencias la Modificación Puntual núm. 15 del PGOU del término municipal de Vera (Almería) (Anexo I).
- La Resolución de 1 de octubre de 2014 de la Delegación Territorial por la que se tienen por subsanadas las deficiencias y se dispone proceder al registro y publicación del instrumento aprobado (Anexo II).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo III).

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 29 de abril de 2014, adopta el siguiente acuerdo.

Municipio: Vera (Almería).

Asunto: Modificación Puntual núm. 15 del PGOU de Vera.

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-3, de unos terrenos con una superficie de 245.997 m², cuya clasificación actual es no urbanizable de carácter natural.

Estos suelos estaban comprendidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cuevas del Almanzora en el Sector AL-2 (La Algarrobita), cuyo Plan Parcial cuenta con aprobación definitiva (26/03/1996) y están urbanizados y edificados en un 50% aproximadamente (en la parte que corresponde al municipio de Cuevas del Almanzora), detectado el error en la línea límite de los términos municipales de Vera y Cuevas del Almanzora en este ámbito, se procede ahora a clasificar los suelos de referencia en el PGOU de Vera, municipio al que realmente pertenecen. Por tanto el presente expediente afecta parcialmente al Plan Parcial del citado sector y los correspondientes Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

La edificabilidad global es de 0,10 m²t/m²s, menor que la establecida para estos mismos suelos en el Sector AL-2, y que era de 0,25 m²t/m²s, por lo que se produce una minoración del aprovechamiento lucrativo,

en aplicación del artículo 36 de la LOUA; en todo caso, las cesiones propuestas se corresponden con las del artículo 17 de la LOUA, en concreto, son las siguientes:

- Espacios libres: 24.600 m².
- SIPS: 9.840 m².

Tercero. En virtud de solicitud, con fecha de registro de entrada en esta Delegación Territorial, de 6 de noviembre de 2013, el Ayuntamiento de Vera interesa la aprobación definitiva de la presente modificación, acompañando el expediente tramitado. Previos requerimientos, se completa el expediente con fecha 2 de diciembre de 2013, iniciándose el plazo de 5 meses para resolver y notificar a que se refiere el artículo 32.4 de la LOUA.

Cuarto. El expediente ha sido sometido al procedimiento establecido en los artículos 32 y 38 y 39 de la LOUA, siguiendo la tramitación administrativa que se resume a continuación:

a) Aprobación inicial. En virtud de Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Vera de fecha 4 de noviembre de 2010.

b) Información pública: Tras la Aprobación Inicial, el expediente ha sido sometido a información pública en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería núm. 244, de 23 de diciembre de 2010, en el Diario Ideal de fecha 23 de diciembre de 2013 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Vera.

Consta que durante el periodo de información pública se formula alegación por parte del Administrador único de la mercantil Prodas Invest, S.L.

Tras la formulación por parte del Ayuntamiento de Vera, de los correspondientes requerimientos, se emiten los siguientes informes sectoriales: Informe de Incidencia Territorial, con observaciones, por parte de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda; Informe Previo de Valoración Ambiental, en el que se considera inviable una parte en el extremo oeste coincidente con un cerro de gran pendiente y el resto viable, por parte de la Delegación Provincial de Medio Ambiente; Informe en materia de aguas, favorable condicionado, emitido por la Agencia Andaluza del Agua de la Consejería de Medio Ambiente e Informe en materia de comercio, favorable condicionado, emitido por la Dirección General de Comercio, de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte.

c) Aprobación provisional. Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Vera de fecha 30 de julio de 2013, desestimándose expresamente la alegación formulada por la mercantil Prodas Invest, S.L.

Tras la formulación por parte del Ayuntamiento de Vera, de los correspondientes requerimientos en cumplimiento de lo establecido en la regla 4^a del artículo 32.1. LOUA, se emiten los siguientes informes: Informe de valoración Ambiental de fecha 2 de octubre de 2013, viable, supeditando su desarrollo al cumplimiento de medidas protectoras y correctoras propuestas por el promotor y una serie de condiciones ambientales, por parte de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Almería, e Informe en materia de comercio, con observaciones, emitido por la Dirección General de Comercio, de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte.

En fecha 26 de febrero de 2014, precluido el plazo para emitir el correspondiente informe de verificación o adaptación, se emite por parte de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico informe desfavorable, al no considerarse atendidos los condicionantes impuestos en el primer informe.

Quinto. En fecha 26 de marzo de 2014, a la vista de las consideraciones derivadas de los informes sectoriales y del análisis urbanístico del documento, el Servicio de Urbanismo informa favorablemente la Modificación Puntual núm. 15 del PGOU de Vera, clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Terciario del ámbito denominado T-3, condicionando su registro y publicación al cumplimiento de determinados condicionantes y a la subsanación de determinadas deficiencias.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. De conformidad con 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. En el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, se establece la estructura orgánica de la Consejería quedando adscrita a la misma, entre otros órganos colegiados, la Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Desde la entrada en vigor del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo pasan a denominarse Comisiones Territoriales de Ordenación.

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.

Mediante Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre, se crea la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, como órgano periférico de la Consejería, a la que se encuentra adscrita, de conformidad con lo dispuesto en 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, al afectar la presente innovación a la ordenación estructural del PGOU de Vera, a la clasificación de suelo, (artículo 10.1.A) de la LOUA); 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 presente innovación es una Modificación Puntual del PGOU de Vera, de conformidad con los artículos 37 y 38 de la LOUA, ya que no supone la alteración integral de la ordenación establecida en el PGOU. 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.

IV. A la vista de las consideraciones derivadas de los informes sectoriales y del análisis urbanístico del documento, el Servicio de Urbanismo informa favorablemente la Modificación Puntual núm. 15 del PGOU de Vera, clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Terciario del ámbito denominado T-3, por adecuarse a la normativa sectorial y urbanística de aplicación, debiendo, no obstante, aportarse documento compendio del conjunto de la documentación existente en el expediente (documento de aprobación provisional y posteriores documentos denominados Resumen Ejecutivo e Informe de Sostenibilidad Económica), y subsanarse, corregirse o eliminarse, según proceda, previo al registro y publicación de la presente innovación, una serie de deficiencias, que afectan a algunas determinaciones del documento incluidas en la Memoria, Fichas o Planos, que se concretan:

Respecto a los memoria justificativa:

- Deberá eliminarse la expresión «el sector constituye una única unidad de ejecución, y no estará dentro de ningún área de reparto».

- Deberán eliminarse del documento todos aquellos Anexos que se corresponden con determinados informes y pronunciamientos de determinados órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, así escritos suscritos tanto por el promotor como por el Ayuntamiento para subsanar ciertos aspectos observados en los citados informes y/o pronunciamientos; documentación que deberá formar parte, en su caso, del expediente administrativo.

Respecto al informe de sostenibilidad económica:

- Deberán eliminarse del documento técnico el escrito de la mercantil que insta la presente innovación consultando sobre la necesidad o no de la tramitación de un determinado procedimiento ambiental, y el correspondiente escrito de contestación de la Consejería de Medio Ambiente; documentación que deberá formar parte, en su caso, del expediente administrativo.

Respecto a la ficha:

- En el apartado correspondiente al desarrollo del sector, deberá indicarse que su desarrollo se realizará mediante el correspondiente Plan Parcial y no limitarse a constatar que «no se ha tramitado el Plan Parcial de Ordenación de este Sector».

- La ficha deberá recoger como condicionantes, a cumplir en la correspondiente fase de planeamiento urbanístico (Plan Parcial que desarrolle el presente Sector), los siguientes:

- La red de abastecimiento del sector deberá conectarse a la red de distribución urbana, no pudiendo abastecerse de la dotación de 4.000 m³/ha y año que está destinada a usos industriales (en aplicación del artículo 84.3 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrológica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, aprobado por Real Decreto 1331, de 14 de septiembre de 2012).

- La acreditación, por parte de la entidad de conservación del complejo turístico antes citado, de la capacidad de la estación modular Biotrit para asumir el nuevo crecimiento propuesto, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores limitantes de emisión.

- La adopción de medidas encaminadas al aprovechamiento de aguas reutilizadas y de eficacia para la nueva red de abastecimiento.
- La obtención de la correspondiente autorización de vertido, según los artículos 245 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 y modificación mediante R.D. 606/2003).

Respecto a la planimetría:

- Si bien los planos se encuentran sellados, lubricados y foliados, deberán diligenciarse debidamente todos y cada uno de ellos.

Vista la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente 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.b) de la LOUA, la presente Modificación Puntual núm. 15 del PGOU de Vera, clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Terciario del ámbito denominado T-3, a reserva de la simple subsanación de deficiencias en los términos obrantes en el Fundamento de Derecho IV del presente Acuerdo, y cumplimiento de condicionados consistente en la aportación de documento compendio del conjunto de la documentación existente en el expediente, condicionando el registro y publicación de la presente innovación, al cumplimiento de ambos extremos; y supeditando su desarrollo al cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras propuestas por el promotor, y a las condiciones ambientales establecidas en informe de valoración ambiental de fecha 14 de octubre de 2013, que se incorporan como Anexo al presente Acuerdo, en cumplimiento del artículo 40.3 de Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberá elaborarse un nuevo documento técnico que integre los contenidos pretendidos debidamente subsanados conforme al presente Acuerdo, el cual deberá ser sometido a la correspondiente Aprobación por parte del Ayuntamiento en Pleno y consecuentemente diligenciado, tras lo cual se elevará a esta Comisión para que proceda a verificar la subsanación.

3.º Facultar al Vicepresidente Tercero de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de las deficiencias señaladas, verifique la subsanación y proceda a ordenar, en su caso, su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, y posterior publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, de conformidad con lo establecido en los artículos 40 y 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.

ANEXO II

RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE ALMERÍA POR LA QUE SE DISPONE PROCEDER AL REGISTRO Y PUBLICACIÓN DE MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 15 DEL PGOU DE VERA (EXPTE PTO 70/12)

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 29 de abril de 2013 por el que se aprueba definitivamente, a reserva de la simple subsanación de deficiencias la modificación puntual núm. 15 del PGOU del término municipal de Vera (Almería); de conformidad con el artículo 13.1 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 y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes según resulta del informe emitido por el Servicio de urbanismo de fecha 24 de septiembre de 2014,

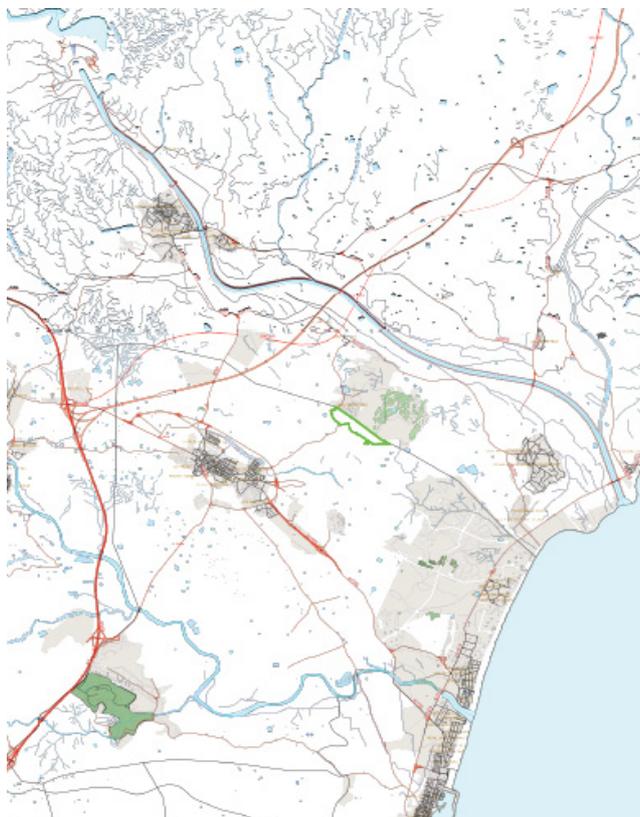
RESUELVO

1.º Tener por subsanadas las deficiencias y proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la Modificación Puntual núm. 15 del PGOU del término municipal de Vera (Almería), aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el de 29 de abril de 2014, remitiendo al Ayuntamiento de Vera la citada modificación puntual del PGOU de Vera, para su depósito en Registro Municipal.

2.º Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

ANEXO III

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VERA



CLASIFICACIÓN DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (USO TERCIARIO T-3)
Documento Compendio
Aprobación Definitiva

(Actualizado en cumplimiento de las disposiciones de la Resolución de Aprobación Definitiva de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de 29/04/2014- Expte: PTO 70/13)

(PARAJE DE ALGARROBINA)
Promovido por Desert Springs, S.L.

Junio 2014

Í N D I C E

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 1.1. Promotor de la modificación.
- 1.2. Objeto de la modificación.
- 1.3. Antecedentes.
- 1.4. Marco legal.
- 1.5. Análisis geográfico y socio económico.
- 1.6. Planeamiento urbanístico vigente y de ordenación del territorio que tienen relevancia sobre la modificación puntual.
- 1.7. Valoración de la incidencia territorial de la modificación puntual y justificación de los informes sectoriales.
 - 1.7.1. Incidencia en el contexto del Planeamiento Supramunicipal.
 - 1.7.2. Incidencia en el sistema de Ciudades.
 - 1.7.3. Incidencia en el sistema de comunicaciones y transportes.
 - 1.7.4. Justificación de la Conveniencia y Oportunidad de la Modificación Puntual.
 - 1.7.5. Justificación de las determinaciones de Ordenación Estructural.
 - 1.7.6. Justificación de la Adecuación de las Infraestructuras Existentes y Propuestas.
 - 1.7.7. Justificación de la Disponibilidad de Agua y Viabilidad Energética para el Desarrollo del Sector.
 - 1.7.7.1. Disponibilidad de Agua.
 - 1.7.7.2. Viabilidad Energética.
 - 1.7.8. Contestación al Informe Sectorial de la Consejería de Turismo Comercio y Deporte.

ANEXOS A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- Anexo I. Ortofotografía del año 1998 del sector.
Anexo II. Ortofotografía del año 2008 del sector.
Anexo III. Extracto del Plano de «Capacidad de Usos del Suelo» de la REDIAM.
Anexo IV. Extracto del Plano de «vegetación natural» de la REDIAM sobrepuesto sobre una ortofoto del sector.
Anexo V. Plano de Jerarquía de los Asentamientos según el POTALA.
Anexo VI. Plano de la Incidencia de los Pasillos de Alta Tensión de la REE.

II. NORMAS URBANÍSTICAS.

A. DISPOSICIONES GENERALES.

- 2.1. Aplicación y vigencia.
- 2.2. Estándares urbanísticos.

B. DISPOSICIONES PARTICULARES.

- 2.3. Ordenación.
- 2.4. Usos y compatibilidades.
- 2.5. Condiciones de edificación.
- 2.6. Reservas mínimas obligatorias.
- 2.7. Mediciones.
- 2.8. Ficha urbanística.

C. GESTIÓN Y TRAMITACIÓN.

- 3.1. Plazos de ejecución.
- 3.2. Tramitación.

III. PLANOS.

PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I-1. Plano de Situación y Emplazamiento.
- I-2. Infraestructuras Existentes.
- I-3. Clasificación Vigente.
- I-4. Estructura de la Propiedad.

PLANOS DE ORDENACIÓN.

- O-1. Ordenación Estructural.
- O-2. Plano de Delimitación del Sector.

IV. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.

EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN.
(Documento Separado).

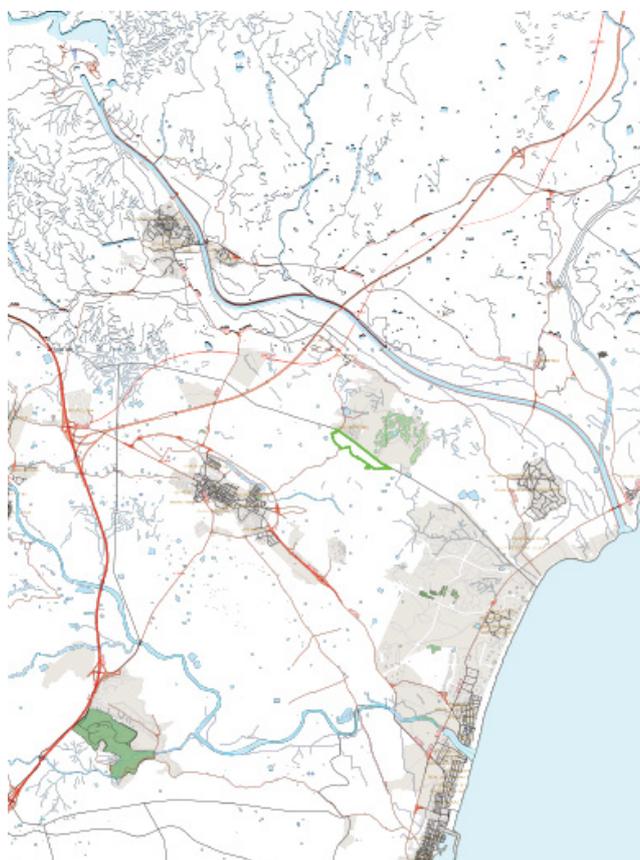
En cumplimiento de las disposiciones de la Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de 29/04/2014 (Expte: PTO73/13). Y, de acuerdo con las previsiones del art. 40.3 de la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía. Se han incorporado en este documento las condiciones ambientales establecidas en el informe de valoración ambiental correspondiente a la presente Modificación Puntual que fue emitido el 14 de octubre 2013.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN.

V. RESUMEN EJECUTIVO.

RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN CUMPLIMIENTO DEL ART. 19.3 DE LA LOUA (En virtud del Art. Único de la Ley 2/2012).

CLASIFICACIÓN DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (USO TERCIARIO T-3)



MEMORIA JUSTIFICATIVA Y NORMAS URBANÍSTICAS

(Documento Compendio – Aprobación Definitiva)

(Actualizado en cumplimiento de las disposiciones de la Resolución de Aprobación Definitiva de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de 29/04/2014- Expte: PTO 70/13)

(PARAJE DE ALGARROBINA)
Promovido por Desert Springs, S.L.

Junio 2014

Í N D I C E

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 1.8. Promotor de la modificación.
- 1.9. Objeto de la modificación.
- 1.10. Antecedentes.
- 1.11. Marco legal.
- 1.12. Análisis geográfico y socio económico.
- 1.13. Planeamiento urbanístico vigente y de ordenación del territorio que tienen relevancia sobre la modificación puntual.
- 1.14. Valoración de la incidencia territorial de la modificación puntual y justificación de los informes sectoriales.
 - 1.7.1. Incidencia en el contexto del Planeamiento Supramunicipal.
 - 1.7.2. Incidencia en el sistema de Ciudades.
 - 1.7.3. Incidencia en el sistema de comunicaciones y transportes.
 - 1.7.4. Justificación de la Conveniencia y Oportunidad de la Modificación Puntual.
 - 1.7.5. Justificación de las determinaciones de Ordenación Estructural.
 - 1.7.6. Justificación de la Adecuación de las Infraestructuras Existentes y Propuestas.
 - 1.7.7. Justificación de la Disponibilidad de Agua y Viabilidad Energética para el Desarrollo del Sector.
 - 1.7.7.1. Disponibilidad de Agua.
 - 1.7.7.2. Viabilidad Energética.
 - 1.7.8. Contestación al Informe Sectorial de la Consejería de Turismo Comercio y Deporte.

ANEXOS A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- Anexo I. Ortofotografía del año 1998 del sector.
- Anexo II. Ortofotografía del año 2008 del sector.
- Anexo III. Extracto del Plano de «Capacidad de Usos del Suelo» de la REDIAM.
- Anexo IV. Extracto del Plano de «vegetación natural» de la REDIAM sobrepuesto sobre una ortofoto del sector.
- Anexo V Plano de Jerarquía de los Asentamientos según el POTALA.
- Anexo VI Plano de la Incidencia de los Pasillos de Alta Tensión de la REE.

II. NORMAS URBANÍSTICAS.

A. DISPOSICIONES GENERALES.

- 2.1. Aplicación y vigencia.
- 2.2. Estándares urbanísticos.

B. DISPOSICIONES PARTICULARES.

- 2.3. Ordenación.
- 2.4. Usos y compatibilidades.
- 2.5. Condiciones de edificación.
- 2.6. Reservas mínimas obligatorias.
- 2.7. Mediciones.
- 2.8. Ficha urbanística.

C. GESTIÓN Y TRAMITACIÓN.

3.1. Plazos de ejecución.

3.2. TRamitación.

III. PLANOS.

PLANOS DE INFORMACIÓN.

I-1. Plano de Situación y Emplazamiento.

I-2. Infraestructuras Existentes.

I-3. Clasificación Vigente.

I-4. Estructura de la Propiedad.

PLANOS DE ORDENACIÓN.

O-1. Ordenación Estructural.

O-2. Plano de Delimitación del Sector.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VERA

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. Promotor de la modificación.

De acuerdo con las previsiones del art. 31.3 de la LOUA, Peter John Goodhall con NIE X-1045448-Y, en representación de Desert Springs S.L. con CIF B-04239406 y con domicilio social en Crta. Garrucha – Águilas núm. 21, Villaricos, 04616 Cuevas del Almanzora, Almería, propone la presente modificación del vigente PGOU (adaptación de las NN.SS. a la LOUA) al Ayuntamiento de Vera para su tramitación.

1.2. Objeto de la modificación.

La modificación puntual es vital para consolidar y mantener la viabilidad del resort de Desert Springs. La oferta turística del actual resort se basa en calidad. Esto se traduce tanto en la calidad de la construcción, sus instalaciones deportivas; su personal y los servicios de restauración. La modificación puntual facilitará el desarrollo de la oferta de los servicios terciarios relacionados con este proyecto, principalmente destinados a la oferta deportiva para dar respuesta a la creciente demanda procedente del norte de Europa de turistas y clubes deportivos que quieren beneficiarse del buen tiempo del Levante Almeriense, y especialmente durante los meses de invierno, época de poco actividad en la zona.

El objeto específico de la modificación es la de modificar la clasificación urbanística de estos suelos actualmente clasificados como no urbanizables de carácter natural o rural, y convertirlos en un sector destinado a uso terciario, deportivo y turístico con una edificabilidad bruta de 0,10 m²/m².

La intención de la modificación es añadir suelo con el fin de complementar y apoyar el desarrollo deportivo y turístico del complejo de «Desert Springs». Una urbanización y golf resort de alta calidad, que mantiene el máximo respeto al entorno físico en el que se encuentra.

El presente documento incluye respuestas a los asuntos indicados en los correspondientes informes sectoriales de la Consejería de Medio Ambiente en su Informe Previo de Valoración Ambiental; su informe favorable condicionado de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico. Y, más adelante al informe de Incidencia Territorial de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Publicas y Vivienda (Ahora Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente) durante la tramitación de esta modificación puntual. También se contesta el informe sectorial de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte.

La mercantil Desert Springs, S.L., es propietaria única de varias fincas contiguas, que forman un conjunto de aproximadamente 25,35 hectáreas. No obstante, y de acuerdo con las indicaciones de la Consejería de Medio Ambiente en su Informe Previo de Valoración Ambiental, se ha reducido el ámbito del sector a 245.997 m².

Los terrenos están situados en el extremo norte del municipio de Vera, en el paraje de Algarrobina, lindando con el término municipal de Cuevas del Almanzora, y el complejo turístico «Desert Springs» del cual Desert Springs, S.L., es también propietaria única.

3.3. Antecedentes.

La figura de planeamiento vigente en la localidad de Vera es la adaptación de las NN.SS a la Ley 7/2003 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) que fue aprobada definitivamente y publicada en BOP núm. 25 el día 6 de febrero 2009. Al tener su justificación en el Decreto 11/2008 de 22 de enero, las NN.SS.

aprobadas no han clasificado nuevos suelos urbanos o urbanizables aunque, de acuerdo con la disposición adicional primera (2) de dicho Decreto.

«Una vez aprobada la adaptación parcial del planeamiento general y de acuerdo con la Disposición transitoria de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, los Ayuntamientos podrán formular modificaciones del mismo que afecten al resto de determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos...»

Los terrenos que ahora se proponen para esta modificación se encuentran clasificados en la actualidad como Suelo No Urbanizable Natural o Rural. Sin embargo estos terrenos fueron incluidos dentro del sector AL-2 de las NN.SS. de Cuevas del Almanzora, debido en su día, a lo que se suponía en dichas NN.SS era el límite entre los términos municipales de Vera y Cuevas del Almanzora. Este sector ha sido sujeto a los siguientes trámites.

06/01/1996. Publicación en BOP núm. 6 – 09/01/1996 Declaración de Impacto Ambiental del sector AL-2 de las NN.SS. de Cuevas del Almanzora (Favorable).

06/02/1996. Informe favorable del Plan Parcial del Sector AL-2 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

26/03/1996. Resolución del Pleno – Aprobación definitiva del Plan Parcial de sector AL-2 de las NN.SS. de Cuevas del Almanzora (publicación en BOP núm. 77 – 22/04/96; corrección de errores en BOP núm. 88 – 08/05/96).

27/04/1998. Resolución del Pleno – Aprobación definitiva del Proyecto de Compensación del Sector AL-2 de las NN.SS. de Cuevas del Almanzora.

12/03/1999. Resolución del Pleno – Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Sector AL-2 de las NN.SS. de Cuevas del Almanzora.

Después de la re-delimitación de los límites de los términos municipales de Cuevas del Almanzora y Vera en la zona de La Algarrobina, parte del sector AL-2 queda ubicado dentro de Vera. Y, dadas las limitaciones impuestas sobre la adaptación de las NN.SS. de Vera a la LOUA, hasta ahora ha sido imposible reconocer la existencia de esta parte del sector en Vera.

3.4. Marco legal.

La Disposición Adicional Primera del Decreto 11/2008 establece que una vez que se haya aprobado la adaptación parcial del planeamiento general se pueden formular modificaciones. El régimen de las innovaciones y modificaciones del planeamiento general está establecido en el art. 36 de la LOUA. En dicho artículo se establece que:

«La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios de y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación establecidas en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria y deberán cubrir y cumplir con igual o mayor calidad o eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.»

Además la ley distingue entre varias clases de revisiones o modificaciones de planeamiento. A efectos del presente documento se considera que la propuesta es una modificación estructural por el hecho de transformar suelo clasificado en el PGOU como no urbanizable natural o rural en suelo urbanizable. Sin embargo, debido a su reducido tamaño; su proximidad a un núcleo urbano existente; su baja edificabilidad; al uso predominante que no contempla usos residenciales; y los antes mencionados antecedentes; es evidente que el impacto de la propuesta no va a ser significativo sobre la ordenación estructural del municipio de Vera.

Referente a la necesidad de formular y tramitar una evaluación ambiental de esta propuesta, se considera que, de acuerdo con el art. 3.2 de la Ley Estatal 9/2006 de 28 de abril de Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el Medio Ambiente y art. 36.1.c. de la Ley Andaluza 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de Calidad Ambiental (GICA), que esta propuesta modificación debería estar sometida a una Evaluación Ambiental. En cumplimiento de este requisito, se entrega junto con esta propuesta modificación, el correspondiente estudio ambiental para su tramitación coordinada y paralela.

Referente a la necesidad establecida en el art. 15.2.del TRLS 2/2008 y en el art. 7.1.a de la Ley 9/2006 de la Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y de Ordenación del Territorio, de someter a los instrumentos de ordenación de actuaciones urbanísticas a un informe de sostenibilidad ambiental. Se ha visto que la Ley GICA descarta este requisito en el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística e innovaciones que afecten a suelo no urbanizable. Por tanto, se estima que no es necesario tramitar un informe de sostenibilidad ambiental.

Sin embargo y a efectos de esclarecer esta situación se ha pedido una consulta por parte del órgano ambiental, la cual ha confirmado que no es necesario realizar un informe de sostenibilidad ambiental.

Referente a la necesidad establecida en el art. 15.4 del TRLS 2/2008 de incluir en los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización un informe o memoria de sostenibilidad económica se incluye dicho informe como un estudio complementario a la propuesta modificación, el cual sustituye al Estudio Económico y Financiero requerido por el Reglamento de Planeamiento.

1.5. Análisis geográfico y socio-económico.

1.5.1. Descripción de la zona afectada.

La forma física del propuesto sector estaba marcada por el cerro (Cabezo Gordo) situado en su extremo noroeste. Debido a sus pendientes y vegetación, la Consejería de Medio Ambiente ha considerado esta parte del sector como inviable, debiendo calificarse como suelo no urbanizable de carácter natural o rural. Esto ha implicado la retirada de la parte virgen de dicho cerro, aunque se ha mantenido una parte que está afectada por la construcción de una antena que ya existía sobre el terreno desde hace muchos años. El resto de los suelos se caracterizan por una ligera pendiente hacia al este del sector.

El sector linda hacia el norte con la urbanización «La Ribina» y el complejo turístico de «Desert Springs».

No hay edificaciones existentes en estos terrenos y aunque había cultivos en la zona baja hacia el extremo este del propuesto sector hace más de veinte años, es aparente que una gran parte del sector nunca ha estado sujeta a ningún tipo de cultivación. La prueba de esto se ve en las siguientes ortofotos de los años 1998 y 2008 que se adjuntan como anexos I y II a esta memoria.

Existen dos líneas de alta tensión (400KV) de la Red Eléctrica de España, que cruzan la zona, y aunque no existen afecciones sectoriales acerca de estas líneas, se ha respetado la directriz que figura como art. 88 del POTALA – «Pasillos de la Red en Alta de Energía Eléctrica» que está mencionado en más detalle más adelante en este informe.

Según el mapa de REDIAM de la Junta de Andalucía «Capacidad de usos del suelo,» que se adjunta como anexo III. Los terrenos del propuesto sector están considerados dentro de la categoría tercera «Tierras de moderada o marginal capacidad de uso». La clasificación de las capacidades de usos del suelo se basa en una escala de cuatro posibles descripciones empezando con la primera «Excelente» hasta la cuarta «marginales o improductivos».

En cuanto a la vegetación natural identificada por la REDIAM, la zona del propuesto sector destaca por la presencia de «otras formaciones de frondosas» (principalmente en la zona del cabezo gordo y La Ribina), estepas y lastonares; y cultivos agrícolas. Aunque se ve en la imagen que se adjunta como anexo IV que la identificación de los diferentes tipos de vegetación es bastante aproximada al menos a la escala de la propuesta modificación, porque se ve que las formaciones frondosas inciden sobre la vieja urbanización de La Ribina.

1.5.2. Aspectos Socio-económicos.

En cuanto a las implicaciones socio-económicas, la importancia de la propuesta se centra en su papel de apoyo al crecimiento y mejora del complejo turístico «Desert Springs», con los consecuentes beneficios que se pueden medir en el mantenimiento de los puestos que ya han sido creados; la posibilidad de crear más puestos de trabajo; y mejora en la calidad de la oferta turística de la comarca.

En este sentido «Desert Springs» ya es un resort de primerísimo nivel que ha conseguido reconocimiento internacional. El alto nivel de sus instalaciones ha atraído a equipos internacionales principalmente del Norte de Europa que lo ha elegido para realizar entrenamientos durante el invierno aprovechándose del buen clima de la zona.

A continuación se detallan algunos de los equipos de distintas disciplinas deportivas que se han alojado en el resort hasta la fecha:

Golf.

Unión Golfista de Gales.

Unión Golfista de los Condados de Inglaterra.

Asociación de Golf Femenina de Escocia.

Varios Equipos Universitarios de Golf.

Escuela de Golf de «Lee Westwood».

Escuela de Golf de «Darren Clarke».

Campo de Entrenamiento «The Belfry».

Academia de Golf Escolar - Loretto School.

Academia de Golf Escolar– Millfield School.

Fútbol.

Club de Fútbol Bryne (Noruega).

Club de Fútbol Honefos (Noruega).

Shrewsbury Town FC (Inglaterra).

UD Almería y UD Almería «B».

Cricket.

Lancashire County Cricket Club (Inglaterra).

Middlesex County Cricket Club (Inglaterra).

Triatlón.

Campamento de Triatlón – Tri - Dynamic.

1.6. Planeamiento urbanístico vigente y de ordenación del territorio que tienen relevancia sobre la modificación puntual.

1.6.1. El POTALA y la Modificación Puntual.

Después de la aprobación definitiva de la adaptación de las NN.SS. de Vera a la LOUA se ha producido la aprobación definitiva del Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense (POTALA). De jerarquía superior, los contenidos de este plan tienen relevancia directa sobre los instrumentos de planeamiento municipal tal y como el PGOU de Vera, y son de obligado cumplimiento. Se considera que tanto Desert Springs como la modificación propuesta cumplen con los objetivos generales del art. 32 del POTALA, y específicamente art. 32.1ª) «Aprovechar las potencialidades del territorio para cualificar y diversificar su estructura económica».

1.6.1.1. Determinaciones Relevantes del POTALA - Jerarquía de Asentamientos. En cuanto a las determinaciones del POTALA que podrían afectar a ésta modificación puntual, el Art 11. del POTALA que tiene rango de norma y por tanto es de aplicación directa y vinculante, se divide el sistema de asentamientos en cinco elementos:

Ciudades con funciones supramunicipales (Huércal Overa; Vera; Cuevas del Almanzora, etc...).

Ciudades con funciones de carácter local (Antas; Bédar; Turre, etc...).

Núcleos rurales.

Asentamientos urbanos no incluidos en los categorías anteriores, conformados por las urbanizaciones residenciales de uso estacional y los establecimientos turísticos (Costa de Mojácar; Villaricos; Cortijo Grande; Desert Springs y Valle del Este, etc...).

Zonas de actividades económicas (art. 11 - pp 118 POTALA).

Entre los objetivos para el arriba mencionado sistema de asentamientos se incluyen:

Evitar procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales, y de suelo, así como la creación de nuevos núcleos de población o actividad fuera de los ámbitos destinados para ello en el planeamiento urbanístico y en el presente plan.

Consolidar los asentamientos existentes.

Y, específicamente, en relación con los asentamientos el POTALA establece que:

Los asentamientos resolverán el déficit en materia de urbanización y calidad ambiental, de manera que para la ubicación de las dotaciones en los nuevos sectores se tengan en cuenta los déficits existentes en las zonas consolidadas, a fin de procurar la concentración de la actividad y de los equipamientos y servicios en los emplazamientos más accesibles y de mayor calidad paisajística (pp. 119 POTALA).

En el plano que se adjunta (Anexo V), se observa la ubicación de la jerarquía de los asentamientos caracterizados por estos cinco elementos en relación con el sector.

1.6.1.2. Determinaciones Relevantes del POTALA – Pasillos de la Red en Alta de Energía Eléctrica El sector está afectado por dos pasillos de la Red en Alta de Energía Eléctrica. El art. 88 del POTALA establece las anchuras mínimas de los pasillos de acuerdo con los kV de las distintas líneas.

Se trata de una directriz, que según el art. 3.2.b. del POTALA «son determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines». Las líneas de alta tensión no aparecen como sistemas generales en el PGOU de Vera, y no hay que reclasificar el suelo como no urbanizable, aunque sí deberían respetarse las servidumbres indicadas en el POTALA (100 m de anchura en el presente caso - ver Anexo VI). Se reconoce, referente a la redacción del planeamiento de desarrollo, la necesidad de efectuar las consultas formales con Red Eléctrica de España.

1.7. Valoración de la incidencia territorial de la modificación puntual y justificación de los informes sectoriales.

1.7.1. Incidencia en el contexto del Planeamiento Supramunicipal.

En cuanto a la incidencia territorial de la presente modificación puntual, y como contestación al informe de Incidencia Territorial de fecha 10 de enero 2011, se hacen los siguientes comentarios:

En el momento de la aprobación inicial de la modificación puntual propuesta (04/11/2010), tanto el POTA como el POTALA estaban en vigor. No obstante, el POTA no vinculaba directamente a la modificación puntual, y el POTALA había establecido su modelo de desarrollo territorial sin hacer mención expresa a los parámetros de crecimiento estipulados en el art. 45 del POTA.

Por tanto, en relación a los comentarios en los epígrafes 1 y 3 del informe de Incidencia Territorio, no hay referencia a los parámetros de crecimiento territorial del POTA, ni una valoración específica de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio, porque el POTA no es de aplicación directa a esta modificación puntual.

En cuanto a los comentarios en el epígrafe 4 del mismo informe se deja constancia de la posterior rectificación de la delegación Provincial en su carta con fecha 16 de febrero 2011 donde pone de manifiesto que debido a un error de cálculo del suelo urbano existente, la modificación puntual propuesta no superaría la modulación de 20% del suelo urbano existente establecido en la Disposición Transitoria Cuarta del RD 2/2008.

El POTALA reconoce «Desert Springs» como un asentamiento urbano destinado a urbanizaciones de uso residencial estacional y de establecimientos turísticos.

La modificación propuesta linda con el asentamiento de Desert Springs y la urbanización existente de «La Ribina», aunque ambos se encuentran dentro del término municipal de Cuevas del Almanzora. Por tanto, la modificación no supondría un asentamiento nuevo, porque se trata de una ampliación de un asentamiento existente. De esta manera la propuesta cumple también con el art. 33.6 del POTALA en relación a su proximidad a un desarrollo urbano en ejecución, y tampoco afectaría el modelo territorial existente en esta zona del Levante Almeriense.

En cuanto a su proximidad a los otros asentamientos existentes, se observa que el propuesto sector dista aproximadamente 1.7 km del núcleo urbano del pueblo de Vera, y a escaso 1 km de la zona urbana de la Costa de Vera. Además el núcleo de Palomares está a 2.7 km.

1.7.2. Incidencia en el sistema de ciudades.

La modificación puntual no tendrá ningún impacto sobre el actual sistema de ciudades tal y como se define en el POTALA, porque formará un adjunto al núcleo existente de «Desert Springs» (Ver plano que se adjunta Anexo V).

El art. 33.6 del POTALA permite la localización de usos terciarios próximos a nuevos desarrollos urbanos (en este caso en ejecución), siempre y cuando se impongan medidas de separación que en este caso son fácilmente controlables en el momento de redactar el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo.

En este sentido, los suelos dotacionales del propuesto sector favorecerían no solamente al sector sino también a la urbanización de «La Ribina» que por su antigüedad es actualmente deficitaria en espacios libres y otros suelos dotacionales.

1.7.3. Incidencia en el sistema de comunicaciones y transportes.

La red de comunicaciones actual consiste en un camino entre Vera y Las Cunas, en Cuevas del Almanzora, que funciona a nivel local como un enlace secundario entre los dos municipios, y la red interna de calles de «Desert Springs». Existe además un camino sin asfaltar entre Vera y Palomares.

La modificación puntual se beneficiará de la red de calles internas existentes y propuestas dentro de «Desert Springs» que además conectarán con la carretera AL-8104 que funciona como una articulación estratégica entre la costa y el interior y que a su vez enlaza con la autovía del mediterráneo A-7 y la autopista «Cartagena – Vera». Además, se propone que medidas simples, por ejemplo, la delimitación de espacios sobre el asfalto para peatonales y ciclistas puedan mejorar sustancialmente estas redes de comunicación.

En cuanto al transporte público, esta zona no está situada sobre una línea de servicio público y debido a la falta de población es poco probable que se incluya en un futuro próximo.

Sin embargo, el resort de Desert Springs ya recibe autocares en sus instalaciones, especialmente los de grupos deportivos locales que utilizan el campo de fútbol, y la propuesta modificación facilitaría la llegada de este tipo de transporte desde Vera.

La propuesta modificación puntual contempla dos actuaciones en cuanto al sistema de comunicaciones existente:

I. La primera propuesta sería mantener y mejorar el camino existente que atraviesa el sector desde Vera a Las Cunas.

II. La segunda propuesta contempla la mejora del camino existente entre Vera y Palomares mediante la designación y posterior ejecución de un sistema general viario adscrito al propuesto sector.

En cuanto al comentario en el informe de incidencia territorial acerca de conveniencia de «incluir criterios más detallados de movilidad y tráfico».

Se comenta que los criterios más detallados en principio son más propicios a la ordenación pormenorizada del suelo. No obstante, la intención de «mantener el carácter rustico de la zona» es proponer una vía que cumpla con sus funciones para vehículos motorizados pero que a su vez sea atractiva y segura para peatones y bicicletas dado que es una zona utilizada por residentes de Vera para hacer «footing» o pasear en bici o a pie. En la actualidad este camino funciona como acceso desde el pueblo a las instalaciones deportivas del club de tenis de Vera ubicado en «La Ribina», y el Club Tenis y Pádel Indalo situado en el límite entre Vera y Cuevas en el paraje de «La Cañada de Lorca».

1.7.4. Justificación de la Conveniencia y Oportunidad de la Modificación Puntual.

El PGOU de Vera adaptado a la LOUA establece los siguientes requisitos acerca de la justificación de propuestas modificaciones puntuales.

I. Las modificaciones puntuales de elementos deberán justificar expresamente la necesidad de la alteración propuesta.

II. Deberán justificar el mantenimiento del modelo territorial del planeamiento que se modifica y su incidencia sobre éste.

III. Se justificará la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el planeamiento general.

Acerca del punto (I). El POTALA en su memoria informativa hace referencia al desequilibrio del modelo turístico por el predominio de la vivienda vacacional, destacando que «la actividad turística ha sido incapaz hasta la fecha, de generar una oferta de equipamientos y servicios de calidad». El desarrollo continuado de Desert Springs, tal y como lo fue contemplado por las NN.SS. de Cuevas del Almanzora, sería una buena forma de contrarrestar esta situación tan desequilibrada. Por tanto, la necesidad de la propuesta modificación puntual se debe a necesidad de realizar lo que fue aprobado originalmente por el desarrollo de Desert Springs.

Además, se ha visto durante los últimos años una creciente demanda de equipos deportivos, procedente principalmente del norte de Europa para instalaciones deportivas y de ocio de alta calidad donde ellos pueden hacer sus entrenamientos en un entorno que goza de un clima más benigno que sus países de origen.

Acerca del punto (II), y referente al mantenimiento del modelo territorial, se puede justificar la propuesta modificación de la siguiente manera:

a) Desert Springs es uno de los asentamientos urbanos existentes identificados en el POTALA. Y, La Ribina está considerada como una urbanización del interior según el mismo documento. El sector propuesto limitará físicamente con ambos asentamientos existentes, y su desarrollo está ligado directamente al desarrollo de Desert Springs, sirviendo además, para mantener el modelo que fue originalmente aprobado.

b) La presente propuesta tendrá el efecto de complementar y apoyar las instalaciones existentes de Desert Springs de una manera menos intensiva que la que fue prevista en el Plan Parcial aprobado del sector AL-2, tanto en la densidad y tipo de usos previstos, como en las demandas sobre las infraestructuras.

De esta forma se evitará la expansión indiscriminada y el consumo innecesario de recursos naturales y suelos aprovechables porque se aprovechará de los servicios existentes de Desert Springs.

d) Actualmente no existe ningún sector de suelo urbanizable ordenado o sectorizado en el PGOU de Vera dedicado exclusivamente a usos terciarios. Existen dos sectores (R-5 «Vera Golf» y RC-6 «Cerro Colorado») que señalan el uso preferente como terciario pero ambos lo comparten con un componente importante de edificabilidad destinada a usos residenciales. Por tanto la presente propuesta representa una actividad innovadora dentro del municipio.

Acerca del punto (III), se deja constancia que una revisión del planeamiento urbanístico no es necesario debido al tamaño reducido del propuesto sector. Sin embargo, debido a las peculiares circunstancias de este caso es necesario e imprescindible modificar al planeamiento urbanístico general.

1.7.5. Justificación de las determinaciones de Ordenación Estructural.

El art. 10.1 de la LOUA requiere que los Planes Generales de Ordenación Urbanística (y sus modificaciones) definan las determinaciones de la ordenación estructural.

Delimitación del Sector – El sector tiene una superficie de 24,59 hectáreas (ver plano O-2 que se adjunta).

Antes de la aprobación definitiva del plan parcial correspondiente a este sector, se propone la firma de un convenio urbanístico de gestión con el fin de enlazar el sector con la red viaria existente de Vera mediante la

urbanización de parte del camino existente entre Vera y Palomares. Se deja constancia que, de acuerdo con los principios de desarrollo del complejo de Desert Springs, se diseñarán estas propuestas mejoras de forma que puedan mantener el carácter rústico de la zona, empleando materiales adecuados a este entorno y utilizando un alumbrado público de muy baja intensidad.

Clasificación del Suelo – El suelo no urbanizable de carácter natural o rural actual pasa a ser suelo urbanizable sectorizado de uso terciario/deportivo.

Usos, Densidades y Edificabilidades Globales.

Uso Dominante – Terciario (Comercial*; Hotelero; Oficinas; Socio-recreativo).

Usos compatibles - Deportivo Privado, Dotacional, Espacios Libres y aparcamientos.

Usos Excluidos – Residencial y Industrial.

Edificabilidad Bruta del Sector – 0,10 m²/m².

*(De acuerdo con el Texto consolidado del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, modificado por Decreto Ley 5/2012 de 27 de noviembre y Decreto Ley 1/2013 de 29 de enero. Y, al entender que se puede considerar como un gran superficie minorista, se prohíbe que un establecimiento comercial individual supere los a 2.500 metros cuadrados de superficie útil).

1.7.6. Justificación de la Adecuación de las Infraestructuras Existentes y Propuestas.

En cuanto a los servicios e infraestructuras urbanísticas se cumplirá lo estipulado en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo 2/2008, de 20 de junio, referido a los Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística.

Referente a los viales existentes dentro del sector, se propone una mejora de la superficie del camino existente entre Vera y Las Cunas, aunque de acuerdo con la filosofía del desarrollo de las infraestructuras existentes en Desert Springs la intención será mantener el carácter rústico de la zona, empleando materiales adecuados a este entorno y un alumbrado público de muy baja intensidad.

Referente a los viales existentes fuera del sector, tal y como se ha mencionado anteriormente, se propone la firma de un convenio urbanístico adscrito al sector para el trazado definido en el plano O-1 «Ordenación Estructural». El efecto de estas mejoras en el Camino Viejo entre Vera y Palomares supondría un acceso directamente accesible desde Vera, que a su vez creará unas oportunidades de ocio y deporte muy interesantes para los vecinos de Vera, y también facilitará el acceso a Vera para los residentes y visitantes a Desert Springs.

Además, esto también supondría la mejora de parte de un camino histórico dentro del municipio, y servirá para el cumplimiento expreso de los requisitos del art. 36 de la LOUA.

Se adecuarán los viales a la topografía del terreno de tal forma que no serán necesarios grandes movimientos de tierra que modifiquen sustancialmente su orografía, y esto facilitará el acceso para viajeros que padecen de alguna minusvalía. Además, y de acuerdo con la filosofía del desarrollo de las infraestructuras existentes en Desert Springs la intención será mantener el carácter rústico de la zona, empleando materiales adecuados a este entorno y un alumbrado público de muy baja intensidad.

Referente a los caminos existentes que atraviesan el sector. El camino principal era el camino de Vera a las Herrerías (conocido también como el Camino de la Sierra). Los trazados de estos caminos fueron modificados con la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación del Sector AL-2 de Cuevas del Almanzora «Desert Springs», no obstante de acuerdo con los requisitos del art. 112.2 de la LOUA se van a contemplar las superficies existentes dentro del área del propuesto sector y compensarlas mediante la creación de más espacios destinados a Espacios Libres Públicos dentro del sector además de las correspondientes compensaciones en aprovechamiento lucrativo señaladas en el antedicho artículo.

1.7.7. Justificación de la Disponibilidad de Agua y Viabilidad Energética para el Desarrollo del Sector.

El art. 32.3 del POTALA establece que «el planeamiento general deberá garantizar que el desarrollo de los suelos urbanizables se efectúe de manera acorde con la disponibilidad de las infraestructuras y dotaciones u justificará expresamente la disponibilidad de agua y la viabilidad energética para el crecimiento previsto».

El plano I-2 «Infraestructuras Existentes» indica la ubicación de las siguientes infraestructuras existentes y cercanas al sector. Todas están ubicadas en el término municipal de Cuevas del Almanzora al estar más cerca al propuesto sector y estar actualmente en funcionamiento:

Abastecimiento de Agua.

Deposito de las Herrerías (capacidad ampliada recientemente).

Deposito de Las Cunas.

Deposito de Cabezo Gordo.

Abastecimiento de Agua (Riego).

Embalse y red de distribución que actualmente abastece a Desert Springs.

Referente al suministro de agua, cabe destacar que en el informe de CODEUR con fecha 27/10/2011, se propuso la posible ubicación de un depósito nuevo con una capacidad de 450 m³ en el Cabezo Gordo. Esto quedaría muy cerca del depósito existente arriba citado, y gestionado por GALASA. No tendría sentido tener dos depósitos tan cercanos. Por tanto en el momento de la ordenación pormenorizada del sector se debería determinar qué empresa se encargaría.

Saneamiento.

Estación modular - Biotrit (Expte: AV-AL-5032).

Referente al tratamiento de las aguas residuales procedentes del sector, cabe destacar que en el informe de CODEUR con fecha 27/10/2011, se reconoció la existencia de la estación modular de Desert Springs mostrando su conformidad para permitir su entrada al servicio del propuesto sector siempre y cuando haya sido reconocido por la administración competente.

Electricidad.

Transformadores existentes ubicados dentro del complejo de Desert Springs y en la urbanización de La Ribina.

Además, se deja constancia que en el POTALA se prevé la construcción de una nueva sub-estación en la zona entre el pueblo y La Ribina y otra en la zona inmediatamente detrás de la costa de Vera.

Gas.

Deposito existente en Desert Springs.

Telefonía.

Instalaciones existentes en Desert Springs.

1.7.7.1. Disponibilidad de Agua.

En cuanto a este tema, la disponibilidad de agua ha sido objeto de una larga serie de correspondencia con la Consejería de Medio Ambiente culminando en la emisión de un informe favorable condicionado a los siguientes puntos.

a) Disponibilidad de Recursos Hídricos.

«Las dotaciones urbanas deberán ajustarse a lo establecido en la Normativa del Plan Hidrológico, Orden de 6 de septiembre de 1999, y que incluye tanto los usos domésticos, como los usos públicos, así como los usos industriales y comerciales de bajo consumo conectadas a las redes municipales de abastecimiento.»

Respuesta: Se remite al informe municipal de fecha 30 de marzo 2011, que acompañaba al documento de subsanación emitido por el Ayuntamiento de Vera como contestación al informe sectorial de la Agencia Andaluza del Agua, y que fue entregado en la Agencia Andaluza del Agua con acuse de recibo con fecha 4 de noviembre 2011.

Dicho informe municipal en su página 1 de 3 establece que el nuevo sector terciario no va a superar el límite establecido en el cuadro 6 de dicho orden de 4.000 m³/ha/año. Además hay que destacar que dicho límite se refiere a usos industriales una actividad prohibida en la ficha urbanística de la propuesta modificación puntual, la cual contempla de forma exclusiva usos y actividades de índole terciaria, deportiva o dotacional.

«Deberán contemplarse medidas encaminadas a reducir las pérdidas y mejorar la eficacia de las redes de abastecimiento, a fin de liberar recursos para los nuevos desarrollos.»

Respuesta: Se remite al informe municipal de fecha 31 de octubre 2011, que acompañaba al documento de subsanación emitido por el Ayuntamiento de Vera como contestación al informe sectorial de la Agencia Andaluza del Agua, y que fue entregado en la Agencia Andaluza del Agua con acuse de recibo con fecha 4 de noviembre 2011.

Dicho informe municipal establecía varias propuestas dirigidas al uso eficiente de agua dentro del propuesto sector, tanto en la redacción del correspondiente plan parcial y proyecto de urbanización, como en la ejecución de las obras de edificación y su posterior gestión.

En cuanto a la reducción de pérdidas de las redes de abastecimiento, hay que resaltar que la propuesta modificación puntual trata de la urbanización de un suelo rústico alejado de las redes de abastecimiento existentes, por lo cual hace falta hacer nuevas conexiones con dichas redes.

Todas las propuestas pueden ser recogidas y condicionadas en el futuro plan parcial o proyecto de urbanización, dado que ambos son imprescindibles y obligatorios para el futuro desarrollo del propuesto sector.

1.3. Deberán recoger asimismo medidas que fomenten, siempre que sea posible, el aprovechamiento de aguas reutilizadas en aquellas actividades que permitan su uso para ir sustituyendo los recursos convencionales.

Respuesta: Se remite al informe municipal de fecha 31 de octubre 2011, que acompañaba al documento de subsanación emitido por el Ayuntamiento de Vera como contestación al informe sectorial de la Agencia Andaluza del Agua, y que fue entregado en la Agencia Andaluza del Agua con acuse de recibo con fecha 4 de noviembre 2011, considerando que sería mejor dejar la implementación de dichas medidas, siempre que sean viables y factibles, hasta la redacción del plan parcial y posterior proyectos de reparcelación y urbanización, todos imprescindibles y obligatorios para el futuro desarrollo del propuesto sector.

Deberá incluirse la justificación y acreditación de la Disponibilidad de Recursos Hídricos necesarios para atender los nuevos desarrollos, emitiéndose el certificado completo correspondiente por parte de la empresa de gestión CODEUR, que deberá avalar convenientemente la Disponibilidad de Recursos Hídricos para la actuación proyectada en cuanto al origen, caudal y al horizonte en que estos serán necesarios, así como la no afectación a las masas de aguas subterráneas de la zona.

Respuesta: El proyecto constructivo de la Desaladora del Bajo Almanzora promovido por ACUAMED en sus criterios de diseño establece que: «En el presente proyecto informativo se integran las instalaciones de la nueva desaladora del bajo Almanzora que, de acuerdo con lo anteriormente expuesto, se diseñarán para una capacidad de producción final de 20 hm³/año, lo que permitirá, junto con los 15 hm³/año procedentes de la desaladora de Carboneras, cubrir el déficit de las demandas de abastecimiento y riego de la zona estimada en 34 hm³/año». Como es bien sabido, aunque la desaladora ha sufrido daños en las riadas de septiembre 2012, la estructura está terminada, y la cifra de 34 hm³/año citada por ACUAMED es coincidente como es de esperar al Plan Hidrológico 2011.

En cuanto al posible impacto sobre las masas de aguas subterráneas de la zona, se hace referencia al Estudio de Impacto Ambiental de la propuesta modificación puntual. Dicho estudio en su apartado 8.2.2. «Efectos sobre la Hidrología, Edafología y Geología», establece que «La modificación Puntual del PGOU de Vera (Paraje de los Algarrobinas), no supone impactos considerables sobre el factor agua, ya que no se alteren cursos de agua, no afectándose a ramblizos o barranqueras, ni se explotan acuíferos de la zona». El informe previo de valoración ambiental, emitido en marzo 2011 tampoco hace mención a ningún riesgo de impacto sobre las masas de aguas subterráneas dentro o fuera del sector.

b) Abastecimiento.

Se deberá diseñar un depósito con capacidad suficiente para cubrir las necesidades de agua de día y medio en periodo de máxima demanda, en este caso 417 m³. Según los datos aportados, se tiene en consideración y se plantea un depósito de 450 m³, superior a los 417 m³. No obstante, no se aporta la reserva de espacio necesaria para la ubicación del depósito de agua.

Se deberá aportar la reserva de espacio necesaria para la ubicación de la estación de bombeo como parte de la red de alta.

Respuesta: En el anexo núm. 1 del informe de CODEUR (27/10/2011) se propone en un plano una posible ubicación del depósito, no obstante, se considera prematura la reserva de espacio para la ubicación del depósito de agua y la estación de bombeo, considerando que sería mejor dejar sus ubicaciones pendientes de confirmación hasta la redacción del plan parcial y posterior proyectos de reparcelación y urbanización, todos imprescindibles y obligatorios para el futuro desarrollo del propuesto sector.

2.3. Se deberá plantear una Red Separativa en el Sector para aguas potables y no potables.

Respuesta: Se confirma que el proyecto de urbanización del propuesto sector contendrá una red separativa para aguas potables y no potables, impuesto como condición para la aprobación definitiva de la propuesta modificación puntual.

c) Saneamiento.

3.1. Se deberá aportar una solución concreta, que deberá tener en consideración las recomendaciones expresadas en el apartado sobre infraestructuras del Ciclo Integral del Agua-Abastecimiento, sobre red de saneamiento y pluviales.

Respuesta: Se propone que el sector aproveche su proximidad al EDAR compacta modular existente, y la red existente de Desert Springs, siendo estas más próximas que la propuesta de de CODEUR en el paraje del Cabuzana, y que además están en funcionamiento desde hace varios años. Debido a los niveles de terreno existentes es probable que la red del sector no requiera ninguna estación de bombeo para llegar a dicho EDAR. Esto es lo que se contempla en el proyecto, el EIA y además está reconocido en el informe de CODEUR.

Hay que señalar también que el EDAR de Desert Springs lleva el número de expediente AV-AL-5032 y no AV-1032-UE como aparece en el informe de la Consejería de Medio Ambiente.

d) Financiación.

4.1. Se deberá presentar estudio económico-financiero que 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.

Respuesta: De acuerdo con el informe técnico municipal del 31 de octubre 2011, se confirma que el plan parcial de desarrollo del propuesto sector contendrá un Estudio Económico-Financiero y un Plan de Etapas en cumplimiento de los deberes legales establecidos en la LOUA.

Referente a los comentarios en el informe de incidencia territorial donde se reclama que «no se realiza ninguna estimación del consumo previsto de agua, ni justifica la procedencia de los caudales necesarios». Se remite a los comentarios arriba indicados acerca del abastecimiento del sector y también el informe municipal, donde se estima un consumo total (recursos usos públicos y recursos usos privados) de 101.400 m³/año equivalente a 4.000 m³/ha/año.

En cuanto al suministro de los servicios de agua, luz y saneamiento del propuesto sector. Se propone aprovechar los servicios existentes en Desert Springs ya que los cálculos originales de suministro tanto en el plan parcial del sector AL-2 como en el correspondiente proyecto de urbanización, contemplaban el desarrollo de esta zona e incluso a un nivel bastante más intensivo ya que proponían usos residenciales en esta zona.

1.7.7.2. Viabilidad Energética.

Con fecha 31 de octubre 2011 (registro de salida 10.583 y con registro de entrada 16.911 y fecha 10 de noviembre 2011 en la Delegación Provincial de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa) el Ayuntamiento solicitó un informe de suficiencia de recursos energéticos acerca de la presente modificación puntual. Se adjuntó a la solicitud copia del proyecto de modificación puntual y el informe de suministro eléctrico emitido por la concesionaria ENDESA Distribución Eléctrica S.L.U., sin embargo, hasta la fecha no se ha recibido respuesta alguna a dicha solicitud.

1.7.8. Contestación al Informe Sectorial de la Consejería de Turismo Comercio y Deporte.

En cuanto a este informe sectorial, se confirma que en el desarrollo de este sector no está prevista la promoción de ninguna gran superficie minorista y a tal fin se lo ha recogido en las normas urbanísticas a continuación. Y haciendo referencia a la Ley de Comercio Interior de Andalucía de la siguiente manera.

TC - Comercial* – incluyendo.

(TC-1) Locales especializados.

(TC-2) Comercial Agrupado.

*(De acuerdo con el Texto consolidado del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, modificado por Decreto Ley 5/2012 de 27 de noviembre y Decreto Ley 1/2013 de 29 de enero. Y, al entender que se puede considerar como un gran superficie minorista, se prohíbe que un establecimiento comercial individual supere los a 2.500 metros cuadrados de superficie útil).

Además se ha excluido la categoría de grandes superficies minoristas de la ficha urbanística del sector T-3.

Firmado.

Ronnie Howley.

Geógrafo Urbanista.

Núm col. 1.113.

Cuevas del Almanzora, junio de 2014.

(Actualizado en cumplimiento de las disposiciones de la Resolución de Aprobación Definitiva de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de 29/04/2014 –Expte: PTO 70/13).

II. NORMAS URBANISTICAS.

A. DISPOSICIONES GENERALES.

2.1. Aplicación y Vigencia.

2.1.1. Ámbito de aplicación de la Normativa.

Se redacta la propuesta normativa de manera complementaria a la establecida en las Normas Urbanísticas del PGOU de Vera, (Adaptación Parcial de las NN.SS. a la LOUA) y de forma subsidiaria al POTALA.

El sector se encuentra situado en el paraje de Algarrobina (también llamado La Ribina), tal como puede verse en los planos de ordenación adjuntos, y su superficie total es de aproximadamente 24,59 hectáreas. La modificación puntual se aplica única e exclusivamente a los anteriormente mencionados suelos.

2.1.2. Vigencia de la Normativa.

Se prevé que la modificación puntual tendrá una vigencia indefinida, igual que el vigente PGOU de Vera. La normativa objeto de la modificación puntual entrará en vigor el día siguiente de la publicación en BOP de forma íntegra de su aprobación definitiva, procurando además la remisión del documento a los correspondientes registros de instrumentos de planeamiento urbanístico de acuerdo las previsiones de la LOUA.

2.2. Estándares Urbanísticos.

En cuanto a los detalles de las propuestas modificaciones, se proponen los siguientes:

2.2.1. Edificabilidad.

Se ha propuesto un coeficiente de edificabilidad bruta de 0.10 m²/m² para el sector, que es sensiblemente menor a la edificabilidad bruta (0.25 m²/m²) asignada al sector AL-2 de Desert Springs, y con la cual se considera suficiente para el desarrollo del sector.

2.2.2. Tipología de Uso Preferente y Edificabilidad.

La edificabilidad propuesta para este nuevo sector es exclusivamente terciaria o compatible con los usos terciarios de acuerdo con el art. 71 de la Ordenanza Municipal de Edificación. No obstante, el objetivo es tener una ocupación de suelo mayoritariamente deportivo (siempre de acuerdo con el art. 88 de la antes mencionada Ordenanza Municipal), destinado a espacios libres privados primariamente para permitir el desarrollo de actividades deportivas auxiliares a las instalaciones existentes de Desert Springs. Por tanto, la construcción de edificios terciarios sería en principio la necesaria para servir las antes mencionadas instalaciones deportivas, turísticas y de ocio.

2.2.3. Cumplimiento del Artículo 12 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

La presente propuesta modificación recoge las reservas para dotaciones fijadas por el Reglamento de Planeamiento para dotaciones en suelos destinados a usos terciarios (art. 12 Anexo al Reglamento de Planeamiento, para una unidad elemental y Normas Subsidiarias Municipales).

Edificabilidad propuesta 24.600 m²(techo).

Superficie Sector 245.997 m² (suelo).

B. DISPOSICIONES PARTICULARES.

2.3. Ordenación.

De acuerdo con la Ordenanza Municipal de Edificación aprobado por el Ayuntamiento de Vera con fecha 29 de marzo 2007 (BOP núm. 073 17/04/2007), se prevén las siguientes ordenanzas dentro del sector.

2.4. Usos y compatibilidades.

Uso dominante Conforme con las previsiones del PGOU se determina el uso dominante en función del uso al que se destina mayoritariamente y mediante la ordenación detallada, el aprovechamiento medio. En el presente caso, la mayoría del aprovechamiento medio se va a destinar a los usos terciarios aunque la mayoría de la ocupación del suelo dentro del sector se va a destinar a usos deportivos sin edificabilidad lucrativa.

Terciario de forma general de acuerdo con el art. 65 de la Ordenanza Municipal de Edificación. Y, en particular:

TC - Comercial* – incluyendo:

(TC-1) Locales especializados.

(TC-2) Comercial Agrupado.

*(De acuerdo con el Texto consolidado del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, modificado por Decreto Ley 5/2012 de 27 de noviembre y Decreto Ley 1/2013 de 29 de enero. Y, al entender que se puede considerar como un gran superficie minorista, se prohíbe que un establecimiento comercial individual superase los a 2.500 metros cuadrados de superficie útil).

TH - Hotelero – incluyendo:

(TH-1) Hoteles.

(TH-2) Hoteles - Apartamento.

(TH-3) Pensiones.

(TH-5) Poblado Turístico o Apartamentos Turísticos.

TO - Oficinas – incluyendo:

(TO-1) Despachos Profesionales.

(TO-2) Oficinas Colectivas.

(TO-3) Centros Administrativos.

TS - Sociorecreativo – incluyendo:
(TS-1) Centros Sociales y Casinos.
(TS-4) Bares, Cafeterías y Restaurantes.
(TS-5) Discotecas y Salas de Fiestas.
(TS-6) Otras Actividades Recreativas.

* = Las oficinas podrán autorizarse en cualquier planta de un edificio destinado a otro uso, siempre que se justifique que no perjudicarán al uso principal del edificio.

Usos Compatibles.

Deportivo Privado de forma general debido a la superficie que se prevé ocupar este uso dentro del sector. Todo de acuerdo con el art. 88 de la Ordenanza Municipal de Edificación. Y, en particular:

DD-1 - Pistas Acotadas – concerniente a instalaciones al aire libre, en recintos cerrados o abiertos, de dimensiones adecuadas a las establecidas para el deporte a desarrollar.

Espacios Libres. - incluyendo:
(LV-2) Parques urbanos en suelo urbano y urbanizable.

Áreas Peatonales. – incluyendo:
(LP-3) Áreas de juego.

Uso Dotacional. - incluyendo:
(DD) Deportivo.
(DS) Equipo Social.

2.5 Condiciones de Edificación.

Numero máximo de plantas.

Tres (3) en uso terciario (11 metros).

2.6. Reservas Mínimas Obligatorias.

En cuanto a las cesiones obligatorias que se indican en el siguiente cuadro (ficha urbanística - aptdo 2.8 de este documento), se proponen las mismas cesiones mínimas que están previstas en el vigente PGOU.

2.7. Mediciones.

Debido a que la medición de la superficie del propuesto sector se ha hecho sobre plano, las reservas se ampliarán o se reducirán proporcionalmente en función del tamaño real del sector, dentro de un margen de 5% de oscilación.

2.8. Ficha Urbanística.

Ver cuadro actualizado que se adjunta abajo.

NOVIEMBRE DE 2008 EXCMO AYUNTAMIENTO DE VERA		P.G.O.U. DE VERA POR ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS A LA LOUA DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA		NORMAS URBANÍSTICAS	
FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		SECTOR		T- 3	
LOCALIZACIÓN		Paraje La Ribina/Algarrobina			
SUPERFICIE		24,59 Hectáreas			
USOS					
Preferentes		Compatibles		Excluidos	
. Terciario		. Deportivo Privado . Dotacional . Espacios Libres . Aparcamientos		. Residencial Colectivo . Residencial Unifamiliar . Industrial . Grandes Superficies . Minoristas	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
Aprovechamiento Medio 0,10m ² /M ²					
Numero de plantas 3 plantas					
SISTEMA DE ACTUACIÓN		Sistema de Compensación			
ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO					
Su desarrollo se realizará mediante el correspondiente Plan Parcial de Ordenación del sector, que cumplirá las siguientes:-					
Condicionantes:					
La red de abastecimiento del sector deberá conectarse a la red de distribución urbana, no pudiendo abastecerse de la dotación de 4.000 m ³ /ha y año que está destinada a usos industriales (en aplicación del artículo 84.3 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrológica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, aprobado por Real Decreto 1331, de 14 de septiembre de 2012).					
La acreditación, por parte de la Entidad de Conservación del complejo turístico "Desert Springs" de la capacidad de la estación modular Biotrit para asumir el nuevo crecimiento propuesto, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores limitantes de emisión.					
La adopción de medidas encaminadas al aprovechamiento de aguas reutilizadas y de eficacia para la nueva red de abastecimiento.					
La obtención de la correspondiente autorización de vertido, según los artículos 245 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 y modificación mediante R.D. 606/2003).					
DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA					
En este sector no es exigible la reserva de vivienda protegida, dado que su uso característico es deportivo/terciario					
CESIONES MINIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL SECTOR					
CONCEPTO	M ² DEL SUELO				
	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL		
ESPACIOS LIBRES		24.600m ²	24.600m ²		
DOCENTE		n/a	n/a		
SIPS		9.840m ²	9.840m ²		
10% DEL APROVECHAMIENTO DEL SECTOR					

3. Gestión y tramitación.

3.1. Plazos de Ejecución.

En cuanto a los plazos de ejecución de la propuesta modificación puntual del PGOU, se respetará de forma análoga las previsiones contenidas en la Memoria Justificativa del PGOU para Actuaciones de Ordenación correspondientes a figuras del planeamiento en desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado. No obstante, y debido a las incertidumbres generadas por el actual crisis económica se ha visto la necesidad de alargar los plazos máximos en dos años más que los plazos contemplados para los sectores actualmente incluidos en el PGOU. Es decir:

Formulación del Plan Parcial de Ordenación: 4 años desde la aprobación definitiva de la propuesta Modificación Puntual del PGOU de Vera.

Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Ordenación: 6 años desde la aprobación inicial del instrumento de planeamiento parcial.

Los plazos de las respectivas actuaciones de gestión y ejecución y de la ejecución de las mejoras en el camino viejo entre Palomares y Vera se fijarán en el correspondiente convenio urbanístico.

3.2. Tramitación.

Para la tramitación de la presente modificación se estará a lo dispuesto en el art. 36 de la LOUA, y 161 del R.D. 2.159/1.978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Ronnie Howley.
Geógrafo Urbanista.
Núm col. 1.113.

Cuevas del Almanzora, junio de 2014.

(Actualizado en cumplimiento de las disposiciones de la Resolución de Aprobación Definitiva de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de 29/04/2014 –Expte: PTO 70/13).

IV ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.

EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

(Documento separado).

En cumplimiento de las disposiciones de la Resolución de Aprobación Definitiva de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería – (29/04/2014 Expte: PTO 70/13). Y, de acuerdo con las previsiones del art. 40.3 de la Ley 7/2007, de 9 de Julio. De Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía. Se han incorporado en este documento las condiciones ambientales establecidas en el informe de valoración ambiental correspondiente a la presente Modificación Puntual que fue emitido el 14 de octubre 2013.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

A N E X O

CONDICIONES AMBIENTALES

A. Con respecto a la presencia de tortuga mora, antes de llevar a cabo cualquier actuación dentro del Sector T-3 se deberá proceder a la realización de una prospección pormenorizada, y en caso de detectarse la presencia de ejemplares de Tortuga Mora se deberá dar aviso a esta Delegación Territorial para proceder a su adecuada recogida y reubicación.

B. La Modificación Puntual núm. 15 del PGOU de Vera (Sector T-3), 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 11/1.995, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de Aguas Residuales Urbanas, y Real Decreto 509/1.996, 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 aerostatos 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.

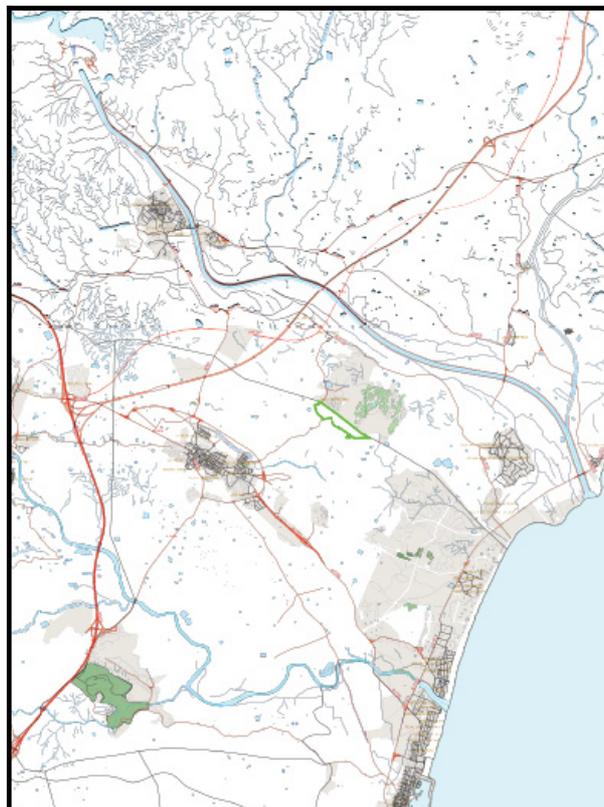
- Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.

- 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.).

El contenido del presente Informe de Valoración Ambiental deberá incorporarse a las determinaciones del nuevo planeamiento, y en caso de incumplimiento de la misma, se propondrá la consiguiente paralización de la aplicación del nuevo planeamiento en el ámbito del incumplimiento, sin perjuicio de las responsabilidades que se pudiesen derivar.

CLASIFICACIÓN DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (USO TERCIARIO T-3)



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
(DOCUMENTO COMPENDIO – APROBACIÓN DEFINITIVA)

(Actualizado en cumplimiento de las disposiciones de la Resolución de Aprobación Definitiva de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de 29/04/2014 – Expte: PTO 70/13)

(PARAJE DE ALGARROBINA)
Promovido por Desert Springs S.L.

Junio 2014

Í N D I C E

1. Antecedentes.
2. Objeto.
3. Sostenibilidad Económica en las Infraestructuras y Servicios Resultantes.
 - a) Identificación de las Administraciones afectadas.
 - b) Determinación de las nuevas infraestructuras/servicios.
 - c) Valoración económica de las nuevas infraestructuras/servicios resultantes.
 - d) Previsión de ingresos de la Administración por el sector.
 - e) Impacto de la actuación.
4. Adecuación y Suficiencia del Suelo destinado a Usos Productivos.

1. Antecedentes.

Dentro del municipio de Vera se propone ubicar el sector de 24.59 hectáreas como modificación puntual de la adaptación de las NN.SS a la Ley 7/2003 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) que fue aprobada definitivamente y publicada en BOP núm. 25 el día 6 de febrero 2009.

Se adjunta copia de la ficha urbanística del sector (ver la siguiente página).

Ficha Urbanística Sector T-3.

NOVIEMBRE DE 2008 EXCMO AYUNTAMIENTO DE VERA	P.G.O.U. DE VERA POR ADAPTACIÓN DE LAS NNSS A LA LOU DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA NORMAS URBANÍSTICAS		
FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SECTOR	T - 3	
LOCALIZACIÓN	Paraje La Ribina/Algarrobina		
SUPERFICIE	24,59 Hectáreas		
USOS			
Preferentes . Terciario	Compatibles . Deportivo Privado . Dotacional . Espacios Libres . Aparcamientos	Excluidos . Residencial Colectivo . Residencial Unifamiliar . Industrial . Grandes Superficies . Minoristas	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
Aprovechamiento Medio 0,10m ² /M ²			
Numero de plantas 3 plantas			
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Sistema de Compensación		
ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO			
Su desarrollo se realizará mediante el correspondiente Plan Parcial de Ordenación del sector, que cumplirá las siguientes:-			
Condicionantes: La red de abastecimiento del sector deberá conectarse a la red de distribución urbana, no pudiendo abastecerse de la dotación de 4.000 m ³ /ha y año que está destinada a usos industriales (en aplicación del artículo 84.3 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrológica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, aprobado por Real Decreto 1331, de 14 de septiembre de 2012).			
La acreditación, por parte de la Entidad de Conservación del complejo turístico "Desert Springs" de la capacidad de la estación modular Biotrit para asumir el nuevo crecimiento propuesto, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores limitantes de emisión.			
La adopción de medidas encaminadas al aprovechamiento de aguas reutilizadas y de eficacia para la nueva red de abastecimiento.			
La obtención de la correspondiente autorización de vertido, según los artículos 245 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 y modificación mediante R.D. 606/2003).			
DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA			
En este sector no es exigible la reserva de vivienda protegida, dado que su uso característico es deportivo/terciario			
CESIONES MINIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL SECTOR			
CONCEPTO	M ² DEL SUELO		
	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES		24.600m ²	24.600m ²
DOCENTE		n/a	n/a
SIPS		9.840m ²	9.840m ²
10% DEL APROVECHAMIENTO DEL SECTOR			

2. Objeto.

De conformidad con lo establecido en el art. 15.4 de la Ley 2/2008 TRLS, el presente documento se realiza al objeto de formalizar el Informe de Sostenibilidad Económica de la actuación de urbanización del sector, ponderando el impacto de la actuación sobre la haciendas públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia de suelo destinado a usos productivos.

Al objeto de cumplir la finalidad establecida legalmente en el presente documento se diferencian dos partes:

I. Sostenibilidad económica de la actuación respecto a las infraestructuras y servicios resultantes: en esta parte se determinarán en primer lugar las Administraciones Públicas cuya Hacienda puede resultar afectada, para posteriormente determinar las nuevas infraestructuras/servicios que se implantarán, valorándolas, para ponerlas en relación con las aportaciones de la Administración afectada.

II. Adecuación y suficiencia del suelo destinado a usos productivos en el sector: en donde se determinará el parámetro de los usos productivos del mismo, y se justificará la adecuación a su propio ámbito de actuación.

3. Sostenibilidad Económica en las Infraestructuras Resultantes.

A) Identificación de las Administraciones Afectadas.

La actuación de urbanización pretendida se desarrolla en el término municipal de Vera, por tanto la principal Administración afectada por la propuesta actuación será el Ayuntamiento de Vera al afectarles bienes y servicios de titularidad municipal que consecuentemente impactan sobre la Hacienda Pública de dicha administración.

No existen bienes o servicios pertenecientes a ninguna otra administración que se prevé quede afectada por la propuesta actuación urbanística. Existen dos líneas de alta tensión propiedad de Red Eléctrica de España (REE) que cruzan el propuesto sector, sin embargo no se propone afectar las líneas; se va a respetar las afecciones propuestas en el POTALA; y se va a mantener y garantizar el acceso para el mantenimiento a la única torre dentro del sector mediante la ubicación de los suelos rotacionales dentro del sector.

B) Determinación de las nuevas infraestructuras/servicios.

Al objeto de valorar el impacto que la actuación de urbanización en el sector supone sobre las haciendas públicas de las Administraciones indicadas en el apartado anterior, conviene especificar cuales son los nuevos elementos urbanos introducidos en el ámbito de actuación.

Red de abastecimiento de agua – Se propone utilizar y ampliar el sistema existente en Desert Springs.

Red de evacuación de agua - Se propone utilizar y ampliar el sistema existente en Desert Springs.

Suministro de energía eléctrica - Se propone utilizar y ampliar el sistema existente en Desert Springs.

Red Viaria – Se propone mejorar la red existente.

Alumbrado público - Se propone dotar a la red existente con nuevo alumbrado público mediante unas mejoras en los viales existentes fuera del sector.

Parques y jardines – Se propone añadir una nueva zona de parques y jardines en el municipio mediante las dotaciones públicas.

La puesta en funcionamiento del sector implica la prestación de los siguientes servicios públicos.

Servicio de abastecimiento de agua - actualmente gestionado por GALASA.

Servicio de suministro de electricidad - actualmente gestionado por Distribuciones Portillo S.L.

Referente al Servicio de evacuación de aguas residuales, se prevé que esto se gestiona por la Entidad de Conservación de Desert Springs.

C) Valoración económica de las nuevas infraestructuras/servicios resultantes.

Atendiendo a las nuevas infraestructuras/servicios resultantes que se ponen en marcha como consecuencia de la actuación, procede valorar el impacto sobre la Hacienda Pública de la Administración afectada.

Valoración económica de las nuevas infraestructuras.

Teniendo en cuenta que el objeto de la propuesta modificación puntual es únicamente reclasificar el suelo y no entrar en la ordenación pormenorizada del sector, dejando esto para un posterior plan parcial de ordenación. Cualquier valoración económica tiene que ser ilustrativa. No obstante si se aplica de forma general, las previsiones del Método de Superficies de Viales pueden hacer los siguientes comentarios:

Aplicación de un valor de 11 €/m² del suelo bruto de la superficie del sector para los gastos de construcción de la infraestructura. Esta cifra es mas baja que lo normal debido a la poca infraestructura contemplada en el sector por la baja edificabilidad; su uso preferente (terciario) y su aprovechamiento de los servicios existentes en Desert Springs. Esto se traduciría en:

$$253545 * 11 \text{ €/m}^2(\text{s}) = 2.788.995 \text{ €}.$$

En cuanto al valor de las propuestas mejoras al viario existente fuera del sector, se puede calcular el valor aproximado de la ejecución de la siguiente forma:

Superficie del Viario Existente fuera del sector = 14.412 m².

Valor de ejecución €/m² = 37,1 €/m² (donde 37,1 €/m² equivale a 30% de los gastos totales de infraestructura/superficie del Viario).

Valor aproximado de la ejecución de las mejoras al viario existente fuera del sector (VEFS) = 535.933 €.

En cuanto al valor de la ejecución de los Espacios Libres Públicos, se propone mantener y mejorar el carácter existente de la zona dado que no se trata de una zona urbana convencional. Se puede calcular el valor aproximado de la ejecución de la siguiente forma:

Superficie del VEFS = 36.044 m².

Valor de ejecución €/m² = 7,7 €/m² (donde 7 €/m² equivale a 10% de los gastos totales de infraestructura/superficie del ELP).

Valor aproximado de la ejecución del VEFS = 277.539 €.

Valoración económica del mantenimiento de las infraestructuras y de la puesta en marcha y prestación de los nuevos servicios.

Visto lo anterior se prevé que en casi todos los servicios el mantenimiento estaría a cargo de las entidades privadas, con la excepción de las propuestas mejoras en la red viario fuera del sector que en su caso supondría un pequeño aumento en el tamaño de la red existente de carreteras dentro del municipio y los espacios libres públicos. No obstante, se considera que estos gastos adicionales serían ampliamente cubiertos por el correspondiente incremento en el valor catastral de la superficie del sector.

Dada la naturaleza de la propuesta modificación puntual no es preciso entrar en una valoración económica de estos elementos en este documento, dejando una justificación más detallada al desarrollo y ordenación pormenorizada del sector.

D) Previsión de Ingresos de la Administración por el Sector.

A la hora de efectuar la valoración del impacto de la propuesta actuación sobre la Hacienda Pública es preciso tomar en consideración los nuevos ingresos de la Administración Pública generada como consecuencia de la propuesta actuación. Como punto de referencia se han utilizado los actuales recibos del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) basado en los correspondientes valores catastrales.

En este caso, y debido a la situación urbanística citada en la memoria de la propuesta modificación puntual, existen dos valores catastrales uno en Vera y otro que se aplica en Cuevas del Almanzora.

Vera - valor catastral rustico 127.23 (equivalente a 0.0005 €/m²).

Cuevas del Almanzora - Valor Catastral urbano (parcela) 5.131,28 € (equivalente a 0.02 €/m²).

Si se supone que con el desarrollo del sector se construye toda la edificabilidad que corresponde al sector, y teniendo en cuenta los valores actuales para edificios construidos en Desert Springs, se pueden prever los siguientes ingresos:

Metros Construidos – Terciario Lucrativo.

25354 m²(t) construido * 0.9 = 22.818,60 m²(t).

22.818,60 m²(t) * 2.29 €/m²(t) = 52.254,59 €.

Metros de suelo – Deportivo privado.

138.649 m²(s) * 0.25 €/m²(s) = 34.662,25 €.

Importe Total = 86.916,84 €.

E) Impacto de la Actuación.

Visto todo lo anterior, y teniendo en cuenta las siguientes circunstancias:

- Por su naturaleza (Usos terciarios), y su proximidad a Desert Springs, el sector no supondría un aumento significativo en la creación y mantenimiento de nuevas infraestructuras en la zona. Y con el propuesto convenio urbanístico se propone una mejora de una vía de comunicación histórica pero deficiente.

- El sector aumentará el patrimonio público en cuanto a usos terciarios en el municipio; espacios libres públicos, y equipamiento comunitario que pueden complementar la actividad existente en Desert Springs.

- Actualmente los ingresos catastrales de estos suelos benefician a Cuevas del Almanzora, la aprobación del sector serviría para corregir esta anomalía.

Visto todo lo anterior, se puede concluir que el impacto de la propuesta actuación sería positivo para el Municipio de Vera.

4. Adecuación y Suficiencia del Suelo destinado a Usos Productivos.

Se define el uso productivo en el sector como «Uso Terciario».

Tal y como se ha mencionado en la memoria de la propuesta modificación puntual, el sector sería el único en el municipio de Vera destinado exclusivamente a usos terciarios y deportivos. Existen otros sectores dentro del municipio destinados a usos terciarios pero tienen un fuerte componente de usos residenciales, por tanto el propuesto sector aportaría una actividad y concepto novedoso en Vera.

Junio 2014.

R.P. Howley.

Geógrafo Urbanista.

Núm col: 1.113.

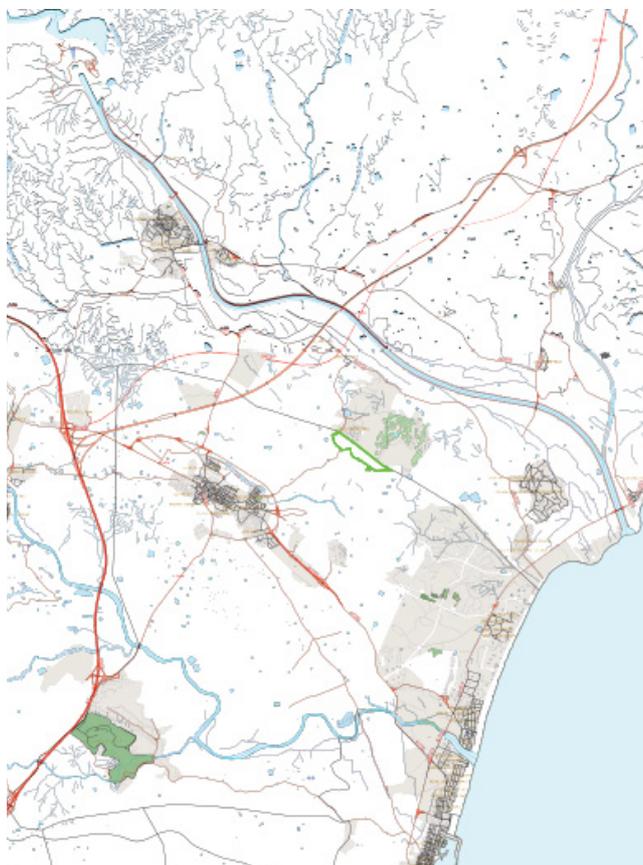
(Actualizado en cumplimiento de las disposiciones de la Resolución de Aprobación Definitiva de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de 29/04/2014 – Expte: PTO 70/13).

V. RESUMEN EJECUTIVO.

RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN CUMPLIMIENTO DEL ART. 19.3 DE LA LOUA
(En virtud del art. Único de la Ley 2/2012)

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VERA

CLASIFICACIÓN DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (USO TERCIARIO T-3)



RESUMEN EJECUTIVO

(Actualizado en cumplimiento de las disposiciones de la Resolución de Aprobación Definitiva de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de 29/04/2014 - Expte: PTO 70/13)

(PARAJE DE ALGARROBINA)
PROMOVIDO POR DESERT SPRINGS S.L.
RpHplanning

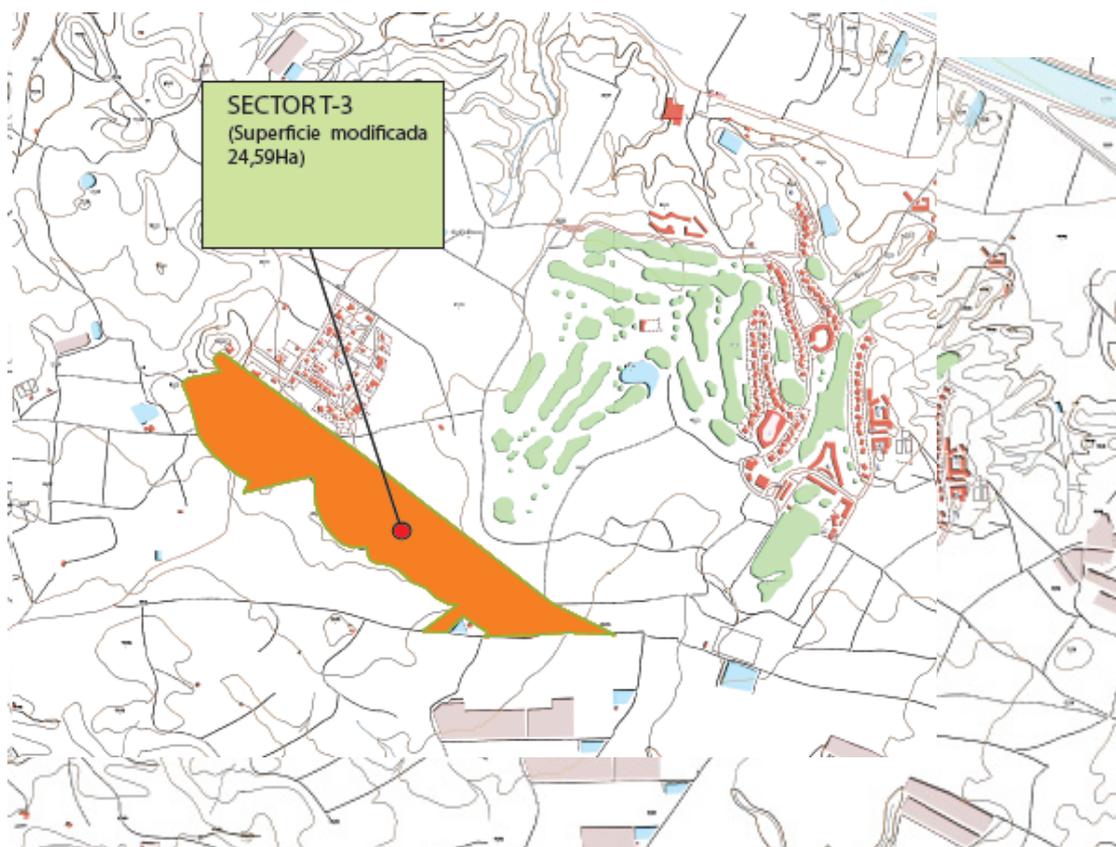
Objeto del texto refundido de la modificación.

Los terrenos que ahora se proponen para esta modificación se encuentran clasificados en la actualidad como Suelo No Urbanizable Natural o Rural. Sin embargo estos terrenos fueron incluidos dentro del sector AL-2 de las NN.SS. de Cuevas del Almanzora, debido en su día, a lo que se suponía en dichas NN.SS era el límite entre los términos municipales de Vera y Cuevas del Almanzora.

La propuesta modificación puntual es vital para consolidar y mantener la viabilidad del resort de Desert Springs. El objeto específico de la propuesta modificación es la de modificar la clasificación urbanística de estos suelos actualmente clasificados como no urbanizables de carácter natural o rural, y convertirlos en un sector (SECTOR T-3) destinado a uso terciario, deportivo y turístico con una edificabilidad bruta de 0,10 m²/m².

Ámbito de la propuesta actuación.

La superficie del propuesto sector es de 245.997 m² situados en el límite entre Cuevas del Almanzora y Vera, y limítrofe con la urbanización residencial existente de «La Ribina», y el complejo turístico «Desert Springs» del cual Desert Springs, S.L., es también propietaria única.



Análisis geográfico y socio-económico.

Descripción de la zona afectada.

No hay edificaciones existentes en estos terrenos y aunque había cultivos en la zona baja hacia el extremo este del propuesto sector hace más de veinte años, es aparente que una gran parte del sector nunca ha estado sujeta a ningún tipo de cultivación.

Aspectos Socio-económicos.

En cuanto a las implicaciones socio-económicas, la importancia de la propuesta se centra en su papel de apoyo al crecimiento y mejora del complejo turístico «Desert Springs», con los consecuentes beneficios que se pueden medir en el mantenimiento de los puestos que ya han sido creados; la posibilidad de crear más puestos de trabajo; y mejora en la calidad de la oferta turística de la comarca.

Planeamiento urbanístico vigente y de ordenación del territorio que tienen relevancia sobre la modificación puntual.

El POTALA reconoce «Desert Springs» como un asentamiento urbano destinado a urbanizaciones de uso residencial estacional y de establecimientos turísticos.

La modificación puntual linda con el asentamiento de Desert Springs y la urbanización existente de «La Ribina», aunque ambos se encuentran dentro del término municipal de Cuevas del Almanzora. Por tanto, la modificación no supondría un asentamiento nuevo, porque se trata de una ampliación de un asentamiento existente. De esta manera la propuesta cumple también con el art. 33.6 del POTALA en relación a su proximidad a un desarrollo urbano en ejecución, y tampoco afectaría el modelo territorial existente en esta zona del Levante Almeriense.

Valoración de la incidencia territorial de la modificación puntual y justificación de los informes sectoriales.

Incidencia en el sistema de ciudades.

La modificación puntual no tendrá ningún impacto sobre el actual sistema de ciudades tal y como se define en el POTALA, porque formará un adjunto al núcleo existente de «Desert Springs».

Incidencia en el sistema de comunicaciones y transportes.

La modificación puntual contempla dos actuaciones en cuanto al sistema de comunicaciones existente:

La primera propuesta sería mantener y mejorar el camino existente que atraviesa el sector desde Vera a Las Cunas.

La segunda propuesta contempla la mejora del camino existente entre Vera y Palomares mediante la designación y posterior ejecución de un sistema general viario adscrito al propuesto sector.

Justificación de la Conveniencia y Oportunidad de la Modificación Puntual.

El POTALA en su memoria informativa hace referencia al desequilibrio del modelo turístico por el predominio de la vivienda vacacional, destacando que «la actividad turística ha sido incapaz hasta la fecha, de generar una oferta de equipamientos y servicios de calidad». El desarrollo continuado de Desert Springs, tal y como lo fue contemplado por las NN.SS. de Cuevas del Almanzora, sería una buena forma de contrarrestar esta situación tan desequilibrada.

Se ha visto durante los últimos años una creciente demanda de equipos deportivos, procedente principalmente del norte de Europa para instalaciones deportivas y de ocio de alta calidad donde ellos pueden hacer sus entrenamientos en un entorno que goza de un clima más benigno que sus países de origen.

El sector propuesto limitará físicamente ambos asentamientos existentes (Desert Springs y La Ribina), y su desarrollo está ligado directamente al desarrollo de Desert Springs, sirviendo además, para mantener el modelo que fue originalmente aprobado.

La presente propuesta tendrá el efecto de complementar y apoyar las instalaciones existentes de Desert Springs de una manera menos intensiva que la que fue prevista en el Plan Parcial aprobado del sector AL-2, tanto en la densidad y tipo de usos previstos, como en las demandas sobre las infraestructuras.

Actualmente no existe ningún sector de suelo urbanizable ordenado o sectorizado en el PGOU de Vera dedicado exclusivamente a usos terciarios. Por tanto la presente propuesta representa una actividad innovadora dentro del municipio.

Justificación de las determinaciones de Ordenación Estructural.

Antes de la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial, se propone la firma de un convenio urbanístico de gestión con el fin de enlazar el sector con la red viaria existente de Vera mediante la urbanización de parte del camino existente entre Vera y Palomares. Se deja constancia que, de acuerdo con los principios de desarrollo del complejo de Desert Springs, se diseñarán estas propuestas mejoras de forma que puedan mantener el carácter rústico de la zona, empleando materiales adecuados a este entorno y utilizando un alumbrado público de muy baja intensidad.

Justificación de la Adecuación de las Infraestructuras Existentes y Propuestas.

Referente a los viales existentes dentro del sector, se propone una mejora de la superficie del camino existente entre Vera y Las Cunas.

Referente a los viales existentes fuera del sector, tal y como se ha mencionado anteriormente, se propone la firma de un convenio urbanístico adscrito al sector para el trazado definido en el plano O-1 «Ordenación Estructural».

El efecto de estas mejoras en el Camino Viejo entre Vera y Palomares supondría un acceso directamente accesible desde Vera, que a su vez creará unas oportunidades de ocio y deporte muy interesantes para los vecinos de Vera, y también facilitará el acceso a Vera para los residentes y visitantes a Desert Springs.

Además, esto también supondría la mejora de parte de un camino histórico dentro del municipio, y servirá para el cumplimiento expreso de los requisitos del art. 36 de la LOUA.

Justificación de la Disponibilidad de Agua y Viabilidad Energética para el Desarrollo del Sector.

Disponibilidad de Infraestructuras.

El plano I-2 «Infraestructuras Existentes» indica la ubicación de las siguientes infraestructuras existentes y cercanas al sector.

Disponibilidad de Agua.

En cuanto al suministro de los servicios de agua, luz y saneamiento del sector. Se propone aprovechar los servicios existentes en Desert Springs ya que los cálculos originales de suministro tanto en el plan parcial del sector AL-2 como en el correspondiente proyecto de urbanización, contemplaban el desarrollo de esta zona e incluso a un nivel bastante más intensivo ya que proponían usos residenciales en esta zona.

Abastecimiento.

Se estima un consumo total (recursos usos públicos y recursos usos privados) de 101.400 m³/año equivalente a 4.000 m³/ha/año.

Saneamiento.

Se propone que el sector aproveche su proximidad al EDAR compacta modular existente, y la red existente de Desert Springs, siendo estas más próximas que la propuesta de de CODEUR en el paraje del Cabuzana, y que además están en funcionamiento desde hace varios años.

Viabilidad Energética.

Con fecha 31 de octubre 2011 el Ayuntamiento solicitó un informe de suficiencia de recursos energéticos acerca de la presente modificación puntual. Sin embargo, hasta la fecha no se ha recibido respuesta alguna a dicha solicitud.

Contestación al Informe Sectorial de la Consejería de Turismo Comercio y Deporte.

Se confirma que en el desarrollo de este sector no está prevista la promoción de ninguna gran superficie minorista y a tal fin se lo ha recogido en las normas urbanísticas a continuación.

NORMAS URBANÍSTICAS

Estándares urbanísticos.

Edificabilidad.

Se ha propuesto un coeficiente de edificabilidad bruta de 0.10 m²/m² para el sector, que es sensiblemente menor a la edificabilidad bruta (0.25 m²/m²) asignada al sector AL-2 de Desert Springs, y con la cual se considera suficiente para el desarrollo del sector.

Tipología de Uso Preferente y Edificabilidad.

La edificabilidad propuesta para este nuevo sector es exclusivamente terciaria o compatible con los usos terciarios de acuerdo con el art. 71 de la Ordenanza Municipal de Edificación. No obstante, el objetivo es tener una ocupación de suelo mayoritariamente deportivo (siempre de acuerdo con el art. 88 de la antes mencionada Ordenanza Municipal), destinado a espacios libres privados primariamente para permitir el desarrollo de actividades deportivas auxiliares a las instalaciones existentes de Desert Springs. Por tanto, la construcción de edificios terciarios sería en principio la necesaria para servir las antes mencionadas instalaciones deportivas, turísticas y de ocio.

Usos y compatibilidades.

Uso dominante. Conforme con las previsiones del PGOU se determina el uso dominante en función del uso al que se destina mayoritariamente y mediante la ordenación detallada, el aprovechamiento medio. En el presente caso, la mayoría del aprovechamiento medio se va a destinar a los usos terciarios aunque la mayoría de la ocupación del suelo dentro del sector se va a destinar a usos deportivos sin edificabilidad lucrativa.

Terciario de forma general de acuerdo con el art. 65 de la Ordenanza Municipal de Edificación. Y, en particular:

TC - Comercial* – incluyendo:

(TC-1) Locales especializados.

(TC-2) Comercial Agrupado.

*(De acuerdo con el Texto consolidado del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, modificado por Decreto Ley 5/2012 de 27 de noviembre y Decreto Ley 1/2013 de 29 de enero. Y, al entender que se puede considerar como un gran superficie minorista, se prohíbe que un establecimiento comercial individual superase los a 2.500 metros cuadrados de superficie útil).

TH - Hotelero – incluyendo.

(TH-1) Hoteles.

(TH-2) Hoteles - Apartamento.
(TH-3) Pensiones.
(TH-5) Poblado Turístico o Apartamentos Turísticos.

TO - Oficinas – incluyendo:
(TO-1) Despachos Profesionales.
(TO-2) Oficinas Colectivas.
(TO-3) Centros Administrativos.

TS - Sociorecreativo – incluyendo:
(TS-1) Centros Sociales y Casinos.
(TS-4) Bares, Cafeterías y Restaurantes.
(TS-5) Discotecas y Salas de Fiestas.
(TS-6) Otras Actividades Recreativas.

* = Las oficinas podrán autorizarse en cualquier planta de un edificio destinado a otro uso, siempre que se justifique que no perjudicarán al uso principal del edificio.

Usos compatibles.

Deportivo Privado de forma general debido a la superficie que se prevé ocupar este uso dentro del sector. Todo de acuerdo con el art. 88 de la Ordenanza Municipal de Edificación. Y, en particular:

DD-1 - Pistas Acotadas – concerniente a instalaciones al aire libre, en recintos cerrados o abiertos, de dimensiones adecuadas a las establecidas para el deporte a desarrollar.

Espacios Libres. - incluyendo:
(LV-2) Parques urbanos en suelo urbano y urbanizable.

Áreas Peatonales. – incluyendo:
(LP-3) Áreas de juego.

Uso Dotacional. - incluyendo:
(DD) Deportivo.
(DS) Equipo Social.

Condiciones de Edificación.
Número máximo de plantas. - Tres (3) en uso terciario (11 metros).

Reservas Mínimas Obligatorias.
En cuanto a las cesiones obligatorias que se indican en el siguiente cuadro (ficha urbanística - aptdo 2.8 de este documento), se proponen las mismas cesiones mínimas que están previstas en el vigente PGOU.

Mediciones.

Debido a que la medición de la superficie del propuesto sector se ha hecho sobre plano, las reservas se ampliarán o se reducirán proporcionalmente en función del tamaño real del sector, dentro de un margen de 5% de oscilación.

Plazos de Ejecución.

Formulación del Plan Parcial de Ordenación: 4 años desde la aprobación definitiva de la propuesta Modificación Puntual del PGOU de Vera.

Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Ordenación: 6 años desde la aprobación inicial del instrumento de planeamiento parcial.

Ronnie Howley.
Geógrafo Urbanista.
Núm col. 1.113.

Cuevas del Almanzora, junio de 2014.

(Actualizado en cumplimiento de las disposiciones de la Resolución de Aprobación Definitiva de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de 29/04/2014 – Expte: PTO 70/13)

FICHA URBANÍSTICA

NOVIEMBRE DE 2008 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VERA		P.G.O.U. DE VERA POR ADAPTACIÓN DE LAS RN-SE A LA LOU DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA NORMAS URBANÍSTICAS	
FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		SECTOR	T-3
LOCALIZACIÓN		Paraje La Ribina/Algarobina	
SUPERFICIE		24,59 Hectáreas	
USOS			
Preferentes	Compatibles	Excluidos	
. Terciario	. Deportivo Privado . Dotacional . Espacios Libres . Aparcamientos	. Residencial Colectivo . Residencial Unifamiliar . Industrial . Grandes Superficies . Minoristas	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
Aprovechamiento Medio 0,10m ² /M ²			
Numero de plantas 3 plantas			
SISTEMA DE ACTUACIÓN		Sistema de Compensación	
ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO			
Su desarrollo se realizará mediante el correspondiente Plan Parcial de Ordenación del sector, que cumplirá las siguientes:-			
Condicionantes:			
La red de abastecimiento del sector deberá conectarse a la red de distribución urbana, no pudiendo abastecerse de la dotación de 4.000 m ³ /ha y año que está destinada a usos industriales (en aplicación del artículo 84.3 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrológica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, aprobado por Real Decreto 1331, de 14 de septiembre de 2012).			
La acreditación, por parte de la Entidad de Conservación del complejo turístico "Desert Springs" de la capacidad de la estación modular Biotrit para asumir el nuevo crecimiento propuesto, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores limitantes de emisión.			
La adopción de medidas encaminadas al aprovechamiento de aguas reutilizadas y de eficacia para la nueva red de abastecimiento.			
La obtención de la correspondiente autorización de vertido, según los artículos 245 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 y modificación mediante R.D. 606/2003).			
DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA			
En este sector no es exigible la reserva de vivienda protegida, dado que su uso característico es deportivo/terciario			
CESIONES MINIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL SECTOR			
CONCEPTO	M ² DEL SUELO		
	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES		24.600m ²	24.600m ²
DOCENTE		n/a	n/a
SIPS		9.840m ²	9.840m ²
10% DEL APROVECHAMIENTO DEL SECTOR			

Almería, 5 de diciembre de 2014.- El Delegado, José Manuel Ortiz Bono.