

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO SOBRE LA “MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 26 DEL PGOU DE VERA” QUE AFECTA A LAS PARCELAS 20-C Y 14-B DE LA URBANIZACIÓN “EL PLAYAZO” (EAE/AL/004/18).

1.- OBJETO.

El Informe Ambiental Estratégico (IAE) se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, a efectos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre. El IAE podrá determinar si el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente o, por el contrario, que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos que se establezcan.

El objeto del presente informe es analizar los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente de la Modificación Puntual N.º 26 del Plan General de Ordenación Urbanística de VERA, que afecta a las parcelas 20-C y 14-B, de Suelo Urbano Consolidado y de uso residencial, sitas en la Urbanización “El Playazo”, proponiendo la transferencia de edificabilidad de la parcela 20-C a la 14-B, y el cambio de uso de la parcela 20-C, que pasaría del actual uso “Residencial compatible con Terciario” a uso exclusivamente “Terciario”.

El municipio de Vera cuenta con un Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) derivado de la adaptación de sus Normas Subsidiarias (NNSS) de Planeamiento Municipal a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), con aprobación definitiva por acuerdo del Pleno Municipal celebrado el 27/11/2008 (BOPs del 06/02/2009 y del 12/02/2009).

Dichas NNSS fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el 19 de diciembre de 1991 (BOP del 13/03/1992). Posteriormente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 20 de julio de 1995, aprobó definitivamente la Adaptación de las NNSS al Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, la citada Innovación del PGOU de Vera se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por encontrarse entre los supuestos contemplados en el artículo 40.3.b) de dicha Ley. Por consiguiente, procede la formulación de Informe Ambiental Estratégico conforme a lo previsto en el artículo 40.6.d) de la citada Ley 7/2007, de 9 de julio, según el procedimiento establecido en el artículo 39 de la misma.

2.- TRAMITACIÓN.

Con fecha 27/03/2018 se recibe en esta Delegación Territorial escrito del Ayuntamiento de Vera, mediante el que solicita el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la “Modificación Puntual N.º 26 de la ordenación pormenorizada del PGOU de Vera, en las parcelas 20-C y 14-B de Suelo Urbano Consolidado, sitas en la Urbanización “El Playazo” de Vera (Almería)”. Junto con dicha solicitud, el Ayuntamiento ha aportado el borrador del Documento de planeamiento urbanístico y el Documento Ambiental Estratégico correspondientes.

Tras estimar que la documentación presentada era suficiente para iniciar la tramitación, se emitió Resolución de 17 de abril de 2018 del Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Almería, por la que se acordó admitir a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada la referida Modificación Puntual N.º 26 del PGOU de Vera.



Código:640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ARANZAZU MARTIN MOYA	FECHA	19/07/2019
ID. FIRMA	640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ	PÁGINA	1/34

En virtud de lo dispuesto en los artículos 39.2 y 40.6.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, esta Delegación Territorial, como órgano ambiental, sometió el borrador de documento de planeamiento y el Documento Ambiental Estratégico, a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, por un plazo de 45 días, a fin de determinar, de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, si este instrumento de planeamiento puede tener o no efectos significativos sobre el medio ambiente.

En la tabla siguiente se han recogido los Organismos consultados y se señalan los que han emitido informe con la indicación de la fecha de recepción del mismo. Sus determinaciones se han considerado en este Informe Ambiental Estratégico.

Consultas efectuadas	Fechas de realización de consultas	Fechas de las respuestas recibidas
D.T. de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural.	24/04/2018	10/05/2018
D.T. de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo.	24/04/2018	
D.T. de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.	24/04/2018	11/07/2018
D.T. de Cultura, Turismo y Deporte. Serv. de Bienes Culturales.	24/04/2018	
D.T. de Cultura, Turismo y Deporte. Serv. de Turismo.	24/04/2018	23/05/2018
D.T. de Fomento y Vivienda. Serv. de Carreteras.	24/04/2018	10/05/2018
Diputación Provincial de Almería.	24/04/2018	
Ministerio de Fomento. Demarcación Carreteras.	24/04/2018	08/06/2018
Universidad de Almería. Dpto. Biología y Geología.	24/04/2018	
C.S.I.C. Estación Experimental de Zonas Áridas.	24/04/2018	
SEO/BirdLife.	24/04/2018	
Ecologistas en Acción.	24/04/2018	
Grupo Ecologista Cóndor.	24/04/2018	
Grupo Ecologista Mediterráneo.	24/04/2018	
Club UNESCO de Pechina.	24/04/2018	

3.- CONSIDERACIONES SOBRE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

A) DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO.

El borrador de Documento de planeamiento urbanístico presentado corresponde a la Modificación Puntual N.º 26 del PGOU de VERA, y su contenido se considera suficiente para definir la propuesta planteada.

La citada Modificación Puntual afecta a las parcelas 20-C y 14-B del Sector RC-1 de las NNSS de Vera. Ambas parcelas se encuentran clasificadas como Suelo Urbano Consolidado de uso residencial en el vigente PGOU de Vera (por adaptación a la LOUA de sus NNSS), y forman parte de la Urbanización "El



Código:640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

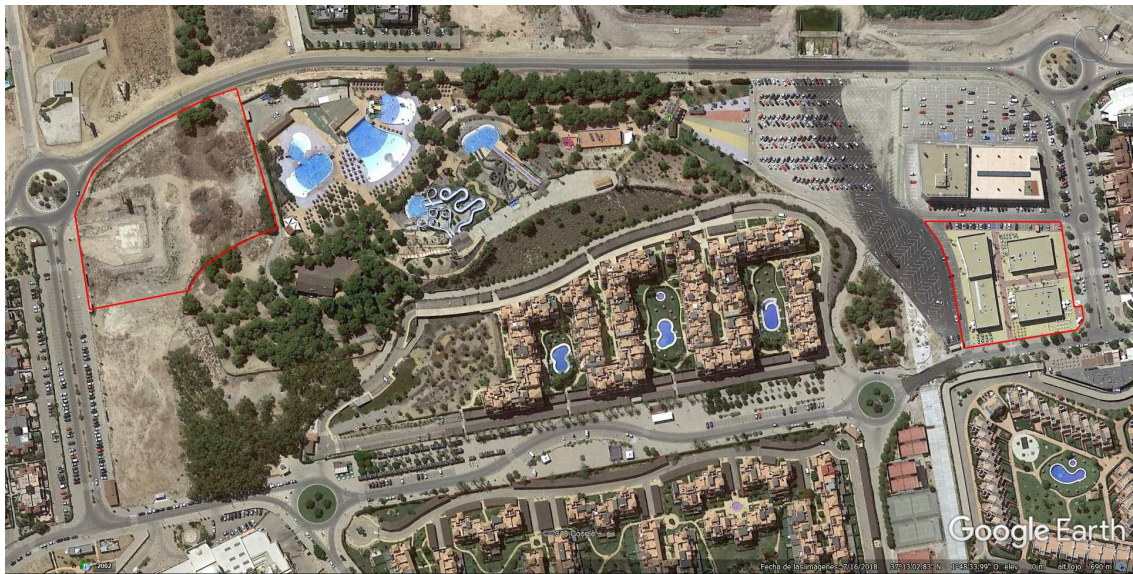
FIRMADO POR	ARANZAZU MARTIN MOYA	FECHA	19/07/2019
ID. FIRMA	640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ	PÁGINA	2/34

Playazo”, que cuenta con equipamientos, zonas verdes, zonas comerciales y zonas residenciales.

La manzana o parcela 20-C se encuentra completamente urbanizada y sobre ella se ha construido un complejo de locales y oficinas. Por el contrario, la parcela 14-B es un solar sin edificar y actualmente vacío de edificación.

Con la Modificación Puntual propuesta se pretende llevar a efecto las siguientes dos modificaciones no estructurales:

1. Reordenación de volúmenes edificables mediante la transferencia de 3.120,03 m² de edificabilidad de uso residencial, desde la parcela 20-C a la parcela 14-B.
2. Cambio de uso en la parcela 20-C, actualmente de uso Residencial compatible con Terciario, que pasaría a uso exclusivo Terciario. *Esta modificación sería adecuado que se acompañase de una ordenanza específica de uso Terciario aplicable a esta parcela.*



Ortofoto de la zona con las parcelas 14B (izquierda) y 20C (derecha) delimitadas con línea roja

Como justificación de la conveniencia de la referida Modificación Puntual, en la documentación aportada se expresa que ésta tiene como fin incentivar la implantación de actividades comerciales para posibilitar la diversificación del modelo económico vigente y consolidar la actividad comercial y económica en la zona de costa del municipio de Vera, la cual cuenta con un alto potencial de desarrollo en virtud de su posición estratégica en la zona.

En el **Anexo I** se resumen las características básicas de la innovación.

B) DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. ESTUDIO Y EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS.

En el **Anexo II** se describe el contenido del Documento Ambiental Estratégico presentado, considerando suficiente la exposición de alternativas de ordenación, así como la justificación y los criterios de selección de la alternativa de ordenación escogida.



Código:640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQ0.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ARANAZU MARTIN MOYA	FECHA	19/07/2019
ID. FIRMA	640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQ0	PÁGINA	3/34

C) AFECCIONES AMBIENTALES Y CONDICIONANTES.

C.1.- Medio Hídrico.

a) Dominio Público Hidráulico (DPH) y prevención de riesgos por avenidas e inundaciones:

Con carácter general se indican las siguientes observaciones:

1. La exigencia de un cauce, así como de sus riberas y márgenes, es la de satisfacer las funciones de evacuación de avenidas. El tratamiento dado debe ser conjunto, para la cuenca vertiente y sus principales cauces, contemplando medidas de integración del cauce y medio urbano. El análisis debe incluir una valoración de las repercusiones del modelo urbano previsto sobre el Dominio Público Hidráulico y la incidencia de las transformaciones de usos propuestas sobre la red de drenaje.
2. En la zona de **Dominio Público Hidráulico**, que incluye la vegetación de ribera, se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos (Sección 2ª del Capítulo II del Real Decreto 849/1986, de 11 abril, por el que se aprueba el Reglamento del D.P.H.).
3. La **Zona de Servidumbre** y la **Zona de Policía** quedan sujetas a las limitaciones de usos y a los fines legalmente establecidos (art. 7 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el R.D.P.H., modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero), así como a las autorizaciones necesarias (art. 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el R.D.P.H., y modificaciones contempladas en el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre).
4. El **Dominio Público Hidráulico** no computa para el cálculo del aprovechamiento urbanístico, y en cuanto a su clasificación urbanística, se atenderá a lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en concreto, en su artículo 46.2.

La **Zona de Policía** es aquella definida con una banda de 100 metros de anchura contados a partir del Dominio Público Hidráulico. Sin perjuicio de la modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio), la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra el flujo preferente, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. En estas zonas o vías de flujo preferente, sólo podrán ser autorizadas, por el organismo de cuenca competente, aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas vías. En estas zonas, la ordenación urbanística deberá indicar y resaltar expresamente las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente o degradación o deterioro del Dominio Público Hidráulico.

Para aquellas actuaciones ubicadas en Zona de Policía deberá solicitarse la correspondiente autorización de la Administración Hidráulica, o bien aportar en el planeamiento que se desarrolle, la documentación exigida en el artículo 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el R.D.P.H., para que permita emitir una autorización conjunta para el desarrollo de las actuaciones que se planteen en dicho planeamiento.

5. En cuanto a la clasificación urbanística del suelo situado en las **Zonas Inundables**, se atenderá a lo



Código:640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQ0.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ARANAZU MARTIN MOYA	FECHA	19/07/2019
ID. FIRMA	640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQ0	PÁGINA	4/34

establecido en Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en concreto, en su artículo 46.2.

6. Las **Zonas Inundables**, que se definen por la avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 de la Ley 9/2010, de 31 de julio, de Aguas de Andalucía, son compatibles con espacios libres, una vez excluidos el Dominio Público Hidráulico y las Zonas de Servidumbre, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento. Dichos espacios libres deberán ser de uso público. Los nuevos crecimientos urbanísticos deben situarse en Zonas No Inundables, debiéndose adoptar medidas de defensa frente a avenidas e inundaciones en el caso de que la avenida de 500 años de periodo de retorno afecte a Núcleo Urbano Consolidado. Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen Zonas Inundables deben cumplir los siguientes requisitos:

- No disminuirán la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- No incrementarán la superficie de zona inundable.
- No producirán afección a terceros.
- No agravarán los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generarán riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.
- No degradarán la vegetación de ribera existente.
- Permitirán una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previniendo su mantenimiento y conservación.
- Las especies arbóreas no deben ubicarse en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

Con carácter particular se informa lo siguiente:

El Documento Ambiental Estratégico recoge en el apartado *8. Caracterización del Medio Ambiente antes de la Modificación del Ámbito Territorial*, respecto a la red de drenaje, lo siguiente:

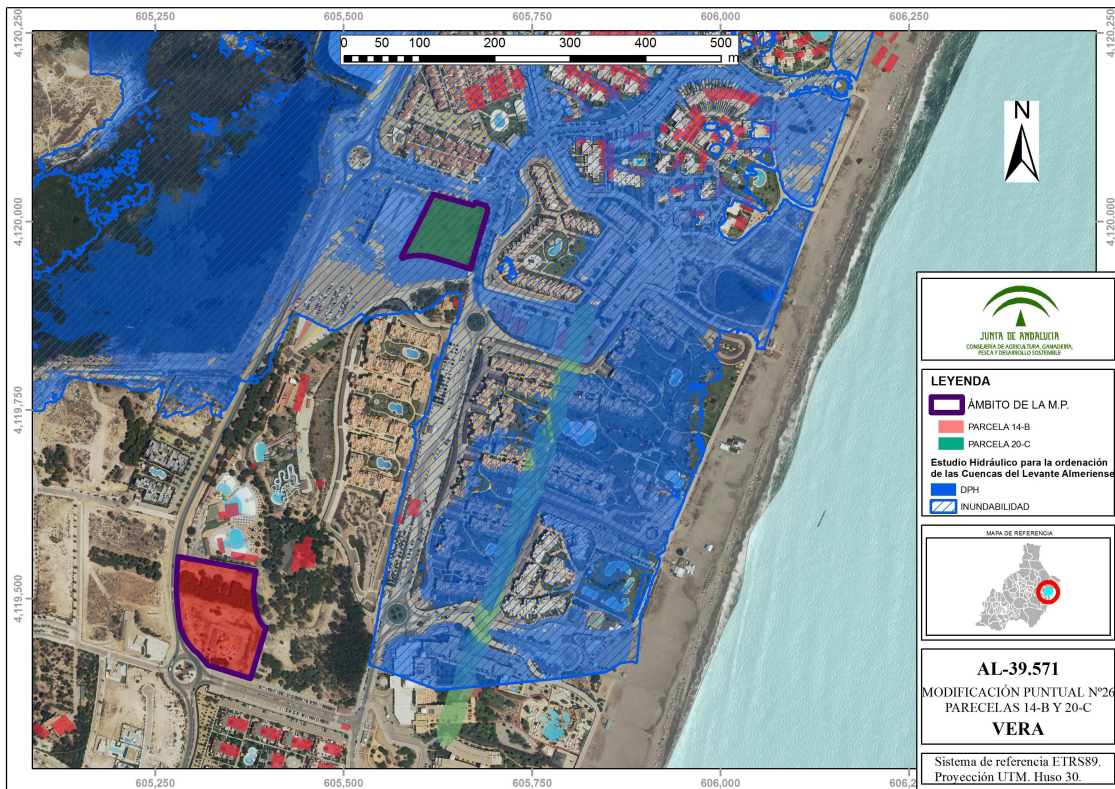
- *“Red de drenaje: No se aprecian regueros ni cursos superficiales de agua en la zona de actuación. La parcela 20-C está dentro de zonas catalogadas como inundables en el POTLA. El cauce más próximo se localiza al S de la actuación, se trata del río Antas, situado a unos 2.030 m del ámbito de estudio. Aparece una zona de humedales a 450 m dirección NO del ámbito de actuación denominada “Salinas de Vera”.*

Consultado el Estudio Hidráulico para la ordenación de las Cuencas del Levante Almeriense, se sitúa la Parcela 20-C en las llanuras de inundación de la rambla del Algarrobo para el periodo de retorno de 5 años:



Código:64oxu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ARANZAZU MARTIN MOYA	FECHA	19/07/2019
ID. FIRMA	64oxu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ	PÁGINA	5/34



En los archivos del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de esta Delegación Territorial se localiza el expediente AL-38527, correspondiente al “Proyecto de Laminación y evacuación de avenidas de la Rambla del Algarrobo en Vera” presentado por la sociedad CODEUR, S.A., del Ayuntamiento de Vera, con informe favorable emitido, desde el Servicio de Agua y Medio Ambiente de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico, con fecha de 30 de noviembre de 2017.

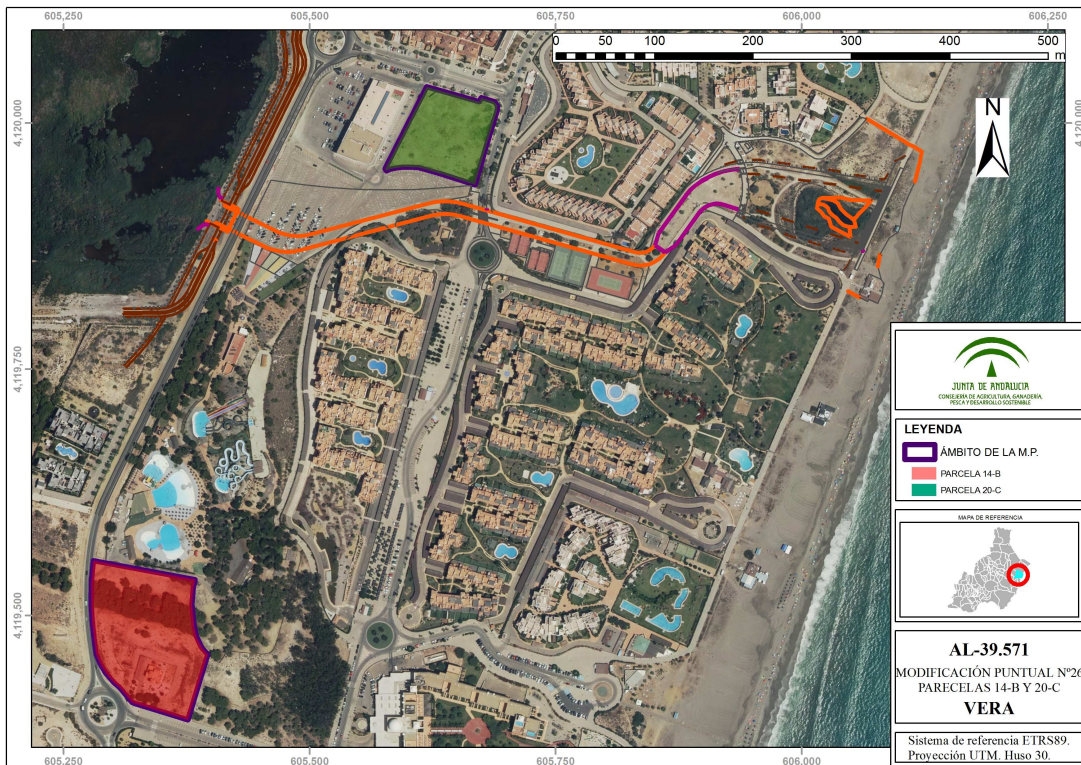
En dicho proyecto se recogían las actuaciones referentes al Dominio Público Hidráulico, zonas inundables, que han sido ejecutadas en la parte que afecta a la Parcela 20-C, por lo que podría entenderse que se ha eliminado la afección por inundabilidad de dicha parcela, si bien, el futuro documento de planeamiento deberá incorporar a la ordenación y normativa propia de la Modificación Puntual las prescripciones recogidas en el “Proyecto de laminación y evacuación de avenidas de la Rambla del Algarrobo” y en los informes de esta Administración, en particular la necesidad de reflejar el Dominio Público Hidráulico en los planos de ordenación así como los usos permitidos y prohibidos.

Respecto de la Parcela 14-B se informa que no se encuentra afectada por riesgo de inundación ni en zona de protección de DPH.



Código:64oxu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ.
 Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ARANZAZU MARTIN MOYA	FECHA	19/07/2019
ID. FIRMA	64oxu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ	PÁGINA	6/34



b) Disponibilidad de recursos hídricos:

En el análisis de la Planificación Hidrológica no es posible emitir un pronunciamiento individualizado sobre la disponibilidad de recursos hídricos a cada municipio de manera independiente, ya que los balances de recursos y demandas en los diferentes horizontes temporales se realizan por subsistemas de explotación, ámbito éste en el que un conjunto de municipios, junto con otros usos distintos del abastecimiento urbano, comparten una o varias fuentes de suministro.

En este marco, el término municipal de Vera, se localiza en el SUBSISTEMA V-2, Cuenca del Almanzora, donde el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas (PHDHCMA) en vigor¹, aprobado por el R.D. 1331/2012, de 14 de septiembre (BOE N° 223, de 15 de septiembre), prevé para el horizonte 2027:

- Balance de recursos y demandas del Subsistema V-2:

RECURSOS DISPONIBLES									DEMANDAS					BALANCE				
Recursos propios						Transferencias			Recursos netos	Urbana	Regadío	Ganadería	Golf	Industria	Totales	Infra-dota-ción	Sobre-explo-tación	Total
Superficiales Regu-lados	Fluyen-tes	Subte-rráneos	Desala-ción	Reutili-zación	Totales	Inter-nas	Exter-nas	Inter-nas										
0,00	15,71	19,26	20,51	2,25	57,74	20,30	36,47	114,51	11,45	102,04	0,90	1,89	1,03	117,31	-2,80	0,00	-2,80	



¹ El Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas actualmente en vigor es el aprobado por el R.D. 1331/2012 de 14 de septiembre por reviviscencia de la normativa anterior como efecto de la declaración de nulidad, por sentencia n.º 369/2019 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta, del Tribunal Supremo de fecha 25 de marzo de 2019, del Real Decreto 11/2016, de 8 de enero, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas de Galicia-Costa, de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, del Guadalete y Barbate y del Tinto, Odiel y Piedras, según el Informe GPPI00073/19 del Gabinete Jurídico de la Asesoría Jurídica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, de 22 de mayo de 2019.

FIRMADO POR	ARANAZU MARTIN MOYA	FECHA	19/07/2019
ID. FIRMA	640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ	PÁGINA	7/34

- Características de las unidades de demanda urbana de Vera:

POBLACIÓN		DEMANDA ABASTECIMIENTO (hm ³ /año)	ABASTECIMIENTO (hm ³ /año)		INDUSTRIA hm ³ /año	COMERCIAL, INSTITUCIONAL Y OTROS (hm ³ /año)	PÉRDIDAS NO CONTROLADAS (hm ³ /año)
RESIDENTE (habitantes)	ESTACIONAL (hab-eq)		RESIDENTE	ESTACIONAL			
17.068	6.407	2,66	1,34	0,32	0,13	0,34	0,53

- Balance del abastecimiento, origen de los recursos en Vera:

AGUAS SUPERFICIALES		SUBTERRÁNEAS	DESALACIÓN	TRANSFERENCIAS EXTERNAS	CONSUMO TOTAL (hm ³ /año)
REGULADAS	FLUYENTES				
0,00	0,00	0,00	0,90	1,77	2,66

En la documentación aportada no se recoge información respecto al consumo de recursos hídricos previstos a la consolidación.

Consultados los archivos del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de esta Delegación Territorial, no se ha localizado que haya sido emitido informe en materia de aguas a ninguna de las figuras de planeamiento correspondientes a las Parcelas 14-B y 20-C. Por tanto, se considera necesario que el futuro documento de Modificación Puntual incluya estudio que deberá justificar la obtención de los recursos, así como su concesión o título que avale la disponibilidad del recurso. Este estudio será examinado por la Dirección General de Planificación y Gestión de DPH para que se adapte a las previsiones del PHDHCMA en vigor, a la Directiva Marco de Aguas (D 2000/60/CE) y a las necesidades enmarcadas en la sección 4ª del Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA, Decreto 206/2006) y se exige que, al menos, incorpore a la documentación presentada lo siguiente:

- Descripción detallada y completa del sistema actual del ciclo integral del agua, con identificación de elementos, situación y descripción de los mismos, junto con planos de la red en alta.
- Evolución de los consumos en los últimos cinco años en m³/año (indicando por separado los consumos de aquellas actividades, industrias y/o polígonos no conectadas a las redes de abastecimiento).
- Población fija y estacional de los núcleos del municipio atendida en los últimos cinco años.
- Origen de los recursos hídricos y volúmenes anuales suministrados en cada captación durante los últimos cinco años, expresados en m³/año, junto a su situación administrativa debidamente acreditada.
- Demandas comprometidas en otros instrumentos de planeamiento en m³/año.
- Justificación de las necesidades a garantizar contando con los nuevos crecimientos previstos, expresados en m³/año, mostrando la población total prevista, el desglose de la misma entre habitantes permanentes y estacionales.
- No deberán superar el conjunto de estimaciones anteriores la dotación, recogida en el art 81 de la Normativa del Plan Hidrológico, de 250 l/hab/día para poblaciones inferiores a 50.000 habitantes y que incluye usos urbanos no domésticos en actividades económicas de bajo consumo de agua, menor o igual a 100.000 m³ anuales, entendiéndose como tales las industrias de poco consumo de agua situadas en los núcleos de población y los riegos de parques y jardines y baldeos y otros usos recreativos. Engloba la atención de los servicios



Código:640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQ0.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ARANAZU MARTIN MOYA	FECHA	19/07/2019
ID. FIRMA	640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQ0	PÁGINA	8/34

prestados para ganadería e industria por la red municipal dentro del núcleo urbano.

- La evaluación de necesidades de agua para usos industriales (industrias singulares sin posibilidad de conectar al sistema de abastecimiento municipal), otros usos no urbanos en actividades económicas y usos urbanos en actividades económicas de alto consumo, detallando la superficie a la que corresponden (en m²) y dotación unitaria de cálculo que debe ajustarse al Plan Hidrológico.
- Identificación de las fuentes de origen de los nuevos recursos. A tal efecto se deberá acreditar su disponibilidad, integrando y desarrollando su ubicación e infraestructuras de generación, o reutilización, transporte y distribución.
- Cuando el suministro de aguas sea supramunicipal, informe de la empresa gestora sobre el volumen de aguas que le corresponde a cada uno de los municipios consorciados y volúmenes disponibles sin comprometer.
- Descripción detallada de las actuaciones previstas para mejorar la eficiencia, promover el ahorro y obtener el máximo rendimiento del uso del agua.

La política del agua no debe basarse en el incremento de la oferta de este recurso ya que esta opción no es sostenible ni económica ni ecológicamente. Todas las recomendaciones abogan por contener la demanda, ahorrando y gestionando los recursos de forma eficiente. Se debe dar prioridad a las inversiones en actuaciones eficientes y locales, basadas en la modernización y optimización de las infraestructuras existentes y en la reutilización.

Asimismo, se recuerda que se considera que la gestión de los servicios del ciclo integral del agua sólo puede llevarse a cabo con eficacia a través de los sistemas mancomunados de abastecimiento supramunicipal, y es, en este ámbito, en el que debería abordarse la disponibilidad de los recursos hídricos para dar respaldo al desarrollo de los crecimientos urbanos de la zona, y, en particular, en la medida en que podrán crecer los municipios englobados en el sistema mancomunado.

Respecto a las alternativas propuestas en el documento inicial estratégico se informa lo siguiente:

Cabe suponer que las Alternativas 0 y 1 supondrían consumos similares de recursos, mientras que la Alternativa 2, aparentemente, implicaría mayor gasto.

En los tres supuestos² la disponibilidad del recurso podría informarse viable, siempre que el incremento previsto se ajuste a las prescripciones del PHDHCMA en lo referente a:

- Dotación máxima por habitante y día: 250 l/hab/día, para una población como Vera, de menos de 50.000 hab.
- Volumen máximo anual consumido por todo el municipio: 2,66 hm³/año, para el horizonte temporal 2027, incluyendo en esta cifra tanto los consumos referentes a la población actual como el de todos los crecimientos previstos en este horizonte, incluido el crecimiento derivado de esta Modificación Puntual.
- Origen del recurso: Deberá justificarse el origen del mismo, de acuerdo a las previsiones del Plan hidrológico detalladas anteriormente.

² La Alternativa 0 supone no modificar la ordenación del Planeamiento existente, y dado que éste no fue informado respecto a la suficiencia de recursos hídricos y su compatibilidad con el Plan Hidrológico, las figuras que lo desarrollen deberán incluir el estudio anteriormente descrito.



Código:640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQ0.			
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	ARANAZU MARTIN MOYA	FECHA	19/07/2019
ID. FIRMA	640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQ0	PÁGINA	9/34

c) Infraestructuras del ciclo integral del agua y financiación:

Los documentos aportados sólo recogen que ambas parcelas disponen de conexión a la red de abastecimiento y de saneamiento, siendo la empresa CODEUR, S.A. la suministradora de agua y gestora del ciclo integral del agua.

El documento de Planeamiento correspondiente deberá completarse con los siguientes puntos:

Abastecimiento:

- Certificado actualizado de la empresa gestora que asegure una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, así como la existencia de infraestructuras para atender las nuevas demandas. En caso contrario, el planeamiento tendrá que definir las nuevas infraestructuras que atenderán las futuras demandas.
- Sobre planos de planta se representará la red de abastecimiento en alta y la ubicación de las instalaciones necesarias de captación, bombeo, almacenamiento y potabilización. Las diferentes infraestructuras e instalaciones de abastecimiento previstas deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución.
- En cuanto a los depósitos, su capacidad mínima debe ser la correspondiente a la demanda en periodo punta de un día y medio, ya sea para posibilitar operaciones de mantenimiento como de avería. Para determinar el número de depósitos a instalar y la capacidad de los mismos se atenderá a criterios económicos, de mantenimiento y de gestión. Con carácter general, caso que en el documento de planeamiento no se determinara la población estacional, el consumo punta se obtendrá a partir del consumo medio multiplicado por un coeficiente de mayoración de 2,4 para poblaciones turísticas y de 2 para el resto de poblaciones. Los polígonos industriales que se abastezcan de forma independiente al núcleo de población contarán con depósitos dimensionados para atender el triple de la demanda media diaria.
- En los nuevos crecimientos deben utilizarse redes separativas de aguas potables y no potables.

Saneamiento:

- Certificado de la empresa suministradora que acredite que los caudales y contaminación generados en los crecimientos previstos podrán ser tratados en su totalidad en EDAR existente, y que no interferirán con el cumplimiento de los valores límites de emisión impuestos en la autorización de vertidos. En caso contrario, se preverán las actuaciones necesarias para atender los nuevos vertidos. El nuevo planeamiento estimará los caudales y cargas contaminantes generadas.
- Sobre planos de planta se representará la red de saneamiento en alta y la ubicación de las instalaciones necesarias de bombeo, almacenamiento, depuración y reutilización, que, en ningún caso, se situarán sobre dominio público hidráulico o zonas inundables. Las diferentes infraestructuras e instalaciones de saneamiento y depuración previstas deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución.

La red de saneamiento deberá cumplir con las siguientes prescripciones:

1. El saneamiento se producirá a través de redes íntegramente separativas para la recogida de pluviales y residuales, que conectarán con los sistemas de infraestructuras de saneamiento generales del municipio.
2. El nuevo planeamiento estimará los caudales y cargas contaminantes generadas, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores limitantes de emisión.



Código:640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ARANZAZU MARTIN MOYA	FECHA	19/07/2019
ID. FIRMA	640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ	PÁGINA	10/34

3. Respecto a las plantas de tratamiento de aguas residuales urbanas, su tipo de tratamiento será acorde a los caudales de aguas residuales, a la carga contaminante recibida y a la zona de vertido del efluente depurado, de acuerdo a lo dispuesto en la Directiva 91/271/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1991, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas. Para las nuevas instalaciones de depuración se deberá indicar el punto de vertido, volumen anual y punta y características principales del vertido (DBO5, DQO, sólidos en suspensión, nitrógeno y fósforo total).
4. Las garantías necesarias como solución en materia de saneamiento y depuración no exigirán, en la fase de planeamiento en la que se encuentra, la existencia de E.D.A.R. que dé servicio a los sectores. En todo caso, previo a la entrada en carga de los nuevos sectores debe estar ejecutada la red de saneamiento separativa y su conexión al sistema general de colectores, cuyos efluentes serán tratados en la EDAR, que debe estar en funcionamiento, con el fin de garantizar que no se va a verter agua no depurada al dominio público hidráulico. En ningún caso se concederán licencias de ocupación de los sectores, sin contar con la autorización de vertidos acorde a su carga contaminante generada y sin estar aprobada el acta de reconocimiento final de las obras e instalaciones de saneamiento y depuración a la que vayan destinados las aguas residuales.
5. Todos los elementos de la infraestructura para la acometida a la red pública desde los sectores que se desarrollan (redes internas, estaciones de bombeo, emisario, etc.) deberán estar dimensionados para evacuar a la citada red la totalidad de caudales de agua residual que se generen.
6. La red pública de alcantarillado y estaciones de bombeo aguas abajo del punto de conexión deberán adaptarse, de forma que la incorporación de los caudales que se generen no implique alivio de caudales de agua residual al DPH sin depuración, conforme a lo previsto en el R.D. 509/1996.

Respecto a la red de pluviales deberán tenerse en cuenta las siguientes prescripciones:

7. Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde se viertan (para ello se analizará el caudal para T=500 años en la cuenca afectada, antes y después de la actuación urbanística, y se tendrá en cuenta que el caudal de pluviales entregado no provocará daños aguas abajo y que el posible aumento de caudales para T-500 años, derivado de las actuaciones urbanísticas, no causará, igualmente, daños aguas debajo de la zona estudiada). Estas técnicas pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc.) o no estructurales (aumento de zonas verdes, evitar la alteración y consolidación del terreno, etc.).
8. El punto de vertido de las aguas pluviales se deberá indicar en el proyecto de urbanización del sector y ubicarse en cauce público, repartiendo el caudal en varios puntos de entrega, siempre que sea posible, sin transferir aguas de una cuenca a otra, para evitar las afecciones al DPH y a terceros que se provocarían al concentrar el caudal en un único punto.



d) Financiación de infraestructuras del ciclo del agua:

En los documentos aportados no se recoge información alguna al respecto, por lo que el futuro documento de Modificación Puntual deberá completarse incluyendo una evaluación de las obras en función de los agentes inversores previstos. Respecto de las obras correspondientes a la red de abastecimiento deberán quedar diferenciados entre gastos en alta (regulación general, captación,

Código:640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQ0.			
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	ARANZAZU MARTIN MOYA	FECHA	19/07/2019
ID. FIRMA	640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQ0	PÁGINA	11/34

transporte y tratamiento del agua) y en baja (depósitos locales y red de distribución). Respecto a las obras de saneamiento se establecerá la separación entre inversiones necesarias para la concentración de vertidos y la depuración y emisario.

En caso de que fueran necesarias medidas de defensa y protección frente a avenidas e inundaciones en el núcleo urbano consolidado, los gastos derivados deben quedar expresamente recogidos en el estudio y correr por cuenta del Promotor.

e) Conclusión:

De conformidad con el contenido de los puntos anteriormente analizados, competencia de la Administración Hidráulica Andaluza, y descritos en la Instrucción relativa a la elaboración de informes en materia de agua a los planeamientos urbanísticos, se informa, respecto a los documentos de Borrador del documento de planeamiento y Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual N.º 26 de la ordenación pormenorizada en las parcelas 20-C y 14-B del PGOU de Vera, que las tres Alternativas podrían ser informadas favorablemente, siempre que el futuro documento de Modificación Puntual contemple lo siguiente:

- Incorporar a la ordenación y normativa propia de la Modificación las prescripciones recogidas en el “Proyecto de laminación y evacuación de avenidas de la rambla del Algarrobo” y en los informes de esta Administración. En particular, la necesidad de reflejar el Dominio Público Hidráulico en los planos de ordenación así como los usos permitidos y prohibidos.
- Previsión de consumo de los recursos hídricos comprometidos y acreditación del origen de los mismos, conforme a lo recogido en el punto *b)* de este informe, asumiendo los condicionantes descritos (cabe suponer que la Alternativa 2 sería la que más afecciones produciría).
- En relación a las infraestructuras del ciclo integral del agua y su financiación, debe recoger los distintos aspectos mencionados en los puntos *c)* y *d)* anteriores.

La Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico aprobó el 20 de febrero de 2012, la “Instrucción sobre la elaboración de informes en materia de aguas a los planeamientos urbanísticos y a los actos y ordenanzas de las entidades locales”, y un conjunto de Recomendaciones que fueron transmitidas a todos los Ayuntamientos andaluces para mejorar y ampliar la colaboración entre la Administración Hidráulica Andaluza y la Administración Local en relación a los contenidos de los documentos urbanísticos.

C.2.- Calidad del Aire.

Normativa aplicable:

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido
- Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de sistemas de evaluación de la calidad del aire en Andalucía.
- Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.



Código:640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQ0.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ARANZAZU MARTIN MOYA	FECHA	19/07/2019
ID. FIRMA	640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQ0	PÁGINA	12/34

- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- Real Decreto 117/2003, de 31 de enero, sobre limitación de emisiones de compuestos orgánicos volátiles.
- Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

Contaminación atmosférica:

- 1.- Los proyectos de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera que pudieran implantarse, deberán contemplar y valorar económicamente las medidas preventivas y correctoras necesarias para cumplir la norma vigente.
- 2.- Las actividades sometidas a instrumentos de prevención y control ambiental regulados en la Ley 7/2007, de 9 de julio, no podrán ser objeto de licencia municipal de funcionamiento de la actividad, autorización sustantiva o de ejecución, o bien, si procede, no podrá presentar la declaración responsable, sin la previa resolución del correspondiente procedimiento ambiental.
- 3.- A este respecto, en los procedimientos de prevención y control ambiental tramitados por el Ayuntamiento que incluyan actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, se deberá tener en cuenta que:
 - Las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera incluidas dentro de los grupos A o B, deberán someterse al trámite de Autorización de Emisiones a la Atmósfera, regulado en el capítulo III del Decreto 239/2011, de 12 de julio.
 - Las actividades incluidas dentro del grupo C del catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera del Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, deberán solicitar su inscripción en el Registro de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental creado por el artículo 18 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, mediante solicitud conforme al modelo establecido en el Anexo III del Decreto 239/2011, de 12 de julio.
 - Las actividades incluidas en el Anexo I del Real Decreto 117/2003, de 31 de enero, sobre limitación de emisiones de compuestos orgánicos volátiles, está sometidas a notificación antes de su puesta en funcionamiento a la Delegación Territorial competente en materia de medio ambiente.
- 4.- 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.

Contaminación acústica:

- 1.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, el



Código:64oxu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ARANZAZU MARTIN MOYA	FECHA	19/07/2019
ID. FIRMA	64oxu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ	PÁGINA	13/34

planeamiento urbanístico, deberán tener en cuenta las previsiones establecidas en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, en las normas que lo desarrollen y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución, en especial en la delimitación de áreas de sensibilidad acústica, los mapas de ruido y planes de acción y en la declaración de servidumbres acústicas.

2.- Las modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento urbanístico general que contengan modificaciones de los usos del suelo conllevarán la necesaria revisión de la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas de sensibilidad acústica cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.

3.- Estudio acústico

El ámbito del estudio acústico se ciñe y limita a la parcela 20-C, ya que de los objetivos de la Modificación Puntual, únicamente el cambio de uso de la parcela 20-C se encuentra entre los supuestos contemplados en el artículo 40.3.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

En el estudio acústico se analizan:

- Caracterización de la situación acústica existente, descripción de los principales focos emisores acústicos. Análisis de la zonificación acústica actual, mapas de ruido y servidumbres acústicas implantadas.
- Caracterización de la situación acústica futura, descripción de los nuevos focos emisores acústicos y su evaluación.
- Propuesta de zonificación acústica en función de la clasificación de los distintos usos de suelo establecidos en la figura de planeamiento.
- Compatibilidad de la modificación con los objetivos de calidad acústica resultante de la nueva zonificación acústica.
- Medidas preventivas y correctoras a implantar para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

El municipio de Vera no dispone en la actualidad de zonificación acústica que defina e identifique las distintas áreas de sensibilidad acústica. La zona no se encuentra afectada por ninguna servidumbre acústica.

Por tanto, el estudio identifica la zona sujeta a la modificación en función de los usos de suelo existentes en la actualidad y los definidos en el PGOU vigente. La parcela está definida actualmente como suelo urbano consolidado de uso residencial compatible con terciario. Los terrenos limítrofes están ocupados fundamentalmente por uso residencial, y en menor grado al este por terciario de uso comercial.

En función de los criterios establecidos en el anexo V del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, el estudio acústico asigna a toda la zona área de sensibilidad acústica tipo a "sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial".

Las infraestructuras de transporte rodado se constituyen actualmente los focos de ruido predominantes en el entorno de la zona objeto de la modificación puntual.

Los niveles sonoros medidos y calculados, no alcanzan los valores asignados como objetivo de calidad acústica aplicables a áreas urbanizadas existentes de sensibilidad acústica tipo a "sectores de territorio con predominio de suelo de uso residencial", definidos en la Tabla I del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.



Código:640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQ0.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ARANZAZU MARTIN MOYA	FECHA	19/07/2019
ID. FIRMA	640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQ0	PÁGINA	14/34

Zonificación acústica propuesta:

En función de los usos de suelo asignados en el entorno de implantación de la modificación puntal, y teniendo en cuenta los criterios establecidos en el anexo V del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, el estudio acústico asigna a las parcelas de la modificación puntal área de sensibilidad acústica tipo a “sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial”.

Los objetivos de calidad acústica asignados son los correspondientes a la Tabla I del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, objetivos de calidad acústica aplicables a áreas urbanizadas existentes para sectores del territorio con predominio del suelo de uso residencial.

Tabla I

Objetivo de calidad acústica para ruidos aplicables a áreas urbanizadas existentes, en decibelios acústicos con ponderación A (dBA)

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro suelo terciario no contemplado en el tipo c	70	70	65
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica	60	60	50
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
g	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

Teniendo en cuenta que la superficie construida de la parcela 20-C no va a aumentar, el cambio de uso de residencial compatible con terciario, a uso exclusivo terciario, no supone ningún cambio en la situación acústica existente en la actualidad.

No se prevé un aumento significativo de vehículos en la zona, ya que el complejo de locales y oficinas previsto en la parcela 20-C ya se encuentra en funcionamiento con un alto grado de ocupación. Se estima que una vez ocupado el 100 % podrá suponer un incremento del 10 % en la afluencia de vehículos. Las actividades que se puedan implantar deberán cumplir los valores límite



de inmisión de ruido aplicables para áreas de sensibilidad acústica tipo a “sectores de territorio con predominio de suelo de uso residencial”.

El estudio concluye que la situación acústica tras la implantación de la modificación no difiere sustancialmente de la existente en la actualidad, no superándose los objetivos de calidad acústica establecidos en la Tabla I para las áreas urbanizadas existentes de sensibilidad acústica tipo a “sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial”. Por tanto, no se considera necesario la adopción de medidas correctoras.

Al objeto de preservar los objetivos de calidad acústica definidos, el estudio acústico establece las siguientes medidas preventivas, que deberán recogerse en el Documento de Planeamiento:

Tráfico rodado

- Regular la velocidad de circulación al mínimo posible en las vías urbanas de uso residencial.
- Limitar al periodo de día y tarde (07:00 a 23:00 h) la circulación de tráfico semipesado y pesado, así como las operaciones de carga y descarga.
- En los viales principales, de mayor densidad de tráfico y velocidad de circulación, no se debe utilizar en las capas de rodadura materiales como adoquines y similares. Los resaltos que se instalen para el control de la velocidad del tráfico deben ser silenciosos y disponer de un programa de mantenimiento para evitar que se constituyan en emisores ruidosos. Las tapas de arquetas que queden en los viales deberán alejarse de la traza habitual de rodadura, y en todo caso, disponer de juntas de amortiguación.

Actividades:

- En las zonas limítrofes entre actividades y zona residencial se recomienda la ubicación de zonas de acceso o aparcamientos de formas que sirvan como espacio de transición entre usos.
- Los emisores de ruido propios de las actividades (sistemas de climatización, extracción de aire, compresores, etc.) se ubicarán en las zonas más alejadas de las viviendas limítrofes.

Emisores acústicos situados en el exterior:

- En cualquier tipo de edificio, esté sujeto o no a procedimientos de prevención y control ambiental, donde se sitúen emisores al exterior, como las unidades exteriores de los sistemas de climatización, renovación de aire, etc, deberán realizarse controles para evaluar los niveles de emisión de ruido al espacio exterior y el cumplimiento de los valores límite aplicables.

4.- Las actividades de tipo terciario que pudieran implantarse deberán cumplir los valores límite de inmisión de ruido establecidos para actividades ubicadas en sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial, en la Tabla VII del Decreto 6/2012, de 17 de enero.

5.- Los proyectos de actividades e instalaciones productoras de ruidos y vibraciones que generen niveles de presión sonora iguales o superiores a 70 dBA, así como sus modificaciones y ampliaciones posteriores con incidencia en la contaminación acústica, requerirán para su autorización, licencia o medio de intervención administrativa en la actividad que corresponda, la presentación de un estudio acústico realizado por personal técnico competente, relativo al cumplimiento durante la fase de funcionamiento de las normas de calidad y prevención establecidas en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, y en su caso, en las Ordenanzas Municipales.

6.- La zonificación acústica de la zona contemplada en el Estudio Acústico, deberá trasladarse a los planos del Documento de Planeamiento que se aprueben definitivamente.



Código:640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQ0.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ARANZAZU MARTIN MOYA	FECHA	19/07/2019
ID. FIRMA	640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQ0	PÁGINA	16/34

Contaminación lumínica:

- 1.- Con objeto de minimizar los efectos de la luz intrusa o molesta procedente de las mismas, a las instalaciones de alumbrado exterior les serán de aplicación los requerimientos y niveles de iluminación para los distintos tipos de alumbrado exterior serán los que se recogen en las Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07 del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.
- 2.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, las lámparas y luminarias habrán de tener las siguientes características:
 - Con carácter general, se emplearán luminarias que no proyecten la luz fuera del objeto o zona a iluminar evitando que ésta se introduzca directamente en fincas colindantes o se dirija hacia el cielo nocturno. A tal fin se interpondrán paramentos, lamas, paralúmenes o cualquier otro elemento adecuado.
 - No se permitirá el uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales.
- 3.- Adicionalmente, con objeto de prevenir la dispersión de luz hacia el cielo nocturno, así como de preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, en las instalaciones de más de 1 kW de potencia instalada, se deberá cumplir lo siguiente:
 - Los niveles de iluminación y el resto de parámetros luminotécnicos, se ajustarán a los límites establecidos para cada tipo de alumbrado tanto en la Ley 7/2007, como en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, en las ITC-EA-02 e ITC-EA-03.
 - El factor de mantenimiento y factor de utilización cumplirán los límites establecidos en la ITC-EA-04, garantizándose el cumplimiento de los valores de eficiencia energética de la ITC-EA-01.
 - Las instalaciones con más de 5 kW de potencia instalada deberán estar dotadas con sistemas de regulación que permitan reducir el flujo luminoso al 50% a determinada hora, manteniendo la uniformidad en la iluminación.

Seguimiento y vigilancia ambiental:

El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de las medidas preventivas y correctoras y llevará a cabo el seguimiento ambiental recogidos en el Documento Ambiental Estratégico, al objeto de minimizar el impacto de las obras en el entorno.

Conclusiones:

Se informa que atendiendo a las medidas preventivas y correctoras y al plan de seguimiento ambiental previsto en el Documento de Planeamiento Urbanístico y en el Documento Ambiental Estratégico, no se prevé que la Modificación Puntual del n.º 26 del PGOU de Vera produzca un incremento significativo de los efectos sobre el medio ambiente, en lo referente a la calidad del aire y la contaminación acústica.

C.3.- Residuos y suelos contaminados.

Consideraciones generales en materia de residuos:

- Están sometidas al régimen de autorización por esta Delegación Territorial las instalaciones donde vayan a desarrollarse operaciones de tratamiento de residuos así como las personas físicas o jurídicas que vayan a realizar una o varias operaciones de tratamiento de residuos.
- El orden de prioridad en relación a residuos es: prevención (en la generación de residuos),



Código:640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQ0.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ARANZAZU MARTIN MOYA	FECHA	19/07/2019
ID. FIRMA	640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQ0	PÁGINA	17/34

preparación para la reutilización, reciclado, otros tipos de valorización (incluida la energética) y, por último, la eliminación de los residuos.

Residuos de construcción y demolición (RCD):

- En los proyectos de urbanización se especificará el destino de las tierras y demás residuos producidos durante la fase de construcción.
- Con relación a las tierras, únicamente las no contaminadas excavadas durante las actividades de construcción, que se utilicen con fines de construcción en su estado natural en el lugar u obra donde fueron extraídos, están exentas de cualquier autorización de gestión.
- Si el uso va a ser relleno de otras parcelas, éste debe ser ejecutado por un gestor autorizado para residuos de la construcción y demolición.
- Las entidades o empresas que realicen operaciones de valorización de residuos no peligrosos consistentes en suelos no contaminados excavados y otros materiales naturales excavados procedentes de obras de construcción o demolición, tales como tierras, arcillas, limos, arenas, gravas o piedras, incluidas en el Código LER (Lista Europea de Residuos) 17 05 04, que se generen como excedentes para la ejecución estricta de la obra, y se utilicen en obras distintas de aquéllas en las que se generaron, o en operaciones de relleno de otra índole, deberán dar cumplimiento a lo establecido en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre.
- 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.
- La legislación en vigor determina, entre otros, que el productor de RCD ha de incluir en el proyecto de ejecución de obra un Estudio de gestión de residuos. El poseedor o la persona física o jurídica que ejecute la obra, ha de presentar un Plan de gestión de RCD para la aplicación del mencionado estudio. Asimismo, se ha de asegurar la correcta gestión de los residuos, aplicando el principio de jerarquía de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, contribuyendo, de esta forma, al desarrollo sostenible del sector de la construcción.
- Sería deseable establecer una demolición selectiva que permita una adecuada separación con vistas al aprovechamiento de estos residuos. Estas previsiones se incluirán tanto en el Estudio de gestión de RCD que presentan los productores (promotores) así como en el Plan de gestión de los RCD que elaboran los poseedores (constructores), aplicando el principio de jerarquía de residuos.

Residuos peligrosos:

- Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del planeamiento o durante el periodo de explotación, deberán separarse y almacenarse adecuadamente hasta ponerlos a disposición de gestores autorizados acorde a lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, y demás normativa de aplicación, así como a las posibles modificaciones que pueda haber en la legislación durante el desarrollo de su actividad.
- La mezcla de residuos peligrosos con no peligrosos está expresamente prohibida en la normativa de residuos (art. 18.2 de la Ley 22/2011). Dicha mezcla, además de suponer un riesgo para la salud humana (en particular para los operarios de obra o plantas de tratamiento de residuos) así como para el medio ambiente, ocasiona que un volumen grande de residuos



Código:640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ARANZAZU MARTIN MOYA	FECHA	19/07/2019
ID. FIRMA	640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ	PÁGINA	18/34

no peligrosos se convierta en residuos peligrosos, con una gestión más compleja y de mayor coste.

Suelos contaminados:

- Cualquier suelo en el que haya habido una actividad potencialmente contaminante y se cambie su uso, deberá ser caracterizado para descartar que está contaminado y sea necesario realizar las actuaciones destinadas a la limpieza del suelo y su recuperación; y/o para asegurar que es apto para el nuevo uso.
- Las actividades que tienen la consideración de potencialmente contaminantes del suelo (APC) están sujetas a un régimen informativo: informes preliminares de situación, caracterizaciones de detalle, estudios de análisis de riesgos y/o informe histórico de situación.

La Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, asigna a las Entidades Locales (art. 12.5) competencias en la gestión de los residuos domésticos generados en los hogares, comercios y servicios. Así pues, las entidades locales tienen la potestad de decidir su modelo de gestión de residuos y los instrumentos que se desarrollarán para conseguir los objetivos fijados.

Además, la Ley estipula que las entidades locales podrán aprobar sus propios programas de prevención y de residuos de su competencia, entre otras opciones para incrementar la eficiencia de su gestión. Cabe destacar que las entidades locales también podrán gestionar los residuos comerciales no peligrosos y los residuos domésticos generados en las industrias, en los términos que establezcan sus respectivas ordenanzas.

A través de la figura de las ordenanzas, se podrá obligar al productor o a otro poseedor de residuos peligrosos domésticos o de residuos cuyas características dificultan su gestión, a que adopten medidas para eliminar o reducir dichas características o a que los depositen en la forma y lugar adecuados.

C.4.- Medio natural y montes públicos.

Dado que la zona afectada por la Modificación Puntual N.º 26 del PGOU de Vera (parcelas 20-C y 14-B de la Urbanización "El Playazo"), está clasificada como Suelo Urbano (categoría de Suelo Urbano Consolidado), según el artículo 1 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, y el artículo 2 del Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía, la superficie afectada está formada por terrenos no forestales, no siéndole de aplicación ni la Ley ni el Reglamento citados.

Los terrenos afectados por la Modificación Puntual no albergan valores ambientales, en cuanto a flora, fauna y georrecursos.

C.5.- Espacios naturales protegidos.

La Modificación Puntual N.º 26 del PGOU de Vera no afecta a espacios naturales protegidos de la Red Natura 2000: Lugares de Importancia Comunitaria (LICs), Zonas Especiales de Conservación (ZECs) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAs).



Código:640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ARANAZU MARTIN MOYA	FECHA	19/07/2019
ID. FIRMA	640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ	PÁGINA	19/34

C.6.- Vías pecuarias.

La Modificación Puntual N.º 26 del PGOU de Vera no afecta a las vías recogidas en la Clasificación de Vías Pecuarias pertenecientes al término municipal de Vera, aprobada por Orden de 6 de marzo de 1995 de la Consejería de Medio Ambiente (BOJA N.º 55, de 06/04/1995), y Orden de 25 de mayo de 1995, de corrección de errores a la de 6 de marzo de 1995 (BOJA N.º 87, de 17/06/1995). Posteriormente, por Resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente de 8 de julio de 1999 (BOP N.º 164, de 26/08/1999), se anula la Clasificación de las Vías Pecuarias “Cañada Real de la Costa” y “Cordel del Camino Viejo de Lorca” del término municipal de Vera.

C.7.- Ordenación del Territorio.

En el marco de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTCCA) y de la Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), los Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus Innovaciones contendrán junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio, y particularmente la justificación del cumplimiento de la Norma 45.4 del **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)**, aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, en relación con los crecimientos máximos previstos de nuevo suelo urbanizable, exceptuando los destinados para uso industrial, y de los incrementos de vivienda y de población, ambos para un horizonte temporal de ocho años. El POTA encuadra a Vera como “Centro Rural o Pequeña Ciudad 1” de la Red de Ciudades Medias de la Unidad Territorial “Levante Almeriense”, dentro del Dominio Territorial “Litoral”.

Igualmente, el instrumento de planeamiento urbanístico deberá establecer, de forma expresa en su documentación, la justificación de la coherencia de sus previsiones respecto a las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional y de los planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio que, en su caso, le sean de aplicación.

La Modificación Puntual N.º 26 del PGOU de Vera se trata de una modificación de la ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado, por lo que no requiere valoración mediante informe de incidencia territorial que, de manera reglada, se emite tras la Aprobación Inicial del expediente de planeamiento urbanístico en cuestión, en el procedimiento de emisión del preceptivo Informe de Incidencia Territorial regulado en el artículo 13, 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.

No procede informar en materia de ordenación del territorio dada la clasificación urbanística de los terrenos de suelo urbano consolidado, y no estar la actividad en suelo no urbanizable o urbanizable no ordenado, donde son de aplicación las determinaciones territoriales de los planes de ordenación del territorio. En este sentido, el municipio de Vera está afectado por el **Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense (POTLA)**, aprobado por el Decreto 26/2009, de 3 de febrero (BOJA N.º 57, de 24/03/2009), aunque no afecta al ámbito de la presente Modificación Puntual.

Esta información, en materia de ordenación del territorio, es de carácter facultativo y se realiza sin contener un análisis de la adecuación del documento a la legislación territorial y urbanística de aplicación.



Código:640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ARANZAZU MARTIN MOYA	FECHA	19/07/2019
ID. FIRMA	640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ	PÁGINA	20/34

D) OTRAS AFECCIONES Y CONDICIONANTES:

A continuación se recogen los condicionantes expuestos en los informes recibidos en relación con las consultas efectuadas y que se han relacionado en el punto 2 (Tramitación) del presente Informe Ambiental Estratégico.

D.1.- Infraestructuras agrarias.

Examinada la documentación de la Modificación Puntual N.º 26 del PGOU de Vera, no existe infraestructura alguna, ejecutada o proyectada, subvencionada por la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural en los últimos años, que se vea afectada por dicha innovación.

D.2.- Salud.

En consulta realizada a la Consejería de Salud, en relación con la Modificación Puntual propuesta, la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de dicha Consejería ha emitido, con fecha 03/07/2018, un informe cuyo contenido íntegro se ha incorporado como **Anexo III** al presente Informe Ambiental Estratégico.

D.3.- Turismo.

El objeto de la Modificación Puntual N.º 26 del PGOU de Vera no se encuentra regulado dentro de la normativa técnico-turística en vigor para el territorio andaluz, no siéndole de aplicación, por tanto, la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía (BOJA N.º 255, de 31/12/2011), ni su normativa de desarrollo.

D.4.- Carreteras de la Junta de Andalucía.

El objeto de la Modificación Puntual N.º 26 del PGOU de Vera, debido a su ubicación, no afecta a las carreteras competencia de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

D.5.- Carreteras del Estado.

En oficio emitido el 04/06/2018 por la Unidad de Carreteras de Almería de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, en relación con la Modificación Puntual propuesta, se comunica lo siguiente:

El ámbito de la Modificación Puntual N.º 26 de la ordenación pormenorizada del PGOU de Vera, en las parcelas 20-C y 14-B de Suelo Urbano Consolidado, sitas en la Urbanización "El Playazo", ..., queda situado fuera de las zonas de protección de las carreteras estatales definidas por el art. 28 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras. En el supuesto que dicha actuación pudiera quedar dentro de la zona de influencia establecida en el artículo 16.6 de la vigente Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, que se definirá reglamentariamente, se considera que dicha modificación puntual del PGOU de Vera, por su ubicación y entidad, no tendrá afección significativa en la Red de Carreteras del Estado."



Código:64oxu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ARANZAZU MARTIN MOYA	FECHA	19/07/2019
ID. FIRMA	64oxu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ	PÁGINA	21/34

4. PRONUNCIAMIENTO.

Por todo cuanto antecede, de acuerdo con los artículos 39.3 y 40.6.d) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, **esta Delegación Territorial**, en el ámbito de sus competencias,

DETERMINA:

Que la “Modificación Puntual N.º 26 de la ordenación pormenorizada del PGOU de Vera, en las parcelas 20-C y 14-B de Suelo Urbano Consolidado, sitas en la Urbanización El Playazo de Vera (Almería)”, no tiene efectos negativos significativos sobre el medio ambiente. Este informe se formula a los solos efectos ambientales y queda condicionado al cumplimiento de las consideraciones y de los condicionantes expresados en los diferentes apartados contenidos en el punto 3 anterior.

El presente Informe Ambiental Estratégico se remitirá al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

El Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación de la innovación propuesta en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Contra el Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

LA DELEGADA TERRITORIAL

Aránzazu Martín Moya



Código:64oxu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQ0.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ARANZAZU MARTIN MOYA	FECHA	19/07/2019
ID. FIRMA	64oxu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQ0	PÁGINA	22/34

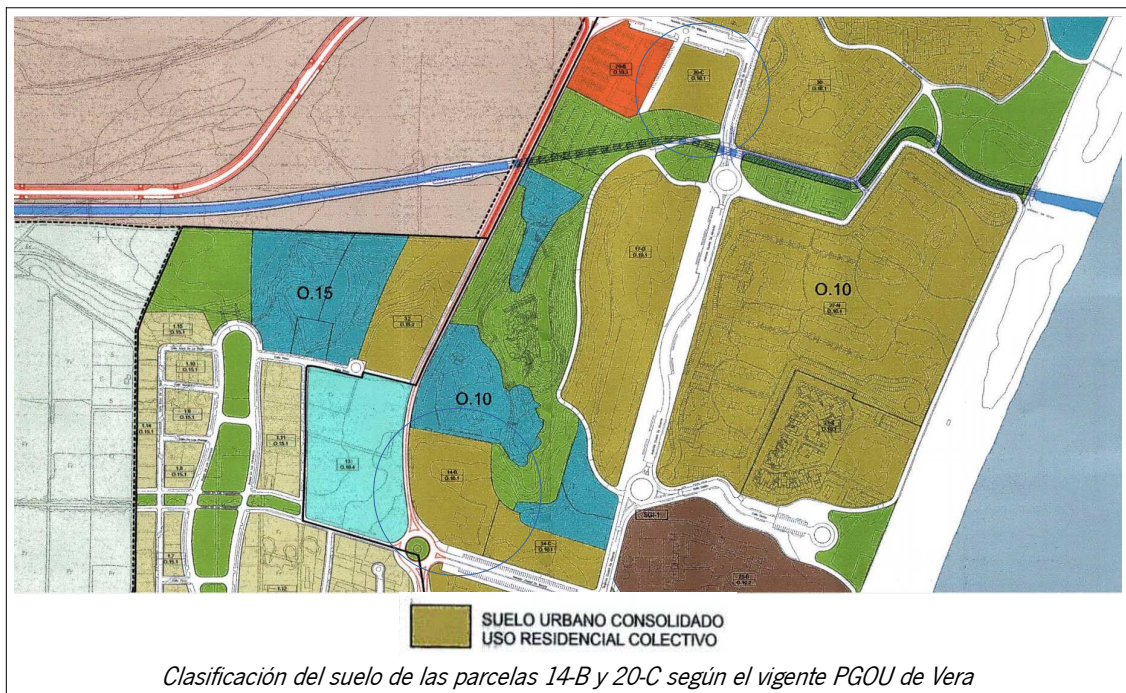
ANEXO I CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS

A la solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica se adjunta borrador de documento de “Modificación Puntual N.º 26 de la ordenación pormenorizada del PGOU de Vera, en las parcelas 20-C y 14-B de Suelo Urbano Consolidado, sitas en la Urbanización “El Playazo” de Vera”, redactado en febrero de 2018 y promovido por la entidad mercantil “VERAZONE, S.L.U.”, propietaria única de ambas parcelas.

Ámbito y objeto de la actuación:

La urbanización “El Playazo”, situada en la costa de Vera, cuenta con grandes equipamientos, zonas verdes, zonas comerciales y zonas residenciales.

El ámbito de actuación de la citada Modificación Puntual nº 26 del PGOU de Vera, se ciñe a las parcelas 20-C y 14-B, procedentes del desarrollo urbanístico del antiguo Sector RC-1 “El Playazo” de las NNSS de Vera. Actualmente estas parcelas se encuentran clasificadas como Suelo Urbano Consolidado y calificadas con uso Residencial Colectivo, según el vigente PGOU de Vera (derivado de la adaptación a la LOUA de sus NNSS).



A estas dos parcelas le es de aplicación la Ordenanza N.º 10 “El Playazo”, y más concretamente la 10.1 (Zona 10.1.- Uso Residencial). Esta ordenanza 10.1 establece como uso preferente el “Residencial Colectivo” y entre los usos compatibles incluye el uso “Terciario”.

El objeto de la Modificación Puntual nº 26 del PGOU de Vera consiste en la transferencia de 3.120,03 m² de edificabilidad remanente de uso residencial, desde la parcela 20-C a la parcela 14-B, y, simultáneamente, el cambio de uso de la parcela 20-C, del actual uso “Residencial compatible con uso Terciario”, a uso exclusivo “Terciario”.




Código:640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ARANAZU MARTIN MOYA	FECHA	19/07/2019
ID. FIRMA	640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ	PÁGINA	23/34

Antecedentes urbanísticos:

- Plan Parcial del Sector RC-1 “El Playazo”, aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de 11/10/1989 (BOP de 27/10/1989).
- Planes Especiales (2) en Parcelas N.º 14 y 20 del Sector RC-1, ambos con aprobación definitiva por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de 26/10/1993 (BOP de 07/12/1993).
- Modificación del Plan Parcial del Sector RC-1 en el ámbito de la Ordenanza de la Zona Residencial “R”, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 18/12/1997 (BOP de 20/11/2000). Las determinaciones de esta Modificación han sido incorporadas en la Ordenanza N.º 10.
- Modificación Puntual del Plan Parcial RC-1 en el ámbito de las parcelas N.º 14, 15, 16, 18 y 20-A, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 21/09/ 1998. Las determinaciones de esta Modificación han sido incorporadas en la Ordenanza N.º 10.
- Modificación del Plan Parcial en el ámbito de las parcelas 14, 17 y 20, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 13/08/2000 (BOP de 20/11/2000).
- Modificación del Plan Especial (PERI) en el ámbito de las parcelas 20-B y 20-C del Sector RC-1, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 08/11/2007 (BOP de 25/02/2008).

A continuación se recoge la información relativa a los datos catastrales correspondientes a ambas parcelas:



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5598302XG0159N0001BX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
AV CIUDAD DE VALENCIA [PLAY] 4
04620 VERA [ALMERÍA]

USO PRINCIPAL: Comercial AÑO CONSTRUCCIÓN: 2018

COEFICIENTE DE SANCIONACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²): 4.409

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
AV CIUDAD DE VALENCIA [PLAY] 4
VERA [ALMERÍA]

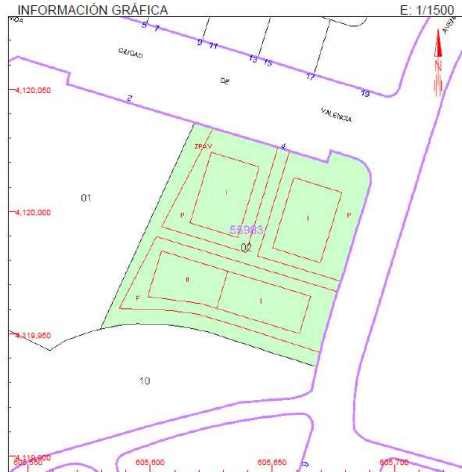
SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²): 4.409 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (M²): 6.900 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	A	00	A1	53
COMERCIO	A	00	A2	51
OCIO HOSTEL	A	00	A3	51
OCIO HOSTEL	A	00	A4	54
OCIO HOSTEL	A	00	A5	54
OCIO HOSTEL	A	00	A6	51
COMERCIO	A	00	A7	51
COMERCIO	A	00	A8	51
OCIO HOSTEL	A	00	A9	55
OCIO HOSTEL	A	00	A10	51
OCIO HOSTEL	A	00	A11	51
OCIO HOSTEL	A	00	A12	51
OCIO HOSTEL	B	00	B1	53
COMERCIO	B	00	B2	51
OCIO HOSTEL	B	00	B3	51
OCIO HOSTEL	B	00	B4	54

Continúa en ANEXO I

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 26 de Marzo de 2019

Parcela 20-C



Código:64oxu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ARANZAZU MARTIN MOYA	FECHA	19/07/2019
ID. FIRMA	64oxu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ	PÁGINA	24/34

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5598308XG0159N0001TX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
AV CIUDAD DE MURCIA [PLAY] 14[B]
04620 VERA [ALMERÍA]

USO PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 2003

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA INT: 354

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
AV CIUDAD DE MURCIA [PLAY] 14[B] PISO PILOTO NUEVO VERA
VERA [ALMERÍA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA INT: 354 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA INT: 13.946 Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m ²
OFICINA	E	00	01	115
VIVIENDA	E	00	02	78
OFICINA	E	01	01	134
OFICINA	E	02	01	27

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 26 de Marzo de 2019

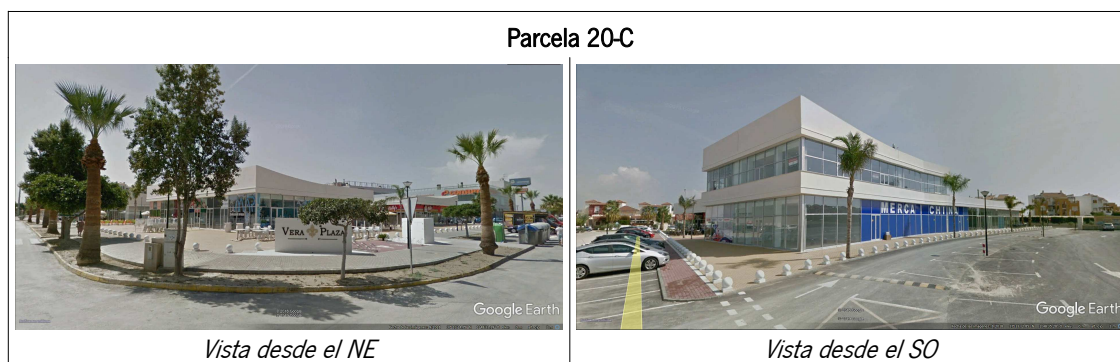
Parcela 14-B

Estado actual de las parcelas:

a) Parcela 20-C:

La parcela 20-C tiene una superficie registral de 6.911,45 m² y una edificabilidad asignada de 5.929,50 m². Según lo especificado en la citada Ordenanza N.º 10, el uso preferente en esta parcela es el Residencial Colectivo, al que habría que destinar al menos el 50% de la edificabilidad mencionada, y entre los usos compatibles está el Terciario, al que se podría destinar como máximo el 50% de dicha edificabilidad.

En esta parcela se ha ejecutado un complejo de locales y oficinas, que ha consumido un total de 2.809,47 m² de superficie construida computable, por lo que restarían 3.120,03 m² de superficie construida de uso Residencial sin materializar.



b) Parcela 14-B:

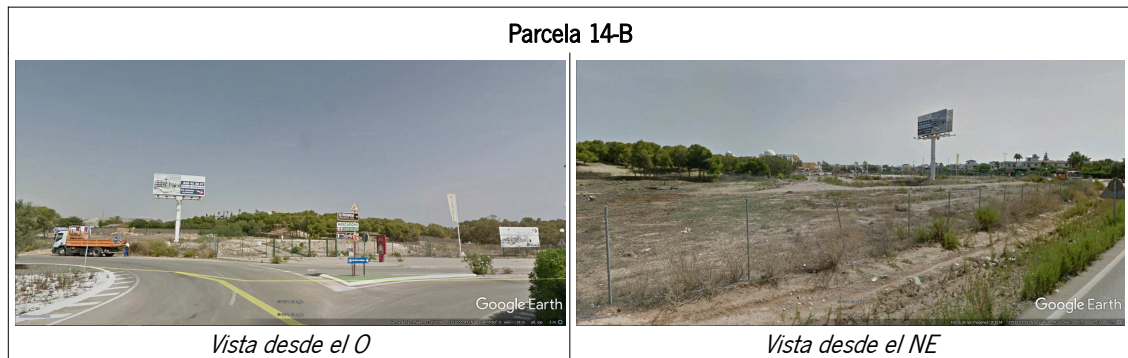
Esta parcela tiene una superficie registral de 13.946,03 m² y una edificabilidad asignada de 11.946,75 m². Según lo especificado en la citada Ordenanza N.º 10, el uso preferente en esta parcela es el

Código:640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ARANZAZU MARTIN MOYA	FECHA	19/07/2019
ID. FIRMA	640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ	PÁGINA	25/34

Residencial Colectivo.

El estado actual de la parcela 14-B es el de un solar sin edificar, constituido por terrenos yermos y baldíos que periódicamente son invadidos por matorrales y otras especies herbáceas, que deben ser limpiadas y desbrozadas por cuestiones de ornato, seguridad y salubridad.



Ordenación propuesta:

La Modificación Puntual N.º 26 del PGOU de VERA propone llevar a efecto las siguientes dos modificaciones no estructurales:

1. Transferencia de edificabilidad de uso residencial, desde la parcela 20-C a la parcela 14-B.

La parcela 20-C cuenta con una edificabilidad de 5.929,50 m² en total. Sobre ella se ha ejecutado un complejo de locales y oficinas (uso terciario compatible con el residencial) que ha consumido un total de 2.809,47 m² de superficie construida, lo que supone el 47,38% de la edificabilidad total de esta parcela. Restan, por tanto, 3.120,03 m² de edificabilidad sin materializar.

Dado que las parcelas 20-C y 14-B tienen la misma clasificación y calificación urbanística, según el planeamiento general vigente, resulta legalmente viable que esta edificabilidad de 3.120,03 m² se traspase a la parcela 14-B, que, contando con una edificabilidad de 11.964,75 m² de superficie construida, alcanzaría una edificabilidad total de 15.084,78 m² de techo.

2. Cambio de uso en la parcela 20-C, de Residencial a Terciario.

Se propone el cambio de uso en la parcela 20-C, actualmente con uso preferente “Residencial Colectivo” y diversos usos compatibles, entre ellos el “Terciario”, que pasaría a uso exclusivo “Terciario”.

Este cambio resulta necesario, ya que el traspaso de 3.120,03 m² de edificabilidad sin materializar desde la parcela 20-C a la parcela 14-B, dejaría fuera de ordenación al complejo de locales y oficinas. Por tanto, para que la edificación construida en la parcela 20-C resulte conforme a la ordenación urbanística, es imprescindible proponer el cambio de uso en la parcela 20-C, de residencial colectivo, compatible con unifamiliar y terciario, a uso preferente y exclusivo terciario.

Modificación de la Ordenanza N.º 10 “El Playazo”:

Las dos modificaciones anteriormente descritas obligan a una modificación de la Ordenanza N.º 10, de aplicación a las parcelas 14-B y 20-C. El borrador de la Modificación Puntual propone, para ello, la modificación de la Ordenanza 10.1 de Uso Residencial, en el sentido siguiente:

- incrementar la edificabilidad de la parcela 14-B de 0,85 a 1,0817 m²/m² (15.085,42 m²).
- rebajar la edificabilidad de la parcela 20-C de 0,85 a 0,4065 m²/m² (2.809,50 m²).
- añadir al pie de la ordenanza la siguiente nota: “La parcela 20-C se destinará exclusivamente a uso Terciario, compatible con Dotacional, Espacios Libres y Aparcamientos”. No obstante, sería más adecuado añadir una Ordenanza específica (10.5), para el uso exclusivo Terciario, a la que se trasladaría la parcela 20-C.



Código:640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ARANAZU MARTIN MOYA	FECHA	19/07/2019
ID. FIRMA	640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ	PÁGINA	26/34

ANEXO II RESUMEN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

A la solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica se adjunta Documento Ambiental Estratégico (DAE), redactado en marzo de 2018 por encargo de la entidad mercantil “VERAZONE, S.L.U.”.

En el apartado 5 del DAE, relativo al objeto de la Modificación Puntual, se describen las modificaciones propuestas en los mismos términos que en el borrador del Documento de planeamiento, según se ha referido en el Anexo I del presente Informe Ambiental.

El apartado 6 se refiere al alcance y contenido de la Modificación propuesta y de sus alternativas razonables y ambientalmente viables. En este apartado se señala lo siguiente:

- La Modificación Puntual nº 26 del PGOU de Vera, consiste, entre otros objetivos no evaluables ambientalmente, en el cambio de uso de la parcela 20-C de uso Residencial compatible con uso Terciario a uso exclusivo Terciario de la Ordenanza nº 10 / El Playazo - Zona 10.1 / Uso Residencial.
- La parcela 20-C, seleccionada para determinar el uso Terciario exclusivo, se caracteriza por su enclave en una zona claramente propicia para su desarrollo como uso comercial y de influencia supralocal.
- La propuesta de establecer como exclusivo el uso Terciario en la parcela 20-C, tiene como fin incentivar la implantación de actividades comerciales para posibilitar la diversificación del modelo económico vigente y garantizar la continuidad del crecimiento económico de la zona.
- El establecimiento del uso Terciario como exclusivo en la parcela 20-C, conseguirá consolidar la actividad comercial y económica en la zona de costa del municipio de Vera, la cual cuenta con un alto potencial de desarrollo en virtud de su posición estratégica en la zona.

Las alternativas planteadas son las siguientes:

- Alternativa 0: Mantenimiento de la ordenación urbanística vigente.
 - Esta alternativa supone mantener el estado actual con las determinaciones del planeamiento vigente. Como consecuencia de ello, la parcela 20-C, quedaría clasificada como Suelo Urbano Consolidado de Uso Residencial, siendo compatible el uso Terciario.
 - Teniendo en cuenta que la parcela 20-C se encuentra ya desarrollada con un conjunto edificado (comercial y administrativo), la Alternativa 0 daría lugar a un “muy difícil” desarrollo de la edificabilidad restante de uso residencial colectivo, provocando además una incompatibilidad manifiesta de horarios y circulaciones entre los dos usos propuestos.
- Alternativa 1: Es la alternativa seleccionada. Consiste en la Modificación Puntual de la *ordenación pormenorizada* del PGOU de Vera en las parcelas 20-C y 14-B del Suelo Urbano Consolidado.
 - Esta propuesta responde a un modelo de ciudad más sostenible, donde los diferentes usos previstos se sectorizan para que convivan sin llegar a estorbarse o, en el peor de los casos, a perjudicarse mutuamente. Así, en el lindero norte de la parcela 20-C se concentrará una gran zona comercial, terciaria y dotacional privada para dar los servicios necesarios a las viviendas de marcado carácter turístico de la zona de “El Playazo” de Vera, bien conectada



Código:640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ARANAZU MARTIN MOYA	FECHA	19/07/2019
ID. FIRMA	640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ	PÁGINA	27/34

- por la red viaria existente.
 - Por el contrario, los linderos Sur y Este de la manzana quedarán destinados a parcelas de uso Residencial Colectivo y Espacios Libres, lejos del bullicio de las zonas comerciales, terciarias y dotacionales.
 - El cambio de uso de la Parcela 20-C tiene por objeto revalorizar la actividad económica del municipio de Vera, puesto que cuenta con un alto potencial de desarrollo en virtud a su posición estratégica respecto al sistema de comunicaciones, y pretende sectorizar los diferentes usos que conviven en la gran manzana donde se emplaza la parcela.
 - A su vez, mediante la presente Modificación Puntual se pretende concentrar los diferentes usos compatibles de cada una de las parcelas que forman la manzana, y evitar así los problemas de horarios, ruidos y circulaciones, que suponen un problema real, tanto para el suministro de servicios urbanísticos (limpieza, recogida de residuos, etc...), como para el desarrollo de cualquier planeamiento posterior, perjudicando gravemente los principios y fines de la actividad pública urbanística.
- Alternativa 2: Modificación Puntual de la *ordenación estructural* del PGOU de Vera para el incremento del aprovechamiento objetivo en la parcela 20-C del Suelo Urbano Consolidado. Esta alternativa conllevaría un aumento de dotaciones de espacios libres y equipamientos, así como previsión de nuevas infraestructuras o la mejora de las existentes, mediante su refuerzo, todo ello de conformidad con la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Por tanto, la Alternativa 2 implicaría:
 - Un incremento del aprovechamiento objetivo en la parcela 20-C, lo que supone un aumento, en lo que a magnitud se refiere, de las implicaciones y problemas detectados en la Alternativa 0.
 - Un mayor consumo de recursos naturales y mayor producción de residuos.
 - El desarrollo de nuevas infraestructuras, o bien dimensionar o mejorar las existentes con los consiguientes impactos medioambientales sobre los diferentes factores del medio que se deriven de la ejecución de las mismas.
 - Una mayor edificabilidad, mayor número de residentes o habitantes, mayor número de vehículos, mayores afecciones medioambientales derivadas de emisiones a la atmósfera, tanto de ruido como de gases de efecto invernadero.

En el apartado 7, correspondiente al desarrollo previsible del planeamiento, se hace referencia al procedimiento de evaluación ambiental estratégica regulado en el artículo 39 de la Ley 7/2007 (Ley GICA) y al procedimiento de aprobación urbanística previsto en los artículos 31, 32 y 36 de la Ley 7/2002 (LOUA). Asimismo, se señala lo siguiente:

- La aprobación definitiva de la Modificación Puntual, al afectar a la ordenación pormenorizada, corresponde al Pleno Municipal, previo informe favorable de Consejería competente en materia de Urbanismo, tras la aprobación provisional.
- Una vez realizados los trámites administrativos, el desarrollo inmediato de los objetivos de la Alternativa "1" seleccionada, se fundamenta en las posibilidades de inmediata edificación de la parcela 14-B, ya que tiene la condición de solar, pues reúne las dotaciones de servicios e infraestructuras necesarios, conforme al artículo 148.4 de la LOUA.
- A su vez, en la parcela 20-C ya no se podría edificar, pues las construcciones existentes a día de hoy agotan el aprovechamiento objetivo reflejado en la Modificación Puntual.

En el apartado 8 se incluye la caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo de la Modificación Puntual, concluyendo este apartado en los siguientes términos:



Código:640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQ0.			
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	ARANZAZU MARTIN MOYA	FECHA	19/07/2019
ID. FIRMA	640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQ0	PÁGINA	28/34

Como conclusión podemos decir que la modificación planteada se desarrolla sobre suelo urbano según el POTLA, y en Suelo Urbano Consolidado según el PGOU de Vera. La zona está altamente degradada (urbanizada), siendo las incidencias sobre recursos naturales nulos, no se afectan a áreas relevantes desde el punto de vista de su conservación, fragilidad, singularidad o especial protección, dado los usos actuales y a la alta intervención antrópica adyacente (suelo urbano).

El apartado 9, correspondiente a los efectos ambientales previsibles, determina que los potenciales impactos ambientales derivados del desarrollo de la Modificación Puntual sobre los diferentes factores (agua, atmósfera, fauna, flora, clima, usos, suelo, elementos arqueológicos, vías pecuarias, etc.), se consideran compatibles.

En el apartado 10, relativo a los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, no se recoge ninguna afección en esta materia, dada la escasa entidad de la modificación a realizar exclusivamente sobre Suelo Urbano Consolidado.

El apartado 11 se refiere a la motivación de la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, haciendo referencia al contenido del artículo 40 de la Ley 7/2007 (Ley GICA), en cuyo apartado 3.b) se establece que “en todo caso, se encuentran sometidas a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector.”

En el apartado 12 se realiza un resumen de los motivos de la selección de la Alternativa 1, entre las tres alternativas contempladas, en los mismos términos que en el apartado 6, según se ha expresado anteriormente en este Anexo II.

El apartado 13, sobre las medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante tomando en consideración el cambio climático, recoge diversas medidas preventivas o protectoras a considerar en relación con:

- Calidad del aire.
- Contaminación acústica.
- Suelo.
- Gestión de residuos.
- Cambio Climático.

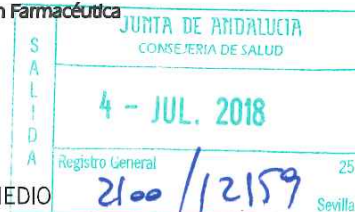
En este apartado se señala, asimismo, que no se contemplan medidas relacionadas con Flora, Fauna, Paisaje, Arqueología y Vías Pecuarias, al resultar innecesarias dado el objeto de la Modificación Puntual.

El apartado 14, correspondiente a las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan, establece un “seguimiento de los niveles de ruido y calidad del aire”, centrado en el control del desarrollo y ejecución de las obras, que deberá ser realizado por el Director de Obras, así como por la autoridad competente, debiendo contar con Gestores Autorizados de Residuos, así como con Operarios de Mantenimiento. Por último, se señala que “el Seguimiento ambiental establecido debe ser un elemento complementario al mantenimiento general de la actuación, que incluya un control continuo del estado de conservación, evolución y grado de eficacia de los distintos elementos que lo constituyen.”



Código:640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQ0.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ARANAZU MARTIN MOYA	FECHA	19/07/2019
ID. FIRMA	640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQ0	PÁGINA	29/34



DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MEDIO
AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Servicio de Protección Ambiental
C/Canónigo Molina, 8
04071 - ALMERÍA

Fecha: 03/07/2018

Su Ref.: EAE/AL/004/18

Ntra. Ref.: JVR/em/eiv (Expte 18-DG-EAA-061)

Asunto: Evaluación Ambiental Estratégica – Modificación Puntual n.º 26 de la ordenación pormenorizada del PGOU de Vera.

Examinada por el personal técnico de este centro directivo la documentación recibida referente a la Evaluación Ambiental Estratégica del "Modificación Puntual n.º 26 de la ordenación pormenorizada del PGOU de Vera, en las parcelas 20-C y 14-B de suelo urbano consolidado, sitas en la urbanización El Playazo", se le comunica que en el Documento Ambiental Estratégico no se ha encontrado una identificación y evaluación correcta de los potenciales impactos sobre la salud de la actuación, siendo éstos obligatorios en el contenido del estudio ambiental estratégico tal y se recoge en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

No obstante, y dado que según la normativa en vigor¹ el presente Instrumento de Planeamiento está sometido a Evaluación de Impacto en Salud, debiendo incorporar en su memoria la correspondiente Valoración de Impacto en Salud (en adelante VIS), será en dicho procedimiento donde este órgano directivo efectuará su pronunciamiento. Por ello, se estima que, por nuestra parte, puede continuarse con la tramitación de este expediente. Sin embargo, se recomienda que se comunique a la persona promotora estos hechos, puesto que podría resultarles interesante aprovechar este procedimiento de evaluación ambiental para ir preparando dicha documentación.

En este sentido, también puede ser de interés conocer que la Consejería de Salud ha puesto a su disposición en la página web una guía metodológica para la realización de la VIS que incluye una metodología de evaluación, listados de chequeo para identificar impactos en determinantes y en la salud, criterios para valorar la significancia de los mismos y muchas otras herramientas para simplificar la tarea de los promotores con documentos y enlaces para obtener y usar la información pertinente desde el punto de vista de la salud, programas y recursos de tratamiento de las mismas y consejos y métodos prácticos para fomentar e incorporar la percepción de la ciudadanía en la toma de decisiones.

El enlace de la página web es:

http://www.juntadeandalucia.es/salud/channels/temas/temas_es/C_3_NUESTRA_SALUD/

11_evaluacion_impacto_salud/evaluacion_impacto_salud?perfil=ciud&despleg

¹ Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública en Andalucía y Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía

Avda. de la Innovación, s/n. Edificio Arena 1. Apdo. Correos 17.111. 41080-SEVILLA
Telf. 955-006300. Fax: 955 006331

Código Seguro De Verificación:	inqu2WSGTd+ggHB6cOMT9w==	Fecha	04/07/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Jesus Alberto Chaves Sanchez		
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/inqu2WSGTd+ggHB6cOMT9w=	Página	1/2



Código:640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ARANZAZU MARTIN MOYA	FECHA	19/07/2019
ID. FIRMA	640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ	PÁGINA	30/34

Y el enlace a dicha guía es:
http://www.juntadeandalucia.es/salud/export/sites/csalud/galerias/documentos/c_3_c_11_evaluacion_impacto_salud/manual_urbanismo.pdf

El uso de la guía y de los documentos de apoyo es totalmente voluntario y sólo se ofrece como ayuda por parte de la administración.


Ponemos igualmente en su conocimiento la existencia del procedimiento de consultas previas regulado en el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y por el cual, las personas o administraciones promotoras de instrumentos de planeamiento podrán dirigirse al órgano competente para emitir el informe de evaluación del impacto en la salud, para obtener información sobre el alcance, amplitud y grado de especificación con el que debe realizarse la valoración del impacto en la salud, así como, sobre los factores, afecciones y demás consideraciones que, de acuerdo con la información de que disponga la Consejería competente en materia de salud, deban tenerse en cuenta para valorar el impacto en la salud del instrumento de planeamiento que pretende tramitar. Asimismo, le indico que la solicitud deberá presentarse antes de la aprobación inicial del instrumento de planeamiento.

En todo caso, y dada la novedad que supone este tipo de procedimientos se adjunta al presente escrito un **anexo con orientaciones y sugerencias** que sirvan de ayuda a la persona promotora en la redacción de estos documentos.

EL JEFE DE SERVICIO DE SALUD AMBIENTAL
P.A. El Jefe de Servicio de Seguridad Alimentaria

Fdo.: J. Alberto Chaves Sánchez

Avda. de la Innovación, s/n. Edificio Arena 1. Apdo. Correos 17.111. 41080-SEVILLA
Telf. 955-006300. Fax.: 955 006331

Código Seguro De Verificación:	inqu2WSGTd+ggHB6cOMT9w==	Fecha	04/07/2018		
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
Firmado Por	Jesus Alberto Chaves Sanchez				
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/inqu2WSGTd+ggHB6cOMT9w=	Página	2/2		

Código:64oxu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQ0.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ARANAZU MARTIN MOYA	FECHA	19/07/2019
ID. FIRMA	64oxu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQ0	PÁGINA	31/34

ANEXO: ORIENTACIONES Y RECOMENDACIONES BÁSICAS PARA REDACTAR DOCUMENTOS DE VALORACIÓN DE IMPACTOS EN SALUD DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

En primer lugar, refiriéndonos a la **orientación** o alcance global que se debería dar al documento, se quiere significar que el objetivo último de un procedimiento de evaluación del impacto en salud debería ser ayudar a incorporar el factor salud en la toma de decisiones de un proyecto. En cualquiera de los proyectos en que existen varias alternativas de ordenación (tal y como se recoge en el documento ambiental estratégico), este objetivo se traduciría en ayudar a visualizar en qué medida la alternativa elegida contribuye a mejorar el bienestar de la población comparando los resultados en salud de dichas opciones y qué actuaciones adicionales pueden adoptarse para optimizar dichos resultados, reduciendo los impactos negativos y maximizando los positivos.

En este sentido, uno de los principales logros del documento de Valoración de Impacto en Salud debe ser contribuir a acercar las propuestas en materia urbanística al conjunto de la población de su localidad de forma que puedan comprender y participar en el proceso de toma de decisiones sobre aspectos que van a afectar a su vida diaria. Por ello, se recomienda siempre que **la redacción y el contenido** del documento VIS sea lo más sencilla e ilustrativa posible y utilizando un lenguaje tal que el documento en su conjunto permita su comprensión por la mayor cantidad de población, no incorporando un exceso de información en la descripción del entorno o de las actuaciones (ello quedaría reflejado en la memoria y puede ser consultado por quien desee ampliar sus conocimientos), sin argot técnico y fácilmente comprensible.

Como consecuencia de lo anterior, para realmente hacer participe a la población en este proceso, se valorará de forma positiva que en toda actuación que ayude a definir el modelo de crecimiento municipal para los próximos años, se fomente la **participación ciudadana** recogiendo el sentir de la población ante las modificaciones que se van a producir más allá del periodo mínimo de información pública previsto en la normativa. Un adecuado procedimiento de participación ciudadana permitirá identificar los riesgos y oportunidades que son percibidos de forma específica por la población.

A la hora de identificar y caracterizar riesgos sobre la salud de la población, es fundamental que tanto las actuaciones como las propias poblaciones susceptibles de verse afectadas sean adecuadamente **cartografiadas** sobre el territorio, ya que no sólo la relevancia de los impactos va a depender de la cercanía o no de la población a los riesgos o recursos del planeamiento, sino que ésta es la única forma de identificar posibles inequidades en la distribución de los mismos.

Precisamente uno de los elementos que resultan más novedosos a la hora de evaluar impactos en salud es la **descripción y caracterización de la población**: en realidad, esta etapa debe aportar suficiente información sobre la demografía y sociedad de su municipio a fin de que poder cumplir con el objetivo último de valorar si existen o no poblaciones vulnerables en él o si se pueden observar situaciones de inequidad en la accesibilidad a bienes, servicios o en la exposición a determinados riesgos para la salud. En este sentido, una posible estrategia sería comparar estos datos con los de las poblaciones vecinas o similares o consultar estudios realizados por organismos de reconocido prestigio sobre la existencia o no de poblaciones en riesgo de exclusión. Para ello puede usarse información del propio Ayuntamiento y completarla, entre otras, con la aportada por las Estadísticas Longitudinales de Supervivencia y Longevidad en Andalucía, 2002-2013 o el documento "Vulnerabilidad del tejido social de los barrios desfavorecidos de Andalucía" del Centro de Estudios Andaluces publicado por la Consejería de Presidencia de la Junta de Andalucía en 2008.

En cuanto a los **resultados en salud** antes mencionados, no conviene olvidar que, a diferencia de otros estudios, la evaluación de impacto en salud debe ocuparse por un lado, tanto de los efectos positivos

Avda. de la Innovación, s/n. Edificio Arena 1. Apdo. Correos 17.111. 41080-SEVILLA
Telf. 955-006300. Fax.: 955 006331

Código:640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ARANAZU MARTIN MOYA	FECHA	19/07/2019
ID. FIRMA	640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ	PÁGINA	32/34

como de los negativos sobre la salud de la ciudadanía y, por otro, también de la distribución de esos efectos dentro de la población. Por ello, el criterio para evaluar la necesidad de profundizar o no en el análisis de un impacto nunca debe ser el carácter positivo o negativo del mismo sino la relevancia del mismo o la influencia que tiene sobre la distribución de efectos dentro de la población.

En este sentido, para facilitar la comprensión del **concepto salud** debería descartarse el concepto que hace tiempo está en desuso de "ausencia de enfermedad/molestias" y optar por uno más amplio en el que se piense en "bienestar físico y social". Con este nuevo enfoque resulta más sencillo visualizar que nuestra salud depende en realidad de una gran cantidad de factores (personales, de estilos de vida, sociales, económicos, del medio físico en que se habita, vive y trabaja, etc), muchos de los cuales dependen de sectores no sanitarios, entre ellos el urbanismo.

Sin que deba entenderse como una regla absoluta y, por ende, de aplicación automática a este caso concreto, la **ordenación urbanística** suele realizar modificaciones en el entorno que son susceptibles de producir impactos sobre la salud de la población, entre las cuales las más importantes suelen estar relacionadas con la ocupación del terreno, la accesibilidad de la población a servicios, zonas verdes y/o lugares de pública concurrencia, la movilidad y la regulación de los tráficos de personas y mercancías, la gestión del metabolismo urbano, la convivencia social y con la habitabilidad del espacio urbano incluyendo el acceso a la vivienda entre otros.

Como posible enfoque para el **análisis** de cada uno de estos **impactos**, se sugiere que se opte inicialmente por una descripción meramente cualitativa de los posibles cambios que se pueden producir en el entorno físico, económico y social como consecuencia de las actuaciones previstas. Seguidamente se procederá a valorar la relevancia de dichas modificaciones y sus posibles impactos sobre la salud de la población. Para aquellos casos en que no pueda descartarse la existencia de un impacto potencial relevante, podría optarse por completar dicha descripción con las medidas de gestión de estos riesgos o recursos en salud de forma que se ponga de manifiesto que dichos impactos han sido identificados, evaluados y gestionados de forma suficiente.

Finalmente, y sólo para aquellos impactos potenciales que se prevean claramente relevantes sería necesario profundizar en el análisis. En estos casos, se entiende que se puede dar un paso más y no limitarse a una valoración cualitativa de las modificaciones que va a suponer en el bienestar de la población, sino llegar a cuantificar en lo posible (bien de forma cuantitativa o bien semicuantitativa) su eficiencia a la hora de dar respuesta a los objetivos del planeamiento.

Así, si se ha seguido la **metodología** propuesta desde esta Consejería de Salud, esto supondría afrontar la etapa de Valoración de la Relevancia de los Impactos donde se deben valorar cuantitativamente los mismos a través de una propuesta de indicadores. Estos indicadores deberán elegirse, por supuesto, teniendo en cuenta los impactos más relevantes identificados en las etapas anteriores. Una vez realizado este proceso, el valor obtenido en el cálculo de estos indicadores para cada una de las propuestas puede usarse como elemento objetivo de ponderación sobre las ventajas que suponen cada una de las alternativas en materia de salud y bienestar de la población.

Finalmente, se debe recordar que el documento de VIS debe incorporar un apartado de **conclusiones** donde se detallen los argumentos tomados en consideración y los pareceres adoptados haciendo hincapié en las medidas adoptadas para optimizar los resultados en salud y un resumen del documento (que no incluya lenguaje técnico) que facilite su lectura y comprensión.

En cuanto a **otros posibles elementos que pueden facilitar su tarea** a la hora de realizar una

Avda. de la Innovación, s/n, Edificio Arena 1. Apdo. Correos 17.111. 41080-SEVILLA
Telf. 955-006300. Fax.: 955 006331

Código:640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ARANZAZU MARTIN MOYA	FECHA	19/07/2019
ID. FIRMA	640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQQ	PÁGINA	33/34

valoración de impacto en salud se sugieren los siguientes:

El uso de sistemas de información resulta muy recomendable porque existen muchos recursos gratuitos puestos a su disposición por la administración de la Junta de Andalucía. Por ejemplo, una parte importante de las capas necesarias se encuentran en el Callejero Digital de Andalucía Unificado (CDAU), que es la base de la representación de vías urbanas (www.callejeroandalucia.es) y los Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (DERA) que es el fondo de datos espaciales suministrados por los diferentes organismos públicos de la comunidad una vez tratados para garantizar su coherencia y continuidad.

www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/DERA/index.htm

Como se mencionó antes que una de las claves de esta evaluación se basa en el análisis de la distribución de la población y de los riesgos sobre el territorio, resulta igualmente conveniente contar con la Grid de Población 250x250 de Andalucía que permite disponer de información minuciosa y actualizada de la distribución de la población en Andalucía. Esta información se encuentra igualmente entre los datos del DERA.

Otro material que puede ser interesante se encuentra en los informes trimestrales de coyuntura de empleo realizados por la Fundación Argos, del Servicio Andaluz de Empleo. Se aportan datos actualizados demográficos, de niveles de formación, de actividad económica, de mercado de trabajo local, etc.

<http://web.sae.junta-andalucia.es/servicioandaluzdeempleo/web/argos/descargaInforme.do>

Finalmente, puede ser muy útil a la hora de detectar situaciones de vulnerabilidad y de inequidad el recurso al Atlas de Vulnerabilidad publicado por el Ministerio de Fomento. Posee datos y mapas con indicadores socioeconómicos y de percepción ciudadana que pueden resultar muy útiles.

<http://atlasvulnerabilidadurbana.vivienda.es/#v=map2;l=es>

Observaciones particulares para este expediente:

El objetivo principal de la modificación propuesta es transferencia desde la parcela 20-C de 3.120,03 m² de edificabilidad remanente de uso residencial, con destino a la parcela 14-B, y simultáneamente, el cambio de uso de la parcela 20-C de uso Residencial compatible con uso Terciario, a uso exclusivo Terciario.

En base a lo descrito, los determinantes en los que quizás habría que incidir más podrían ser:

- Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipología. El traspaso de edificabilidad de una parcela a otra, podrá influir en el tipo de vivienda que se construya en la parcela 14-B, y la eliminación de las viviendas previstas en la parcela 20-C.
- Estructura y composición poblacional.
- Densidad y conectividad en la ocupación del suelo. La existencia de servicios cercanos a viviendas que eviten desplazamientos, favorece la el modelo de ciudad compacta tradicional.
- Empleo y desarrollo económico. Posibilidad de implantación de nuevos negocios en suelo terciario.
- Impacto en la calidad del aire asociada al tráfico de vehículos a motor. Pudiera ocurrir que la existencia de servicios cercanos, evite desplazamientos innecesarios.

Para una adecuada evaluación de impactos en salud, sería necesario que aportaran cartografía actualizada, con la previsión de la situación actual y la prevista en el nuevo planeamiento, así como una adecuada caracterización de la población del municipio en base a los determinantes identificados (distribución por edades, datos económicos, estado de salud,...).

Avda. de la Innovación, s/n. Edificio Arena 1. Apdo. Correos 17.111. 41080-SEVILLA
Telf. 955-006300. Fax.: 955 006331

Código:640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQ0.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ARANAZU MARTIN MOYA	FECHA	19/07/2019
ID. FIRMA	640xu878TFRZQ2feYhM2wkQq1GvNQ0	PÁGINA	34/34