

## INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO SOBRE LA INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-5 “VERAGOLF” DEL PGOU DE VERA, DEL T.M. DE VERA (ALMERÍA). EXPEDIENTE EAE/AL/022/21

### 1.- OBJETO.

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

Al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica solicitado, le es de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en su redacción anterior a la modificación realizada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en la Disposición transitoria tercera de ésta última.

El objeto del presente informe es analizar los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente de la innovación del “**Plan Parcial del Sector R-5 “Veragolf” del PGOU de Vera**”, del TM de Vera (Almería).

El Sector R-5 de Vera, Suelo Urbanizable Ordenado y que ocupa una superficie de 149,2 ha, cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente en 1991, fue objeto de un Primer Modificado en 1996, también aprobado definitivamente y cuyo Segundo Modificado, de 2006, solo cuenta con la Aprobación Inicial.

Ahora se pretende continuar con la tramitación administrativa del Segundo Modificado del Plan Parcial de Ordenación, sometiéndolo al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, en el se proponen reajustar algunas de las determinaciones del Segundo Modificado del Plan Parcial de Ordenación, al objeto de adaptarlas a la legislación actual, al Informe Ambiental Estratégico y al resto de informes sectoriales que deriven de su tramitación administrativa.


La ordenación vigente del Plan Parcial establece un número máximo de 2.958 viviendas, mantenido en el Segundo Modificado.

El documento ambiental estratégico recoge cuatro alternativas:

- ALTERNATIVA 0: consiste en no ejecutar el planeamiento.
- ALTERNATIVA 1: mantener la propuesta del Plan Parcial aprobado definitivamente en 1991.
- ALTERNATIVA 2: opta por la propuesta del Primer Modificado del Plan Parcial aprobado definitivamente en 1996.
- ALTERNATIVA 3: la propuesta: consiste en mantener la ordenación del Segundo Modificado del Plan Parcial, aprobado inicialmente en 2006.

Las alternativas 1, 2 y 3, se resumen en el siguiente cuadro:



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	25/12/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM	PÁG. 1/36	



Zona	PP 1990	PP 1996	PP 2006
Residencial turístico unifamiliar	16.000	300.601	20.168
Residencial turístico	228.500	156.947	306.868
Hotelero	22.400	22.400	19.885
Equipamiento privado club de golf	8.000	8.000	0
Campo de golf	857.800	477.358	547.889
Equipamiento privado social	0	0	9.589
Equipamiento privado comercial	0	0	14.294
Infraestructura	6.000	6.000	4.244
Servicios de interés público y social	90.000	90.000	90.689
Área libre pública	164.700	187.719	267.957
Equipamiento comercial	13.200	20.799	0
Viaro y aparcamientos	85.400	222.176	64.614
Sistema general de espacios libres públicos	0	0	61.761
Sistema general de viario público	0	0	84.042
<b>Total SR - 5</b>	<b>1.492.000</b>	<b>1.492.000</b>	<b>1.492.000</b>
Nº viviendas	2.948	2.845	2.491
Superficie viario (sistema general y local)	85.400	222.176	148.656
Hoyos del campo de golf	27	18	18

## 2.- TRAMITACIÓN.

Con fecha 22 de diciembre de 2021 se recibe en esta Delegación Territorial escrito del Ayuntamiento de Vera, mediante el que solicita el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del **“Plan Parcial del Sector R-5 “Veragolf” del PGOU de Vera”** en el TM de VERA. Junto con dicha solicitud, el Ayuntamiento ha aportado el Borrador del Plan Parcial y Documento Ambiental Estratégico (en adelante DOCAE).

Revisada ésta, se comprueba que falta el Estudio Acústico, y que el contenido del Documento Ambiental Estratégico está incompleto, por lo que con fecha de 18 de febrero 2022 se le requiere que aporte documentación y subsane las deficiencias. Con fecha 15 de marzo de 2022 se aporta el Documento Ambiental Estratégico subsanado. El Estudio Acústico es aportado con fecha 29 de abril 2022.

Tras estimar que la documentación presentada era suficiente para iniciar la tramitación, se emitió Resolución de 21 de marzo 2022 de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Almería (actual Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Almería), por la que se acordó admitir a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del referido **“Plan Parcial del Sector R-5 “Veragolf” del PGOU de Vera”**.

En virtud de lo dispuesto en los artículos 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, esta Delegación Territorial, como órgano ambiental, sometió el borrador de documento de planeamiento y el DOCAE a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, por un plazo de 45 días, a fin 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.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	25/12/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM	PÁG. 2/36	



Consultas efectuadas	Fechas de realización de consultas	Fechas de las respuestas recibidas
D.T. de Empleo, Formación, Trabajo Autónomo, Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades. Serv. de Industria, Energía y Minas	28/03/2022	
D.T. de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural. Servicio de D.P.H. y Calidad de las Aguas	28/03/2022	16/03/2023
D.T. de Salud y Familias.	28/03/2022	
D.T. de Turismo, Cultura y Deporte. Serv. de Turismo.	28/03/2022	09/09/2022
D.T. de Cultura y Patrimonio Histórico. Serv. de Bienes Culturales.	28/03/2022	
D.T. Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio Oficina de Ordenación del Territorio	28/03/2022	30/02/2022
D.T. de Agricultura, Ganadería y Pesca en Almería. Dpto. de Infraestructuras Agrarias y Actuaciones Estructurales	28/03/2022	04/04/2022
D.T. de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio. Serv. de Carreteras.	28/03/2022	16/06/2022
Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Demarcación Carreteras.	28/03/2022	29/07/2022
Diputación Provincial de Almería.	28/03/2022	
Universidad de Almería. Dpto. Biología y Geología.	28/03/2022	
C.S.I.C. Estación Experimental de Zonas Áridas.	28/03/2022	
SEO/BirdLife.	28/03/2022	
Ecologistas en Acción.	28/03/2022	
Grupo Ecologista Cóndor.	28/03/2022	
Grupo Ecologista Mediterráneo.	28/03/2022	11/04/2022
Club UNESCO de Pechina.	28/03/2022	

### 3.- CONSIDERACIONES SOBRE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

#### A) DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO.

El borrador de Documento de planeamiento urbanístico presentado corresponde al “**Plan Parcial del Sector R-5 “Veragolf” del PGOU de Vera**”, del TM de Vera (Almería).

El referido documento está promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Vera.

En el **Anexo I** se resumen las características básicas del Plan Parcial.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	25/12/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM	PÁG. 3/36	



## B) DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

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

## C) AFECCIONES AMBIENTALES Y CONDICIONANTES.

### C.1) MEDIO HÍDRICO.

#### C.1.1 Dominio Público Hidráulico (DPH) y prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.

Con carácter general se indican las siguientes observaciones:

1. La exigencia de un cauce, así como sus riberas y márgenes es la de satisfacer las funciones de evacuación de avenidas. El tratamiento dado debe ser conjunto, la cuenca vertiente y sus principales cauces, contemplando medidas de integración del cauce y medio urbano. El análisis debe incluir una valoración de las repercusiones del modelo urbano previsto sobre el Dominio Público Hidráulico y la incidencia de las transformaciones de usos propuestas sobre la red de drenaje.
2. En la zona de **Dominio Público Hidráulico** que incluye la vegetación de ribera, se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos<sup>1</sup>.
3. Las **Zonas de Servidumbre y Policía** quedan sujetas a las limitaciones de usos y a los fines<sup>2</sup> legalmente establecidos, así como las autorizaciones necesarias<sup>3</sup>.
4. El **Dominio Público Hidráulico** tiene la consideración de Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial, según el artículo 14 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

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

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

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

<sup>2</sup> Art. 7 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el R.D.P.H., modificado por el R.D. 9/2008, de 11 de enero.

<sup>3</sup> 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.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	25/12/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM	PÁG. 4/36





5. Las **Zonas Inundables**, que se definen en el art. 4 de la Ley 9/2010, de 31 de julio, de Aguas de Andalucía como los terrenos delimitados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas, en régimen real, en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas.

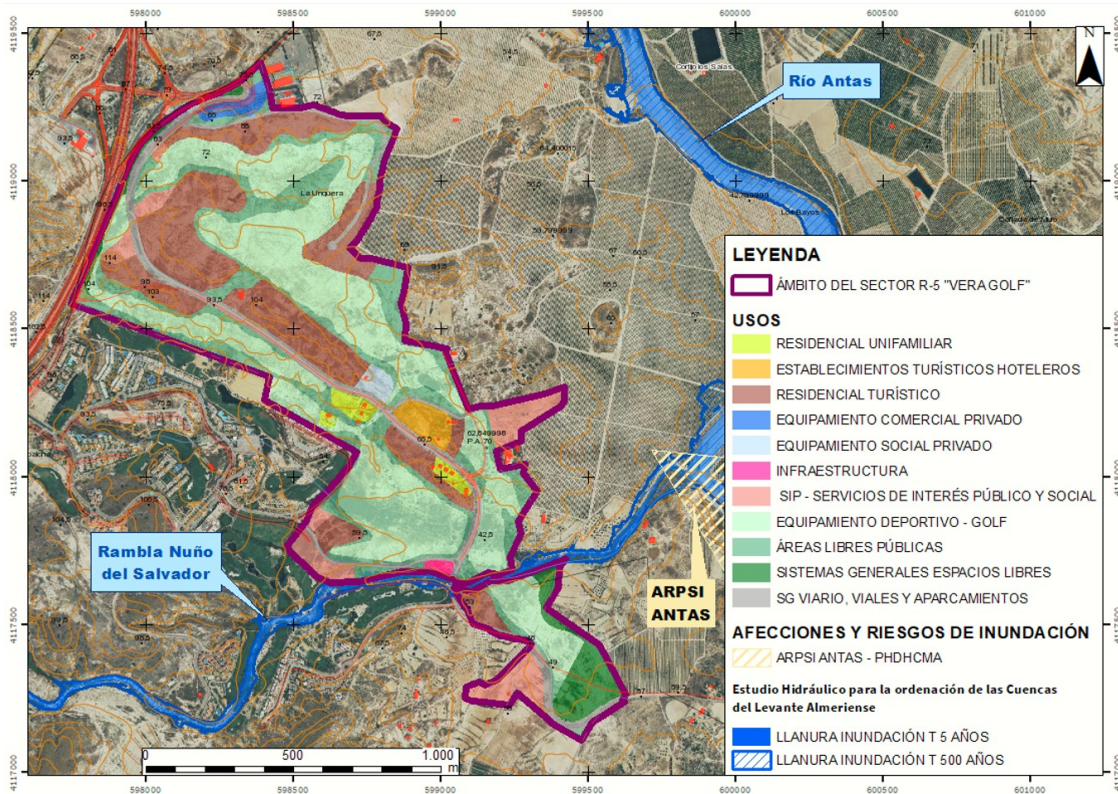
Según el artículo 14 de la Ley 7/2021, las zonas inundables tendrán la condición de Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos.

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

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

El Sector R-5 se encuentra en la margen derecha del río Antas (a más de 400 m) y en la izquierda de la rambla Nuño del Salvador.

Ambos cauces están en el ámbito del Estudio Hidráulico para la ordenación de las Cuencas del Levante Almeriense que da la delimitación técnica de su DPH y de la zona inundable:

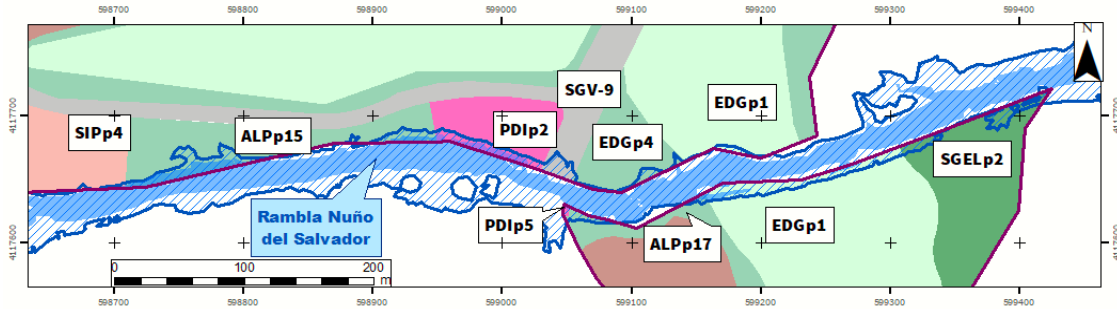


Según dichas delimitaciones para la rambla Nuño del Salvador habría afecciones al DPH y por riesgo de inundación en las parcelas que se resumen en el cuadro siguiente, para la alternativa 3:

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	25/12/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM	PÁG. 5/36	



	ALPp15	ALPp17	EDGp1	EDGp4	PDip2	PDip5	SGELp2	SIPp4	VIARIO
<b>DPH</b>	754,80	61,45	198,30	0,00	325,68	10,17	0,16	7,25	0,00
<b>INUNDABIIDAD</b>	731,73	196,35	1.096,95	275,28	30,86	656,60	59,55	275,28	323,83
<b>TOTAL</b>	<b>1.486,53</b>	<b>257,80</b>	<b>1.295,25</b>	<b>275,28</b>	<b>356,54</b>	<b>666,77</b>	<b>59,71</b>	<b>282,53</b>	<b>323,83</b>



Tanto la alternativa 1 como la 2 también tendrían afecciones similares, variando el código de las parcelas afectadas:

ALTERNATIVA 1	ALPp15	ALPp16	EDGp4	EDGp5	PDip2		SIPp4	VIAL
<b>DPH</b>	369,75	65,34	257,19	18,58	12,89		699,41	0,00
<b>INUNDABIIDAD</b>	682,04	903,05	469,42	945,86	366,37		65,34	264,71
<b>TOTAL</b>	<b>1.051,79</b>	<b>968,38</b>	<b>726,61</b>	<b>964,44</b>	<b>379,27</b>		<b>764,75</b>	<b>264,71</b>

ALTERNATIVA 2	ALPp15	ALPp16	EDGp7	EDGp4	PDip2		SIPp4	VIAL
<b>DPH</b>	716,01	0,16	269,92	2,77	353,15		18,58	0,00
<b>INUNDABIIDAD</b>	700,00	860,01	988,90	463,39	352,74		65,34	263,55
<b>TOTAL</b>	<b>1.416,02</b>	<b>860,17</b>	<b>1.258,82</b>	<b>466,17</b>	<b>705,88</b>		<b>83,91</b>	<b>263,55</b>

Donde puede verse que las tres alternativas (1, 2 y 3) producen afecciones similares, la única que no produciría sería la alternativa 0.

Dado que no consta en el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas que se haya realizado las obras de defensa previstas en el expediente AL-27239 y que la Instrucción de 20 de febrero de 2012 prevé que este tipo de defensa se haga preferentemente sobre Suelo Urbano Consolidado debiendo, en el resto de los casos, adaptar los usos previstos a la normativa vigente, debería modificarse los usos previstos en las parcelas afectadas.

Respecto al campo de Golf deberá tenerse en cuenta que:

1. No se podrá prever ni autorizar en las vías de intenso desagüe ninguna instalación o construcción, ni obstáculos que alteren el régimen de corrientes.
2. Los posibles puntos de vertido de aguas pluviales a los cauces públicos deberán disponer al menos de sistemas de retención de sólidos y aceites y grasas que eviten la contaminación de dichos cauces.
3. Para las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin, todo ello con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo.
4. Respecto a la ubicación de las balsas o lagunas nunca se implantarán interceptando cauces públicos ni interrumpiendo las zonas de servidumbre del citado dominio.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	25/12/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM	PÁG. 6/36





5. En ningún caso las balsas pueden interceptar el nivel freático de los cauces, por lo que la profundidad de las mismas nunca superará la cota del freático, al tiempo que se diseñarán de forma que sean impermeables.
6. El diseño de red de drenaje que presente la propuesta de campo de golf debe evitar las afecciones al dominio público hidráulico, cuya aportación de caudales no puede verse afectada de forma significativa por la implantación del campo de golf, debiéndose realizar propuestas que mantengan los valores ecológicos de los cauces públicos que discurren por el área de actuación.
7. Por otro, atendiendo al Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía:

Artículo 7. Aptitud de los terrenos para la construcción de campos de golf.

1. No se consideran aptos para la construcción de campos de golf los terrenos que presenten algunas de las siguientes características:

...

b) Por sus efectos en el sistema hidrológico:

- 1.º Los ubicados en las cabeceras de las cuencas o subcuencas hidrológicas.
- 2.º Los situados en las cuencas endorreicas o en zonas húmedas sometidas a protección ambiental.
- 3.º Los que afecten a zonas delimitadas en el perímetro de protección de la captación de agua potable destinada al consumo humano y manantiales.
- 4.º Los que, en razón a la naturaleza del terreno, presenten un grado de permeabilidad elevado.

...

d) Por razones del régimen jurídico de protección ambiental:

1. Los que tengan limitación de usos por la normativa y planificación ambiental vigente.
2. La implantación del campo de golf deberá respetar las limitaciones derivadas del dominio público hidráulico o de su zona de servidumbre, y no podrá alterar el desagüe de las avenidas en las zonas inundables.

Artículo 16. Prescripciones relacionadas con el tratamiento del terreno.

1. La implantación y construcción del campo de golf deberán respetar la morfología del terreno, de modo que se minimice la superficie alterada por movimientos de tierras e intervenciones y se adecúe a la topografía del mismo. Los elementos topográficos significativos se preservarán y se incorporarán como condicionantes del proyecto.
2. No se realizarán actuaciones que puedan modificar la red natural de drenaje e incrementen la erosión. No se podrán modificar, desviar o rellenar los cauces de agua existentes en el área de actuación sin la expresa aprobación del organismo de cuenca correspondiente.

### C.1.2 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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA

25/12/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM

PÁG. 7/36





la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas (PHDHCMA) en vigor<sup>4</sup>, aprobado por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente por el R.D. 1331/2012 de 14 de septiembre (BOE nº 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-explotación	Total
Superficiales	Regulados	Fluyentes	Subterráneos	Desalación	Reutilización	Totales	Inter-nas	Exter-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	

- Características de las unidades de demanda urbana de Vera:

POBLACIÓN		DEMANDA	ABASTECIMIENTO		INDUSTRIA	COMERCIAL, INSTI-TUCIONAL Y OTROS	PÉRDIDAS NO CONTROLADAS
RESIDENTE (hab.)	ESTACIONAL (hab eq)	ABASTECIMIENTO (hm <sup>3</sup> /año)	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 <sup>3</sup> /año)
REGULADAS	FLUYENTES				
0,00	0,00	0,00	0,90	1,77	2,66

Los documentos aportados no incluyen estudio de recursos hídricos para cada una de las alternativas propuestas si bien se puede suponer que:

- La alternativa 0 no supone ningún incremento en el consumo.
- Las alternativas 1, 2 y 3 implicarían un incremento similar en el consumo pero deberán ser informadas por el Servicio de Planificación Hidrológica del Distrito Mediterráneo de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico.

Dicho Servicio ha establecido que los documentos a informar deben de contener una separata de contenido técnico en el que se recoja, al menos, la siguiente información:

- Declaración expresa, a juicio del solicitante, de la existencia o no de nuevas demandas a atender como consecuencia de la aprobación del instrumento urbanístico, entendiéndose que un plan conllevará nuevas demandas cuando prevea implantar nuevas actividades o cuando se pretenda intensificar el uso de agua actuales.

Igualmente, deberá manifestarse lo mismo cuando se prevea la sustitución de los orígenes de los recursos hídricos previstos anteriormente.

- Histórico de volúmenes anuales de agua suministrados en la totalidad del ámbito del plan (municipales o supramunicipales) en los últimos 6 años cerrados, diferenciando volúmenes y, en su caso si es estacional, según cada origen del recurso. No vale un simple certificado de la empresa abastecedora en alta de capacidad de aportar el agua porque ellos son distribuidores del recurso, no titulares del recurso, el cual le corresponde a los Ayuntamientos según LBRL y sin incremento del recursos supramunicipales, no pueden reasignar según convenga. Dicha información ha de venir suscrita por

<sup>4</sup> 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 nº369/2019 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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	25/12/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM	PÁG. 8/36





persona(s) con capacidad de representación suficiente respecto de la entidad que supone el órgano sustantivo.

3. Listado de concesiones en vigor en trámite, así como autorizaciones temporales en vigor, del municipio ya que la disponibilidad tiene la doble vertiente de la disponibilidad de volumen suficiente, pero también según confirma el Tribunal Supremo debe tenerse disponibilidad de derecho de acceso legal al recurso.
4. Información del solicitante en relación con el rendimiento de las redes de abastecimiento y de suministro de agua de uso urbano, de tal manera que se pueda juzgar la posibilidad de limitar el desarrollo de suelos urbanizables en aquellos municipios cuyas redes municipales tengan niveles de rendimiento que no cumplan los objetivos y requisitos establecidos por la normativa aplicable, incluida la del Plan Hidrológico vigente.
5. Aunque en la normativa sólo se menciona para los casos de comportar nuevas demandas, se entiende que debe extenderse ello con carácter general a todos los casos y, por tanto, se debe incluir la justificación y determinación de las nuevas demandas o la redistribución de las mismas, teniendo en cuenta los factores determinantes del uso del agua, incluyendo los mismos horizontes que los requeridos en los Planes Hidrológicos, es decir año de inicio del ciclo del Plan (h0 o actual = 2015), año final del ciclo (hf=h0+6) y horizonte tendencial de los planes (hT=hf+12).

Se contemplarán datos relativos a viviendas (número por vivienda primaria y secundaria, estimación de ocupación media de viviendas secundarias, etc.), población (permanente y estacional, previsión de evolución razonada en horizontes, composición de los hogares, etc.), industria (la conectada a la red municipal y la segregada en caso de Planes Especiales, clasificada en consumo por tipo de industria según CNAE y previsión de evolución según clases de ellas en los horizontes establecidos), similares datos a los anteriores del sector servicios, superficies de campos de golf, polo y otros usos recreativos y evolución por horizontes.

De las demandas se hará diferenciación, en su caso, de las fracciones de uso doméstico, industrial, comercial y otros. Las dotaciones adoptadas deberán responder fielmente a los consumos reales, así como deberán prever la evolución para adaptación a las envolventes de recursos y rendimientos y eficacia de uso establecidos en el Plan Hidrológico, justificando, en su caso, las desviaciones que supongan consumos no racionales.

Se adjuntan las tablas con el contenido mínimo que debe recoger el estudio de recursos hídricos:

1. Para cada uno de los orígenes:

ORIGEN DEL AGUA	Superficial / subterránea / trasvasada/ desalada/ reutilizada			
FECHA REGISTRO SOLICITUD				
PUNTOS DE TOMA DEL AGUA	X	X	X	X
UTM ETRS89 Huso 30	Y	Y	Y	Y
VOLUMEN SOLICITADO		m <sup>3</sup> /año		l/sg
POBLACIÓN EQUIVALENTE				
T.M.				

2. Respecto a las cifras de consumo actual y las previsiones en horizontes temporales futuros a nivel municipal:

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	25/12/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM	PÁG. 9/36	



SITUACIÓN DE PARTIDA DEL MUNICIPIO									
Horizonte	Usos	Población			N.º Viviendas / m²	Consumos totales (hm³/año)	Dotación l/hab eq/día	Orígenes del Recurso	
		Permanente	Equivalente	Total Eq				Tipo*	Demandas (hm³/año)
ACTUAL	Doméstico								
	Riego								
	Industrial								
	Golf								
	...								
	<b>TOTAL</b>								

PREVISIONES DE FUTURO (SIN INCLUIR LA SITUACIÓN DE PARTIDA)									
Horizonte	Usos	Población			N.º Viviendas / m²	Consumos totales (hm³/año)	Dotación l/hab eq/día	Orígenes del Recurso	
		Permanente	Equivalente	Total Eq				Tipo*	Demandas (hm³/año)
2027	<b>EXPEDIENTE A INFORMAR</b>								
	Doméstico								
	Riego								
	Industrial								
	Golf								
	...								
	<b>OTROS PLANEAMIENTOS PREVISTOS (ESPECIFICAR PARA CADA UNO)</b>								
	Doméstico								
	Riego								
	Industrial								
	Golf								
	...								
		<b>TOTAL 2027</b>							

**Observaciones:**

Notas: \*: Tipo de origen ( S. Regulados, S. Fluyentes, Regenerados, Desalados y Transferencias)

Los recursos necesarios para la implantación y el mantenimiento del campo de golf deberá detallarse en estudio pormenorizado con hoyos, tipo de césped, necesidades de riego a lo largo del año... y cuanta información sea necesaria para elaborar las previsiones dado que, atendiendo al mencionado Decreto 43/2008:

**Artículo. 6** Condicionantes generales

La implantación de los campos de golf en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía sólo podrá llevarse a cabo en terrenos cuyos condicionantes físicos, ambientales y paisajísticos así lo permitan, siempre que quede garantizada la suficiencia y calidad hídrica y las conexiones a infraestructuras y servicios en los términos previstos en este Capítulo.

**Artículo 8.** Suficiencia de recursos hídricos

1. Para la implantación de un campo de golf se deberá contar con la preceptiva autorización o concesión del organismo de cuenca competente para el riego del campo de golf así como, en su caso, para los usos compatibles y complementarios. Todo ello de acuerdo con las disposiciones establecidas al respecto en los correspondientes planes hidrológicos de cuenca.
2. Los campos de golf deberán ser regados con aguas regeneradas de conformidad con los condicionantes y requisitos establecidos en la normativa vigente sobre la reutilización de aguas depuradas. No obstante, cuando no exista caudal suficiente de agua residual disponible, el organismo de cuenca podrá conceder o autorizar otros recursos hídricos según lo dispuesto en el Plan Hidrológico de cuenca.
3. Cuando se trate de un campo de golf de Interés Turístico, el organismo de cuenca podrá autorizar o conceder, como complementario al riego en la forma prevista en el apartado 2 del presente artículo,

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA

25/12/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM

PÁG. 10/36





el uso de agua procedente de otras fuentes, destinado exclusivamente al riego de greens y al lavado general de las calles, de modo que permita mantener el nivel de calidad del campo y quede asegurada su competitividad turística, con sujeción, en todo caso, a lo que disponga el Plan Hidrológico de cuenca.

4. No se utilizarán caudales destinados al consumo humano para el riego de los campos del golf.
5. Cada campo de golf realizará un Plan de Conservación del Agua donde estén definidas las medidas estratégicas que contribuyan a conseguir la optimización del uso del agua. Este Plan deberá incorporarse a la documentación técnica del proyecto junto a la que, en su caso, exija la normativa de prevención y control ambiental.

### C.1.3. Infraestructuras del ciclo integral del agua y su financiación

Los documentos ahora aportados solo recogen la información correspondiente al expediente anteriormente tramitado, con el certificado de viabilidad del suministro de Gestión de Aguas del Levante Almeriense, S.A. (GALASA), fechado el 6 de noviembre de 2007 donde se recoge la viabilidad de atender la demanda de abastecimiento y saneamiento para la urbanización del Sector R-5, condicionada a la realización por parte del promotor de las obras necesarias pero también que, pasado seis meses desde la emisión del certificado GALASA se reserva el derecho de modificar parcial o totalmente su contenido. Por ello es necesario que, futuros documentos recojan la siguiente información:

#### **Abastecimiento de agua:**

- En los nuevos crecimientos deben utilizarse de redes separativas, de aguas potables y no potables, en especial para el riego del campo de golf.
- Estimación de la demanda de agua para todos y cada uno de los usos previstos.
- Certificado de la empresa gestora, con mención expresa se la estimación de consumos, 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.
- 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 2 para el resto de poblaciones. Por ello deberá aportarse los volúmenes que se prevé consumir en periodo punta desde los distintos depósitos implicados en el abastecimiento, tanto de agua potable como de no potable.
- 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.

#### **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 no interferirán con el cumplimiento de los valores límites de emisión impuestos en la autorización de vertidos. En caso

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA

25/12/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM

PÁG. 11/36





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. Los vertidos estarán sujetos a autorización administrativa por parte de esta Delegación según los artículos 245 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 y modificación R.D. 606/2003).
3. 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.
4. 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).
5. 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 concederá 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.
6. 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.
7. 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:

8. 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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	25/12/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM	PÁG. 12/36	



porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc.) o no estructurales (aumento de zonas verdes, evitar la alteración y consolidación del terreno, etc.).

9. El punto de vertido de las aguas pluviales se deberá indicar de forma precisa (coordenadas) en el proyecto de urbanización del sector y ubicarse en cauce público, repartiendo el caudal siempre que sea posible en varios puntos de entrega, en ningún caso de forma perpendicular si no oblicua y en el sentido del flujo del cauce, sin transferir aguas de una cuenca a otra, todo ello para evitar las afecciones al DPH y a terceros que se provocarían al concentrar el caudal en un único punto.

Por otro lado, el Decreto 43/2008 establece:

*Artículo 9. Suficiencia y funcionalidad de las redes de infraestructura y servicios.*

*Para la implantación del campo de golf y, en su caso, los demás usos complementarios y compatibles, se deberá prever y garantizar la conexión a las redes generales de infraestructuras y servicios en condiciones suficientes de capacidad y funcionalidad, sin que en ningún caso pueda suponer merma de las existentes, correspondiendo a la persona promotora de la actuación los costes derivados de la mejora, ampliación o nueva dotación que, en su caso, corresponda.*

### **Financiación**

El documento de Planeamiento correspondiente 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, transporte y tratamiento del agua) y en baja (depósitos locales y red de distribución) y respecto a las 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.

### **C.1.4 Conclusión**

De conformidad con el contenido del presente informe, en base al desarrollo de los puntos analizados, competencia de la Administración Hidráulica Andaluza, y descritos en la Instrucción relativa a la elaboración de informes en materia de agua a los planeamientos urbanísticos, esta Delegación Territorial en Almería informa respecto a los documentos de BORRADOR DEL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO Y DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL SEGUNDO MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-5 “VERAGOLF” DEL P.G.O.U. DE VERA (ALMERÍA), que de las cuatro alternativas planteadas la que menos afecciones produce es la alternativa 0 y, respecto de las alternativas 1, 2 y 3, aparentemente producirían similares afecciones y podrían ser informadas favorablemente siempre que el correspondiente documento de planeamiento contemple lo siguiente:

- Recoger las delimitaciones de dominio público hidráulico, sus zonas de protección y la zona inundable que para la rambla de Nuño del Salvador establece el Estudio Hidráulico para la ordenación de las Cuencas del Levante Almeriense y adaptar los usos a dichas delimitaciones.
- Recoger expresamente las prescripciones para el dominio público hidráulico, zona inundable, vía de intenso desagüe, etc. para los campos de golf, establecidas tanto por el Decreto 43/2008 como por esta Administración y detalladas en el apartado C.1.1 de este informe.
- En cuanto a recursos hídricos debe incluirse el estudio descrito en el apartado C.1.2 anterior, asumiendo los condicionantes descritos.
- Respecto a las infraestructuras del ciclo integral del agua y su financiación debe recoger los distintos aspectos mencionados en el apartado C.1.3 de presente informe.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	25/12/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM	PÁG. 13/36	



#### C.4) MEDIO NATURAL.

El ámbito de estudio se sitúa en el T.M. de Vera, al sur de núcleo urbano de Vera y colindante al campo de Golf Valle del Este. Se encuentra en el paraje conocido como Cerro de los Riquelmes limita al norte con la autovía A7 (E-15) en el enlace del P.K. 700 y la estación de la Inspección Técnica de Vehículos de Vera. Se encuentra en loma con pendiente dominante Este-oeste, con una altura de unos 60-90 m.s.n.m. La superficie total afectada es de 145 ha.

El ámbito tiene una orografía irregular, encontrándose nivelado por terrazas en algunas zonas propias de los cultivos tradicionales de la zona de olivar y almendro, parte de los cuales se mantienen en la parcela.

No coincide el ámbito del sector R-5 con Espacios Naturales Protegidos, ámbito de aplicación de la Red Natura 2000, Georrecursos inventariados por la Junta de Andalucía, montes públicos, zonas de especial protección para aves o áreas importantes para las aves (IBAs). Tampoco se encuentra en el ámbito de ningún Plan de Recuperación o conservación de especies de fauna o flora.

En la ortofotografía aérea correspondiente al último vuelo realizado, sobre la mayor parte de la superficie de actuación delimitada para el desarrollo del Segundo Modificado del Plan Parcial del Sector R-5, se aprecia que predominan terrenos que presentan cubierta vegetal natural de arbolado disperso, matorral y herbazal con variable grado de cobertura, que constituyen terrenos forestales.

El promotor identifica las siguientes vías pecuarias en el entorno; aparentemente ninguna de ellas deslindada, sobre las que debería pronunciarse el Servicio de Espacios Naturales Protegidos:

- Vereda de los Callejones. Situada al norte del ámbito y le sirve de límite norte
- Cordel Camino de Turre a Vera que atraviesa el sector R-5 al sur.

Dentro del ámbito de la capa única de REDIAM y respecto del sector R-5, aquella identifica los siguientes hábitats de interés comunitario:

- HIC 1430 : Matorrales halo-nitrófilos (*Pegano-Salsoletea*)
- HIC 1510 : Estepas salinas mediterráneas (*Limonietalia*) (\*)
- HIC 3250 : Ríos mediterráneos de caudal permanente con *Glaucium flavum*
- HIC 5220 : Matorrales arborescentes de Ziziphus (\*)
- HIC 5330-2 : Arbustadas termófilas mediterráneas (*Asparago-Rhamnion*)
- HIC 5330-4 : Matorrales permanentes termo-xerófilos mediterráneos
- HIC 5330-5 : Tomillares termófilos y xerófilos mediterráneos
- HIC 6220-0 : Pastizales anuales mediterráneos, neutro-basófilos y termo-xerofíticos (*Trachynietalia distachyae*) (\*)
- HIC 6220-1 : Pastizales vivaces neutro-basófilos mediterráneos (*Lygeo-Stipetea*) (\*)
- HIC 92D0-0 : Adelfares y tarajales (*Nerio-Tamaricetea*)

De entre las especies de flora y fauna presentes sobre o en el entorno del Sector R-5, que por su nivel de protección o por su singularidad merecen una atención más específica, cabe citar a las siguientes:

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	25/12/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM	PÁG. 14/36	



Nombre	Nombre Comun	Catalogo Andaluz
<i>Astragalus longidentatus</i>		
<i>Dianthus charidemi</i>	clavelillos	
<i>Hieraaetus fasciatus</i>	Águila perdicera	Vulnerable
<i>Lycium intricatum</i>	cambrón	
<i>Sideritis ibanyezii</i>		
<i>Wahlenbergia lobelioides subsp. nutabunda</i>		
<i>Testudo graeca</i>	Tortuga mora	En peligro

No parece que puedan verse afectadas las especies anteriores de un modo significativo. No obstante, la gran superficie afectada, casi 150ha, hace necesario un mejor estudio de las posibles afecciones a estas especies protegidas.

La serie climatofila propia del entorno es la siguiente:

- Serie termomediterránea almeriense semiárida y árida del azufaifo (**Ziziphus lotus**): *Zizipheto loti S.*

De esta serie deberá extraerse la lista de especies que se utilicen en la adecuación paisajística y preferentemente en la jardinería de los sectores que se desarrollen urbanísticamente. Estas especies tienen bajos requerimientos hídricos y se encuentran perfectamente adaptadas al entorno edafoclimático del entorno.

#### ARBUSTOS

*Chamaerops humilis* (palmito), *Pistacia lentiscus* (lentisco), *Olea europaea var. sylvestris* (acebuche), *Rhamnus lycioides* (espino negro), *Ziziphus lotus* (azufaifo).

#### MATORRAL ALTO

*Atriplex glauca* (salado), *Ephedra fragilis* (coyunturera), *Launea arborescens*, *Lycium intricatum* (cambronería), *Retama sphaerocarpa* (retama), *Whitania frutescens*.

#### MATORRAL BAJO

*Anthyllis cytisoides* (albaida), *Capparis spinosa* (alcaparra), *Rosmarinus officinalis* (romero), *Thymus hyemalis* (tomillo)

#### HIERBAS ANUALES Y VIVACES

*Lygeum spartum* (albardín), *Stipa tenacissima* (esparto, atocha)

#### MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS

Además de las medidas preventivas y correctoras que el promotor recoge en el Documento Ambiental Estratégico, consideramos oportuno subrayar las siguientes matizándolas en algún caso como se indica a continuación.

- La pérdida de hábitats de interés comunitario que se pueda producir por desbroce, se restaurará en la medida de lo posible en las zonas verdes del Sector, atendiendo a las especies pertenecientes a la serie de vegetación antes descrita.
- En el Proyecto de Urbanización, los espacios libres se diseñarán y ejecutarán minimizando la pavimentación u ocupación con superficies o elementos impermeables. Se recomiendan los siguientes mínimos de superficie permeable:
  - a. En las aceras de ancho superior a 1,5 m: 20% como mínimo de superficie permeable.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	25/12/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM	PÁG. 15/36	



- b. Para bulevares y medianas: 50% como mínimo de superficie permeable.
- c. Para las plazas y zonas verdes urbanas: 35% como mínimo de superficie permeable.
- Los suelos retirados y acopiados se extenderán sobre aquellas áreas degradadas que tengan que formar parte de los espacios libres y se intentará fomentar y facilitar el aprovechamiento de la tierra vegetal excedente en otras obras que demandasen dicho material: restauración de canteras, carreteras, obras ferroviarias, zonas degradadas, etc.
- La vegetación arbórea, arbustiva o macollas de gran porte y concretamente la que se encuentra en el recinto que a continuación se refiere mediante coordenadas, deberá ser preservada e integrada en las zonas verdes o espacios libres que se creen.

PUNTO	x	y	PUNTO	x	y
1	598.772	4.118.432	8	598.966	4.118.346
2	598.861	4.118.439	9	598.928	4.118.344
3	598.936	4.118.367	10	598.875	4.118.337
4	599.013	4.118.330	11	598.841	4.118.382
5	599.064	4.118.338	12	598.781	4.118.377
6	599.060	4.118.311	13	598.761	4.118.392
7	599.018	4.118.294	14	598.772	4.118.432

Tabla 1: Coordenadas Zona 1



Figura 1: Zona arbolada situada en el centro del sector

- Como así lo declara el promotor, «al tratarse de un proceso edificatorio importante, es vital la integración de diseños de edificación bioclimáticos, la consideración de la eficiencia energética, el empleo de energías renovables, el empleo de materiales ecológicos, la gestión adecuada de residuos, la elección de vegetación con bajos requerimientos hídricos, una gestión sostenible del agua en el campo

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	25/12/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM	PÁG. 16/36	



de golf, el fomento de transportes públicos, peatonales y en bicicleta, la protección de las vías pecuarias y de la zona de inundación».

- La rambla Nuño del Salvador y su entorno más cercano deberá quedar inalterada con las transformaciones en la medida de lo posible. Concretamente el recinto que debe de respetarse sería el siguiente; que deberá balizarse para que no se afecte.

PUNTO	X	Y
1	599.249	4.117.649
2	599.240	4.117.684
3	599.160	4.117.670
4	599.092	4.117.647
5	599.053	4.117.651
6	599.044	4.117.623
7	599.047	4.117.593
8	599.092	4.117.600
9	599.121	4.117.614
10	599.133	4.117.623
11	599.249	4.117.649



Figura 2: Rambla Nuño del Salvador

Como conclusión en la propuesta del Plan Parcial del Sector R-5 tendrían que considerarse aparte de las medidas aportadas por el promotor, una justificación de las medidas que se han señalado anteriormente, en especial las referentes a un estudio de la flora y fauna protegida susceptible de afectación, la Rambla de Nuño del Salvador y a la preservación de la vegetación arbórea, arbustiva y macoyas de gran porte existentes; todo ello para garantizar que la propuesta no tenga efectos significativos sobre el medio ambiente.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	25/12/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM	PÁG. 17/36





### C.5) ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.

Consultado el sistema de información geográfica actualizado (REDIAM\_2022), se comprueba que dicha superficie dista en su punto más próximo en línea recta unos 3.000 metros por el noreste de la ZEC “Río Antas” (ES6110017), unos 6.300 metros por el oeste de la ZEC “Sierra de Cabrera – Bédar” (ES6110005) y unos 5.500 metros por el este de la Zona Especialmente Protegida de Importancia para el Mediterráneo (ZEPIM), LIC, ZEC y ZEPA “Fondos Marinos del Levante Almeriense” (ES6110010), que tienen la condición de espacios naturales protegidos de la Red ecológica europea Natura 2000.

La superficie de actuación delimitada en la “Alternativa 3” seleccionada por el promotor para la ejecución de la “Propuesta de Segundo Modificado del Plan Parcial de Ordenación del Sector R-5 “Vera Golf”, del PGOU de Vera, en el t.m. de Vera (Almería)”, no se encuentra incluida en el interior de ninguno de los espacios naturales protegidos definidos en el artículo 121 de la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban determinadas medidas fiscales y administrativas, que modifica el artículo 2 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección, y en los artículos 28, 30 y 42 de la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural ni es previsible que pueda afectar de forma directa o indirecta de una manera apreciable a los objetivos y prioridades de conservación establecidos en los planes de gestión de ninguno de ellos.

### C.6) VÍAS PECUARIAS.

La clasificación de vías pecuarias del término de VERA se aprobó por ORDEN DE 6 DE MARZO DE 1995 DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, Y ORDEN DE 25 DE MAYO DE 1995, DE CORRECCIÓN DE ERRORES A LA DE 6 DE MARZO DE 1995. Debe tenerse en cuenta que por RESOLUCIÓN DE LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE 8 DE JULIO DE 1999 se anula la clasificación de las vías pecuarias "CAÑADA REAL DE LA COSTA" Y "CORDEL DEL CAMINO VIEJO DE LORCA" (BOJA Nº 55 DE 6/04/1995, BOJA Nº 87 DE 17/06/1995, BOP Nº 164 DE 26/08/1999).

En esta clasificación se recoge, para la zona de informe, las vías:

- CORDEL DEL CAMINO DE TURRE A VERA, 04100005, con anchura legal 30,00 m y anchura necesaria de 12,00 m, longitud aproximada de 5.900 m, sin deslindar en la actualidad.
- VEREDA DE LOS CALLEJONES, 04100006, con anchura legal 20,00 m y longitud aproximada de 8.275 m, sin deslindar en la actualidad

El ámbito de Plan Parcial Sector R-5 DEL P.G.O.U. DE VERA afecta a estas vías, tal y como se refleja en el plano adjunto (Anexo III), siempre de acuerdo con la descripción textual de la clasificación y los planos topográficos y ortofotografías históricas disponibles en esta Delegación.

Se detectan las siguientes incidencias sobre vías pecuarias en los documentos presentados que deben ser corregidas:

- Documento Ambiental Estratégico, apartado 5\_Caracterización de la situación del medio ambiente, no se recoge el código identificativo de las vías pecuarias ni los datos de aprobación de la clasificación de vías pecuarias del término municipal.
- En el plano de Ordenación y zonificación propuesta para el Sector (DAE O-01) no están representadas las vías pecuarias afectadas.
- En el plano de zonificación del documento de MP no se recogen las vías pecuarias.

Las afecciones indicadas deberán representarse con la anchura legal de la vía pecuaria en todos los planos.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	25/12/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM	PÁG. 18/36






Deben recogerse en todos los documentos todas las vías pecuarias como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial, según LISTA), en la totalidad de su trazado, o integrarse en el sistema general de espacios libres con la clasificación que corresponda (de acuerdo con la modificación del Decreto 155/1998, Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, realizada por la disposición final cuarta del Decreto 36/2014, competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo). Según el artículo 12 de esta normativa, el procedimiento administrativo por el que se determinan la existencia, denominación, anchura, trazado y demás características físicas generales de cada vía pecuaria es la Clasificación de vías pecuarias, y es a partir de su aprobación cuando las vías pecuarias se consideran jurídicamente como de dominio público (sentencia 1010/2000 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sala de lo Contencioso-Administrativo).

La interpretación de la información gráfica de cada vía pecuaria se ha de hacer con la lectura de los itinerarios que han sido aprobados en la Clasificación y, en caso de conflicto, prevalece la descripción de las mismas sobre su representación gráfica, salvo en las que hayan sido deslindadas en las que su itinerario será el aprobado en el correspondiente deslinde.

Indistintamente, para solventar las afecciones a vías pecuarias por el nuevo planeamiento programado y según el Reglamento de Vías Pecuarias, caben las opciones:

- Modificar el trazado de las vías pecuarias afectadas, a instancia de parte interesada, de acuerdo con el artículo 39 y siguientes del Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía. Se trataría de proponer un trazado alternativo que garantice la continuidad y la idoneidad de la vía cortada por el nuevo planeamiento, teniendo en cuenta que de no ser titular de los terrenos por los que se pretende discurra el nuevo trazado, las actuaciones que resulten necesarias para la modificación del trazado, llevarán aparejadas la declaración de utilidad pública a efectos expropiatorios de los bienes y derechos afectados, debiéndose concretar el ámbito territorial de conformidad con lo dispuesto en el art. 162 de la LOUA.
- Integración de la vía pecuaria, respetando la vía pecuaria en toda su anchura, en cuyo caso los terrenos mantendrán su calificación como bienes de dominio público. Esta integración habrá de llevarse a cabo con una matización clara sobre los usos que habrán de darse a los terrenos, y que habrán de respetar la filosofía que inspira y preside la Ley 3/95, de vías pecuarias y el Decreto 155/98, por el que se aprueba el Reglamento de vías pecuarias. Estos usos, a título de ejemplo, podrían ser: Redes de Espacio Libres, Parques lineales, Zonas deportivas sin instalaciones fijas, Carriles bici, zonas para practicar senderismo, etc.

En caso de optar por la modificación de trazado deben reflejarse en todos los documentos tanto los trazados vigentes como los propuestos. La superficie de los trazados vigentes tendrá la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial, según LISTA), en tanto no se resuelva definitivamente la modificación, y la correspondiente a los trazados propuestos deberá considerarse también como de Suelo No Urbanizable de Especial Protección para evitar posibles actuaciones urbanísticas que impidan su transformación futura en vía pecuaria. Igualmente, puesto que los terrenos necesarios para los nuevos trazados de las vías pecuarias deberán ser aportados por el promotor, para su declaración como bienes de dominio público, en el propio planeamiento deberá contemplarse los mecanismos y procedimientos de obtención de los terrenos afectados por la modificación de trazado, de acuerdo con el artículo 39.2 del Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	25/12/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM	PÁG. 19/36	



## 4.- OTRAS AFECCIONES Y CONDICIONANTES.

A continuación se recogen los condicionantes expuestos en los informes recibidos en relación con las consultas efectuadas y que se han relacionado en el punto 2.

### 4.1.- Infraestructuras agrarias.

En fecha de 6 de abril de 2023 el Servicio de Promoción Rural de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca Agua y Desarrollo Rural en Almería ha remitido informe relativo al ámbito de la **“Plan Parcial del Sector R-5 “Veragolf” del PGOU de Vera”**, en el que se indica que, una vez examinada la documentación y los planos aportados, se ha comprobado que **NO existe infraestructura alguna, ejecutada o proyectada, subvencionada por la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en los últimos cinco años, que se vea afectada.**

### 4.2.- Turismo

Mediante escrito recibido el 9 de septiembre de 2022, el Servicio de Turismo de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Almería ha comunicado, respecto al **“Plan Parcial del Sector R-5 “Veragolf” del PGOU de Vera”** que analizada la documentación incorporada a la petición, puede concluirse que las actuaciones mencionadas, no se encuentran reguladas dentro de la normativa técnico-turística en vigor para el territorio Andaluz, no siéndole de aplicación, por tanto, la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía (BOJA núm. 255, de 31 de diciembre), ni su normativa de desarrollo.

### 4.3.- Ordenación del Territorio.

La Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, mediante escrito del 30 de marzo de 2022 ha comunicado, respecto a la **“Plan Parcial del Sector R-5 “Veragolf” del PGOU de Vera”**:

- “La valoración de la incidencia de las determinaciones en la ordenación del territorio, y particularmente del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por el Decreto 206/2006 de 28 de noviembre, la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA), la Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático, se refiere exclusivamente a los Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus Innovaciones de carácter estructural, sin que sea de aplicación al planeamiento de desarrollo, como es el caso.
- En la Jerarquía del Sistema de Ciudades del POTA, Vera se encuadra como “Centro Rural o Pequeña Ciudad 1” de la Red de Ciudades Medias de la Unidad Territorial “Levante Almeriense”, dentro del Dominio Territorial “Litoral”. El artículo 61-D del POTA, relativo a la mejora de los mecanismos de evaluación ambiental estratégica de la planificación urbanística, establece que se deben valorar los aspectos más globales de la ordenación y su contribución a la sostenibilidad.
- Además de las determinaciones del POTA, el instrumento de planeamiento urbanístico deberá establecer de forma expresa en su documentación la justificación de la coherencia de sus previsiones respecto a las determinaciones de otros planes del sistema de planificación territorial que establece la LOTA: Planes de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional y planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio que en su caso le sean de aplicación.
- Por su parte, el Art. 62 de la LISTA, referido al Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, establece que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos: “.. *memoria de información y de diagnóstico, que contendrá el análisis de la situación actual y problemas*

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA

25/12/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM

PÁG. 20/36





*detectados. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación sectorial y de las determinaciones que le afecten de la planificación territorial... ”.*

- 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 núm. 57 de 24 de marzo de 2009). Los terrenos en cuestión ya estaban clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado cuando entró en vigor el POTLA.
- La ficha urbanística del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado R-5 informa sobre su superficie (149,20 hectáreas), sobre sus Usos Preferentes (Terciario, Residencial Colectivo y Residencial Unifamiliar), Compatibles (Dotacional, Espacios Libres, Aparcamientos) y Excluidos (Industrial). Además, especifica que el Aprovechamiento Medio será de 0,15 mF/mF, la Densidad máxima de viviendas de 20 viv/ha, de 3 plantas, con un máximo de 2.958 viviendas, y que la reserva de vivienda protegida no es exigible
- Según la documentación aportada, este Segundo Modificado del Plan Parcial de Ordenación pretende continuar la tramitación administrativa del Plan, y adaptar algunas determinaciones *“a la legislación actual, al Informe Ambiental Estratégico y al resto de informes sectoriales que deriven de su tramitación administrativa”*. Al tratarse de un documento de planeamiento de desarrollo, tiene que asumir la *“clasificación, categorización y sectorización, pues se trata de cambiar la ordenación pormenorizada de un Suelo Urbanizable Ordenado”*, el uso global Residencial, la densidad máxima y número total de viviendas, el aprovechamiento medio, y la innecesariedad de establecer reserva para viviendas protegidas.
- Argumenta que es necesario plantear una ordenación pormenorizada *“más sostenible y acorde con la situación actual”*. Según el Plano Planta General. Ordenación y Zonificación, la superficie total (1.492.000 mF) se distribuye de la siguiente forma según la opción elegida finalmente para dicha ordenación pormenorizada:
  - 327.036 mF de Uso Residencial (20.168 de Residencial Unifamiliar y 306.868 de Residencial Turístico)
  - 19.885 mF de Uso Hotelero
  - 576.015,7 mF de Equipamientos Privados (9.589 de Equipamiento Social Privado, 547.889 de Equipamiento Privado Campo de Golf, 14.293,70 de Equipamiento Privado Comercial, 4.244 de Infraestructura
  - 267.957 mF de Áreas Libres Públicas
  - 90.689 mF de Servicios de Interés Público y Social
  - 61.761 mF de Sistemas Generales de Espacios Libres
  - 84.042 mF de Sistema General Viario
  - 64.614,30 mF de Viales y Aparcamientos
- Además, habrá de tenerse en cuenta el Art. 33.5 del POTLA, con carácter de Directriz (determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines, las Administraciones Públicas establecerán las medidas concretas para la consecución de dichos fines), que establece que *“los instrumentos de planeamiento general o de desarrollo introducirán criterios de sostenibilidad ambiental, teniendo en cuenta en el diseño de las actuaciones urbanísticas los siguientes criterios:*
  - 1.- *La mejora en la gestión del ciclo del agua mediante la racionalización de los consumos, la reducción de pérdidas, la generalización de la depuración y la reutilización de aguas residuales depuradas.*

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	25/12/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM	PÁG. 21/36





- 2.- La gestión de los residuos urbanos con criterios de reducción, reutilización, reciclado y depósito en condiciones seguras.
- 3.- La mejora de la calidad del aire mediante la reducción del tráfico motorizado.
- 4.- La reducción de la contaminación acústica a través del control del tráfico, de las fuentes emisoras puntuales y de las condiciones de aislamiento acústico de la edificación.
- 5.- La mejora de la eficiencia energética mediante una mayor adaptación de la edificación a las condiciones climáticas y mediante la reducción del uso del vehículo privado en las relaciones de movilidad metropolitana.
- 6.- La minimización de la contaminación lumínica fomentando la eficiencia lumínica y energética del alumbrado público.
- 7.- La dotación de las infraestructuras de telecomunicaciones con un ancho de banda que permita la prestación de servicios interactivos avanzados.”

#### 4.4.- Carreteras de la Junta de Andalucía.

Mediante oficio emitido el 16 de marzo 2022, el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, ha remitido informe en los siguientes términos:

*“LA SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-5, VERA-GOLF, DEL PGOU DE VERA EN EL T.M. DE VERA (ALMERÍA) podría verse afectada por el trazado de la futura Conexión del Puerto de Garrucha A-370 con autovía del Mediterráneo A-7, actuación incluida en el grupo de actuaciones viarias para la mejora de la movilidad en áreas interiores rurales y en el litoral (LE5.P6) del Plan de Infraestructuras de Transporte y Movilidad de Andalucía (PITMA) 2021-2030, según lo previsto en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de carreteras de Andalucía.”*

#### 4.5.- Carreteras del Ministerio.

Mediante oficio recibido el 2 de agosto de 2022, la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana ha comunicado respecto al **“Plan Parcial del Sector R-5 “Veragolf” del PGOU de Vera”**, que tras examinar la documentación aportada, informa lo siguiente:

El instrumento propone el desarrollo de un sector clasificado como suelo urbanizable de usos preferentes el terciario y el residencial. Se prevé la construcción de 2.491 viviendas, además de hoteles y un campo de golf de 18 hoyos. Los tráficos atraídos y generados por el sector pueden acceder a la autovía A-7 a través del enlace 529.

Estas previsiones se consideran un cambio de uso de los accesos a las carreteras estatales y pueden implicar una alteración en el nivel del servicio y de seguridad de estas, que será necesario estudiar mediante un Estudio de Tráfico y Capacidad para garantizar el cumplimiento del artículo 36.9 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras que dice:

*“La solicitud de accesos o cambios de usos de los existentes para servir a actividades que, por su naturaleza, pueden generar un volumen de utilización que pueda afectar negativamente, de forma cualitativa o cuantitativa, a la correcta explotación de la carretera, deberá acompañarse de un estudio de tráfico y, en caso de una afección significativa, de una **propuesta de las medidas de acondicionamiento necesarias para mantener inalterado el nivel de servicio y seguridad viaria** de las carreteras afectadas. En caso contrario, la solicitud de acceso deberá ser denegada”*

En el caso de que sean necesarias medidas de acondicionamiento para mantener inalterado el nivel de servicio y seguridad viaria a las que se refiere el artículo 36.9 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA

25/12/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM

PÁG. 22/36





carreteras, deberán ser ejecutadas por el promotor interesado en el cambio de uso y a su costa, como así también se recoge en el artículo 18.1.c del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que recoge como deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias “**Costear y, en su caso, ejecutar [...] las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas [...]**”.

Para poder informar el Plan Parcial se deberá aportar la necesaria propuesta de reordenación de accesos con un nivel de detalle que permita al menos evaluar su viabilidad conforme a lo establecido en el artículo 104.9 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Una vez obtenido el informe favorable al Plan Parcial, para poder informar por esta Administración en correspondiente Proyecto de Urbanización y otros instrumentos necesarios para el desarrollo del ámbito, conforme al artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y consiguientemente ser aprobado y poder dar licencias de ejecución de obras, y a fin de asegurar el cumplimiento del artículo 36, en especial su apartado 9, de la citada ley, así como los artículos 7.1, 18.1, 21.1.c y 22.3.c del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, será condición inexcusable y previa que el proyecto de reordenación de accesos esté debidamente tramitado y aprobado conforme al artículo 104 del Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre), por esta Administración.

No se podrá otorgar licencias de ocupación o de actividad ni proceder a la primera ocupación, al uso o a la puesta en servicio de nuevas actividades en el ámbito, mientras no se encuentren ejecutadas y operativas las medidas propuestas recogidas en el proyecto de reordenación de accesos al que se hace referencia en el párrafo anterior y con la conformidad de esta Administración.

Hay que destacar, que junto con esta modificación puntual también se ha evaluado e informado la Modificación Puntual n.º 33 referida el sector R-19 y la Modificación Puntual n.º 34 relativa al sector T-20 que, en conjunto, podrían afectar a los niveles de servicio y seguridad de las carreteras estatales.

Sería conveniente que estas zonas fueran objeto de estudio conjunto para evaluar sus efectos por si fuera necesario establecer las oportunas reservas de suelo en que hayan de materializarse las medidas de acondicionamiento que, en su caso, fueran necesarias con la correspondiente adscripción a los distintos desarrollos involucrados.

Esta administración, con el fin de garantizar que, en todo momento, se cumple lo dispuesto en el artículo 36.9 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y en el artículo 18.1.c del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, sólo podrá tener en cuenta con relación a la propuesta de medidas para mantener el nivel de servicio y seguridad de las carreteras afectadas de cada ámbito, aquellas actuaciones ya ejecutadas y en las propuestas por el propio instrumento, sin posibilidad de diferir las soluciones a los desarrollos futuros de otros ámbitos u actuaciones, por lo que podría darse el caso, cuando fueran necesarias medidas de acondicionamiento globales, que algunos ámbitos vieran imposibilitado su desarrollo por no ser viables al tener que asumir unos costes que, en otro caso, habrían sido adecuadamente repartidos entre todos los ámbitos que se benefician de las medidas de acondicionamiento necesarias.

Se deberá justificar la necesidad o no de establecer medidas para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas en el ámbito territorial de ordenación afectado por el mismo (art. 11.1, Real

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA

25/12/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM

PÁG. 23/36





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).

En el Estudio Acústico se adjuntará mapa de isófonas de tal forma que se aprecie con claridad aquellas isófonas que marcan los objetivos de calidad junto con el parcelario previsto y sus usos correspondientes, evitando la acumulación de otros elementos gráficos como, por ejemplo, curvas de nivel o edificaciones actualmente existentes, que dificulten su interpretación. Sería deseable su presentación adicional en archivo shapefile (\*.shp) debidamente georreferenciado.

Los escenarios temporales a estudiar incluirán la situación el año de puesta en carga del sector y 20 años tras la misma y deberán ser congruentes, en su caso, con lo establecido en el Estudio de Tráfico, dado que son vehículos que circulan por los viales y carreteras afectadas el principal foco de emisión sonora. En el caso de que no sea necesario el Estudio de Tráfico, deberá realizarse una prognosis del tráfico esperable, para lo cual se podrá utilizar el incremento de tráfico establecido en la Orden FOM/3317/2010, de 17 de diciembre, por la que se aprueba la Instrucción sobre las medidas específicas para la mejora de la eficiencia en la ejecución de las obras públicas de infraestructuras ferroviarias, carreteras y aeropuertos o bien, justificar los valores utilizados.

El planeamiento incluirá entre sus determinaciones las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas en los ámbitos territoriales de ordenación afectados por ellas (art. 11.1, 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).

Conforme al artículo 13 del Real Decreto 1367/207, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido se deberá incluir en el instrumento de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación.

En todo caso se debe garantizar el cumplimiento del articulado de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y a los Reales Decretos que la desarrollan y en especial su artículo 20 que dice:

*“1. No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplan los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables.*

*2. Los ayuntamientos, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrán conceder licencias de construcción de las edificaciones aludidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los objetivos de calidad acústica en él mencionados, siempre que satisfagan los objetivos establecidos por el espacio interior”*

Los medios de protección acústica que resulten necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y, en su caso, en la normativa autonómica o local, será ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

Se reflejarán en los planos, a una escala adecuada, y en la parte normativa del Instrumento, las zonas de protección del viario estatal (zona de dominio público, zona de servidumbre y zona de afección), y la arista exterior de la calzada a partir de la cual se acota la mencionada línea, indicándose en la Memoria u Ordenanzas la prohibición de cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA

25/12/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM

PÁG. 24/36





(inclusive instalaciones aéreas o subterráneas), a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, desde dicha línea hasta la carretera, según establece la Ley de Carreteras en su artículo 33 y el Reglamento de Carreteras en sus artículos 84 a 87.

Se justificará que ni los desarrollos urbanísticos previstos ni sus obras de construcción deberán afectar al drenaje actual de las carreteras estatales y sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas.

Deberá realizarse asimismo un estudio pormenorizado de las zonas con riesgos de inundación incluidas en el sector planificado, y determinar si ese riesgo se ve acrecentado con la ejecución o el desarrollo del planeamiento urbanístico, y justificar que no se verá afectada la Red de Carreteras del Estado.

Asimismo,

- a) En la parte normativa del instrumento se debe recoger:
  - i. La prohibición expresa de realizar publicidad en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, tal y como establece en el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
  - ii. La necesidad de que la iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado, al que lo hace por carreteras del Estado. Si fuera necesario, se instalarán medios antideslumbrantes que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento a cargo de dichos promotores.
  - iii. Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre y, en su caso, en la normativa autonómica o local. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

Según el artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras será nulo de pleno derecho cualquiera de los instrumentos mencionados en dicho apartado en cuya tramitación se haya omitido la petición del informe preceptivo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, así como cuando sean aprobados antes de que transcurra el plazo del que dispone dicho departamento para evacuarlo y en ausencia del mismo, cuando menoscaben, alteren o perjudiquen la adecuada explotación de las carreteras del Estado.

#### 4.6.- Grupo Ecologistas Mediterráneo

Mediante escrito recibido el 11 de abril de 2022, la Asociación de Ecologistas Mediterráneo ha comunicado respecto al **“Plan Parcial del Sector R-5 “Veragolf” del PGOU de Vera”**, que tras examinar la documentación aportada, alegan lo siguiente:

1. Se trata de un plan parcial con una superficie de 149,20 ha, donde se pretenden construir 2.491 viviendas, 1 hotel y un campo de golf de 18 hoyos, con una superficie de 547.899 m<sup>2</sup>.

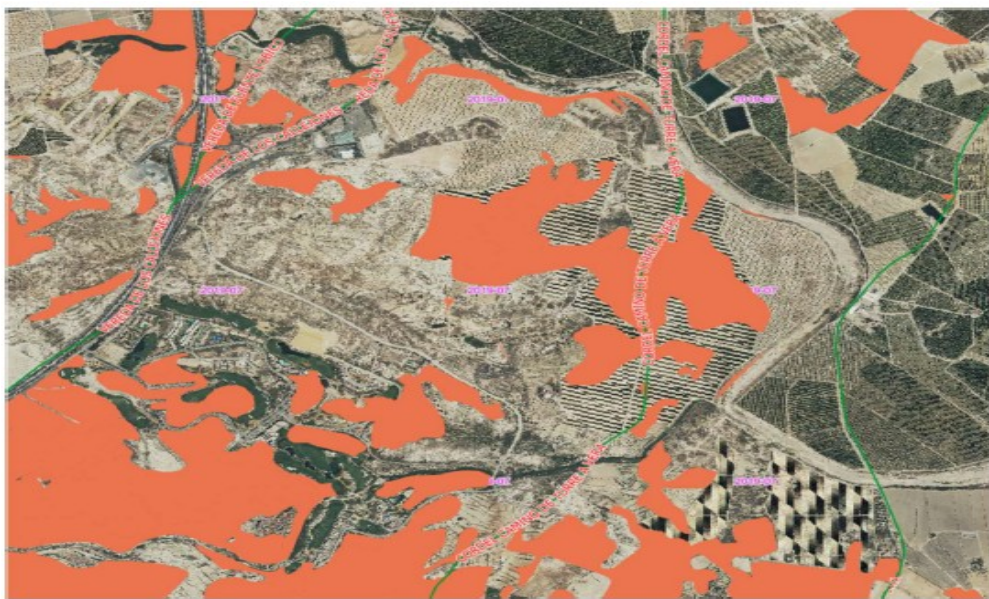
Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	25/12/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM	PÁG. 25/36	



2. Se encuentra situado junto al campo de golf existente “Valle del Este Golf Resort” que se pretende ampliar, por lo que se deberían de tener en cuenta los efectos sinérgicos de estas actuaciones.
3. Los informes sectoriales que se adjuntan tienen más de diez años, se refieren al segundo reformado, no a este, por lo que se sería necesario aportar nuevos informes que justifiquen que se pueden satisfacer las nuevas demandas que genera este proyecto. El certificado de viabilidad de abastecimiento y saneamiento de GALASA, tiene fecha de 6 de noviembre de 2007, y en el mismo se manifiesta que “ Pasados seis meses de la emisión de este certificado GALASA se reserva el derecho de modificar total o parcialmente su contenido”.
4. Los recursos hídricos para abastecimiento y riego del campo de golf no se justifican. Se dice que el campo de golf existente en la actualidad se riega con aguas regeneradas procedentes de la EDAR de Vera, y que se espera poder hacer lo mismo con el nuevo, pero no se ofrece documentación alguna que acredite la disponibilidad de agua para las nuevas viviendas y la ampliación del campo de golf. En cualquier caso, esta actuación supone un crecimiento de las demandas en una zona que en la actualidad padece problemas de sobreexplotación, y cuyos acuíferos están en mal estado, y según la Directiva Marco de Aguas y el Plan Hidrológico de Cuenca, deberán de alcanzar el buen estado cuantitativo en 2017. Esto obliga a que cualquier posible nueva aportación tenga que ser destinada a paliar los déficits existentes, no a la satisfacción de nuevas demandas como el caso que nos ocupa.

En esta zona hay varios proyectos que implican un incremento considerable de las demandas. A las dotaciones necesarias para abastecer a las 2.491 viviendas y al hotel, hay que añadir las necesarias para riego de jardines y otros usos, además de para regar las 54,8 Has del campo de golf. No nos corresponde a nosotros cuantificar estas nuevas demandas, pero suponen un volumen considerable inasumible para una zona, en la que las Comunidades de Regantes no hacen más que manifestar la escasez de recursos hídricos. Insistimos en que, dada la situación, cualquier nueva aportación que se pudiese encontrar debería de ir destinada a paliar los déficits existentes, que según las Comunidades de Regantes son muy grandes, y no a satisfacer nuevas demandas, como las de los casos que hemos mencionado.

5. Como se observa en la cartografía de la REDIAM, en la zona se encuentran Hábitats de Interés Comunitario, tema que se trata en la documentación, en la que se manifiesta que es poco probable que se encuentren especies de flora protegidas. Pero este no es un tema de probabilidades. Si hay HICs, es necesario tomar medidas para su protección.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	25/12/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM	PÁG. 26/36





Lo mismo que ocurre con los cauces, con su dominio público hidráulico y zonas de servidumbre y protección, y vías pecuarias.

6. Hace mucho tiempo, desde la crisis 2007-2008, los activos inmobiliarios de la comarca del levante almeriense (Vera y Mojácar) se está depreciando ya que el mercado la identifica como una zona costera masificada y con un nivel de densidad urbanística no compatible con el desarrollo sostenible. Seguir con esta política de masificación contribuirá a empeorar esta valoración del mercado inmobiliario de la zona.
7. La utilización de modelo golf urbanización en la comarca del levante almeriense ha demostrado una escasa rentabilidad social y económica, que no compensan modo alguno el impacto ambiental de este tipo de promoción urbanística detrayendo y comprometiendo recursos escasos, y que únicamente benefician a los promotores. En la zona hay actuaciones como el Aguilón y Macenas que nos deberían de llevar a plantearnos la idoneidad de este modelo.

## 5. ANÁLISIS DE LOS CRITERIOS PARA DETERMINAR EL SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA

El artículo 36.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, establece que los criterios para determinar si un plan o programa han de someterse a Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria por decisión del órgano ambiental en la Propuesta de Informe Ambiental Estratégico serán los del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Asimismo, el artículo 40.2.d) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, establece que están sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria los instrumentos de planeamiento urbanístico incluidos en el apartado 3 del artículo 40, cuando así lo determine el órgano ambiental, de oficio o a solicitud del órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

En el apartado primero del citado Anexo V, los criterios se refieren a las características de los planes y programas, mientras que en el apartado segundo del Anexo, se relacionan las características de los efectos y del área probablemente afectada.

Respecto a las características de los planes y programas, los criterios a considerar particularmente son:

- a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.
- b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.
- c) La pertinencia del plan o programa para la integración de las consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.
- d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.
- e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de recursos hídricos.

En relación a las características de los efectos y del área probablemente afectada, debe considerarse en particular:

- a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA

25/12/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM

PÁG. 27/36





- b) El carácter acumulativo de los efectos.
- c) El carácter transfronterizo de los efectos.
- d) Los riesgos para la salud humana de los efectos (debidos, por ejemplo, a accidentes).
- e) **La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que pudiera verse afectada).**
- f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:
  - 1. Las características naturales especiales.
  - 2. Los efectos en el patrimonio cultural.
  - 3. La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.
  - 4. La explotación intensiva del suelo.
  - 5. Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

#### Respecto a la magnitud y el alcance espacial de los efectos ambientales: área geográfica afectada

Dada la magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que pudiera verse afectada) al contar el ámbito del Sector RC-5 con una extensión de 149 hectáreas, la intensidad de las actuaciones implicarán un elevado número de actuaciones que podrían afectar al medio ambiente, que no han sido analizadas en detalle.

Como se ha indicado, está inventariada la presencia de hábitats de interés comunitario en todo el sector RC-5 (1430, 1510\*, 3250, 5220\*, 5330-2, 5330-4, 5330-5, 6220-0\*, 6220-1\* y 92D0) que en determinadas zonas se encuentran bien representados (Zona 1 y Zona 2) y , además se ha indicado la presencia en la zona de fauna catalogada (*Testudo Graeca*), para la que han de adoptarse medidas concretas para evitar o minimizar la afección a la misma.

Así mismo, se producen afecciones a la rambla de Nuño del Salvador según establece el Estudio Hidráulico para la ordenación de las Cuencas del Levante Almeriense, debiendo adaptarse los usos en las zonas afectadas a dichas delimitaciones. También se han detectado incidencias en las vías pecuarias que atraviesan el sector y además de la necesidad de estudiar la alteración del tráfico en el nivel de servicio y seguridad de las carreteras estatales.

Teniendo en cuenta la afección directa, intensa e irreversible que podría suponer las actuaciones en el ámbito de la Innovación, así como la superficie de 145 ha y los valores afectados en dicho ámbito que han sido enumerados anteriormente y descritos en el apartado 3 de este Informe, es por esto que, independientemente de la valoración que se hará de los mismos en su momento, debe concluirse que pueden existir efectos ambientales significativos que motivan la necesidad de una evaluación en un procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria del “Plan Parcial del Sector R-5 “Veragolf” del PGOU de Vera”, del TM de Vera (Almería).

## **6.- PRONUNCIAMIENTO DE PROPUESTA.**

Por todo cuanto antecede, de acuerdo con los artículos 39.3 y 40.2.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,

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	25/12/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM	PÁG. 28/36	



## DETERMINA:

Que la innovación del “**Plan Parcial del Sector R-5 “Veragolf” del PGOU de Vera**”, debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria porque puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Este órgano ambiental procederá a elaborar el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas.

### EL DELEGADO TERRITORIAL

**Manuel Tomás de la Torre Francia**

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	25/12/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM	PÁG. 29/36





## ANEXO I

### CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-5 “VERAGOLF” DEL PGOU DE VERA

A la solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica se adjunta borrador de documento de “**Plan Parcial del Sector R-5 “Veragolf” del PGOU de Vera**”, redactado en diciembre de 2021 por el Arquitecto, F.J.A.H colegiado nº 4.938 COA de Sevilla.

Los datos que se exponen en este Anexo, se han obtenido del Documento de Avance del documento citado.

#### 1. Objetivos del Borrador del Segundo Modificado

Este segundo modificado del Plan Parcial de Ordenación se marca los siguientes objetivos:

- Objetivo 1, continuar la tramitación administrativa del Segundo Modificado del Plan parcial de Ordenación, a cuyos efectos se asume el requerimiento municipal de someterlo al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.
- Objetivo 2, reajustar algunas de las determinaciones del Segundo Modificado del Plan Parcial de Ordenación, al objeto de adaptarlas a las regulaciones actuales, al Informe Ambiental Estratégico y al resto de informes sectoriales que deriven de su tramitación administrativa.

#### 2. Alcance de la modificación

El ámbito de la segunda modificación es el mismo que el del Plan Parcial Sector R-5 aprobado en 1991, lindando con la Autovía E-15 y la carretera nacional 340, junto el acceso por esta última vía a Vera. El sector se sitúa junto a la urbanización con campo de Golf conocida como Valle del Este.



#### 3. Condiciones urbanísticas iniciales

Se trata de un sector de Suelo Urbanizable Ordenado, pues dispone de un Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente en 1.991, que fue objeto de un primero Modificado en 1.996, también aprobado definitivamente, pero cuyo Segundo Modificado, de 2.006, tan solo cuenta con la Aprobación Inicial.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	25/12/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM	PÁG. 30/36





#### 4. Ficha Urbanística

<b>FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>	<b>SECTOR</b>	<b>R-5</b>
<b>ORDENANZA N°</b>	23	
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Paraje "Las Chinas". Núcleo Vera-Golf	
<b>SUPERFICIE</b>	149,20 Hectáreas	
<b>USOS</b>		
<b>Preferentes</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Terciario</li><li>• Residencial Colectivo</li><li>• Residencial Unifamiliar</li></ul>	<b>Compatibles</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Dotacional</li><li>• Espacios Libres</li><li>• Aparcamientos</li></ul>	<b>Excluidos</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Industrial</li></ul>
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		
<b>Aprovechamiento Medio</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li></ul>	<b>Densidad máxima de viviendas</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 20 viviendas/hectárea</li></ul>	
<b>Número de plantas</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 3 plantas</li></ul>	<b>Viviendas ordenadas por el Plan Parcial</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 2.958 viviendas</li></ul>	

#### 4. Estudio de alternativas

El documento ambiental estratégico recoge cuatro alternativas:

- ALTERNATIVA 0: consiste en no ejecutar el planeamiento.
- ALTERNATIVA 1: mantener la propuesta del Plan Parcial aprobado definitivamente en 1991.
- ALTERNATIVA 2: opta por la propuesta del Primer Modificado del Plan Parcial aprobado definitivamente en 1996.
- ALTERNATIVA 3: la propuesta: consiste en mantener la ordenación del Segundo Modificado del Plan Parcial, aprobado inicialmente en 2006.

Las alternativas 1, 2 y 3, se resumen en el siguiente cuadro:

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	25/12/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM	PÁG. 31/36	



Zona	PP 1990	PP 1996	PP 2006
Residencial turístico unifamiliar	16.000	300.601	20.168
Residencial turístico	228.500	156.947	306.868
Hotelero	22.400	22.400	19.885
Equipamiento privado club de golf	8.000	8.000	0
Campo de golf	857.800	477.358	547.889
Equipamiento privado social	0	0	9.589
Equipamiento privado comercial	0	0	14.294
Infraestructura	6.000	6.000	4.244
Servicios de interés público y social	90.000	90.000	90.689
Área libre pública	164.700	187.719	267.957
Equipamiento comercial	13.200	20.799	0
Viario y aparcamientos	85.400	222.176	64.614
Sistema general de espacios libres públicos	0	0	61.761
Sistema general de viario público	0	0	84.042
<b>Total SR - 5</b>	<b>1.492.000</b>	<b>1.492.000</b>	<b>1.492.000</b>
Nº viviendas	2.948	2.845	2.491
Superficie viario (sistema general y local)	85.400	222.176	148.656
Hoyos del campo de golf	27	18	18

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA

25/12/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM

PÁG. 32/36





## ANEXO II

### RESUMEN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

A la solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica de la **Plan Parcial del Sector R-5 “Veragolf” del PGOU de Vera**”, se adjunta DOCAE, redactado en marzo de 2022, por A.P.S Biólogo Colegiado n.º 0575 en el COBA e Ingeniero Técnico Agrícola colegiado n.º 5082 en el COITAND.

El documento se compone de doce capítulos siguiendo información mínima requerida en el artículo 39.1 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En el Capítulo 1 se describen los antecedentes del Plan Parcial, se enumera el contenido del DOCAE y se pone tabla del contenido mínimo que se establece en el artículo 39.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio y su equivalencia en el DOCAE, así como se enumera la normativa ambiental relacionada con la actuación.

En el Capítulo 2 del DOCAE se describen los objetivos del Plan Parcial en los mismos términos que en el borrador del documento urbanístico.

En el Capítulo 3 relativo al alcance y contenido de la Innovación propuesta, incluye consideraciones similares a las contenidas en el borrador del documento de planeamiento, que ya han sido objeto de consideración en anterior Anexo I del presente Informe Ambiental Estratégico.

Las alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, se han contemplado en el apartado 3.3.3 y, de forma resumida, se describen a continuación las cuatro alternativas consideradas:

- ALTERNATIVA 0: consiste en no ejecutar el planeamiento.
- ALTERNATIVA 1: mantener la propuesta del Plan Parcial aprobado definitivamente en 1991.
- ALTERNATIVA 2: opta por la propuesta del Primer Modificado del Plan Parcial aprobado definitivamente en 1996.
- ALTERNATIVA 3: la propuesta: consiste en mantener la ordenación del Segundo Modificado del Plan Parcial, aprobado inicialmente en 2006.

La metodología empleada se basa en la cuantificación de unos parámetros técnicos, valorándolos como cero o uno en función de si se ajusta o no a los objetivos buscados con el Segundo Modificado del plan y en la ponderación de unos parámetros cuantitativos de carácter ambiental, valorados como cero, uno o dos.

En el cuadro de síntesis que se muestra a continuación pueden verse los parámetros evaluados y la ponderación realizada para cada una de las alternativas.

Se observa como la alternativa 3 es la mejor ponderada que las otras dos pues obtiene 27 puntos frente a 14 y a 17 que obtienen la Alternativa 1 y 2 respectivamente. Por tanto, la alternativa 3 ha sido la elegida

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	25/12/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM	PÁG. 33/36	



Cuadro síntesis de la valoración de las alternativas estudiadas			
Parámetro a valorar	Alternativa 1 (PP 1990)	Alternativa 2 (PP 1996)	Alternativa 3 (PP 2006)
<b>Adecuación a la Ordenación territorial</b>			
POTA	1	1	1
POTLA	1	1	1
<b>Adecuación al planeamiento urbanístico vigente</b>			
<b>Adecuación a las determinaciones de Ordenación Estructural</b>			
Clasificación, categorización y sectorización actual del suelo	1	1	1
Uso Global	1	1	1
Densidad máxima de viviendas	1	1	1
Aprovechamiento medio	1	1	1
Reserva para vivienda protegida	1	1	1
<b>Adecuación a las determinaciones de Ordenación Pormenorizada</b>			
Estructura urbana propuesta	0	0	1
Delimitación de unidades de ejecución	1	1	1
Regulación normativa de las condiciones de edificación y urbanización	0	0	1
<b>Adecuación a la legislación sectorial</b>			
Aguas	0	1	1
Carreteras	0	1	1
Vías pecuarias	0	0	1
<b>Adecuación a otras variables</b>			
Estrategia Europa 2020	1	1	2
<b>Estrategia Andaluza para la Sostenibilidad Urbana</b>			
Ciudad compacta	2	2	2
Movilidad sostenible	0	1	2
Redes infraestructuras	0	0	2
Ley GICA	1	1	2
Programa Construcción Sostenible Andalucía	1	1	2
Estrategia energética de Andalucía 2020	1	1	2
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>17</b>	<b>27</b>

El capítulo 4 recoge el desarrollo previsible de la Modificación puntual, en el cual se indica que, una vez aprobada la Segunda Modificación es posible, directamente, la solicitud de licencia de obra, salvo para aquellas actuaciones que requieran algún procedimiento de prevención ambiental.

En el capítulo 5 se incluye la caracterización de la situación actual del medio. En éste se analizan los siguientes aspectos: Climatología, Morfología y relieve, Hidrología e Hidrogeología, Geología, Edafología, Vegetación, Flora protegida, Hábitats de Interés Comunitario, Fauna, Espacios Protegidos y de Interés (Red Natura 2000).

El capítulo 6, correspondiente a los posibles efectos ambientales y su cuantificación. Se han analizado los efectos ambientales durante la fase de obras y durante la fase de explotación.

En el capítulo 7, sobre los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se expresa que no existen interacciones directas de los planes sectoriales sobre el ámbito de la actuación, no identificando interacciones directas con la red de Vías pecuarias ni con los Montes públicos. Finalmente concluye, que la Modificación contribuye a la mitigación y adaptación al cambio climático, ya que el sector contribuye al modelo de ciudad compacta, policéntrica y que reduce la necesidad de transporte.

El capítulo 8, incluye la motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, y lo justifica por encontrarse en el apartado 3.c) del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	25/12/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM	PÁG. 34/36	



El capítulo 9, incluye el resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas, concluyendo que entre los motivos que conllevan a elegir la alternativa 3 serían que se obtendría un documento adaptado perfectamente a planeamiento territorial vigente; ordenación propuesta se adecúa a la Ordenación Estructural de la Adaptación Parcial a la LOUA, la alternativa se adecúa mejor a la legislación sectorial, entre otras.

El capítulo 10, denominado "Incidencia en materia de cambio climático", ha sido desarrollado siguiendo el guion establecido en el artículo 19.2 de la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, en los siguientes aspectos:

1. Evaluación de la vulnerabilidad del ámbito de actuación al cambio climático.
2. Disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.
3. Justificación de la coherencia de sus contenidos con el Plan Andaluz de Acción contra el Clima.
4. Los indicadores que permitan evaluar las medidas adoptadas, teniendo en cuenta la información estadística y cartográfica generada por el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía.
5. Análisis potencial del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero.
6. Incidencia de la Innovación en el cambio climático.

En el capítulo 11, relativo a las medidas previstas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos por la aplicación del plan, se relacionan las medidas preventivas y correctoras a establecer que atenúen o eliminen los efectos de los impactos ambientales esperados sobre la atmósfera, sobre las aguas (entre las que se destaca que la Rambla del Nuño Salvador se mantendrá fuera del proceso urbanizador), vegetación (las zonas verdes y espacios libres se ajustarán en la medida de lo posible para incluir al máximo los Hábitats de Interés Comunitario), paisaje, patrimonio y vías pecuarias, medio socioeconómico y generación de residuos.

En el capítulo 12 se recoge la descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan, en el que se indica que el Programa de Vigilancia Ambiental recaerá sobre el Responsable Ambiental designado a estos efectos en cada fase del proyecto, sin perjuicio de que determinadas tareas del mismo puedan repercutir sobre otras responsabilidades relacionadas con el desarrollo del proyecto.

Esta Dirección Ambiental se encargará de la adecuada observación por el contratista del Plan de Etapas establecido, y se responsabilizará de:

- Supervisar el cumplimiento de las prescripciones legales establecidas
- Control de la aplicación y eficacia de las medidas preventivas y correctoras
- Observación de modificaciones en las características de los impactos ambientales, así como la detección de impactos no previstos
- Propuesta de medidas correctoras adicionales, en caso de ser necesarias.

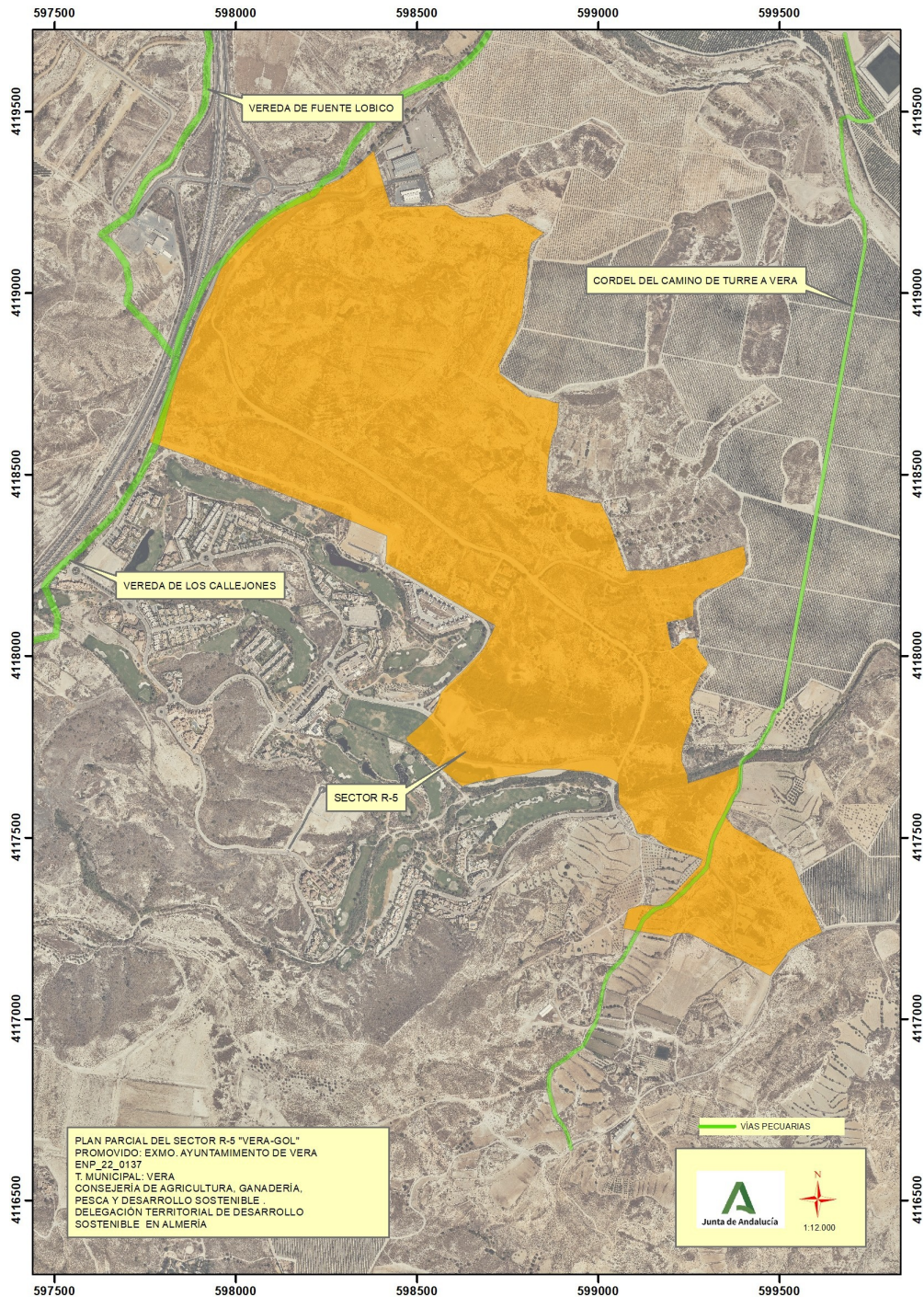
Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	25/12/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM	PÁG. 35/36





## ANEXO III AFECCIONES A VÍAS PECUARIAS



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA

25/12/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm6SE2TABE68HTDK76WYSMAUGMM

PÁG. 36/36

