

MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL (ABRIL/2022)

DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 DEL PGOU DE VERA, PARA LA CLASIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-19 DE USO RESIDENCIAL (JUNIO/2018).

PEDRO JOSE LOPEZ SOLER (1 de 1)
 Secretario General
 Fecha Firma: 16/05/2022
 HASH: 99653b82019598676ab0c8bce63c1f

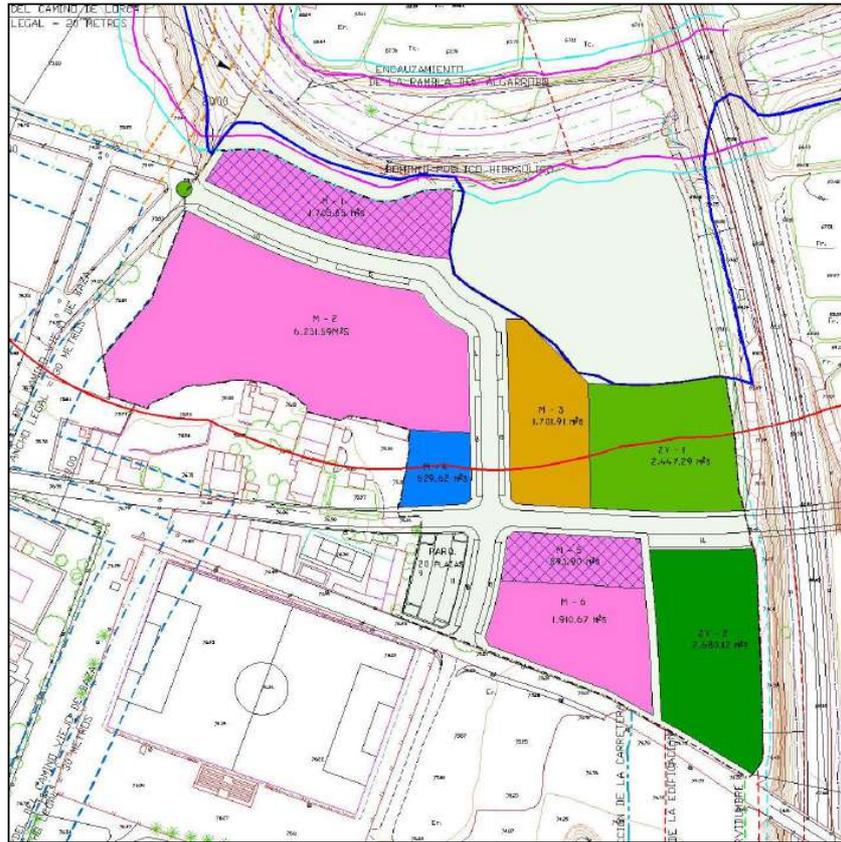
APROBADO DEFINITIVAMENTE

Según Acuerdo de la CIOTU
 2 FEBRERO 2023

Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería



Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 194

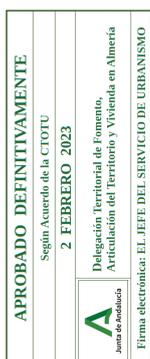


Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 1/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ÍNDICE.

1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS INMEDIATOS.	4
1.0. JUSTIFICACIÓN DE ESTE DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL (ABRIL/2022) DEL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VERA, PARA LA CLASIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 19 DE USO RESIDENCIAL JUNIO/2018).	4
1.0.1. <i>Antecedentes Administrativos.</i>	4
1.0.2. <i>Consideraciones Relativas al Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento.</i>	6
1.0.3. <i>Contenido y Justificación del Presente Documento de Modificación No Sustancial relativo a la Modificación Nº18 Del PGOU de Vera pendiente de su Aprobación Definitiva.</i>	8
1.1. PROMOCIÓN Y REDACCIÓN.	9
1.2 ANTECEDENTES JURÍDICO-URBANÍSTICOS.	9
1.2.1 <i>Antecedentes Inmediatos.</i>	9
1.2.2 <i>Antecedentes Primarios.</i>	11
2. USOS, INSTALACIONES, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS PREEXISTENTES.	12
2.1. USOS, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES PREEXISTENTES.	12
2.2. INFRAESTRUCTURAS PREEXISTENTES EN EL ENTORNO DE LA ACTUACIÓN.	13
2.3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES EN EL MUNICIPIO DE VERA.	14
2.3.1. <i>Red de comunicaciones.</i>	14
2.3.2. <i>Energía Eléctrica.</i>	16
2.3.3. <i>Abastecimiento de Agua.</i>	17
2.3.4. <i>Saneamiento.</i>	18
2.3.5. <i>Telecomunicaciones.</i>	20
2.3.6. <i>Gas.</i>	20
3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y MEDIOAMBIENTALES DE LOS TERRENOS.	21
3.1 MEDIO FÍSICO.	21
3.2 DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.	22
4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.	23
5. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.	25
6. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE APLICACIÓN.	27
7. JUSTIFICACIÓN LEGAL.	29
8. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.	30
9. CONTENIDO DE ESTE DOCUMENTO (JUNIO/2016) RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VERA.	32
10. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Y DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.	34
10.1. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 19.	35
10.2. DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA U.A. Nº 19.	47
10.3. DETERMINACIONES ACTUALES.	48
10.4. DETERMINACIONES MODIFICADAS.	48
10.4.1 <i>Régimen Urbanístico del Suelo.</i>	48
10.4.2 <i>Determinaciones Adicionales a la Propuesta de Ordenación Seleccionada</i>	54



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 2/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

10.5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA U.A.-RAMBLA DEL ALGARROBO.	55
11. FICHA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.....	58
12. CONEXIONES A INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.	59
12.1. PREVISIONES DE DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS, ENERGÉTICOS Y DE TELECOMUNICACIONES.	60
12.1.1. <i>Energía Eléctrica.</i>	60
12.1.2. <i>Abastecimiento de Agua.</i>	61
12.1.3. <i>Saneamiento.</i>	63
12.1.4. <i>Telecomunicaciones.</i>	64
13. AFECCIONES.	64
14. VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA.	67
14.1. VIABILIDAD TÉCNICA.	67
14.2. VIABILIDAD ECONÓMICA.	68
15. PROGRAMACIÓN.	69
16. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.	71
DISPOSICIONES FINALES DE ESTE DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN FINAL.	71
ANEXO I.	73
VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL.	73
ANEXO II	83
ESTUDIO DE IGUALDAD DE GÉNERO.....	83
ANEXO III	89
VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD.	89

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 3/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL (ABRIL/2022) DEL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VERA, PARA LA CLASIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 19 DE USO RESIDENCIAL (JUNIO/2018).

MEMORIA

1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS INMEDIATOS.

1.0. Justificación de este Documento de Modificación no Sustancial (abril/2022) del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Vera, para la Clasificación de la Unidad de Actuación Nº 19 de Uso Residencial junio/2018).

1.0.1. Antecedentes Administrativos.

Redactado el Documento de Modificación Puntual del PGOU de Vera, para la Clasificación de la Unidad de Actuación Nº 19 de Uso Residencial (junio/2018) desde el entendimiento que la categoría del suelo que legalmente le correspondía era la del Urbano No Consolidado, fue sometido a su tramitación preceptiva en los términos establecidos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía vigente en aquellas fechas (en adelante LOUA).

Tras la tramitación de la Modificación Nº19 planteada y su elevación a la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía para que procediera a su



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 4/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

aprobación definitiva, el Ayuntamiento recibió en fecha 29/03/2022 Informe suscrito por el Jefe de Servicio de Urbanismo con el siguiente tenor:



Consejería de Fomento, Infraestructuras
y Ordenación del Territorio
Delegación Territorial de Almería

Su Ref.: Expte 2469/2018

AYUNTAMIENTO

Expte.: PTD-05/22 (TIP/2022/000168) Innovación (Modificación Puntual) nº 18 del PGOU, ámbito UA-19

Plaza Mayor, 1

04620 - VERA

Asunto: Requerimiento documentación

ALMERÍA

En relación con su oficio con entrada en esta Delegación Territorial de 22 de febrero de 2022, en el que se solicita que se resuelva sobre la aprobación definitiva del expediente correspondiente a la Modificación Puntual nº 18 del PGOU de Vera, clasificación del nuevo sector de SUNC UA-16, al cual este Centro Directivo le ha asignado el número de expediente PTD-05/21 (TIP/2022/000168), se le informa lo siguiente.

Con fecha de registro de salida 2 de marzo de 2022 esta Delegación Territorial remitió al Ayuntamiento de Vera requerimiento al objeto de completar el expediente de referencia.

Con independencia de la documentación que se deberá remitir para poder proceder a resolver sobre la aprobación definitiva del citado expediente, se comunica que la clasificación del ámbito al que se refiere el mismo deberá ser la de suelo urbanizable sectorizado en aplicación del art. 45 de la LOUA y en consonancia con el expediente en su día tramitado (Modificación nº 70 de las NN. SS. de Vera) a iniciativa de GRUINVER-6, SL, proponiendo la clasificación del sector de suelo urbanizable R-36, con una superficie de 67.670 m², el cual fue suspendido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería mediante Acuerdo de 17 de octubre de 2008. Dicho Acuerdo estableció el deber de realizar determinadas subsanaciones, entre ellas no superar el límite físico que supone la traza de la carretera A-1200, determinación a la que el presente expediente da respuesta.

A la vista de todo lo anterior, para poder resolver, deberán remitir los documentos necesarios para completar el expediente antes citados en el plazo de DIEZ DÍAS desde la recepción del presente requerimiento (art. 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

Mientras no se aporte la documentación citada no se iniciará el cómputo del plazo dispuesto en el art. 32.4) de la LOUA para resolver y notificar.

El jefe del Servicio de Urbanismo
Fdo.: Francisco José Torres Pérez

C/ Hermanos Machado, 4 – 4ª planta
04004 - Almería
T: 950011200
dt.almeria_rfo@juntadeandalucia.es



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	29/03/2022	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	PkQjmlE5MjZnJnZUNARnKLPDCLR	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería

 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

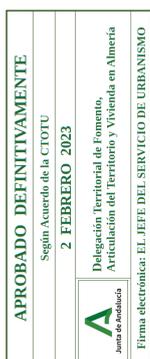


FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 5/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmpZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

1.0.2. Consideraciones Relativas al Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento.

A este respecto cabe argumentar lo siguiente:

- 1ª). Ciertamente, tal como se recoge en el epígrafe 1.2.2 del Apartado Antecedentes Primarios de este Documento, esta Modificación se deriva de una anterior tramitada por el anterior propietario (GRUINVER-6, S.L.) en el año 2008 que afectaba a una superficie de 71.331 m²s (7,13 Has), Modificación que fue denegada por la COPOTU en octubre de aquel año por “quebrar el modelo contenido en el planeamiento vigente”.
- 2ª). Esta razón fundamental fue la que aconsejó a la nueva propiedad (FITENI), de manera acordada con el Ayuntamiento de Vera, a reducir sustancialmente la superficie de la Actuación en dos tercios aproximadamente (66,60%), pasando de 71.331 m²s a 23.824,05 m²s (de 7,13 Has a 2,38 Has).
- 3ª). Esta acotada superficie de suelo ubicada en contigüidad al Suelo Urbano Consolidado de Vera permite completar la trama urbana inacabada por esta Zona y ofrecer un “remate final y definitivo del borde urbano” con un diseño del espacio pretendidamente correcto, en este límite del núcleo urbano de Vera que colinda con la Rambla del Algarrobo.
- 4ª). Estas razones, es decir, su acotada superficie y su función de compleción de la trama urbana inacabada de Vera por esta zona de borde urbano con la Rambla del Algarrobo, son las que justifican la Propuesta de clasificación jurídico-urbanística de los terrenos como Suelo Urbano No Consolidado, tal como establece el artículo 45.2.a) de la LOUA, cuando prescribe en su epígrafe 2), que constituyen esta categoría de suelo aquéllos que carecen de urbanización consolidada por “*precisar la urbanización existente de*



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 6/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones”.

5ª). En este sentido, en los Apartados 7 y 8 de este Documento de Modificación Puntual se expone una amplia justificación jurídico-urbanística de la corrección legal de la clasificación propuesta.

6ª). Ciertamente, en virtud de lo establecido en el artículo 47 de la LOUA, también resulta posible la clasificación de este suelo como Urbanizable Sectorizado, pero es una determinación que nada modifica el régimen de derechos y deberes de estos suelos.

7ª). De hecho, la clasificación como Suelo Urbano No Consolidado en nada empece a su consideración como Urbanizable, por las siguientes razones:

- Porque, aunque es posible su consideración como Urbanizable, por su localización en el borde del Urbano y su acotada dimensión la conforman como la clasificación jurídico-urbanística idónea para este limitado ámbito espacial.
- Porque el régimen de estándares y cesiones dotacionales destinadas al dominio público, así como la reserva de suelo para VPP, y el procedimiento de tramitación, son las mismas que las establecidas para el Urbanizable, por lo que en nada se ve perjudicado el interés general por esta clasificación de suelo.

8ª). En cualquier caso, el Ayuntamiento adopta el criterio establecido por la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento y procede a modificar terminológicamente el Documento de Modificación sustituyendo el vocablo Suelo Urbano No Consolidado por la del Suelo Urbanizable Sectorizado.



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 7/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

1.0.3. Contenido y Justificación del Presente Documento de Modificación No Sustancial relativo a la Modificación Nº18 Del PGOU de Vera pendiente de su Aprobación Definitiva.

Tras las argumentaciones expresadas anteriormente cabe concluir las siguientes consideraciones:

1ª).- La clasificación legal atribuible a los suelos de la UA-19 que nos ocupa puede establecerse tanto como Suelo Urbano No Consolidado (en adelante SUNC) en virtud de lo regulado en el artículo 45 de la LOUA, como la de Suelo Urbanizable Sectorizado (en adelante SUBLE), también en virtud de lo regulado en el artículo 47 de la LOUA.

2ª).- Es relevante señalar que la consideración como SUNC de cualquier suelo sometido a una Actuación de Transformación Urbanística no presenta ninguna diferencia con relación a los suelos considerados como SUBLE, tanto en lo que afecta al procedimiento de tramitación de ambos suelos (procesos de Información Pública, solicitud de Informes Sectoriales etc.), como al régimen de cargas y deberes urbanísticos, pues ambas categorías de suelo asumen las mismas cesiones de suelo Dotacional y el mismo porcentaje público de plusvalías, así como el establecimiento de igual reserva de suelo para la promoción de Vivienda Protegida.

3ª).- Por tanto, la consideración de la UA-19 como SUNC en nada afecta a su consideración como SUBLE, tal como solicita la Resolución de la delegación Provincial de la Consejería de Fomento de 29/03/2022 remitida al Ayuntamiento de Vera.

4ª).- En consecuencia, los responsables del Urbanismo municipal entienden que procede llevar a cabo el requerimiento documental que plantea la Delegación Provincial sustituyendo en el Documento de Modificación Nº18 del PGOU la referencia al SUNC por la



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 8/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

denominación de SUBLE, sustitución formal que no comporta, obviamente, Modificación Sustancial alguna al tratarse de un cambio meramente terminológico que en nada afecta ni al régimen jurídico-urbanístico de los derechos y deberes que afectan a la propiedad del suelo, ni al relativo al régimen de promoción ejecutiva del mismo.

Por tanto, se procede a sustituir el término SUNC por el de SUBLE en todos las determinaciones y documentos que conforman la Modificación Nº 19 del PGOU para, tras ello, elevarlo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento para que proceda a la aprobación definitiva de la misma.

1.1. Promoción y Redacción.

El presente Proyecto de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Vera, está promovida por el Ayuntamiento de Vera a instancias *FITENI, S.L.*, mercantil propietaria de los terrenos ubicados en dicho Término Municipal y que son objeto de la misma.

La formulación del Proyecto de Modificación Puntual se lleva a cabo por la consultora Proyectos de Actuaciones Urbanas, S. L. P.

1.2 Antecedentes Jurídico-Urbanísticos.

1.2.1 Antecedentes Inmediatos.

El presente documento de Ordenación Urbana comporta el **Documento Final de la Modificación Puntual Nº 18 del PGOU**. Este Documento trae causa de una anterior Modificación que se realizó en junio/2016 sobre el primer expediente tramitado en el año 2011, Modificación que se formuló tras la evacuación de diversos Informes del Servicio de Obras Hidráulicas de la Junta de Andalucía y la redacción de los correspondientes Estudios



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 9/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Hidrológicos de la Rambla del Algarrobo y su contraste técnico con la Jefatura del citado Servicio andaluz.

En concreto, tras la aprobación inicial de la Modificación Puntual nº 18 del PGOU de Vera, por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Vera, en sesión extraordinaria celebrada el día 26/04/2011, el expediente fue sometido a información pública mediante los correspondientes Edictos Edicto publicados en el Boletín Oficial de la provincia de Almería de fecha 12/05/2011, y periódico “La Voz de Almería” de 11/05/2011, así como en el Tablón de Anuncios de la Corporación y notificado personalmente a los propietarios afectados del ámbito, con objeto de garantizar las medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública según lo previsto en el art. 19.1.a).4ª de la LOUA y 38 del RP.

Con posterioridad, el Estudio Ambiental Estratégico, junto con el Estudio Acústico, y la propia Modificación Puntual nº 18 del PGOU de Vera se sometió a información pública por plazo de 45 días, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 63, de fecha 02/04/2019, así como en el Tablón de Anuncios de la Corporación y Sede Electrónica del Ayuntamiento de Vera. Simultáneamente, se practicaron las correspondientes notificaciones a las administraciones públicas afectadas, e interesados en el expediente. En el plazo de 45 días de información pública desde la correspondiente notificación, no se presentaron sugerencias ni alegaciones por parte de personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que pudieran estar interesadas en el expediente.



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 10/194
VERIFICACIÓN	Pk2jMPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

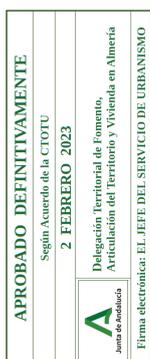
Tramitada la Modificación de junio/2016, como Documento de Inicio y de Planeamiento a los efectos del Estudio Ambiental Estratégico, la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía emitió el correspondiente **Documento de Alcance en abril/2018**, procediendo a formular este Documento Final de la Modificación en virtud del contenido establecido en el citado Documento de Alcance.

1.2.2 Antecedentes Primarios.

En el año 2008 y a instancias del propietario anterior de la finca objeto de esta Actuación, GRUINVER-6, S.L., se promovió una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, entonces vigentes, con la finalidad de incorporar los terrenos de su propiedad dotados de una superficie de 71.331 m²s (incluían las 3,1 del presente Proyecto) al proceso urbanizador del Plan General.

La Propuesta de Modificación, entonces planteada, fue suspendida por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, de fecha 17/Octubre/2008, por entender que los terrenos localizados al Este de la Carretera A-1.200 venían a quebrar el “modelo contenido en el planeamiento vigente”. Por ello, entre otras razones, se ha procedido a suprimir los terrenos objeto de reprobación por la Comisión de la presente propuesta de Modificación.

Asimismo, finalmente se ha procedido a incorporar el análisis de tres alternativas de Ordenación y la selección de una de ellas, para complementar el nuevo Documento Inicial Estratégico requerido por la Junta de Andalucía, en sustitución de la

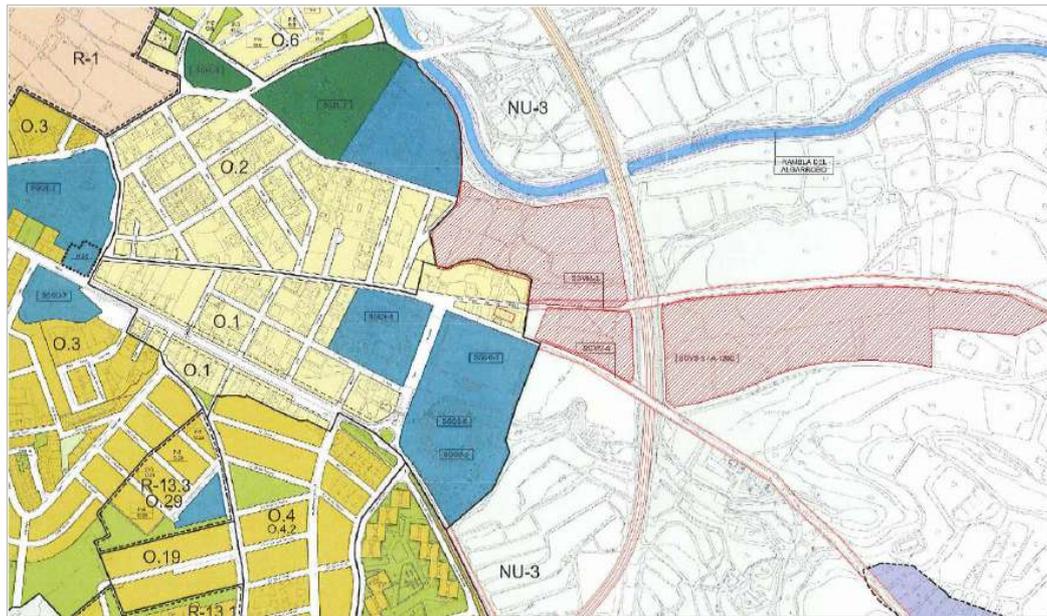


Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 11/194
VERIFICACIÓN	PK2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Declaración de Impacto Ambiental aprobada el 15/04/2008. Documento Inicial que mereció la evacuación del Documento de Alcance en mayo/2018, tal como se señala en el apartado anterior.



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
 2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

ANTECEDENTES. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA EN EL AÑO 2008

2. USOS, INSTALACIONES, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS PREEXISTENTES.

2.1. Usos, Instalaciones y Edificaciones Preexistentes.

Actualmente, los terrenos comprendidos en el Ámbito de la Unidad de Actuación Nº 19 albergan algunos de los usos característicos de la clase de Suelo No Urbanizable Natural o Rural, NU-3, establecida en el PGOU de Vera, como son los usos Agrícola y Ganadero. En ellos no existen construcciones o edificaciones de relevancia, como pudieran ser las destinadas



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 12/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

a vivienda unifamiliar asociada a la explotación. Sí existe alguna pequeña caseta para albergar aperos de labranza.



FOTO AÉREA DE LOS TERRENOS

2.2. Infraestructuras preexistentes en el entorno de la Actuación.

Son objeto del Proyecto de Modificación Puntual los terrenos cuya localización urbana se ubica contigua al Núcleo Urbano de Vera por el límite Oriental (al Norte del Campo de Fútbol de las Viñas y de la Plaza de Toros) y resulta colindante por el Norte con la Rambla del Algarrobo, por el Este con la Carretera de Circunvalación A-352 y por el Sur con el Camino Viejo de Garrucha. Los terrenos disponen de una superficie de 3,1 Ha, si bien tras la última delimitación realizada por el Servicio de Obras Hidráulicas de la Junta de Andalucía con relación al deslinde del Dominio Público Hidráulico, la Actuación se reduce a la superficie de 2.38 Has.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
 2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 194

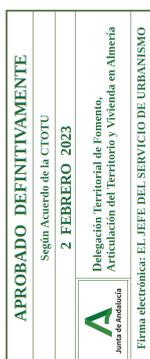
Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 13/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Su localización espacial, por tanto, se constituye totalmente idónea para conformar una pequeña “ampliación – Ensanche” de Vera, a incorporar a su Plan General como una Unidad de Actuación Urbanizadora ubicada en el Suelo Urbano No Consolidado del Municipio.

La peculiaridad de su emplazamiento, delimitado en la mayor parte de su perímetro por viarios urbanos existentes y algunos de ellos establecidos dentro del Sistema General Viario por el PGOU, como son el SGVS-5/A-352 por el límite Este, el SGVM-4 Camino Viejo de Garrucha, el SGVM-3 que es continuación de la Calle Virgen de las Huertas y que atraviesa el ámbito de la U.A., o la Avenida de la Palmera por el límite Oeste, le confieren el carácter de Suelo Urbano No Consolidado.

Estos viarios, dotados de las infraestructuras propias del suelo urbano, forman parte de la culminación del tejido urbano en esa zona del Municipio, abasteciendo la trama urbana y posibilitando también el abastecimiento de los servicios urbanos necesarios en la nueva Ordenación Urbanística.



2.3. Infraestructuras existentes en el Municipio de Vera.

2.3.1. Red de comunicaciones.

- Transporte por Carretera.

Históricamente, la vía principal de comunicación del Municipio ha sido la Carretera Nacional N-340, de Cádiz a Barcelona. Actualmente, ésta vía ha sido sustituida por la Autovía del Mediterráneo E-15 o A-7, que atraviesa tangencialmente el Término de Vera en dirección Noreste-Suroeste. Recientemente, se puso en servicio la



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 14/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Autopista Cartagena-Vera (AP-7), que atraviesa el Término en dirección Norte-Sur, por el extremo occidental del mismo.

También atraviesan el Término Municipal dos Carreteras de competencia autonómica, como son la A-352, que une Vera con Cuevas de Almanzora y que circunvala el núcleo urbano en dirección Noroeste-Sureste y lo enlaza con su zona de costa y con la zona de Garrucha. Esta Carretera A-352 enlaza con la Carretera Provincial AL-7107 que discurre paralela a la costa, uniendo Carboneras con Águilas, enlazando y dando acceso a los Municipios de Carboneras, Mojácar, Garrucha, la zona costera de Vera, Palomares, Villaricos, Pozo del Esparto y Águilas.

- Transporte Ferroviario.

La accesibilidad a Vera por este medio de transporte, se produce a través de las Estaciones Ferroviarias de Almería o Lorca y, desde allí, enlazando por Carretera.

No obstante, e impulsado por la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento, se encuentra en trámite la Separata correspondiente al “Tramo Cuevas del Almanzora-Vera” del “Corredor Mediterráneo de Alta Velocidad, Tramo Murcia-Almería”.

El trazado del Corredor de Alta Velocidad atravesará el Municipio, en dirección Norte-Sur, en paralelo a la línea de costa, por encima de los Sectores de Suelo Urbanizable de la Costa de Vera. Esta solución de trazado propuesta, prevé la ubicación de una Estación de Pasajeros en el paraje denominado “La Media Legua”, del Término Municipal de Vera.

- Transporte Marítimo.



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 15/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

El Puerto Comercial y de Pasajeros más próximo, es el de Almería. En cuanto al transporte de Mercancías y Puerto Pesquero destaca, por su cercanía, el Puerto de Garrucha. Igualmente, el acceso mediante embarcaciones deportivas o de recreo se puede realizar por el Puerto Deportivo de Garrucha.

- Transporte Aéreo.

El Aeropuerto más próximo es el de Almería, situado a 90 kilómetros del Núcleo Urbano de Vera.

2.3.2. Energía Eléctrica.

Vera cuenta en las proximidades de su Casco Urbano con una Subestación Eléctrica, conocida como “Vera Nueva”, propiedad de la Compañía Sevillana de Electricidad-Endesa. Desde esta Subestación parten varias líneas aéreas de Media y Alta Tensión que suministran Energía Eléctrica al Casco Urbano de Vera, la zona de Costa de Vera y a Garrucha, además de aportar suministro a otros Municipios y núcleos de población (Vera-Lorca, Vera-Huerca-Overa, Vera- Albox-Fines, Vera-Antas-Fines).

Está prevista una futura Estación Transformadora situada en el Sector RC-5D, del Suelo Urbanizable de la Costa de Vera.

Además de la Compañía Sevillana de Electricidad-Endesa, existe otra Compañía Suministradora, Distribuciones Eléctricas Portillo.



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 16/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

2.3.3. Abastecimiento de Agua.

La red general de suministro de Agua Potable es gestionada por dos compañías: por un lado, *Galasa*, que abastece al Núcleo Urbano del Municipio y, por otro lado, *Codeur*, que gestiona la zona costera.

El origen de la red de *Galasa* se produce en la Estación de Tratamiento de Agua Potable situada junto al Pantano de Cuevas de Almanzora. De esta Estación parte la “Arteria Sur” que abastece a Vera y cuya acometida se produce junto al cruce entre las Carreteras A-352 y la A-1200. En este punto se produce una derivación, uno de cuyos ramales finaliza en el Depósito Regulador del Núcleo Urbano de Vera, ubicado en el Cerro de Hacho. El otro ramal circunvala el Núcleo, produciéndose una nueva derivación en dos ramales, uno de los cuales abastece el Núcleo de Valle del Este, mientras el otro suministra a otros Municipios costeros.

Por su parte, la compañía *Codeur* cuenta con una Planta Desalinizadora que se sitúa fuera del Término Municipal. Además de una conducción que, por gravedad, conecta con una arteria principal de distribución que discurre en paralelo a la Carretera AL-7107, el agua producida se impulsa a través de otra conducción que discurre en paralelo a la costa y que, al llegar a la zona costera de Vera, se bifurca en dos ramales que alimentan sendos Depósitos, uno de cuales alcanza una capacidad de 4.000 m³, mientras el otro alcanza una capacidad de 20.000 m³.

Los dos Depósitos, por tanto, suman una capacidad total de 24.000 m³, con los cuales se garantiza el suministro diario a una población de 107.400 habitantes equivalentes, a razón de



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 17/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

250 litros por habitante y día, con una regulación conjunta de 21 horas.

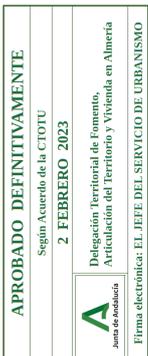
Desde estos Depósitos, parte la Red de Distribución de agua potable a los Sectores RC-2, RC-4, RC-5 Y RC-6 de Vera y también se une al resto de la red costera para aumentar las garantías del suministro.

El suministro de Agua Potable en alta a la red de abastecimiento de *Codeur*, también puede realizarse desde conexiones a otros distribuidores como, por ejemplo, la realizada a la Red de Distribución Comarcal que discurre por el Municipio de Vera, y cuyo punto de conexión se ha llevado a cabo en una arqueta situada al Este del Núcleo, en las proximidades de la Carretera A-1200, junto a la Plaza de Toros. Este punto de conexión se localiza en las proximidades de los terrenos incluidos en la U.A. Nº19, objeto de la presente Modificación Puntual.

Como consecuencia de lo expuesto, se entiende que queda suficientemente justificada la disponibilidad y suficiencia de recursos hídricos para satisfacer la acotada demanda que genera la Actuación objeto de esta Modificación (178 viviendas), si bien **corresponde al Ayuntamiento de Vera la respuesta a las observaciones que a este respecto señala el Documento de Alcance** emitido en abril/2018 por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en respuesta al Estudio Ambiental Estratégico iniciado en agosto/2016.

2.3.4. Saneamiento.

Al igual que sucede con el Abastecimiento de Agua Potable, la compañía concesionaria del Servicio de Evacuación de Aguas



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 18/194
VERIFICACIÓN	PK2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Residuales en el Núcleo de Vera es *Galasa*, mientras que en la zona costera se encuentra gestionada por *Codeur*.

La Red de Saneamiento del Núcleo Urbano de Vera, por lo general, coincide con el trazado de la Red de Abastecimiento de Agua. El caudal recogido llega por gravedad a una Estación Depuradora de oxidación total, situada en el paraje de la Media Legua, a mitad de camino entre el Núcleo de Vera y su zona costera, junto al río Antas.

Los núcleos de la costa, debido a su baja cota altimétrica, necesitan de Estaciones de Bombeo de Agua Residuales (EBAR), para verterlas en la Estación Depuradora de Vera.

Junto a esta Estación Depuradora, se está terminando la construcción de una nueva EDAR de Ciclo Terciario. Para el dimensionado de esta nueva EDAR, se ha previsto una población de diseño de 43.800 habitantes equivalentes en Invierno y 73.000 habitantes equivalentes en Verano, para alcanzar una población futura de 87.600 habitantes equivalentes en Invierno y 146.000 habitantes equivalentes en Verano.

La dotación de partida es de 250 litros por habitante y día, diseñándose un caudal diario de 7.200 m³ por día en invierno y 12.000 m³ por día en verano.

Igualmente, a lo establecido en el anterior apartado relativo al Abastecimiento de Agua, le **corresponde al Ayuntamiento de Vera dar respuesta a las Observaciones señaladas en el Documento de Alcance** de abril/2018.



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 19/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

2.3.5. Telecomunicaciones.

La Red de Telecomunicaciones es la facilitada por el operador Telefónica de España, S. A.

2.3.6. Gas.

Existe una planta de Gas Natural licuado de reciente instalación en el paraje denominado La Cañada de Vera, junto al cementerio, gestionada por Endesa-Gas, que abastecerá provisionalmente al Municipio de Vera, en tanto en cuanto no entre en funcionamiento el gasoducto de Medgaz procedente de Argelia.

No obstante, la Red de Distribución de Gas Natural se encuentra construida únicamente en la antigua Unidad de Actuación 7.2, sita en el paraje Alcaná del núcleo Urbano de Vera, así como en el ámbito de los Sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6 de la zona costera.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

Según Acuerdo de la CIOTU
 2 FEBRERO 2023

Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería

Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



PREEXISTENCIAS.



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 20/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y MEDIOAMBIENTALES DE LOS TERRENOS.

3.1 Medio Físico.

Desde el punto de vista del Medio Físico se debe señalar que los terrenos que abarca el Término Municipal de Vera presentan una topografía sensiblemente llana, no existiendo zonas serranas de especial interés. De acuerdo con estudios elaborados por la Consejería de Medio Ambiente, la pendiente en todo el Municipio es inferior al 3%. Dentro del Término Municipal se pueden distinguir dos Unidades Ambientales homogéneas como son: el Área del Llano o Semiestepárica y el Área Costera.

El Área del Llano o Semiestepárica, ocupa prácticamente la totalidad del Término Municipal a excepción de la franja marina. Presenta, como se ha mencionado, una topografía sensiblemente llana, con suaves pendientes en las zonas Noroeste y Suroeste del Término Municipal y que está ocupada, predominantemente, por pastizales, matorrales, cultivos y zonas urbanizadas.

En esta zona, es numerosa la presencia de vías pecuarias y caminos históricos. El paso de la Autovía E-15 por el límite occidental de la Unidad, propicia la demanda de asentamientos de instalaciones industriales, residenciales o de servicios.

Dentro de esta Unidad, se encuentra el Núcleo Urbano de Vera. Pues bien, los terrenos comprendidos en la U.A. Nº19 “Rambla del Algarrobo”, y que son objeto de la presente Modificación Puntual, son contiguos al Núcleo Urbano por la zona Noreste y, por tanto, pertenecen a esta misma Unidad Ambiental. Obviamente, presentan una topografía llana, su uso se destina



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 194

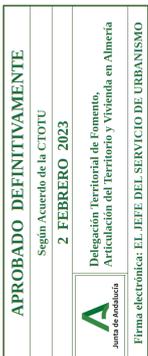
Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 21/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

al aprovechamiento agrícola, aunque en la actualidad no se encuentran en explotación.

El clima de Vera es el característico del Levante Almeriense, con escasas lluvias y temperaturas altas. Se trata por tanto de una zona extremadamente seca, en la que las precipitaciones anuales no superan los 200 mm., mientras que la temperatura media anual oscila entre los 17 y 18º C.

La escasez de lluvias en la región y las características morfológicas del terreno hacen que el sistema hidrológico del Término Municipal se caracterice por la ausencia de cauces de agua con régimen permanente. Entre estos cauces se encuentra la Rambla del Algarrobo que es colindante a los terrenos de la U.A. Nº 19 por su límite Norte; en la actualidad se encuentra en tramitación el Proyecto de Construcción de Adecuación y Encauzamiento de dicho cauce.



3.2 Declaración de Impacto Ambiental.

Como se comentó en el Apartado 1.2 Antecedentes Jurídico-Urbanísticos, en el año 2008 y a instancias del anterior propietario de la finca GRUINVER-6, S.L., se promovió una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, entonces vigentes. Igualmente, se menciona que dicha Propuesta de Modificación Puntual fue suspendida por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería.

Pues bien, por otra parte, junto a la citada propuesta de Modificación, se procedió a elaborar el pertinente **Estudio de Impacto Ambiental, Paraje Virgen de las Huertas**, para su pronunciamiento por la Consejería de Medio Ambiente, en su



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 194

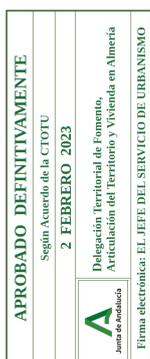
Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 22/194
VERIFICACIÓN	PK2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Delegación Provincial de Almería. Esta Delegación Provincial emitió Declaración de Impacto Ambiental, en fecha 15 de abril de 2008, en la que resolvió declarar Viable la Superficie comprendida en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Vera a los efectos ambientales, quedando excluidas de la superficie total, la legalmente correspondiente a las Vías Pecuarias Cordel del Camino Viejo de Baza y Vereda del Camino de Lorca.

No obstante, tal como se señaló en el apartado 1.2.2 anterior, la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía requirió un nuevo documento de Evaluación Ambiental Estratégica, en virtud de la vigente legislación medioambiental.

De acuerdo a ello, se elaboró el Documento Inicial Estratégico que se acompañó al Documento de Modificación formulado en junio/2016, expediente que posibilitó la evacuación del Documento de Alcance en abril/2018, y del cual trae causa este Documento Final de la Modificación Nº 19.



4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

A continuación, se expone una relación de las Fincas incluidas en el ámbito de la presente Modificación Puntual, así como de sus Propietarios, cuya titularidad pertenece en su totalidad a FITENI, S.L., y CONSTRUCCIONES EN COMUNIDAD, S.L.

La relación Propietarios es la siguiente:

- FITENI, S.L., con domicilio en la Calle Anabel Segura, nº 10, 4ª, de Madrid. CP: 28108.



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 23/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- CONSTRUCCIONES EN COMUNIDAD, S.L., con domicilio en la Calle Marqués del Puerto, nº 4, 3º Izqda., de Bilbao. CP: 48008.

La descripción de las Fincas es la siguiente:

A.- Finca Registral nº 30.989.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Vera (Almería), en el tomo 1.327, libro 336, folio 208.

Alcanza una Superficie según título de 19.350 m² y linda, al Norte con el Balsón de Boegas, Luisa Segura Haro y María Parra Fuentes, al Este con la nueva Carretera de Circunvalación de Vera y una Vereda, al Sur con el resto de la Finca Matriz y el Camino de Palomares y, al Oeste con María Parra Fuentes y resto de la Finca Matriz.

El 55,10% de su extensión es Propiedad de FITENI, S.L., en virtud de compra de las sociedades *Gruinver-6, S.L.* y *Promociones Real de Nieva, S.L.*, suscrita ante el Notario D. Rafael Monjo Carrió el 27 de noviembre de 2008 (nº de protocolo 4.323).

El resto de su extensión, es decir el 44,90%, es Propiedad de CONSTRUCCIONES EN COMUNIDAD, S.L., en virtud de compra de las sociedades *Gruinver-6, S.L.* y *Promociones Real de Nieva, S.L.*, suscrita ante el Notario D. Rafael Monjo Carrió el 27 de noviembre de 2008 (nº de protocolo 4.321).

B.- Finca Registral nº 8.178.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Vera (Almería), en el tomo 1.355, libro 348, folio 18.



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 24/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Alcanza una Superficie según título de 49.247,80 m², se encuentra atravesada de Norte a Sur por la Carretera de circunvalación Norte, encontrándose incluida en el Ámbito de la Actuación únicamente la zona situada al Oeste de la Carretera, lindando, al Norte con un Camino Público, al Sur con el Camino de la Virgen de las Huertas y Finca Registral nº 17.217. al Este con Salvador Martínez Martín y el Camino de los Pescadores y, al Oeste, con la Finca Registral nº 32.314 segregada de la de este número.

El 55,10% de su extensión es Propiedad de FITENI, S.L., en virtud de compra de las sociedades *Gruinver-6, S.L.* y *Promociones Real de Nieva, S.L.*, suscrita ante el Notario D. Rafael Monjo Carrió el 27 de noviembre de 2008 (nº de protocolo 4.323).

El resto de su extensión, es decir el 44,90%, es Propiedad de CONSTRUCCIONES EN COMUNIDAD, S.L., en virtud de compra de las sociedades *Gruinver-6, S.L.* y *Promociones Real de Nieva, S.L.*, suscrita ante el Notario D. Rafael Monjo Carrió el 27 de noviembre de 2008 (nº de protocolo 4.321).



5. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

El Plan General de Ordenación Urbana de Vera viene derivado de la Adaptación de las Normas Subsidiarias del Municipio a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El expediente fue Aprobado inicialmente por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal en fecha 30 de Julio de 2008. Transcurrido el período de Información Pública en el cual se recogieron las Alegaciones presentadas, se acordó su



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

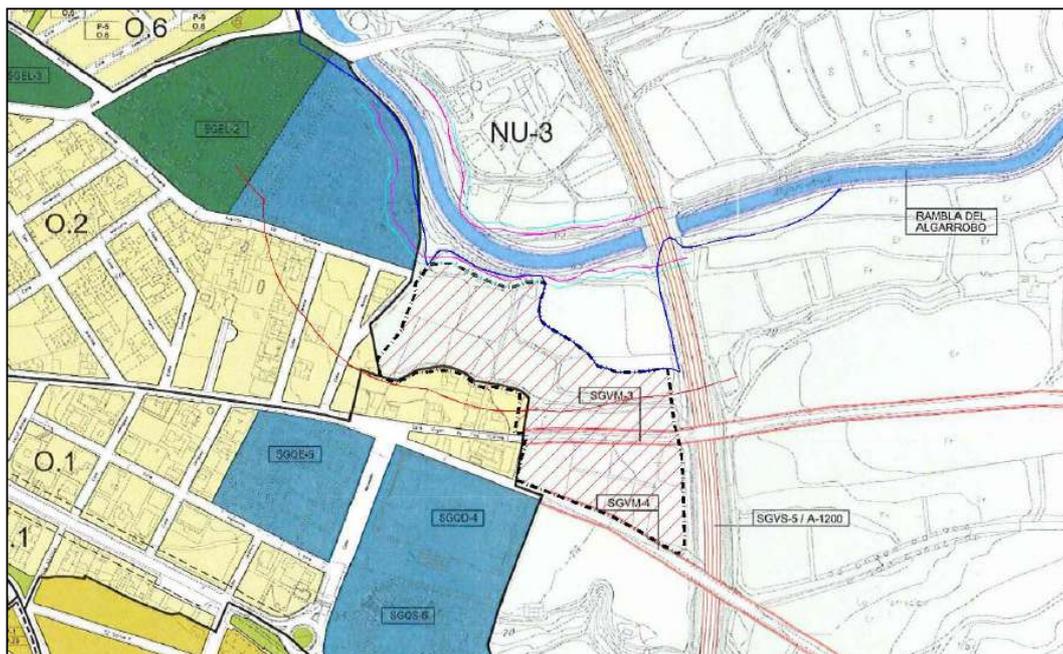
FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 25/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Aprobación Definitiva por el Pleno Corporativo en fecha 27 de noviembre de 2008.

En fecha 6 de febrero de 2009 se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería nº 25, el Edicto que contiene las Normas Urbanísticas que se constituyen en el *Instrumento de Ordenación Integral del Territorio*.

Con respecto a la clasificación jurídico-urbanística actual de los terrenos objeto de la presente Modificación Puntual, debe señalarse que el vigente Plan General de Ordenación Urbana recoge los mismos como Suelo No Urbanizable Natural o Rural (NU-3), encontrándose sometidos a diversas afecciones derivadas de la Carretera de Circunvalación A-1200, de la Rambla del Algarrobo y de las Vías Pecuarias “Cordel del Camino Viejo de Baza” y “Vereda del Camino de Lorca”.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
 2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Junta de Andalucía
 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



SITUACIÓN DEL ÁMBITO EN EL PGOU DE VERA.



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 194

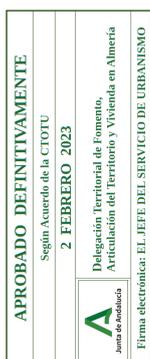
Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 26/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

6. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE APLICACIÓN.

El Proyecto de Modificación Puntual del PGOU de Vera se formula al amparo de la legislación urbanística vigente, la cual se relaciona a continuación:

- Plan General de Ordenación Municipal de Vera. (derivado de la Adaptación de las Normas Subsidiarias del Municipio a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía aprobada el 27/Nov/08).
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Decreto 129/2006, de 27 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Orden de 10 de noviembre de 2009, por la que se aprueba la formulación del Plan de Ordenación Intermunicipal de la zona de reserva del Llano Central del Levante Almeriense, en los términos municipales de Antas, Bédar, Los Gallardos, Mojácar, Turre y Vera (Almería).
- Real Decreto 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo del Estado.
- Ley 2/2012 de 30 de enero, de Modificación de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 194

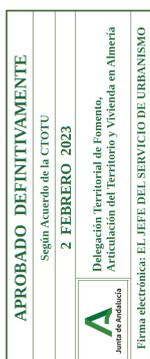
Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 27/194
VERIFICACIÓN	PK2jPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- 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.

Así como las Legislaciones Sectoriales que afectan los terrenos objeto del Proyecto, y en concreto:

- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Decreto 78/2003, de 25 de marzo, por el que se regula la composición y funcionamiento de la Comisión de Carreteras de Andalucía, y en concreto, la Disposición Transitoria Única.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Ley 9/2010, de 30 de Julio de 2010, de Aguas de Andalucía.
- Real Decreto 869/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Plan Hidrológico de la Cuenca aprobado por Real Decreto 1664/1998, de 24 de junio.

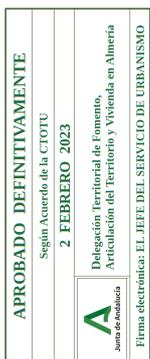


Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 28/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Plan de Prevención de Avenidas en Cauces Urbanos Andaluces, aprobado por Real Decreto 189/2002, de 2 de Julio.
- Real Decreto-Ley, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas Aplicables al Tratamiento de las Aguas Residuales Urbanas.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas Aplicables al Tratamiento de las Aguas Residuales Urbanas.



7. JUSTIFICACIÓN LEGAL.

Tal como se ha indicado en el Apartado 2 del presente Documento de Modificación Puntual, la localización espacial de los terrenos se constituye totalmente idónea para conformar una pequeña “ampliación – Ensanche” de Vera, a incorporar al Plan General vigente.

La vocación espacial de estos suelos, ubicados en contigüidad con el Suelo Urbano del Núcleo Principal, define como “la clave” para completar el tejido y la morfología urbana en ese ámbito de su Término Municipal, ámbito que actualmente presenta una trama urbana difuminada. Este carácter de vocación urbana confiere a estos suelos las características esenciales para ser incorporados al Plan General, en virtud de lo establecido en el anterior Apartado 1, “Antecedentes Administrativos Inmediatos” como Suelo Urbanizable Sectorizado, delimitándose como una Unidad de Actuación denominada U.A. Nº 19, “Rambla del



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 29/194
VERIFICACIÓN	PK2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Algarrobo”, disponiéndose el Residencial como Uso principal del Suelo.

La peculiaridad de su emplazamiento, delimitado en la mayor parte de su perímetro por viarios urbanos existentes, algunos de ellos establecidos dentro del Sistema General Viario por el PGOU, como son el SGVS-5/A-352, el SGVM-4 Camino Viejo de Garrucha, el SGVM-3, o la Avenida de la Palmera, viene a redundar el carácter de “ampliación de la ciudad consolidada”.

Por tanto, el desarrollo de la U.A. Nº 19, culmina la configuración de la trama de Suelo Urbano en la zona territorial donde se inserta, al tiempo que posibilita el desarrollo del Municipio generando una importante bolsa de Suelo Residencial con capacidad para 178 viviendas (con destino del 30 % de la edificabilidad residencial proyectada a Viviendas de Protección Pública).



8. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

En justificación de las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento a que se refiere el Artículo 36.2 de la LOUA, cabe señalar lo siguiente:

- o Como se ha señalado en anteriores apartados de esta Memoria, el desarrollo de la Unidad de Actuación Nº 19 conlleva la puesta en valor para el Municipio de Vera de unos terrenos con “vocación de suelo urbano” que, además, culminarán el tejido y la trama del Núcleo Urbano en la zona Este del mismo. Además, los nuevos terrenos destinados al uso público y que vienen derivados de las reservas



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 30/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

mínimas obligatorias que establece la legislación vigente, complementarán las dotaciones existentes y aportarán un valor añadido en la mejora de las condiciones sociales, tanto de los futuros residentes en el Ámbito como los vecinos próximos de la actual población del Municipio de Vera.

A esta propuesta de mejora para el bienestar de los residentes en el Municipio, se adhiere la importante reserva que se destina a la Promoción de Viviendas de Protección Pública cifrada en un 30% del Total de la Edificabilidad Residencial, máxime si tenemos en cuenta la demanda social de este tipo de viviendas en el actual escenario de recesión económica, y la necesaria revitalización del actual marco de la actividad inmobiliaria.

Por tanto, la Actuación Urbanística que se plantea con esta Modificación Puntual se focaliza como un conveniente y oportuno desarrollo urbano para el Municipio de Vera.

Por otro lado, las soluciones técnicas que se adopten para la ejecución de las infraestructuras y los servicios urbanísticos correspondientes a la Actuación mejorarán la capacidad y funcionalidad de la zona sin desvirtuar las originarias preexistentes y, ello, cumpliendo las necesidades originadas por la nueva Ordenación.

- En cuanto a la Documentación, la presente Memoria y los Documentos Gráficos que la completan y acompañan contiene el suficiente y preceptivo rigor



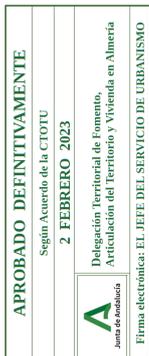
Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 31/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

solicitado en el Artículo 36.2, las Directrices y Determinaciones aplicables para el Desarrollo de la Actuación.

- En cuanto al Procedimiento, hay que reseñar que la competencia para la Aprobación Definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo. Por otro lado, durante el proceso de tramitación del expediente, se deberán arbitrar medios de difusión complementarios a la información pública preceptiva. Esta cuestión se refleja en el Apartado 16 siguiente, al cual se remite en este momento en aras de no caer en reiteraciones improcedentes.



9. CONTENIDO DE ESTE DOCUMENTO (JUNIO/2016) RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VERA.

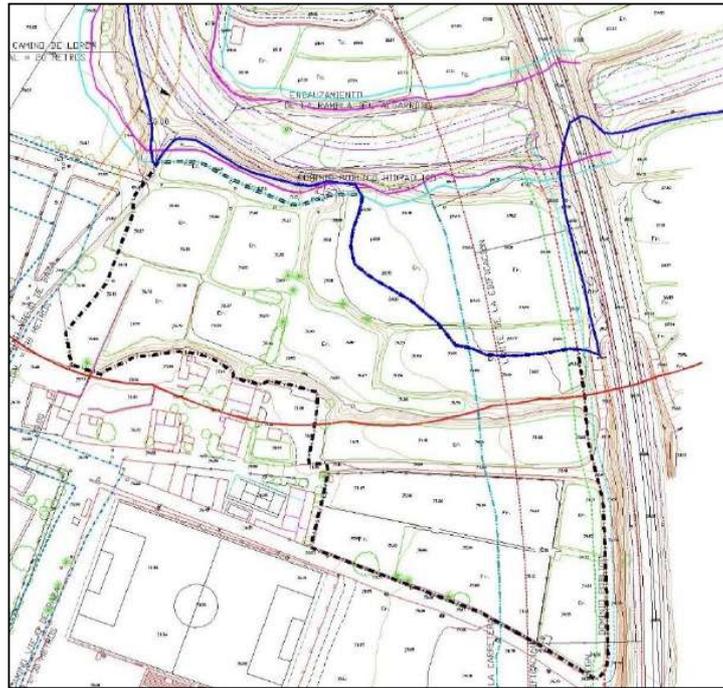
En la Delimitación del ámbito de la Unidad de Actuación que se proyecta en la presente Modificación Puntual se han tenido en cuenta, tanto las características físicas y geográficas del territorio, como las directrices establecidas en el vigente PGOU relativas a éstas áreas de Suelo Urbano y las Condiciones Ambientales señaladas en el Apartado 3.2 anterior. En este sentido, el Apartado 3.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Vera establece como Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado: "...aquellas áreas del suelo urbano en las que el planeamiento general, prevé el posterior desarrollo de sus determinaciones mediante Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior que completen o definan su ordenación detallada y que responderán a los objetivos específicos que en cada caso se señalen".



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 32/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmpZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



SITUACIÓN DEL ÁMBITO SOBRE PLANO TOPOGRÁFICO.

por la existencia de la Rambla del Algarrobo, se adapta la propuesta por la Modificación Puntual de 2011, del que este documento modificado trae causa redefiniendo el deslinde del Dominio Público Hidráulico, Zona de Inundabilidad al retorno de 500 años, de Servidumbre y de Policía se señalan en función del Estudio Hidráulico, y las observaciones señaladas en el Informe de 21 de Octubre (ya señalado anteriormente) por el Servicio de Obras Hidráulicas de la Junta de Andalucía.

Igualmente, en la definición del límite por el punto Oeste, se han segregado fuera del ámbito, y tal como establecen las Condiciones Ambientales señaladas en el Apartado 3.2 anterior, los suelos correspondientes a las Vías Pecuarias que, a su vez, son contiguas y, en ocasiones, yuxtapuestas con el Suelo Urbano Consolidado, teniendo en cuenta el carácter de Espacios Libres de Uso Público al cual hace referencia la

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
 2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Junta de Andalucía
 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 33/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Declaración de Impacto Ambiental, de 15 de Abril de 2008 mencionada en párrafos anteriores. Estas Vías Pecuarias adquieren la clasificación de SNU de Especial Protección en su ancho legal, en consonancia con lo dispuesto en la LOUA.

La delimitación por el Sur y por el Este, queda definida por los Sistemas Generales Viarios, Camino Viejo de Garrucha SGVM-4 y por la Carretera SGVS-5/A-352, respectivamente.

En cuanto a la consideración de los terrenos en la mencionada Declaración de Impacto Ambiental emitida por la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, y concretamente en el Punto 3, se determina que *“La superficie que se pretende modificar no afecta a Espacios Naturales de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de los Espacios Naturales de Andalucía, ni a los LIC ni Hábitats 92/43/CEE, modificada por la Directiva 97/62/CE relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales”*.



10. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Y DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.

Con todo lo expuesto en los anteriores Apartados de esta Memoria, los límites de la Unidad de Actuación propuesta son:

- Por el Norte, el deslinde del Dominio Público Hidráulico correspondiente a la Rambla del Algarrobo.
- Por el Sur, el Camino Viejo de Garrucha.
- Por el Este, la Carretera SGVS-5 / A-352.



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 34/194
VERIFICACIÓN	PK2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Por el Oeste, el Suelo Urbano de Vera y las Vías Pecuarias Cordel del Camino Viejo de Baza y la Vereda del Camino de Lorca.

10.1. Análisis de Alternativas de Ordenación para el Desarrollo de la Unidad de Actuación Nº 19.

Sobre la base de los requerimientos de la reciente legislación ambiental, en el Documento Inicial Estratégico que se tramita en agosto/2016 se analizaron tres posibles alternativas de desarrollo a implantar en Suelo No Urbanizable Natural o Rural, NU-3 del PGOU de Vera. Dichas Alternativas se plasmaron con la intención de estudiar las ventajas e inconvenientes urbanísticos de las posibles actuaciones. Una vez analizaron cada una de ellas, se escogió la Alternativa más ventajosa para el interés general y que menos impacto produce en el territorio.

Afecciones Sectoriales.-

No cabe duda, que para el diseño de las Alternativas a continuación presentadas, es necesario un análisis de las Afecciones Sectoriales que afectan de forma directa a las diferentes ordenaciones plantadas, Dichas Afecciones Sectoriales se enumeran y describen a continuación.

- Derivadas del Estudio Hidrológico realizado de la **Rambla del Algarrobo:**
 - Zona de Dominio Público que se clasifica como No Urbanizable de Especial Protección y, por tanto, se excluye del ámbito de la Actuación.
 - Zona de Servidumbre delimitada por la Zona de Inundabilidad determinada al periodo de retorno de 500 años que se clasifica como No Urbanizable



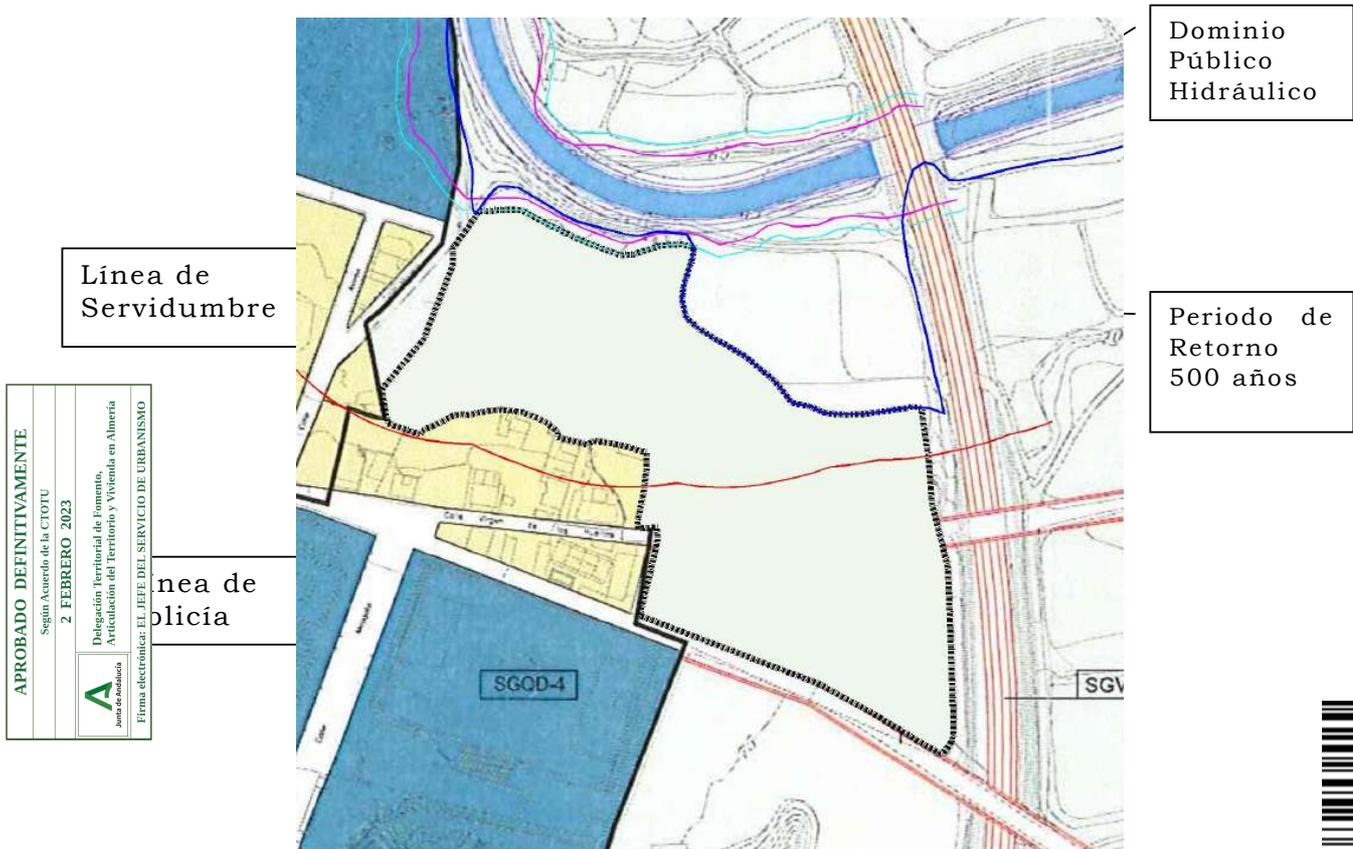
Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 35/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmpZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

de Especial Protección y, por tanto, se excluye del ámbito de la Actuación.

- Zona de Policía de 100 metros, medidos desde la Línea de Delimitación del Dominio Público Hidráulico.



PLANO DE AFECCIONES HIDRÁULICAS

- Derivadas de la **Carretera SGVS-5/A-352**:
 - Línea de dominio Público de 3 metros, medidos desde el borde de la explanación.
 - Línea de Servidumbre Legal de 8 metros, medidos desde el borde de la explanación.



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 36/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Línea de Límite de Edificación de 50 metros, medidos desde el borde exterior de la calzada.
- Línea de Afección de 50 metros, medidos desde el borde de la explanación.

Una vez estudiadas las Afecciones Sectoriales que inciden en la Ordenación, se desglosan y analizan a continuación cada una de las tres Alternativas de Ordenación Propuestas:

ALTERNATIVA 0.-

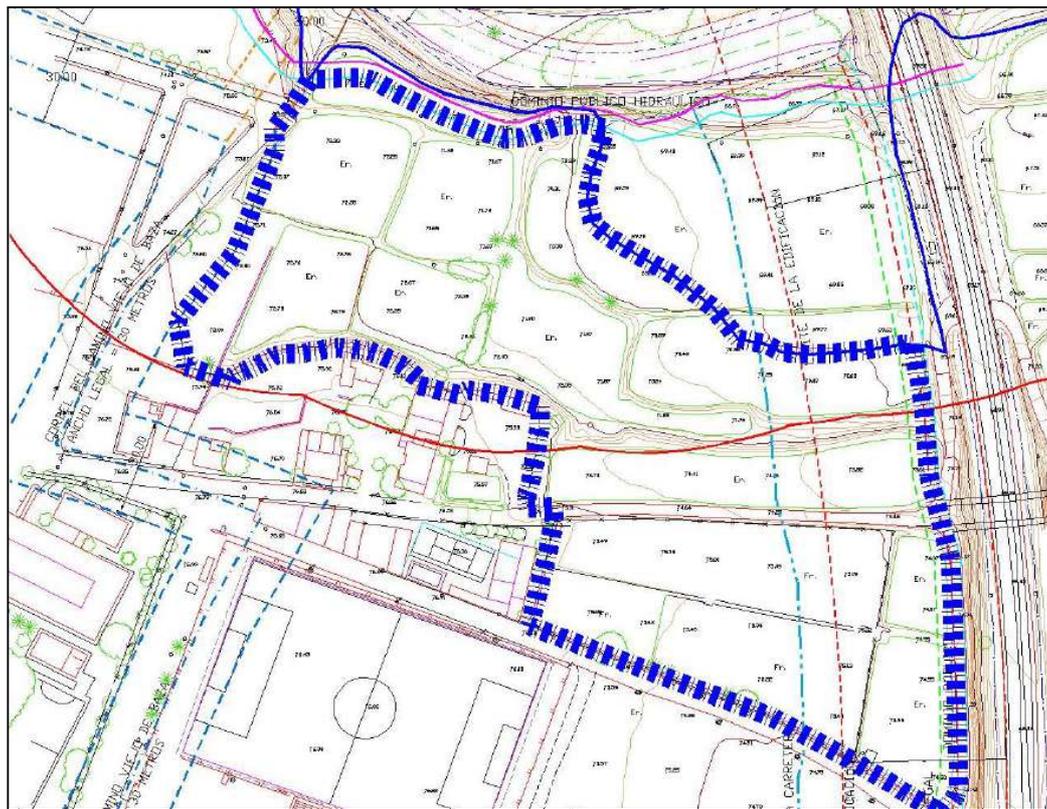
Esta Alternativa, consiste en dejar el suelo en su estado actual, sin ningún tipo de desarrollo urbanístico.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

Según Acuerdo de la CIOTU
 2 FEBRERO 2023

Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería

Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 194



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 37/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



En esta Alternativa, los terrenos se mantendrían con el uso actual, que tal como se puede observar en la siguiente imagen, no presenta ningún cultivo ni vegetación de relevancia.



Asimismo, cabe destacar que los suelos objeto de la Alternativa se encuentran localizados en posición periurbana al actual Suelo Urbano de Vera con la intersección de la carretera A-352

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
 2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Junta de Andalucía
 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestión | Página 38 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 38/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

y la “barrera Hidrológica” generada por la Cañada de Julián, configurándose como una “bolsa” de Suelo en estado Rústico, “abrazado” entre el Suelo Urbano y diversas Infraestructuras.

VENTAJAS DE LA ALTERNATIVA 0:

La única ventaja que ofrece esta Alternativa es la ausencia de implantación urbanizadora.

INCOVENIENTES DE LA ALTERNATIVA 0:

Debido a su ubicación en un “borde urbano” parece probable que nunca se desarrolle ningún tipo de cultivo en estos Suelos, manteniéndose el actual estado de abandono que poseen.

El desarrollo urbano que existe en los “bordes urbanos” situados en los lindes Sur y Oeste de estos suelos con el Núcleo de Población de Vera presentan una geometría irregular y una trama urbana inacabada que necesita ser regularizada para rematar correctamente la malla urbana.

Tanto la Avenida la Palmera como la calle Álamo terminan intersectándose de manera brusca en la malla urbana, devolviendo el tráfico de la Avenida de nuevo al interior de la misma. Además, tanto las calles Virgen de las Huertas como la calle Pago Cabuzana están desprovistas de acera e iluminación pública, infraestructuras que se dispondrían si se desarrollaran urbanísticamente.

ALTERNATIVA 1:

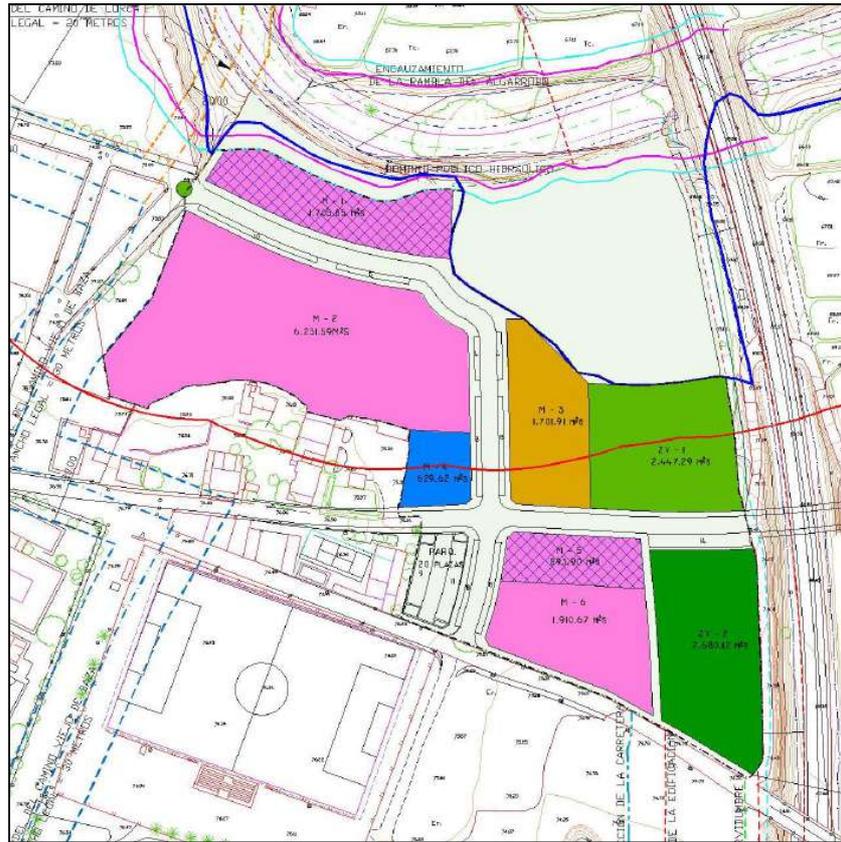
En la Alternativa 1 se desarrolla urbanísticamente el suelo, según la siguiente imagen:



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 39/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
 2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Junta de Andalucía
 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

Independientemente de los Usos de suelo expuestos en la propuesta de ordenación, parece que el análisis de los parámetros urbanísticos de Ocupación máxima de Parcela como los de altura de edificación es de vital importancia para estudiar el “impacto” que produce la Actuación en el entorno, correspondiendo en la Alternativa 1, los siguientes valores:

Ocupación Máxima de Parcela: entre el 30% y 40%.

Altura Máxima de edificación: 4 plantas.

De la aplicación de los anteriores Parámetros, se propone la siguiente Propuesta Edificatoria.



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 40/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
 2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

VENTAJAS DE LA ALTERNATIVA 1:

Recuperación y mejora de los Suelos, hoy en estado de abandono.

Regularización del borde de la malla urbana existente.

Se da continuidad a la Avenida la Palmera, permitiendo racionalizar el tráfico.

Urbanización completa de las calles Virgen de las Huertas como la calle Pago Cabuzana.

Creación de nuevos espacios públicos de Zonas Verdes y Dotaciones.



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 41/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmpZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Integración paisajística y racional de los volúmenes edificables con las alturas edificatorias del entorno urbano a los suelos analizados.

INCOVENIENTES DE LA ALTERNATIVA 1:

No se aprecian salvo, en todo caso que comportan una nueva implantación Urbanística.

ALTERNATIVA 2:

En esta alternativa se mantendrá la ordenación propuesta en la Alternativa 1, modificando, únicamente, los parámetros urbanísticos de Ocupación Máxima y Altura de Edificación, proponiendo los siguientes valores:

Ocupación Máxima de Parcela: entre el 20% y 30%.

Altura Máxima de edificación: 8 plantas.

, con la finalidad de disponer de mayor superficie de suelo privado libre de edificación.

De la aplicación de los anteriores Parámetros, se propone la siguiente Propuesta Edificatoria.



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 42/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
 2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

Es razonable que, si se ocupa con la huella edificatoria, la mitad de lo propuesto en la Alternativa anterior sea necesaria duplicar el número de plantas para mantener la edificabilidad.

VENTAJAS DE LA ALTERNATIVA 2:

Recuperación y mejora de los Suelos, hoy en estado de abandono.

Regularización del borde de la malla urbana existente.

Se da continuidad a la Avenida la Palmera agilizando el tráfico
 Urbanización completa de las calles Virgen de las Huertas
 como la calle Pago Cabuzana.

Creación de nuevos espacios públicos de Zonas Verdes y
 Dotaciones.

Aumento de los espacios Verdes Privados.



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 43/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

INCOVENIENTES DE LA ALTERNATIVA 2:

Nueva implantación Urbanística.

Se incrementa de forma brusca las alturas edificatorias del entorno urbano a los suelos analizados.

Se generan fuerte hitos visuales, debido a las alturas de las edificaciones

CONCLUSIONES:

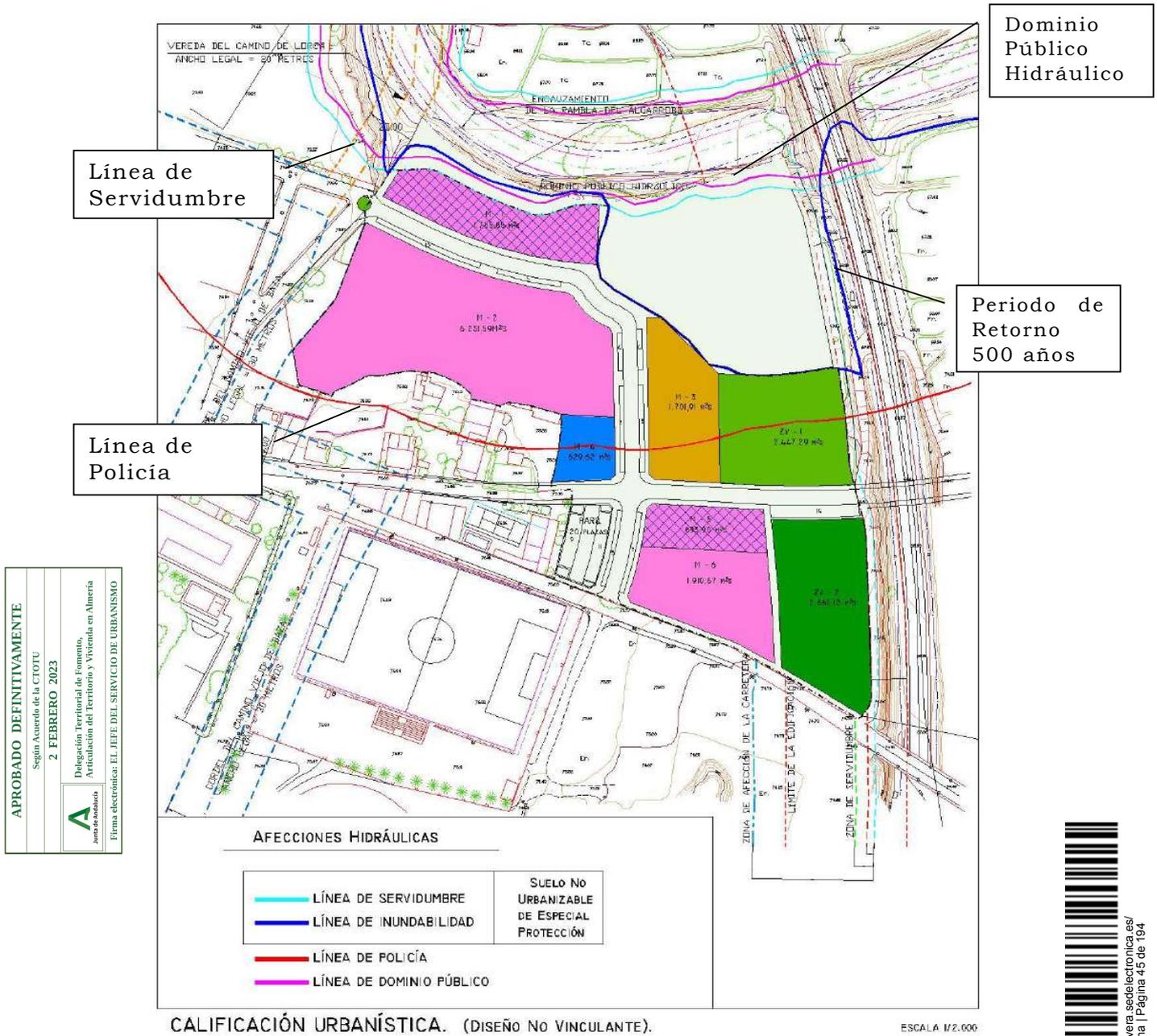
Del balance hecho entre las ventajas y los inconvenientes expuestos en las tres Alternativas propuestas, resulta razonable la selección de la Alternativa 1, Alternativa que finalmente fue seleccionada como la idónea ya que la única circunstancia controvertible que presenta es la implantación de una nueva Actuación Urbanizadora y que tal como se explicó con anterioridad, el estado y ubicación de los suelos analizados requieren dicha implantación, consiguiendo, así, su regeneración y adaptación a la malla urbana existente.



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 44/194
VERIFICACIÓN	Pk2jMPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



CALIFICACIÓN URBANÍSTICA (No Vinculante).



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 194



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 45/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
 2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería

 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

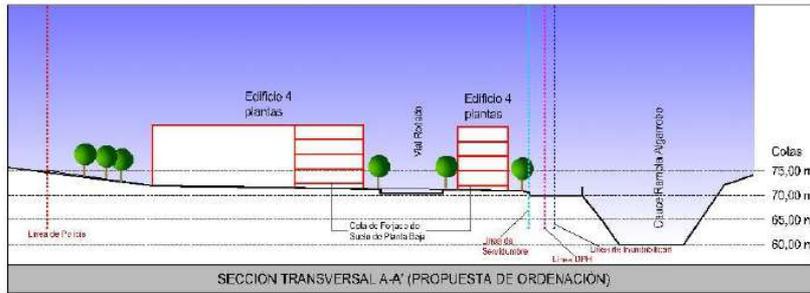


IMAGEN FINAL. (DISEÑO NO VINCULANTE).

ESCALA 1/2.000

IMAGEN FINAL Y SECCIÓN (No Vinculante)



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

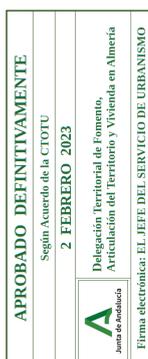
FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 46/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

10.2. Determinaciones Básicas de la U.A. Nº 19.

Para la definición de la Ordenación Detallada de la Alternativa seleccionada y con respecto a su diseño urbano, que, en cualquier caso, debe considerarse a título orientativo para la formulación definitiva y completa del Plan Parcial correspondiente, se debe adoptar un sistema viario en coherencia con la estructura viaria contigua preexistente, así como con las características topográficas del terreno y sobre todo, con las afecciones legales de la Rambla del Algarrobo derivadas del Estudio Hidrológico realizado y las correspondientes a la Carretera SGVS-5/A-352 que la limitan por el Norte y Este respectivamente.

Así, se dispone lo siguiente:

- El trazado de los nuevos viales proyectados procurará dar continuidad de los Viarios existentes en el entorno de la Actuación (Avenida de la Palmera, prolongación del SGVM – 3 prevista en el PGOU, etc).
- La localización de la Dotación destinada a Equipamiento Público se preverá en posición central de la Actuación.
- Las Zonas Verdes Públicas, tanto las pertenecientes al Sistema Local como las pertenecientes al Sistema General, se dispondrán en la franja de Protección de la Carretera A-352, tal como establecen las Condiciones Ambientales señaladas en el Apartado 3 de esta Memoria.
- Parcelas Edificables:
 - Uso Residencial Colectivo:
 - Tipología: Edificación Abierta
 - Nº Máximo de Plantas: Cuatro (Pl. Baja + 3)
 - El uso Terciario se dispondrá Aislado en Parcela Única.



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 47/194
VERIFICACIÓN	PK2jMPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Afecciones Sectoriales.-

Se tendrá en cuenta las Afecciones Sectoriales derivadas de la **Rambla del Algarrobo** de acuerdo al del Estudio Hidrológico realizado, y de la **Carretera SGVS-5/A-352**, las cuales se detallan en el Apartado 13 siguiente, al cual nos remitimos en aras de no caer en reiteraciones impropias.

10.3. Determinaciones Actuales.

Régimen Urbanístico del Suelo.-

La Clasificación Urbanística de los Terrenos en el vigente PGOU se determina como Suelo No Urbanizable Natural o Rural (NU-3).

Parámetros del Ámbito.-

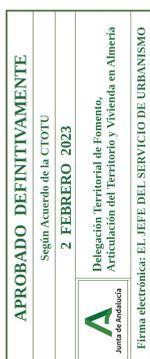
Superficie de la Unidad 23.824,05 m²s

10.4. Determinaciones Modificadas.

10.4.1 Régimen Urbanístico del Suelo.

El ámbito objeto de la presente Modificación Puntual, en virtud de lo establecido en el anterior Apartado 1, "Antecedentes Administrativos Inmediatos", se incorpora al vigente PGOU como **Unidad de Actuación Nº 19 de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Residencial.**

En este sentido, se disponen los siguientes parámetros jurídico-urbanísticos aplicables a la Actuación Urbanizadora:



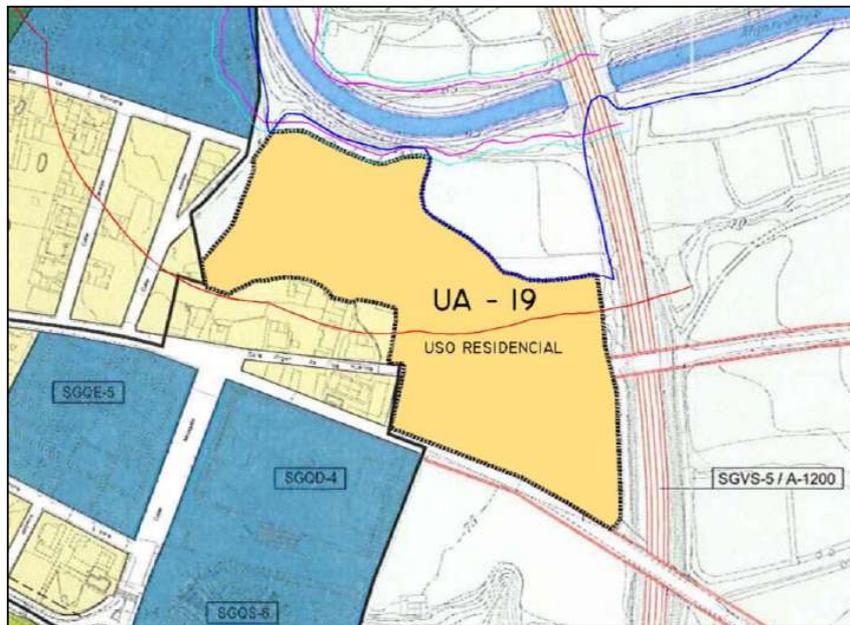
Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 48/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Usos.- Se establecen los siguientes Usos en la UA-19, “Rambla del Algarrobo”:

Uso Preferente:	Residencial Colectivo
Usos Compatibles:	Residencial Unifamiliar Terciario
Usos Excluidos:	Industrial



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
 2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

USOS EN LA U.A.19 - DETERMINACIÓN MODIFICADA.

Condiciones de Aprovechamiento.-

- En virtud de lo establecido en el Artículo 58-1-b) de la LOUA, se adopta como Área de Reparto para esta Actuación el propio ámbito de la misma, es decir, la superficie de 23.824,05 m²s.



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 49/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Se establece un Índice de Edificabilidad Bruta de:

0,60 m²t/m²s.

- Teniendo en cuenta que, de acuerdo al Artículo 113-1-j) de la LOUA, la superficie del Sistema General de Zonas Verdes que se incluye en el Ámbito de la Actuación se urbanizará conjuntamente con el resto de las Obras y Servicios de la misma, se concluye que la Edificabilidad Global correspondiente asciende a

$$0,60 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} \times 23.824,05 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{14.294,43\text{m}^2\text{t}}.$$

- Como consecuencia de lo anterior, el Índice de Edificabilidad Bruta coincide, algorítmicamente, con el Aprovechamiento Medio de la Actuación, es decir

$$\text{AM} = 0,60 \text{ Uas}/\text{m}^2\text{s}.$$

Relación de las Edificabilidades en los Usos Pormenorizados.-

De la Edificabilidad Global señalada, se desagregan las siguientes parciales:

- Edificabilidad Total Uso Residencial: **13.422,00 m²t.**
- Con la finalidad de ofrecer un producto inmobiliario de dimensiones y programa de vivienda acorde a las demandas sociales mayoritarias, se establece una densidad Máxima de Viviendas de:

75 Viviendas/Hectárea

Con este parámetro, el Número Máximo de Viviendas se establece en:



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 50/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

75 Viv/Ha x 2,38 Has = **178** Unidades

(Superficie Media: 75,40 m²t/viv.).

- Edificabilidad Total Uso Terciario: (6,12% de la Edificabilidad Total)..... **872,43** m²t.

Disposición en materia de Vivienda Protegida.-

De acuerdo a lo determinado en el Artículo 10.B de la LOUA, se establece la Reserva de Suelo equivalente al treinta por ciento (30%) de la Edificabilidad Total Residencial de la U.A., para su destino a Viviendas de Protección Pública.

Por tanto, los metros cuadrados de techo con destino a la construcción de Viviendas de Protección Pública son:

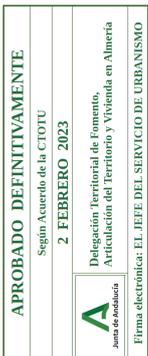
13.422,00 m²t x 30% = **4.026,60** m²t.

Cesiones Mínimas Obligatorias en la U.A.-19, “Rambla del Algarrobo”.-

- Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.

De acuerdo a las Determinaciones establecidas en el Artículo 10 de la LOUA, se debe realizar una reserva de terrenos calificados como Sistema General destinados a Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos dimensionados en un mínimo de entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante.

No obstante, para mantener los estándares del PGOU de Vera para el Suelo Urbano Consolidado aplicaremos el parámetro que se recoge en el mismo, y que es algo superior a las



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 51/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

exigencias mínimas establecidas en la LOUA, cifrado en **6,12 m²s/habitante**.

La estimación del número de habitantes se establece de acuerdo a la *Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de Andalucía, de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento, para el cálculo de la población se establece el coeficiente **2,4 habitantes por vivienda**.*

Por tanto, la reserva mínima de Suelo con destino a Sistema General de Espacios Libres será:

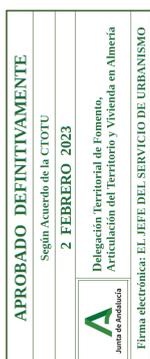
178 Viviendas x 2,4hab./Viv x 6,12 m²s/hab. = **2.614,46 m²s**.

- Sistema Local de Dotaciones Públicas.

a) Aplicación del Artículo 17 de la LOUA.-

La Reserva Mínima de terrenos determinada para Sistemas Locales en la LOUA (Art. 17) con destino a Dotaciones Públicas en Suelo cuyo Uso Característico sea el Residencial, se establece entre 30 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo residencial construido, de los que, entre 18 metros y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del 10% de la Superficie Total de la U.A., deberá destinarse a Zonas Verdes Públicas. El resto del suelo reservado se destina a Parcelas para Equipamientos Públicos Comunitarios.

Por tanto y siguiendo las determinaciones del Art. 17 de la LOUA, teniendo en cuenta que la Edificabilidad Residencial Máxima en la U.A. alcanza los 13.422,00 m²t y que la Superficie Total de la U.A. alcanza los 23.824,05



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 52/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

m²s, se obtienen los siguientes parámetros Mínimos del Sistema Local de Dotaciones Públicas:

- Total Mínimo de Dotaciones Públicas,

$$13.422,00 \text{ m}^2\text{t Res} \times (30 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{t Res}) = 4.026,60 \text{ m}^2\text{s}.$$

- Sistema Local de Zonas Verdes Públicas,

$$13.422,00 \text{ m}^2\text{t Res} \times (21 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{t Res}) = 2.818,62 \text{ m}^2\text{s}.$$

- Sistema Local de Equipamientos:

$$13.422,00 \text{ m}^2\text{t Res} \times (9 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{t Res}) = 1.207,98 \text{ m}^2\text{s}.$$

Por otro lado, el 10% de la Superficie Total del Sector es:

$$23.824,05 \text{ m}^2\text{s} \times 10\% = 2.382,40 \text{ m}^2\text{s}.$$

b) Aplicación del Reglamento de Planeamiento.-

No obstante, además de lo expuesto anteriormente, en Sectores de Uso Característico Residencial se deberán aplicar los Módulos Mínimos de Reserva para Dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos residenciales que se establecen en el Artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento aplicable en Andalucía, los cuales vienen referidos al nº total de viviendas del sector, que en el caso de la U.A.-19 son 178 unidades.

Por tanto, según las determinaciones del Reglamento de Planeamiento, las reservas mínimas serán (Unidad Elemental):

- Sistema Local de Espacios Libres, Zonas Verdes Públicas,

$$15 + 3 \text{ m}^2\text{s} \times 178 \text{ Viviendas} = 18 \times 178 = 3.204,00 \text{ m}^2\text{s}.$$

- Sistema Local de Equipamientos,



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 53/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

$$10 + 2 \text{ m}^2\text{s} \times 178 \text{ Viviendas} = 12 \times 178 = 2.136,00 \text{ m}^2\text{s}.$$

En conclusión, en la Ordenación Detallada de la U.A.-19 se deberá prever como Reserva Mínima de terrenos destinados a Dotaciones Públicas, las siguientes superficies de suelo:

- Mínimo para **Espacios Libres y Zonas Verdes de Uso Público** _____ **3.204,00 m²s.**
- Mínimo para **Equipamientos** _____ **2.136,00 m²s.**
- Reserva de Aparcamientos.

Se deberán prever plazas de Aparcamiento en el interior de las parcelas, a razón de 1 plaza por vivienda y 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo construido de Uso Terciario.

En cuanto a la reserva de plazas de Aparcamiento en suelo público, el Artículo 17 de la LOUA establece un mínimo de entre 0,5 y 1 plaza por cada vivienda o cada 100 metros cuadrados de techo edificable total. Por tanto, según este estándar en la U.A.-19 se determinará la siguiente **Reserva Mínima en la vía pública**:

$$0,5 \text{ plazas} \times (178 \text{ viv}) = \mathbf{89 \text{ plazas.}}$$

10.4.2 Determinaciones Adicionales a la Propuesta de Ordenación Seleccionada

- El preceptivo Proyecto de Urbanización que desarrolla la ejecución urbanizadora de la UA-Nº 19, garantizará la accesibilidad a los terrenos colindantes que resulten necesarios para la correcta ejecución material de las obras de urbanización correspondientes.

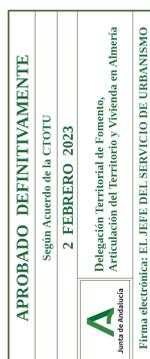


Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 54/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Igualmente, el Proyecto de Urbanización establecerá el procedimiento que garantice un correcto uso y destino de las tierras y demás residuos producidos durante la fase de construcción, así como también analizará las eventuales pérdidas de Suelo o inundaciones coyunturales que pudieran producirse, todo ello, de acuerdo a la normativa administrativa en vigor.
- Asimismo, tanto las Obras de Urbanización contempladas en el Proyecto de Urbanización, como las determinaciones constructoras a contemplar en los Proyectos de Edificación, cumplieran las prescripciones relativas a la satisfacción de las demandas de Eficiencia Energética establecidas en la normativa Estatal y Autonómicas vigentes.
- Por último, tal como se señala en el epígrafe “VENTAJAS DE LA ALTERNATIVA 1” del anterior apartado 10.1, así como en el apartado 10.2, la conformación volumétrica y espacial que dispone en la Alternativa de Ordenación seleccionada y propuesta, se integra armónica y paisajísticamente en el entorno en el que se inserta la Actuación correspondiente a la UA-19.



10.5. Parámetros Urbanísticos de la U.A.-Rambla del Algarrobo.

Como resumen de todo lo expuesto, se expresa a continuación el Cuadro General de Parámetros Urbanísticos.

Superficie Total de la UA	23.824,05m ² s
Índice de Edificabilidad Bruta	0,60 m ² t/m ² s
Edificabilidad Total de la UA	14.294,43 m ² t



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 55/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Total Edificabilidad Uso Residencial	13.422,00 m ² t
- Edif. Viviendas Promoción Libre	9.395,40 m ² t
- Edif. Viviendas Protección Pública	4.026,60 m ² t
Densidad Máxima de Viviendas	75 Viv./Ha
Número Total de Viviendas	178
- Nº de Viviendas de Promoción Libre	125
- Nº de Viviendas de Protección Pública	53
Nº Máximo de Alturas de la Edificación	4 Plantas (PL. Baja+3)
Total Edificabilidad Uso Terciario	872,43 m ² t
RESERVA MÍNIMA DE DOTACIONES PÚBLICAS:	
Sistema General de Espacios Libres	2.680,12 m ² s
Sistema Local Zonas Verdes Públicas	2.447,29 m ² s
Sistema Local Equipamientos	1.701,91 m ² s
Nº Plazas de Aparcamiento	89plazas

APROBADO DEFINITIVAMENTE Según Acuerdo de la CIOTU 2 FEBRERO 2023 Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería Junta de Andalucía Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO
--



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 56/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

AYUNTAMIENTO DE VERA. ALMERÍA

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES
UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-19, "RAMBLA DEL ALGARROBO"

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN=	23.824,05	m ² s
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO =	23.824,05	m ² s
Índice Edif.Bruta del Ámbito de la Actuación=	0,60	m ² t / m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA (EB) =	14.294,43	m ² t
Edificabilidad Residencial Total(ER) =	13.422,00	m ² t
Viviendas Promoción Libre =	9.395,40	m ² t
Viviendas V.P.P. (30 % ER) =	4.026,60	m ² t
Nº TOTAL DE VIVIENDAS =	178	Uds.
Nº Viv. Promo. Libre =	124	Uds.
Nº V. P. P. =	54	Uds.
Altura de todas las Edificaciones	Planta Baja + III	
Edificabilidad Uso Terciario =	872,43	m ² t

MANZANA	Superficie Suelo (m2s)	Índice Edif. Neto	Edif. (m ² t)	Nº Viv.
---------	------------------------	-------------------	--------------------------	---------

RESID.	M - 2	6.231,59	1,15	7.190,67	95
PROMOCIÓN LIBRE	M - 6	1.910,67	1,15	2.204,73	30
	Tot. P. Libre =	8.142,26		9.395,40	125

RESID. V. P. P.	M - 1	1.705,85	1,55	2.642,09	34
	M-5	893,90	1,55	1.384,51	19
	Tot. V.P.P. =	2.599,75		4.026,60	53

Tot. RESD. =	10.742,01	13.422,00	178
--------------	-----------	-----------	-----

TERCIARIO	M - 4	629,62	1,39	872,43
-----------	-------	--------	------	--------

Tot. Terciario =	629,62	872,43
------------------	--------	--------

Índice Medio Neto:

Total Usos Lucrativos =	11.371,63	1,26	14.294,43
-------------------------	-----------	------	-----------

DOTACIONES :

En Actuación:

EQUIPAMIENTOS	M - 3	1.701,91
TOTAL EQ		1.701,91

SISTEMA GENERAL:

ZONAS VERDES PÚBLICAS	ZV - 2	2.680,12
	SISTEMA LOCAL:	
	ZV - 1	2.447,29
	TOTAL SIST. LOCAL:	2.447,29
Total Zonas Verdes =		5.127,41

APARCAMIENTO EN SUELO	89 PLAZAS
-----------------------	-----------

VIARIO + APARCAMIENTOS =	5.623,10
--------------------------	----------

Reserva Mínima

Dotaciones	
30 m ² s por cada 100 m ² t res.	Total Reserva 4.026,60 m ² s
ZV siempre mayor al 10% de la Sup Total Sector art.17 LOUA	Z.verdes R.Secundaria > 2.383,00 m ² s

Sistema General Z.V.	2.614,46 m ² s	6,12 m ² s/hab
----------------------	---------------------------	---------------------------

LOUA = 0,5 - 1 Plaza/viv =	89 Plazas
----------------------------	-----------

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería

 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: https://vera.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestión | Página 57 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 57/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

11. FICHA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE U. A. DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	UNIDAD DE ACTUACIÓN N°	U. A. 19
---	-----------------------------------	-----------------

LOCALIZACIÓN	Camino Viejo de Garrucha. Núcleo Urbano de Vera.
---------------------	--

SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN	2,38 Hectáreas
--	----------------

USOS

Preferentes

- Residencial Colectivo

Compatibles Excluidos

- Residencial Unifamiliar
- Industrial
- Terciario

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Índice de Edif. Bruta del Ámbito de la Actuación Densidad Máxima de Viviendas

- 0,60 m2t/m2s
- 75 Viviendas/Hectáreas

Número Máximo de Plantas

- 4 Plantas (Pl. Baja+3)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

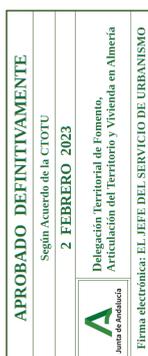
- Manzana M - 1 y M - 5 (Uso Residencial V.P.P.)
Índice de Edificabilidad Neto : 1,15 m²/m²s
- Manzanas M - 2 y M - 6 (Uso Residencial Promoción Libre)
Índice de Edificabilidad Neto : 1,55 m²/m²s
- Manzana M - 4 (Uso Terciario)
Índice de Edificabilidad Neto : 1,39 m²/m²s

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Sistema de Compensación
-----------------------------	-------------------------

DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Conforme a lo establecido en el Artículo 10,B de la LOUA, se establece la Reserva de Suelo equivalente al treinta por ciento (30%) de la Edificabilidad Total Residencial de la Unidad de Actuación "Rambla del Algarrobo", para su destino a Viviendas de Protección Pública (4.026,60 m²t).

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN LA U.A. "RAMBLA DEL ALGARROBO"			
CONCEPTO	METROS CUADRADOS DE SUELO		
		SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
ESPACIOS LIBRES		2.680,12	2.447,29
EQUIPAMIENTOS			1.701,91
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN			



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 58/194
VERIFICACIÓN	Pk2jPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

12. CONEXIONES A INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Como ya se indicó en el Apartado 2 anterior, el Ámbito de la U.A.-19 se encuentra localizado en contigüidad con el Suelo Urbano Consolidado de Vera y está delimitado por viarios urbanos existentes, los cuales están dotados de los Servicios e Infraestructuras Urbanísticas básicas, lo que les hace adquirir el carácter propio de “la compleción de la ciudad consolidada”.

En cualquier caso, corresponde al Plan Parcial que se redacte en el momento de desarrollo, así como al Proyecto de Urbanización que deberán formularse para la correcta Ejecución de la Actuación, la pormenorización definitiva del diseño y la definición técnica de las Infraestructuras y Servicios Urbanísticos necesarios para el adecuado funcionamiento y desarrollo de la nueva colectividad generada, tanto dentro del ámbito como con el resto del Núcleo Urbano de Vera.

El Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización, que se deberán aportar en el momento procedimental oportuno y que serán objeto de aprobación por parte del Pleno del Ayuntamiento de Vera, solicitarán de las Compañías Suministradoras los correspondientes Informes y Certificados de Viabilidad y Suficiencia de Infraestructuras (Endesa, Codeur, Telefónica), así como los puntos de enganche a las respectivas redes de suministro que circundan los terrenos. En particular, se solicitará Informe de la Agencia Andaluza del Agua, de conformidad con el Art. 25 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, sobre existencia de recursos suficientes para satisfacer las demandas de recursos hídricos generados.



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 194

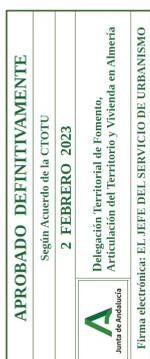
Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 59/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

12.1. Previsiones de Demanda de Recursos Hídricos, Energéticos y de Telecomunicaciones.

El Estudio de las Previsiones de Demanda de las Infraestructuras Urbanas se realiza sobre la base de las Determinaciones de la Modificación Puntual, así como de los Parámetros Urbanísticos de la Actuación, expuestos en el Apartado 10 anterior y que, para este Estudio son:

- Nº Máximo de Viviendas _____ 178 viv.
- Estimación del incremento de población, en función del parámetro establecido por la Consejería de Vivienda (2,4 hab/viv):
178 Viv x 2,4 hab/Viv = 427,20 habitantes.
- Superficie Construida de Uso Terciario: 872,43 m².
- Superficie de Suelo para Equipamientos: 1.701,91 m².



12.1.1. Energía Eléctrica.

Para el cómputo de la Previsión de Demanda de Energía Eléctrica se toman los siguientes parámetros básicos de consumo:

- Grado de Electrificación Medio por Vivienda (viviendas de 75 m² construidos de media) =
= 5.000 W/Viv.
- Potencia de Consumo para uso Terciario y Dotacional = 100W/100 m²t construido en Uso Terciario y 100W/m² de Suelo Dotacional.

Con estos parámetros obtenemos las siguientes potencias de consumos estimados según los usos:



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 60/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Viviendas: 178 Viv x 5.000 W/Viv = 890 kW.

Terciario y Dotacional: (872,43 + 1701,91) x 100W =
 = 257,43kW.

Con estos resultados, las Previsiones de Demanda de Energía Eléctrica destinada a usos privativos y Equipamiento Público en la U.A.-19 ascienden a un total de 1.147,43kW.

En cuanto al Alumbrado Exterior y teniendo en cuenta la previsión de diseño con un tipo de “viales calmados” con dotación estimada de farolas con lámparas de 250W, colocadas con una separación entre ellas de 28 a 30 m., se obtiene una Potencia de Consumo aproximada de 5 kW.

Por tanto, la Potencia Total de Consumo estimada en la U.A.-19 asciende a 1.160 kW, aproximadamente. Teniendo en cuenta que, como ya quedo reflejado en el Apartado 2.3.2 de esta Memoria, el Municipio de Vera cuenta en las proximidades de su Casco Urbano con una Subestación Eléctrica (“Vera Nueva”), y teniendo en cuenta la capacidad de transporte de carga de las Líneas de Alta y Media Tensión que la suministran, al igual que la capacidad de las Líneas que parten de ella, la demanda de consumo generada por el desarrollo de la Actuación resulta tener una incidencia mínima en la actual Red de Distribución.



12.1.2. Abastecimiento de Agua.

Para el cómputo de la Previsión de Demanda de Agua Potable se toman los siguientes parámetros básicos de consumo:

- Dotación de partida: 250 litros/hab-día.
- Nº Máximo de Viviendas _____ 178 viv.



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 61/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Estimación del incremento de población, en función del parámetro establecido por la Consejería de Vivienda (2,4 hab/viv):
- $178 \text{ Viv} \times 2,4 \text{ hab/Viv} = 427,20 \text{ habitantes.}$

Para la estimación del consumo para el resto de usos distintos al de vivienda se procede a su asimilación con el uso de vivienda, en función del Uso y Superficie y de la tipología del nuevo núcleo urbano, y todo ello, atendiendo a las Tablas de Cálculo usualmente utilizadas. Así pues, se dan las siguientes relaciones entre los usos:

- Uso Terciario: por cada 1.000 m² construidos \equiv 35 Viv.

En la U.A.-19 se destinan 872,43 m²t a este Uso. Aproximando la magnitud a los 1.000 m² construidos, obtenemos por analogía la cantidad de 35 Viv. para adicionar.

- Equipamiento (considerando Oficinas): por cada 1.000 m² construidos \equiv 40 Viv.

Procediendo de idéntico modo que en el caso del Terciario se obtiene la cantidad de 80 Viv. para adicionar.

- Zonas Verdes: por cada 1.000 m²s \equiv 2 Viv.

En la U.A.-19 se establece un mínimo de 5.127,40 m² de Zonas Verdes (Sistema General y Sistema Local). Por consiguiente, procediendo de manera análoga que con los anteriores usos se obtiene la cantidad de 11 Viv. a adicionar.



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 62/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Por tanto, con estos datos de partida se obtienen los siguientes consumos estimados:

$$\text{N}^{\circ} \text{ Total de Viviendas} = 178 + 35 + 80 + 11 \approx 304 \text{ Viv.}$$

$$304 \text{ Viv} \times 2,4 \text{ hab/Viv} = 730 \text{ hab}$$

$$730 \text{ hab} \times 250 \text{ litros/hab y día} = 183.000 \text{ l} \equiv 183 \text{ m}^3.$$

Pues bien, como queda reflejado en el Apartado 2.3.3. de esta Memoria y al cual nos remitimos para no caer en reiteraciones impropias, la empresa suministradora *Codeur* abastece en la actualidad a dos depósitos que alcanzan una capacidad de 24.000 m³. Por consiguiente, el abastecimiento a la demanda que genere el desarrollo propuesto queda asegurado y no incide de manera significativa en la actual capacidad de Recursos Hídricos del Municipio.

Finalmente, tal como se establece en el citado apartado 2.3.3, las Observaciones señaladas en el Documento de Alcance de abril/2018 deberán ser respondidas por el Ayuntamiento.



12.1.3. Saneamiento.

Para el análisis de la incidencia que genere el desarrollo de la U.A.-19 sobre la Red de Alcantarillado se realiza idéntica estimación de dotaciones de caudales que para el anterior caso analizado de Abastecimiento de Agua Potable. Por tanto, y suponiendo que la totalidad del abastecimiento conlleva su vertido sobre la red de saneamiento, obtenemos un cómputo total de 240 m³ de vertido de Aguas Residuales.



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 63/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

En el anterior Apartado 2.3.4., al cual nos remitimos para no caer en reiteraciones impropias, la nueva EDAR en construcción está diseñada para gestionar un caudal diario de 7.200 m³ en invierno y 12.000 m³ en verano. Por consiguiente, la capacidad de la EDAR garantiza la nueva demanda que origina el desarrollo de la Actuación.

Finalmente, tal como se establece en el citado apartado 2.3.4., las Observaciones señaladas en el Documento de Alcance de abril/2018 deberán ser respondidas por el Ayuntamiento.

12.1.4. Telecomunicaciones.

Respecto a la Red de Telecomunicaciones hay que poner de manifiesto el hecho de que el desarrollo del que goza la tecnología en el momento actual en este campo, con las nuevas Líneas de Ancho de Banda y el desarrollo de la Telefonía Móvil, permite a las compañías operadoras garantizar el suministro de nuevas demandas con la suficiente eficacia y garantía. Por consiguiente, el desarrollo de la Actuación no presentará incidencias significativas en la Red de Telecomunicaciones.

13. AFECCIONES.

Las Afecciones de la Legislación Sectorial tienen incidencia en la Ordenación y el uso del Suelo. En el Ámbito de los terrenos que comprende la presente Modificación Puntual, la Legislación Sectorial afecta a los elementos que se relacionan a continuación, cuyas afecciones quedan grafiadas en el Plano 1, perteneciente a la Documentación Gráfica que acompaña esta Memoria.



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 64/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Red de Carreteras de Andalucía.-

Dentro de la Red Autonómica, y perteneciente a la denominada Red Complementaria, se encuentra la Carretera A-352. Es de aplicación en la Red Autonómica la Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía.

- Afecciones derivadas de la **Carretera SGVS-5/A-1200**:
 - Línea de dominio Público de 3 metros, medidos desde el borde de la explanación.
 - Línea de Servidumbre Legal de 8 metros, medidos desde el borde de la explanación.
 - Línea de Límite de Edificación de 50 metros, medidos desde el borde exterior de la calzada.
 - Línea de Afección de 50 metros, medidos desde el borde de la explanación.



Vías Pecuarias.-

La Legislación Sectorial de aplicación en materia de Vías Pecuarias, es la Ley 3/1995, de 23 de marzo y el Decreto 155/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza.

La relación de Vías Pecuarias que inciden en el Ámbito de la Actuación y sus anchos legales es la siguiente:

- **Vía Pecuaría nº 3, Camino Viejo de Baza**, con un ancho legal de 30 metros.



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 65 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 65/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- **Vía Pecuaria nº 7, Vereda del Camino de Lorca,**
 con un ancho legal de 20 metros.

Los ejes de estas Vías Pecuarias y sus anchos legales, vienen reflejados en la Documentación Gráfica que complementa esta Modificación Puntual. Los terrenos que comprenden quedan incluidos en la clase de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. No obstante, durante la tramitación y aprobación de los instrumentos de Planeamiento de Desarrollo, se solicitará informe a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

Aguas.-

La legislación aplicable en materia de aguas es el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. En el Artículo 6.a) y 6.b) se establece la Zona de Servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una Zona de Policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En la zona de la Actuación, le afecta la denominada **Rambla del Algarrobo**. Actualmente se encuentra en tramitación el Proyecto de Construcción “EIE-070212-CA. Adecuación y Encauzamiento del Río Antas y de la Rambla del Algarrobo”, en relación a la Aprobación acordada por el Ayuntamiento en fecha 20 de noviembre de 2007.

No obstante, tal como se ha comentado reiteradamente, se ha realizado un Estudio Hidrológico a instancias del Servicio de Obras Hidráulicas de la Junta de Andalucía, por él supeditado y de cuyos resultados se definen tanto la Zona de Dominio Público Hidráulico correspondiente a la Rambla del Algarrobo,

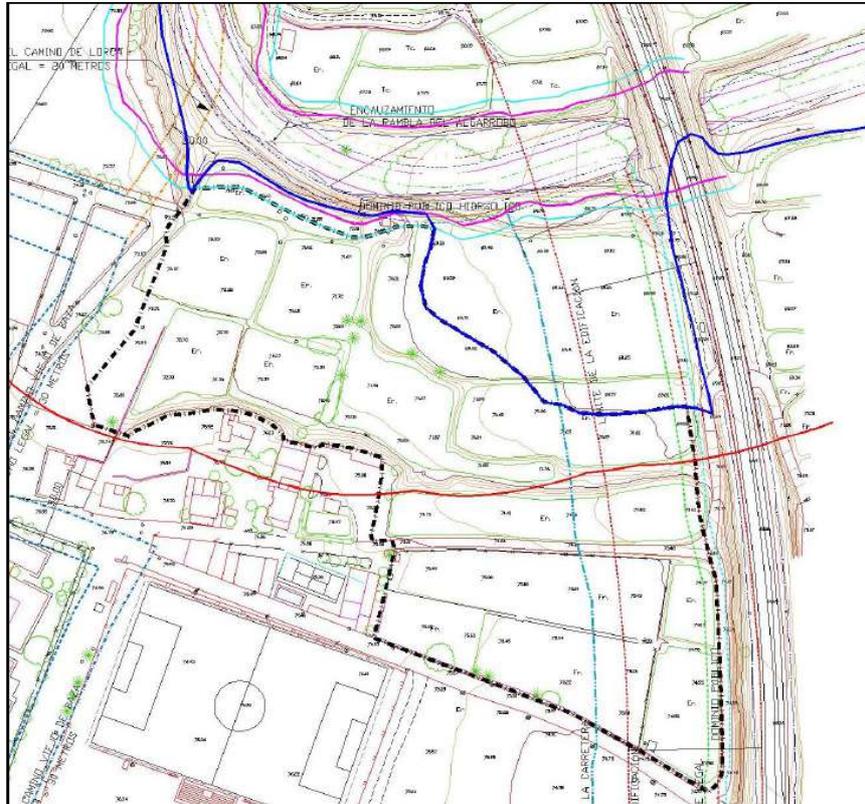


Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 66 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 66/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

como la Zona de Inundabilidad determinada por el periodo de retorno a 500 años y también la Zona de Policía.



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
 2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

AFECCIONES SECTORIALES.

14. VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA.

14.1. Viabilidad Técnica.

Tal como se deduce de las condiciones topográficas y topológicas de los terrenos objeto de la Actuación, razonablemente adecuadas para llevar a cabo una Promoción Residencial como la que se propone, así como las Determinaciones propuestas para el Desarrollo de la Ordenación Pormenorizada, junto a la facilidad que comporta su contigüidad con el Suelo Urbano Consolidado en lo referente a la conexión con las Redes de Servicios preexistentes y la



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 67/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

suficiencia de las mismas para absorber las acotadas demandas que la Actuación genera (tal como se constata en los Apartados 2, 7 y 12 de esta Memoria), queda de manifiesto, sin mayores demostraciones, la viabilidad técnica que comporta la ejecución de esta Actuación.

14.2. Viabilidad Económica.

Para analizar la viabilidad económica, realizaremos una razonable aproximación rigurosa, mediante la aplicación de la Metodología Residual Estática.

Para ello, ponderando los costes adicionales que comporta la situación de borde con la Rambla y la Carretera, se considera razonable la aplicación de módulos unitarios de Costes de Urbanización de 120 €/m²s aplicado a la superficie de viario y de 60 €/m²s aplicado a la superficie de Zonas Verdes, lo que comporta un coste de Urbanización “medio-estático” de:

$$CU_M = 5.623,10 \text{ m}^2\text{s} \times 120 \text{ €/m}^2\text{s} + 5.127,60 \text{ m}^2\text{s} \times 60 \text{ €/m}^2\text{s} = \\ = 982.416,60 \text{ €}.$$

Aplicando como coeficiente multiplicador que subsume los eventuales Gastos Generales, Financieros y Beneficio de la Promoción, aplicables en un escenario de recesión económica como el actual, de 1,60, los Costes de Producción Totales aproximados por el Método Residual Estático ascenderían a:

$$CP = 1.571.866,56 \text{ €}.$$

Si consideramos en el actual escenario económico, un Valor de Venta medio para las Viviendas Libres de 1.200 €/m²t, de 1.000€/m²t para las Viviendas Protegidas y de 800 €/m²t para



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 68/194
VERIFICACIÓN	Pk2jPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

el Terciario, el Valor de Venta “estático” de los productos inmobiliarios resultarían unos Ingresos de:

$$I = 0,9 (9.395,40 \text{ m}^2\text{t} \times 1.200 \text{ €/m}^2\text{t} + 4.026,60 \text{ m}^2\text{t} \times 1.000\text{€/m}^2\text{t} + 872,43\text{m}^2\text{t} \times 800 \text{ €/m}^2\text{t}) = 14.399.121,60 \text{ €.}$$

Y considerando un Valor de Repercusión de Suelo en esta Zona del 20 % del producto inmobiliario, el Valor Residual del Suelo ascendería a 2,87 Millones de euros, lo que pone de manifiesto la viabilidad económica de la Actuación, y ello sin perjuicio de las consabidas limitaciones que comporta la aplicación de la Metodología Residual Estática en una etapa de recesión económica como la que actualmente caracteriza al sector inmobiliario español.



15. PROGRAMACIÓN.

Para la Ejecución de la U.A.-19 teniendo en cuenta su concentrada estructura de la propiedad el Sistema de Actuación que se establece es el de Compensación. En cuanto a los Plazos de Ejecución, se actuará en concordancia a lo expuesto en el Apartado 10.2 de la Memoria de Ordenación del PGOU de Vera, parte de cuyo texto se transcribe a continuación.

“Se establecen los siguientes plazos máximos para la ejecución de las determinaciones recogidas en el presente documento:

- *Para Actuaciones de Ordenación correspondientes a figuras de planeamiento en desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado o Suelo Urbano No Consolidado:*

- *Formulación (del Plan Parcial): 2 años desde la aprobación definitiva de la Adaptación de las NN.SS. de*



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 69 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 69/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Vera a la LOUA (entendiendo de esta Codificación, para la Unidad que nos ocupa).

- *Aprobación definitiva: 4 años desde la aprobación inicial del instrumento de planeamiento parcial.*
- *Para Actuaciones de Gestión, correspondientes a Proyectos de Reparcelación:*
 - *Formulación: 1 año desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo que gestionen.*
 - *Aprobación Definitiva: 2 años desde la aprobación inicial del instrumento de gestión.*
 - *Para Actuaciones de Ejecución, consistentes en el Proyecto de Urbanización y las consiguientes obras de urbanización necesarias para la ejecución del planeamiento de desarrollo:*
 - *Formulación: 1 año desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo que ejecuten.*
 - *Aprobación Definitiva: 2 años desde la aprobación inicial del instrumento de ejecución.*
 - *Plazo de ejecución de las obras de urbanización: 1 año por cada 5 hectáreas de suelo bruto a urbanizar, con un máximo de 8 años desde la aprobación definitiva del instrumento de ejecución.*

La concurrencia de informes sectoriales en la tramitación de todo tipo de actuaciones suspenderá de forma indefinida el cumplimiento de los plazos arriba citados, debiendo acordarse



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 70 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 70/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

expresamente dicha suspensión por el órgano municipal competente”.

16. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

Conforme al Artículo 36.2.c).1ª de la LOUA la competencia para la Aprobación Definitiva del presente expediente de Modificación Puntual corresponde a la *Consejería competente en materia de urbanismo*, Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

En lo referente a su tramitación se estará a lo dispuesto en el Artículo 36.3.c).3ª, el cual se transcribe a continuación:

“3ª. En la Tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública, y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pueda afectarle”.



DISPOSICIONES FINALES DE ESTE DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN FINAL.

El contenido de esta Propuesta Final de la Modificación nº 19 del PGOU de Vera, documento que se constituye por la presente Memoria y Planos, así como con el Estudio Ambiental Estratégico correspondiente que se acompaña.

En consecuencia, se entiende que el nivel de pormenorización de este expediente es el suficiente y preceptivo que requiere el Documento de Alcance de abril/2018, por lo que procede iniciar



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 71 de 194

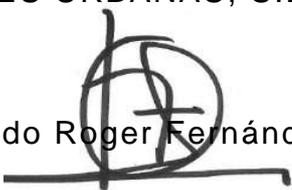
Es copia auténtica de documento electrónico

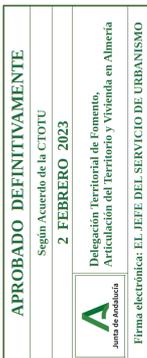
FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 71/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

su tramitación administrativa según la regulación establecida en la Ley Urbanística Andaluza.

Documento de Modificación Nº 19 del PGOU que fue firmado por quien suscribe en junio de 2018, y el presente de Modificación no Sustancial que se firma en la actualidad, en Abril de 2022, documentos que se suscriben en Valencia para Vera a los efectos de su aprobación definitiva.

Por PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANAS, S.L.P.


Gerardo Roger Fernández.



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 72 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 72/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Ayuntamiento de Vera
Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

ANEXO I. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL.



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 73 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 73/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

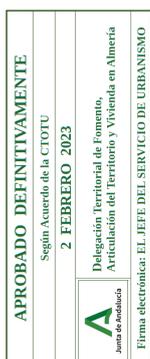
En este Anexo se procede al análisis de la incidencia territorial que comporta el desarrollo de la nueva Actuación Urbanística Propuesta, sobre la base de las Directrices establecidas por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (en adelante POTA), aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, de la Junta de Andalucía, así como del Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense (en adelante POTALA).

- Repercusión de la Norma 45 del POTA.-

El POTA, en su Norma 45, establece algunos criterios respecto a los crecimientos urbanísticos de los Planes Generales. Los límites al crecimiento urbanístico que impone el Apartado 4 de la Norma 45 del POTA son:

“(...) serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes:

- La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio*



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestión | Página 74 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 74/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.

- b. *El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos”.*

Pues bien, a continuación, se analiza la incidencia de las dos limitaciones establecidas en el punto a), derivadas de la aplicación de la Norma 45 del POTA a la Propuesta de Modificación Puntual del PGOU de Vera que se formula.

Incremento de Población.

En cuanto al incremento poblacional, para analizar la incidencia que pueda generar el desarrollo de la U.A. -19 respecto al actual número de habitantes, se utilizarán los datos que se relacionan a continuación:

- a) Los datos sobre Demografía que aparecen en el Apartado 3.2 de la Memoria de Ordenación del PGOU:
- “La población total en el Municipio de Vera a fecha de Julio de 2008 es de 14.087 habitantes...La población se ha duplicado entre los años 1999 (7.019 habitantes) y 2008”.
- b) Los datos ofrecidos por el Instituto de Estadística de Andalucía:
- La población a fecha de enero de 2010, según el Padrón Municipal es de 14.371 habitantes.
 - El Incremento de Población relativo entre los años 2000 y 2010 se cifra en un 107,37%.



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 75 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 75/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Teniendo en cuenta la etapa de recesión económica actual y previsible a medio y largo plazo y las hipótesis demográficas de crecimiento endógeno (sin segundas residencias y población temporal) más prudentes que vienen estableciéndose, se puede considerar que el crecimiento anual no superará el 1,5%, por lo que, en el horizonte de 8 años, se puede estimar un incremento demográfico del 12% aproximadamente.

Por tanto, y partiendo de la cifra ofrecida por el Padrón Municipal a fecha de enero de 2010, se concluye que una hipótesis prudente del crecimiento demográfico, en una proyección a los próximos 8 años (2019) alcanzaría los....

$14.371 \text{ hab} + (12\%) \times 14.371 \text{ hab} = \mathbf{16.100 \text{ habitantes}}$

c) Las Determinaciones establecidas en la Modificación Puntual relativas al número Máximo de Viviendas, que asciende a 178 unidades.

d) Y, por último, el dato que ofrece la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta Andalucía, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento, y que cifra en 2,4 habitantes por vivienda.

Con los datos de los puntos c) y d), se obtiene la previsión del incremento de población que supone el desarrollo de la Actuación Urbanística, que alcanza la cifra de...

$178 \text{ Viv} \times 2,4 \text{ hab/viv} = \mathbf{427,20 \text{ habitantes.}}$



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 76 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 76/194
VERIFICACIÓN	Pk2jPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Pues bien, en el futuro escenario en el que habiendo transcurrido ocho años, se haya producido el total desarrollo y ejecución de la U.A.-19, así como la ocupación del número de viviendas establecido, se puede concluir que la incidencia de población generado por la Actuación respecto a la proyección del total de la población representa un **incremento del 2,65%**, muy inferior al máximo dictado por la Norma 45 del POTa.

Incremento del Suelo Urbanizable.

En cuanto a la limitación en el incremento de Suelo Urbanizable dictada por la Norma 45, se realiza un análisis análogo al realizado anteriormente con respecto al incremento de población. Para ello, se manejarán los datos relacionados a continuación:

a) Del Apartado 7 del Texto Normativo del PGOU de Vera se extrae el dato referente al cómputo de la superficie de Suelo Urbano Consolidado Residencial (excluido el Suelo destinado a Uso Industrial), cuya magnitud alcanza las **785,68 Hectáreas**.

b) La Superficie Total del Ámbito de la U.A.-19 asciende a **2,38 Hectáreas**.

Por tanto, con estos datos se puede concluir que la Superficie de Suelo que abarca la U.A.-19 representa el **0,30%** de la Superficie Total del Suelo Urbano Consolidado del Municipio.

Pues bien, como queda reflejado mediante los parámetros obtenidos, la presente Modificación Puntual del PGOU de Vera

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
 2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Junta de Andalucía
 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 77 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 77/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

cumple holgadamente las dos limitaciones de la Norma 45 del POTA, que se transcriben al comienzo de esta Anexo I.

Quedaría por verificar el Punto b) de la Norma referido al grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior. Para ello, el presente Anexo realiza un resumen de los datos incorporados en la Memoria de Ordenación del PGOU. Para una mayor pormenorización de los datos aquí ofrecidos, se remite al Apartado 8. Cuadro Resumen de Ordenación, de dicha Memoria.

Los datos que se relacionan a continuación aluden a los distintos instrumentos de planeamiento de desarrollo en las diferentes Categorías de Suelo de Uso Residencial, así como al momento de tramitación en el que se encuentran.

En Suelo Urbano No Consolidado: se encuentran delimitadas 2 Unidades de Actuación: la U.A.-6 Carretera de Cuevas, y la U.A.-16 Espíritu Santo, que abarcan en conjunto una superficie de 1,93 Has. Las dos se hayan sin tramitar.

En Suelo Urbanizable Ordenado: se encuentran delimitados 8 Sectores. Todos ellos cuentan con Planes Parciales Aprobados definitivamente y se denominan: RC-5 Vera-Golf, RC-6 Cerro Colorado, R-8 Calle Mártires, R-15 El Hacho, RC-5D Los Pelaos, R-13.1 Cueva de Morales-1, R-13.3 Cueva de Morales-3, RC-4D Los Canos, alcanzando en su conjunto una superficie de 317,84 Has en total.

En Suelo Urbanizable Sectorizado: se delimitan 8 Sectores de Uso Residencial, uno de los cuales se encuentra sin tramitar (Sector R-4 Solimana) y alcanza una superficie de 4,1 Has. El resto cuenta con Planes Parciales Aprobados inicialmente, que resultan ser R-1 Alcaná, RC-2 Salar de los Canos, RC-3 La



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 78 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 78/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Espesura, RC-4 Los Amarguillos, RC-4C Cañada del Álamo, RC-5B Cerro Colorado, y RC-5C El Hatico, y alcanzan, en su conjunto, una superficie de 259,68 Has en total.

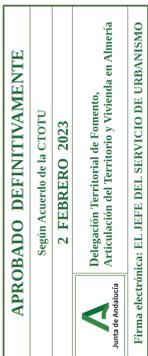
Así pues, en las previsiones del Planeamiento General se computaba una superficie de Suelo Total de Uso Residencial destinado a su desarrollo que alcanzaba las 583,55 Has, de las cuales 577,52 Has (98,97%) disponen de la formulación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de las cuales 314,84 Has cuentan con la resolución de Aprobación Definitiva y 259,68 Has cuentan con la Aprobación Inicial de su instrumento de planeamiento.

Como resulta obvio, se puede concluir que el grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento se puede calificar de muy elevado, pues prácticamente alcanza el 99%.

- Disposiciones establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio en el Área del Levante Almeriense (POTALA).-

Los principales objetivos planteados con la Modificación Puntual del PGOU, desarrollados en los anteriores 16 apartados de esta Memoria, recogen aquellos que dispone el Artículo 32 de la Normativa del POTALA en materia de ordenación de los usos urbanos.

Como ha quedado expuesto detalladamente, en la Actuación Urbanística Propuesta se plantea la consolidación del Núcleo Urbano del Municipio al tiempo que se avanza en la mejora de la calidad ambiental del mismo impulsando la implantación de nuevos Equipamientos y Zonas Verdes Públicas de calidad que, asimismo, faciliten el progreso del entorno para los habitantes



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 79 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 79/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

del Municipio. Esta mejora de las condiciones generales se ve incrementada con la disposición de una importante bolsa de Viviendas de Protección Pública (30% de la Edificabilidad Residencial), factor que adquiere un carácter fundamental en el actual escenario de recesión económica.

Por otra parte, hay que reseñar dos características más de la Actuación Urbanística que reflejan otro de los objetivos generales del Artículo 32 anteriormente aludido. La primera es la referida a la peculiaridad de la localización de los terrenos del Ámbito de la Actuación, la cual le confiere el carácter de Suelo Urbano, y la segunda, y complementaria, viene definida por la continuidad con los viarios urbanos existentes en la zona y la delimitación del Ámbito. Estas dos características, posibilitan el máximo aprovechamiento de las infraestructuras y servicios urbanos existentes, facilitando y racionalizando el desarrollo urbanístico planteado en la Modificación Puntual.

En esta Actuación Urbanística, y al igual que ocurre con las Disposiciones del Artículo 32, quedan recogidas las principales *Determinaciones para la ordenación de los nuevos crecimientos* establecidas en el Artículo 33 de la Normativa del POTALA.

En referencia al Artículo 33.1, y como se ha mencionado en el anterior párrafo, la Modificación del Plan General atiende las necesidades de viviendas generadas por la evolución demográfica del Municipio, así como a las demandas sociales en materia de Vivienda Protegida, destinando el 30% de la Edificabilidad Residencial a tal fin.

Igualmente, se recogen los *criterios de ordenación de las nuevas extensiones urbanas* expuestos en el Punto 4 del mismo Artículo. De esta manera, se asumen las preexistencias



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 80 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 80/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

morfológicas del territorio existentes, adaptándose a las mismas y a los elementos naturales e integrándolos en la Actuación. Por otro lado, en la Propuesta de Ordenación Pormenorizada que se incluye en el Documento (aunque no vinculante), se destina una parcela de suelo en posición central para la localización del Equipamiento Público. Asimismo, se mantiene la continuidad con el sistema viario preexistente, y se trata de integrar las futuras edificaciones residenciales en el paisaje urbano mediante las determinaciones relativas a la tipología edificatoria, a la altura máxima de las mismas y a la ocupación del suelo.

En relación a los criterios de sostenibilidad ambiental establecidos en el Artículo 33.5, se relacionan a continuación aquellos que tiene especial repercusión sobre la Actuación, y que se deben poner en valor formando parte del Proyecto de Urbanización, que se deberá formular en su momento procedimental, con la finalidad de llevar a cabo la ejecución del presente instrumento de planeamiento.

- La mejor gestión del ciclo integral del agua mediante la racionalización de los consumos, y la depuración y, en su caso, la reutilización del agua depurada de manera coordinada con la solución que se adopte para la Red Municipal.
- La gestión de los residuos urbanos, con criterios de reciclado y la reutilización de los mismos.
- Reducción de la contaminación del aire, así como la reducción de la contaminación acústica, mediante el control del tráfico motorizado y la reducción del uso del vehículo privado en las relaciones de movilidad



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 81 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 81/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

al disponerse de un diseño viario propiciador del
"tráfico calmado".

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería

Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 82 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 82/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería

Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

ANEXO II ESTUDIO DE IGUALDAD DE GÉNERO.



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 83 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 83/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

De conformidad con lo establecido en el artículo. 114 del Estatuto de Autonomía de Andalucía se hace necesario proceder a justificar la adecuación del presente proyecto de planeamiento a los criterios necesarios para justificar la no discriminación de las mujeres desde una perspectiva de género; precepto cuyo contenido viene desarrollado por lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 12/2007, de igualdad de género en Andalucía, que dispone lo siguiente:

“Artículo 50. Planeamiento urbanístico y vivienda

1. Los poderes públicos de Andalucía integrarán la perspectiva de género en el diseño de las políticas y los planes en materia de vivienda, desarrollando programas y actuaciones específicas para distintos grupos sociales y modelos de familia.

2. Asimismo, los poderes públicos de Andalucía, en coordinación y colaboración con las entidades locales en el territorio andaluz, tendrán en cuenta la perspectiva de género en el diseño de las ciudades, en las políticas urbanas, y en la definición y ejecución de los planeamientos urbanísticos.

3. Asimismo, facilitarán el acceso a las viviendas protegidas de las mujeres víctimas de violencia de género y de aquellas que se encuentren en situación de riesgo de exclusión social, en función de las condiciones especialmente gravosas que pudieran concurrir”.

Para elaborar el presente documento, se ha procedido a tomar en consideración el documento “URBANISMO CON PERSPECTIVA DE GÉNERO”, editado por el INSTITUTO ANDALUZ DE LA MUJER, adecuando el mismo a las características y el ámbito espacial de la actuación que nos ocupa.



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 84 de 194

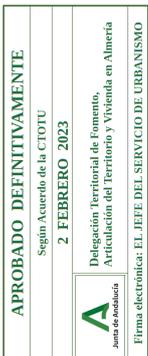
Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 84/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Antes de entrar a una consideración concreta del objeto del presente Estudio, debemos hacer una breve referencia al ámbito espacial del mismo.

El objeto de la presente Modificación Puntual del PGOU de Vera afecta exclusivamente a la Unidad de Actuación nº 19 “Rambla del Algarrobo” (en adelante, UE-19), que está contigua al Núcleo Urbano de Vera por el límite oriental (al Norte del Campo de Fútbol de las Viñas y de la Plaza de Toros) y resulta colindante por el Norte con la Rambla del Algarrobo, por el Este con la Carretera de Circunvalación A-1.200 y por el Sur con el Camino Viejo de Garrucha, permitiendo su localización espacial crear un ámbito de pequeña ampliación del “Ensanche” que tiene una perfecta conexión con el entorno urbanizado. La peculiaridad de su emplazamiento, delimitado en la mayor parte de su perímetro por viarios urbanos existentes y algunos de ellos establecidos dentro del Sistema General Viario por el PGOU, como son el SGVS-5/A-1.200 por el límite Este, el SGVM-4 Camino Viejo de Garrucha, el SGVM-3 que es continuación de la Calle Virgen de las Huertas y que atraviesa el ámbito de la U.A., o la Avenida de la Palmera por el límite Oeste, le confieren el carácter de ser un suelo idóneo para el crecimiento de la población ya que permite integrar la actuación dentro del casco urbano consolidado evitando los desplazamientos y la creación de un núcleo disperso.

Establecida la delimitación física del ámbito procede exponer los parámetros urbanísticos más relevantes:



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 85 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 85/194
VERIFICACIÓN	PK2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Superficie del ámbito:	23.800 m ²
Uso principal:	Residencial colectivo
Usos compatibles:	Residencial unifamiliar y terciario
Edificabilidad:	0,6 m ² /m ² s
Densidad máxima:	75 viviendas/Ha.
Suelos dotacional público:	SG espacios libres: 2.680,12 m ²
	SL espacios libre: 2.447,29 m ²
	SL equipamientos: 1.701,91 m ²

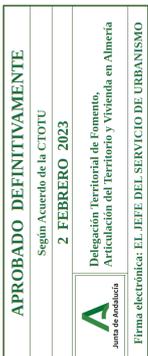
Establecido lo anterior, y dadas las características de la ordenación propuesta, en relación con la escasa entidad de la misma dentro del núcleo urbano de Vera, en lo que atañe al tema que tratamos, podemos establecer las siguientes características:

1º) La presente actuación se ha planificado como un desarrollo del núcleo urbano de Vera, obedeciendo al criterio de ciudad compacta, facilitando la interacción del ámbito con las infraestructuras ya existentes y permitiendo una fácil conexión con las mismas que facilite su accesibilidad.

2ª) Tanto la localización, como el diseño propuesto, hacen que la accesibilidad y conexión con los crecimientos urbanos ya existentes sea fácil y permita reducir los periodos de traslado.

3ª) La ordenación impide un desarrollo monofuncional ya que prevé facilitar la convivencia entre las tipologías correspondientes a las viviendas unifamiliares con la edificación en altura (máximo 4 plantas) y con las viviendas protegidas, destinándose a estas últimas el 30% de la edificabilidad residencial.

Para potenciar el uso terciario se propone destinar la manzana M-4 al mismo, de manera que se concreten las actividades correspondientes a dicho uso en un ámbito que facilita el uso



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 86 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 86/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

del mismo, más dada la escasa entidad de la actuación, evitando una dispersión del uso (por ejemplo, en plantas bajas) que pueden conllevar que desaparezca como tal convirtiéndose dichas plantas, por ejemplo, en garajes.

4ª) Se destina al uso dotacional público, aproximadamente, el 28% del suelo, al que deberá adicionarse el destinado al uso viario. Dada la escasa entidad del ámbito, se ha procurado que las zonas verdes y los equipamientos actúen como complementarios de los previstos con el carácter de generales en el planeamiento, permitiendo los mismos una utilización de la población de forma inmediata y actuando como elementos centralizadores de la vida social.

5ª) Dada la propia ordenación pormenorizada del ámbito, y su fácil conexión con los suelos ya desarrollados contiguos, así como la propia configuración dentro de lo que puede llamarse una ciudad compacta, es evidente que no se potencia el uso del vehículo privado, dada la accesibilidad peatonal que se garantiza al apreciar la racionalidad en el diseño del viario.

6ª) Se ha procedido a garantizar, consecuencia de su ubicación, una buena visibilidad y accesibilidad al espacio público, evitando soluciones periféricas injustificadas y garantizando la seguridad en el uso de las mismas.

De todo lo anterior podemos concluir que con la ordenación propuesta se reducen los desplazamientos al permitir una buena conexión del crecimiento que se propone con los suelos urbanos urbanizados colindantes, además de garantizar la integración con el entorno, evitando la creación de barrios periféricos tipo gueto, produciendo una sutura en una zona de borde urbano dándole una continuidad al crecimiento existente



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 87 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 87/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

sin crear barreras que permitan discriminar a la población, lo que permite concluir que el espacio creado no fomenta la discriminación social además de potenciar pautas de movilidad sostenible y reducida en el tiempo al permitir una buena conexión con el entorno.

Por todo lo anterior podemos concluir que la ordenación propuesta en ningún caso fomenta la discriminación por género, fomentando al contrario una situación más igualitaria que permita garantizar el cumplimiento de una política que, desde la perspectiva del género, tienda a la máxima igualdad posible.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 88 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 88/194
VERIFICACIÓN	Pk2jPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería

Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

ANEXO III VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD.



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 89 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 89/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 DE VERA PARA LA CLASIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 19 DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO RESIDENCIAL EN EL T.M. DE VERA (ALMERÍA)



APROBADO DEFINITIVAMENTE

Según Acuerdo de la CIOTU

2 FEBRERO 2023

Delegación Territorial de Fomento,
Articulación del Territorio y Vivienda en Almería



Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



Rambla Obispo Orberá nº 30 – Entresuelo C. 04001 – Almería
Tlf: 950 272 678 / www.habitating.es

Promotor

FITENI S.L.

Director del Estudio

JUAN PABLO RUEDA DE LA PUER

Fecha

JUNIO 2018

Fecha de modificación

OCTUBRE 2020



Cód. verificador: 741F6ZK1W009LNS441KFWZ9FC0X | Verificador: https://vera.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 90 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 90/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 DE VERA PARA LA CLASIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 19 DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO RESIDENCIAL EN EL T.M. DE VERA (ALMERÍA)

MEMORIA

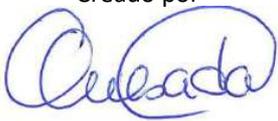
APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
Delegación Territorial de Fomento,
Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
Junta de Andalucía
Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

\\SERVER2019\Servidor\TRABAJO\PORTADAS\VIS FITE\VERA.docx Rev: 2020-10-27

Lista de revisiones anteriores

Fecha	Revisión modificada	Causa de la modificación
Octubre 2020	Junio 2018	Informe emitido por parte de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información de la Secretaría de Estado para el Avance Digital con Nº de Registro 2019-1415-S

Equipo redactor

<p>Creado por</p>  <p>María del Mar Quesada Soriano</p>	<p>Revisado y aprobado por</p>  <p>Juan Pablo Rueda de la Puerta</p>
--	--



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 91/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

CONTENIDO

CAPÍTULO 1.- INTRODUCCIÓN

- 1.1 Identificación del Promotor
- 1.2 Objeto

CAPÍTULO 2.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

- 2.1 Antecedentes urbanísticos
- 2.2 Objetivos de la Modificación Puntual
 - 2.2.1 Límites de Unidad de Actuación UA-19.
 - 2.2.2 Usos de la UA-19
 - 2.2.3 Condiciones de aprovechamiento
 - 2.2.4 Relación de las edificabilidades en los usos pormenorizados
 - 2.2.5 Disposición en materia de vivienda protegida
 - 2.2.6 Cesiones mínimas obligatorias en la UA-19
- 2.3 Descripción de las infraestructuras asociadas a la gestión del agua, los residuos y la energía. Dotaciones de suelo
 - 2.3.1 Redes de abastecimiento de agua potable
 - 2.3.2 Red de saneamiento: residuales
 - 2.3.3 Red de energía eléctrica
 - 2.3.4 Dotaciones
 - 2.3.5 Telecomunicaciones

CAPÍTULO 3.- DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO FÍSICO, SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO

- 3.1 Entorno físico
 - 3.1.1 Situación geográfica y accesos
 - 3.1.2 Características naturales del territorio
- 3.2 Descripción del término municipal de Vera
 - 3.2.1 Descripción de la población
 - 3.2.2 Estructura urbana y edificación
 - 3.2.3 Infraestructuras y equipamientos
- 3.3 Entorno territorial de influencia de la innovación
 - 3.3.1 Núcleos de población y barriadas
 - 3.3.2 Centros públicos
 - 3.3.3 Actividades económicas

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
Delegación Territorial de Fomento,
Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

\\SERVER2019\Servidor\TRABAJOS\2020\2020-10-27\Portadas\VIS FITENI Vera.docx Rev: 2020-10-27



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 92 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 92/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

3.4 Planes sectoriales y territoriales

- 3.4.1 Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)
- 3.4.2 Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Levante Almeriense (POTLA)
- 3.4.3 Plan de Protección del Corredor del Litoral de Andalucía e Informe de Sostenibilidad Ambiental
- 3.4.4 Plan Especial de la Costa del término municipal de Vera
- 3.4.5 Planeamiento Urbanístico
- 3.4.6 Incidencia y afecciones derivadas de la legislación sectorial

CAPÍTULO 4.- IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS

4.1 Identificación de los determinantes en la salud

4.2 Identificación de los potenciales impactos en los determinantes de la salud

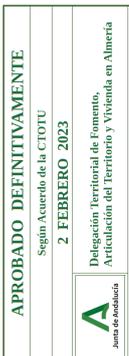
4.3 Valoración de impactos sobre la salud

- 4.3.1 Valoración del impacto asociado a la existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública
- 4.3.2 Valoración del impacto en la calidad del aire asociada al tráfico de vehículos móviles
- 4.3.3 Valoración del impacto asociado a la existencia y localización de viviendas de promoción pública
- 4.3.4 Valoración del impacto asociado a la disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías
- 4.3.5 Valoración del impacto asociado a la densidad y conectividad en la ocupación del suelo
- 4.3.6 Valoración del impacto en la cercanía de fuentes de contaminantes del aire
- 4.3.7 Valoración del impacto en la cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población
- 4.3.8 Valoración del impacto en las redes de abastecimiento de agua potable
- 4.3.9 Valoración del impacto en el alcantarillado y saneamiento
- 4.3.10 Valoración del impacto en la calidad y/o disponibilidad del agua para consumo
- 4.3.11 Valoración del impacto en el empleo local y el desarrollo económico
- 4.3.12 Valoración del impacto asociado viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social

CAPÍTULO 5.- CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN

CAPÍTULO 6.- DOCUMENTO DE SÍNTESIS

- 6.1 Identificación del Promotor
- 6.2 Objetivos de la Modificación Puntual
- 6.3 Características del entorno físico
- 6.4 Descripción del entorno socioeconómico
- 6.5 Impactos significativos



\\SERVER2019\Servidor\TRABAJO\2020\2020-10-27\Portadas\VIS FITE\VI_Vera.docx Rev: 2020-10-27

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 93/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

CAPÍTULO 7.- ANEJOS

ANEJO Nº 1. **NORMATIVA**

7.1 **Normativa**

- 7.1.1 Aguas Continentales
- 7.1.2 Espacios Protegidos
- 7.1.3 Montes y Aprovechamientos Forestales
- 7.1.4 Ordenación Urbanística y Territorial
- 7.1.5 Prevención Ambiental
- 7.1.6 Salud Pública

ANEJO Nº 2. **REPORTAJE FOTOGRÁFICO**

CAPÍTULO 8.- PLANOS

- PLANO Nº 1. **LOCALIZACIÓN**
- PLANO Nº 2. **FOTOGRAFÍA AÉREA**
- PLANO Nº 3. **PGOU DE VERA**
- PLANO Nº 4. **MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA**
- PLANO Nº 5. **ENTORNO TERRITORIAL DE INFLUENCIA**
- PLANO Nº 6. **NÚCLEOS DE POBLACIÓN PRÓXIMOS**
- PLANO Nº 7. **CENTROS PÚBLICOS**
- PLANO Nº 8. **USOS Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS**



\\SERVER2019\Servidor\TRABAJO\Trabajos\2020\2020-10-27\Portadas\VIS FITENI VERA.docx Rev: 2020-10-27



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 94 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 94/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

CAPÍTULO 1.- INTRODUCCIÓN

1.1 Identificación del Promotor

La MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 PARA LA CLASIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 19 DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO RESIDENCIAL EN EL T.M. DE VERA, es promovida por el Excelentísimo Ayuntamiento de Vera, a instancias de la sociedad **FITENI S.L.**, con CIF B-28367456 y domicilio social en la Calle Anabel Segura nº 10 - 4ª, 28108 Madrid, mercantil propietaria de los terrenos ubicados en dicho término municipal que son objeto de la modificación puntual.

1.2 Objeto

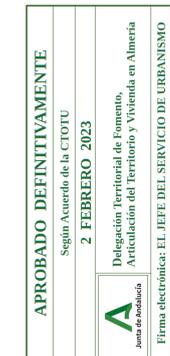
El presente documento se realiza al amparo de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía y del Decreto 169/2014 de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Tal y como se establece en el artículo 56 de la Ley 16/2011 de 23 de diciembre, así como en el artículo 3 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, se encuentran sometidos al procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud:

- a) Los planes y programas que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía con clara incidencia en la salud, siempre que su elaboración y aprobación vengán exigidas por una disposición legal o reglamentaria, o por Acuerdo del Consejo de Gobierno, y así se determine de acuerdo a los criterios contenidos en el anexo II del presente decreto en el acuerdo de formulación del referido plan o programa.
- b) Los instrumentos de planeamiento urbanístico siguientes:
 1. Instrumentos de planeamiento general así como sus innovaciones.
 2. Aquellos instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia en la salud humana.
- c) Las actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos, señalados en el Anexo I cuando se sometan al correspondiente instrumento de prevención y control ambiental previsto en la normativa vigente, así como las modificaciones sustanciales de las ya autorizadas en los términos previstos en dicha normativa con independencia de que el órgano ambiental sea autonómico o estatal.

La actuación prevista, consistente en la Modificación Puntual nº 18 del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Vera, donde se realizará el cambio de clasificación de la Unidad de Actuación nº 19, de SNU de carácter natural o rural a SUNC de uso residencial, se encuentra sometida a procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud, siendo necesaria la elaboración de un documento de Valoración de Impacto en Salud.

El presente documento se corresponde con la **VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 DE VERA, PARA LA CLASIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 19 DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO RESIDENCIAL, EN EL T.M. DE VERA (ALMERÍA).**



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 95/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

CAPÍTULO 2.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

2.1 Antecedentes urbanísticos

Son objeto del Proyecto de Modificación Puntual los terrenos cuya localización urbana se ubica contigua al Núcleo Urbano de Vera por el límite Oriental (al Norte del Campo de Fútbol de las Viñas y de la Plaza de Toros). Los terrenos disponen de una superficie de 3,1 Ha, si bien tras la última delimitación realizada por el Servicio de Obras Hidráulicas de la Junta de Andalucía con relación al deslinde del Dominio Público Hidráulico, la Unidad de Actuación se reduce a la superficie de **2,38 Has**.

El Plan General de Ordenación Urbana 2009 (por adaptación de las NNSS a la LOUA), clasifica la Unidad de Actuación nº 19 como Suelo No Urbanizable Natural o Rural (NU-3), encontrándose sometidos a diversas afecciones derivadas de la Carretera de Circunvalación A-1200, de la Rambla del Algarrobo y de las Vías Pecuarias “Cordel del Camino Viejo de Baza” y “Vereda del Camino de Lorca”.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería

 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

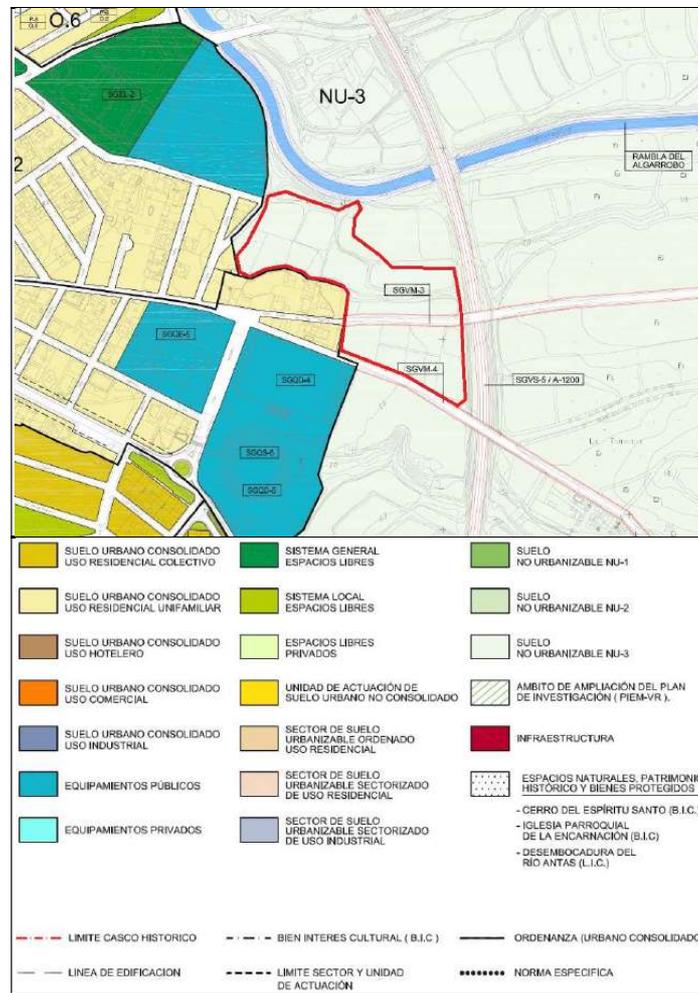


Figura 1. Plan General de Ordenación Urbana de Vera 2009.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 96/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

El ámbito de estudio linda:

- por el Norte, con el deslinde del Dominio Público Hidráulico correspondiente a la rambla del Algarrobo
- por el Sur, con el Camino Viejo de Garrucha (SGVM-4).
- por el Este, con la carretera SGVS-5/A-352.
- por el Oeste, con el Suelo Urbano de Vera y las Vías Pecuarias Cordel del Camino Viejo de Baza y la Vereda del Camino de Lorca.

La Unidad de Actuación se encuentra además atravesada por el camino que es continuación de la Calle Virgen de las Huertas, denominado Camino de Cabuzana (SGVM-3).



Figura 2. Límites de la Unidad de Actuación nº 19.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
 2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Junta de Andalucía
 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 97 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 97/194
VERIFICACIÓN	PK2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

2.2 Objetivos de la Modificación Puntual

El objetivo de la Modificación Puntual del PGOU de Vera es el cambio de clasificación de unos terrenos de 2,38 ha (Unidad de Actuación nº 19), que actualmente son Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural (NU-3) y pasarlos a Suelo Urbano No Consolidado de Uso Residencial y definir la Unidad de Actuación UA-19 estableciendo:

1. Los límites de la Unidad de Actuación UA-19.
2. Los usos.
3. Las condiciones de aprovechamiento.
4. La relación de las edificaciones en los usos pormenorizados.
5. La disposición en materia de vivienda protegida.
6. Las cesiones mínimas obligatorias en la Unidad de Actuación UA-19 "Rambla del Algarrobo":
 - Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.
 - Sistema Local de Dotaciones Públicas.
 - Reserva de aparcamientos.

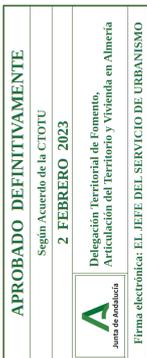
2.2.1 Límites de Unidad de Actuación UA-19.

En la delimitación del ámbito de la Unidad de Actuación nº 19 se han tenido en cuenta, tanto las características físicas y geográficas del territorio, como las directrices establecidas en el vigente PGOU relativas a estas áreas de Suelo Urbano y los condicionantes ambientales. En este sentido, el apartado 3.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Vera establece como Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado:

"...aquellas áreas del suelo urbano en las que el planeamiento general, prevé el posterior desarrollo de sus determinaciones mediante Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior que completen o definan su ordenación detallada y que responderán a los objetivos específicos que en cada caso se señalen".

Para la definición de su delimitación por el Norte, marcada por la existencia de la Rambla del Algarrobo, se adapta la propuesta por la Modificación Puntual de 2011, redefiniendo el deslinde del Dominio Público Hidráulico, Zona de Inundabilidad al retorno de 500 años, de Servidumbre y de Policía, en función del Estudio Hidráulico realizado a instancias del Servicio de Obras Hidráulicas de la Junta de Andalucía.

Igualmente, en la definición del límite por el punto Oeste, se han segregado fuera del ámbito, los suelos correspondientes a las Vías Pecuarias que, a su vez, son contiguas y, en ocasiones, yuxtapuestas con el Suelo Urbano Consolidado, teniendo en cuenta el carácter de Espacios Libres de Uso Público al cual hace referencia la Declaración de Impacto Ambiental de 15.04.2008. Estas Vías Pecuarias adquieren la clasificación de SNU de Especial Protección en su ancho legal, en consonancia con lo dispuesto en la LOUA.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 98/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmpZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

dentro de su Clasificación como Suelo Urbano No Consolidado, delimitándose como Unidad de Actuación (UA-19) "Rambla del Algarrobo", disponiéndose el RESIDENCIAL como uso principal del suelo.

USOS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 19	
USO PREFERENTE	Residencial Colectivo
USOS COMPATIBLES	Residencial Unifamiliar Terciario
USOS EXCLUIDOS	Industrial

La peculiaridad de su emplazamiento, delimitado en la mayor parte de su perímetro por viarios urbanos existentes, algunos de ellos establecidos dentro del Sistema General Viario por el PGOU, como son el SGVS-5/A-1.200, el SGVM-4 Camino Viejo de Garrucha, el SGVM-3, o la Avenida de la Palmera, viene a redundar el carácter de Suelo Urbano No Consolidado.

De hecho, puede considerarse que reúne las características de Suelo Urbano según el Artículo 45-1 de la LOUA (tanto la Ley 7/2002, como la Ley 2/2012), que se reproduce parcialmente a continuación, subrayando aquellas características que afectan a los terrenos:

"Artículo 45. Suelo Urbano.

1.-Integran el Suelo Urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones".

Por tanto, el desarrollo de la Unidad de Actuación nº 19, culmina la configuración de la trama de Suelo Urbano en la zona territorial donde se inserta, al tiempo que posibilita el desarrollo del municipio generando una importante bolsa de Suelo Residencial con capacidad para 178 viviendas (con destino del 30 % de la edificabilidad residencial proyectada a Viviendas de Protección Pública).



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 100/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

2.2.3 Condiciones de aprovechamiento

En virtud de lo establecido en el Artículo 58.1.b) de la LOUA, se adopta como Área de Reparto para esta actuación el propio ámbito de la misma, es decir, la superficie de 23.824,05 m²s.

Se establece un Índice de Edificabilidad Bruta de: 0,60 m²t/m²s.

Teniendo en cuenta que, de acuerdo al Artículo 113.1.j) de la LOUA, la superficie del Sistema General de Zonas Verdes que se incluye en el Ámbito de la Actuación se urbanizará conjuntamente con el resto de las Obras y Servicios de la misma, se concluye que la Edificabilidad Global correspondiente asciende a: 14.294,43 m²t.

Como consecuencia de lo anterior, el Índice de Edificabilidad Bruta coincide, algorítmicamente, con el Aprovechamiento Medio de la Actuación, es decir: AM = 0,60 Uas/m²s.

2.2.4 Relación de las edificabilidades en los usos pormenorizados

De la Edificabilidad Global señalada, se desagregan las siguientes parciales:

- Edificabilidad Total Uso Residencial: 13.422,00 m²t.
- Con la finalidad de ofrecer un producto inmobiliario de dimensiones y programa de vivienda acorde a las demandas sociales mayoritarias, se establece una densidad máxima de viviendas de: 75 Viviendas / hectárea. Con este parámetro, el número máximo de viviendas se establece en 178 Unidades (Superficie Media: 75,40 m²t/viv.).
- Edificabilidad Total Uso Terciario: (6,12 % de la Edificabilidad Total) 872,43 m²t.

2.2.5 Disposición en materia de vivienda protegida

De acuerdo a lo determinado en el Artículo 10.b de la LOUA, se establece la Reserva de Suelo equivalente al treinta por ciento (30 %) de la Edificabilidad Total Residencial de la Unidad de Actuación para su destino a viviendas de protección pública.

Por tanto, los metros cuadrados de techo con destino a la construcción de Viviendas de Protección Pública son: 4.026,60 m²t.

2.2.6 Cesiones mínimas obligatorias en la UA-19

Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.

De acuerdo a las determinaciones establecidas en el Artículo 10 de la LOUA, se debe realizar una reserva de terrenos calificados como Sistema General destinados a Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos dimensionados en un mínimo de entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante.

La reserva mínima de Suelo con destino a Sistema General de Espacios Libres será: 2.614,46 m²s.

Sistema Local de Dotaciones Públicas.

- a) Aplicación del Artículo 17 de la LOUA.

La Reserva Mínima de terrenos determinada para Sistemas Locales, siguiendo las determinaciones del Art. 17 de la LOUA, teniendo en cuenta que la Edificabilidad Residencial Máxima en la Unidad de Actuación alcanza los 13.422,00 m²t y que la superficie total de la Unidad de Actuación alcanza los



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 101/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

23.824,05 m²s, se obtienen los siguientes parámetros mínimos del sistema local de dotaciones públicas:

- Total Mínimo de Dotaciones Públicas: 4.026,60 m²s.
- Sistema Local de Zonas Verdes Públicas: 2.818,62 m²s.
- Sistema Local de Equipamientos: 1.207,98 m²s.

b) Aplicación del Reglamento de Planeamiento.-

Según las determinaciones del Reglamento de Planeamiento, las reservas mínimas serán (Unidad Elemental):

- Sistema Local de Espacios Libres, Zonas Verdes Públicas: 3.204,00 m²s.
- Sistema Local de Equipamientos: 2.136,00 m²s.

En conclusión, en la Ordenación Detallada de la Unidad de Actuación nº 19 se deberá prever como Reserva Mínima de terrenos destinados a Dotaciones Públicas, las siguientes superficies de suelo:

- Mínimo para Espacios Libres y Zonas Verdes de Uso Público: 3.204,00 m²s.
- Mínimo para Equipamientos: 2.136,00 m²s.

Reserva de Aparcamientos.

Se deberán prever plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas, a razón de 1 plaza por vivienda y 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo construido de Uso Terciario.

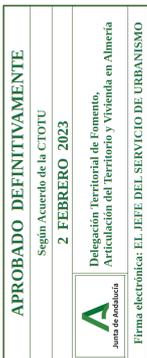
En cuanto a la reserva de plazas de aparcamiento en suelo público, el artículo 17 de la LOUA establece un mínimo de entre 0,5 y 1 plaza por cada vivienda o cada 100 metros cuadrados de techo edificable total. Por tanto, según éste estándar en la Unidad de Actuación nº 19 se determinará la siguiente Reserva Mínima en la vía pública: 89 plazas.

2.3 Descripción de las infraestructuras asociadas a la gestión del agua, los residuos y la energía. Dotaciones de suelo

2.3.1 Redes de abastecimiento de agua potable

La red general de suministro de agua potable es gestionada por dos compañías: por un lado GALASA, que abastece al núcleo urbano del Municipio y, por otro lado, CODEUR, que gestiona la zona costera.

El origen de la red de GALASA se produce en la estación de tratamiento de agua potable situada junto al pantano de Cuevas de Almanzora. De esta estación parte la "Arteria Sur" que abastece a Vera y cuya acometida se produce junto al cruce entre las carreteras A-352 y la A-1200. En este punto se produce una derivación, uno de cuyos ramales finaliza en el depósito regulador del núcleo urbano de Vera, ubicado en el Cerro de Hacho. El otro ramal circunvala el núcleo, produciéndose una nueva derivación en dos ramales, uno de los cuales abastece el núcleo de Valle del Este, mientras el otro suministra a otros municipios costeros.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 102/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Por su parte, la compañía CODEUR cuenta con una planta desalinizadora que se sitúa fuera del término municipal. además de una conducción que, por gravedad, conecta con una arteria principal de distribución que discurre en paralelo a la carretera AL-7107, el agua producida se impulsa a través de otra conducción que discurre en paralelo a la costa y que, al llegar a la zona costera de Vera, se bifurca en dos ramales que alimentan sendos depósitos, uno de cuales alcanza una capacidad de 4.000 m³, mientras el otro alcanza una capacidad de 20.000 m³.

Los dos depósitos, por tanto, suman una capacidad total de 24.000 m³, con los cuales se garantiza el suministro diario a una población de 107.400 habitantes equivalentes, a razón de 250 litros por habitante y día, con una regulación conjunta de 21 horas.

Desde estos depósitos, parte la red de distribución de agua potable a los sectores RC-2, RC-4, RC-5 Y RC-6 de Vera y también se une al resto de la red costera para aumentar las garantías del suministro.

El suministro de agua potable en alta a la red de abastecimiento de CODEUR, también puede realizarse desde conexiones a otros distribuidores como, por ejemplo, la realizada a la red de distribución comarcal que discurre por el municipio de Vera, y cuyo punto de conexión se ha llevado a cabo en una arqueta situada al Este del Núcleo, en las proximidades de la Carretera A-1200, junto a la plaza de toros. Este punto de conexión se localiza en las proximidades de los terrenos incluidos en la UA-19, objeto de la presente Modificación Puntual.

Como consecuencia de lo expuesto, se entiende que queda suficientemente justificada la disponibilidad y suficiencia de recursos hídricos para satisfacer la acotada demanda que genera la actuación objeto de esta modificación (178 viviendas).

2.3.2 Red de saneamiento: residuales

Al igual que sucede con el abastecimiento de agua potable, la compañía concesionaria del servicio de evacuación de aguas residuales en el núcleo de Vera es GALASA, mientras que en la zona costera se encuentra gestionada por CODEUR.

La red de saneamiento del núcleo urbano de Vera, por lo general, coincide con el trazado de la red de abastecimiento de agua. El caudal recogido llega por gravedad a una estación depuradora de oxidación total, situada en el paraje de la Media Legua, a mitad de camino entre el núcleo de Vera y su zona costera, junto al río Antas.

Los núcleos de la costa, debido a su baja cota altimétrica, necesitan de Estaciones de Bombeo de Agua Residuales (EBAR), para verterlas en la estación depuradora de Vera.

Junto a esta estación depuradora, se está terminando la construcción de una nueva EDAR de Ciclo Terciario. Para el dimensionado de esta nueva EDAR, se ha previsto una población de diseño de 43.800 habitantes equivalentes en Invierno y 73.000 habitantes equivalentes en Verano, para alcanzar una población futura de 87.600 habitantes equivalentes en Invierno y 146.000 habitantes equivalentes en Verano.

La dotación de partida es de 250 litros por habitante y día, diseñándose un caudal diario de 7.200 m³ por día en invierno y 12.000 m³ por día en verano.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 103/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

2.3.3 Red de energía eléctrica

Vera cuenta en las proximidades de su casco urbano con una subestación eléctrica, conocida como “Vera Nueva”, propiedad de la Compañía Sevillana de Electricidad-Endesa. Desde esta subestación parten varias líneas aéreas de media y alta tensión que suministran energía eléctrica al casco urbano de Vera, la zona de Costa de Vera y a Garrucha, además de aportar suministro a otros Municipios y núcleos de población (Vera-Lorca, Vera-Huerca-Overa, Vera- Albox-Fines, Vera-Antas-Fines).

Está prevista una futura Estación Transformadora situada en el Sector RC-5D, del Suelo Urbanizable de la Costa de Vera.

Además de la Compañía Sevillana de Electricidad-Endesa, existe otra Compañía Suministradora, Distribuciones Eléctricas Portillo.

2.3.4 Dotaciones

A. Aplicación del artículo 17 de la LOUA

La Reserva Mínima de terrenos determinada para Sistemas Locales en la LOUA (Art. 17) con destino a Dotaciones Públicas en Suelo cuyo Uso Característico sea el Residencial, se establece entre 30 m² cuadrados de suelo por cada 100 m² de techo residencial construido, de los que entre 18 y 21 m² de suelo, y nunca menos del 10 % de la Superficie Total de la Unidad de Actuación, deberá destinarse a Zonas Verdes Públicas. El resto del suelo reservado se destina a Parcelas para Equipamientos Públicos Comunitarios.

Por tanto y siguiendo las determinaciones del Art. 17 de la LOUA, teniendo en cuenta que la Edificabilidad Residencial Máxima en la Unidad de Actuación alcanza los 13.422,00 m² y que la Superficie Total de la U.A. alcanza los 23.824,05 m²s, se obtienen los siguientes parámetros mínimos del Sistema Local de Dotaciones Públicas:

- Total Mínimo de Dotaciones Públicas: 13.422,00 m²t Res x (30 m²s/100 m²t Res) = 4.026,60 m²s.
- Sistema Local de Zonas Verdes Públicas: 13.422,00 m²t Res x (21 m²s/100 m²t Res) = 2.818,62 m²s.
- Sistema Local de Equipamientos: 13.422,00 m²t Res x (9 m²s/100 m²t Res) = 1.207,98 m²s.

Por otro lado, el 10 % de la Superficie Total del Sector es: 23.824,05 m²s x 10 % = 2.382,40 m²s.

B. Aplicación del Reglamento de Planeamiento:

No obstante, además de lo expuesto anteriormente, en Sectores de Uso Característico Residencial se deberán aplicar los Módulos Mínimos de Reserva para Dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos residenciales que se establecen en el Artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento aplicable en Andalucía, los cuales vienen referidos al nº total de viviendas del sector, que en el caso de la UA-19 son 178 unidades.

Por tanto, según las determinaciones del Reglamento de Planeamiento, las reservas mínimas serán (Unidad Elemental):

- Sistema Local de Espacios Libres, Zonas Verdes Públicas: 15 + 3 m²s x 178 Viviendas = 18 x 178 = 3.204,00 m²s.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 104/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

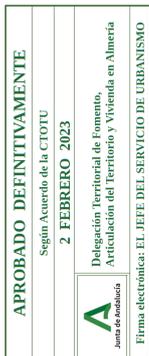
- Sistema Local de Equipamientos: $10 + 2 \text{ m}^2\text{s} \times 178 \text{ Viviendas} = 12 \times 178 = 2.136,00 \text{ m}^2\text{s}$.

En conclusión, en la Ordenación Detallada de la UA-19, se deberá prever como Reserva Mínima de terrenos destinados a **Dotaciones Públicas**, las siguientes superficies de suelo:

- Mínimo para Espacios Libres y Zonas Verdes de Uso Público: 3.204,00 m²s.
- Mínimo para Equipamientos: 2.136,00 m²s.

Finalmente, se expresa a continuación el **Cuadro General de Parámetros Urbanísticos**, en el cual quedan reflejada la Reserva Mínima de Dotaciones Públicas de la UA-19:

Superficie Total de la UA	23.824,05m ² s
Índice de Edificabilidad Bruta	0,60 m ² t/m ² s
Edificabilidad Total de la UA	14.294,43 m ² t
Total Edificabilidad Uso Residencial	13.422,00 m ² t
- Edif. Viviendas Promoción Libre	9.395,40 m ² t
- Edif. Viviendas Protección Pública	4.026,60 m ² t
Densidad Máxima de Viviendas	75 Viv./Ha
Número Total de Viviendas	178
- Nº de Viviendas de Promoción Libre	125
- Nº de Viviendas de Protección Pública	53
Nº Máximo de Alturas de la Edificación	4 Plantas (PL. Baja+3)
Total Edificabilidad Uso Terciario	872,43 m ² t
RESERVA MÍNIMA DE DOTACIONES PÚBLICAS:	
Sistema General de Espacios Libres	2.680,12 m ² s
Sistema Local Zonas Verdes Públicas	2.447,29 m ² s
Sistema Local Equipamientos	1.701,91 m ² s
Nº Plazas de Aparcamiento	89 plazas



2.3.5 Telecomunicaciones

Respecto a la Red de Telecomunicaciones, cabe destacar su determinación estructurante como Equipamiento de Carácter Básico (art.34.2 y 36 de la Ley 9/05 General de Telecomunicaciones). Además, hay que poner de manifiesto el hecho de que el desarrollo del que goza la tecnología en el momento actual en este campo, con las nuevas Líneas de Ancho de Banda y el desarrollo de la Telefonía Móvil, permite a las compañías operadoras garantizar el suministro de nuevas demandas con la suficiente eficacia y garantía. Por consiguiente, el desarrollo de la Actuación no presentará incidencias significativas en la Red de Telecomunicaciones, previendo y reservando el espacio necesario para su ubicación y desarrollo.

Hay que señalar que las determinaciones específicas del diseño de esta Red en el ámbito de la Actuación (trazado, dimensionado, calculo, etc.), son disposiciones propias del Proyecto de Urbanización, siendo el momento de redacción de ese documento en el que se resuelvan dichas determinaciones.

La Red de Telecomunicaciones será facilitada por las Compañías Suministradoras preexistentes en el municipio en el momento de redacción del Proyecto de Urbanización, ya que es este Documento el encargado de las determinaciones específicas de esta Red



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 106/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

CAPÍTULO 3.- DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO FÍSICO, SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO

3.1 Entorno físico

3.1.1 Situación geográfica y accesos

La Unidad de Actuación nº 19, con una superficie de **2,38 ha**, se encuentra situada en el centro-este de la provincia de Almería, en el término municipal de Vera, contigua al núcleo urbano de Vera, por su límite Oriental, a aproximadamente 5 Km hacia el interior de la línea de costa y junto a la autovía E-15.

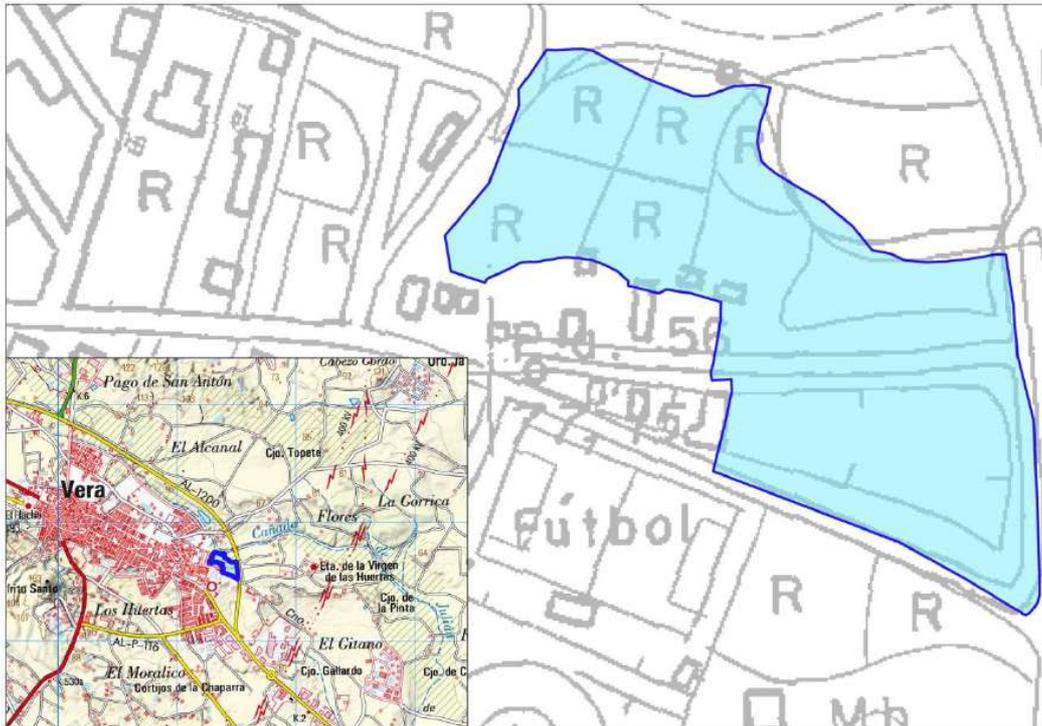


Figura 4. Unidad de Actuación nº 19.

La zona de estudio se encuentra situada en la Hoja Nº 1.015 del Mapa Topográfico Nacional, publicado por el Instituto Geográfico y Catastral a escala 1:50.000, pudiendo localizarse de forma más clara en los planos correspondientes incluidos en este Estudio.

Linda:

- por el Norte con la rambla del Algarrobo. En la actualidad se encuentra en tramitación el Proyecto de Construcción de Adecuación y Encauzamiento de dicho cauce.
- por el Este, con la carretera de circunvalación A-1200.
- por el Sur, con suelo urbano consolidado de uso residencial unifamiliar y el Camino Viejo de Garrucha (SGVM-4).



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 107/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- por el Oeste, con las vías pecuarias “Cordel del Camino Viejo de Baza” y “Vereda del Camino de Lorca”.

La Unidad de Actuación se encuentra además atravesada por el camino que es continuación de la Calle Virgen de las Huertas, denominado Camino de Cabuzana (SGVM-3).

Actualmente, en los terrenos objeto de estudio no existen construcciones o edificaciones de relevancia, aunque sí existe alguna pequeña caseta para albergar aperos de labranza.

La orografía de la zona está caracterizada por numerosos altozanos con cotas, por lo general inferiores a los 100 metros, que dominan extensos llanos los cuales llegan al mar. Sobre estos llanos se enmarcan las desembocaduras de los ríos Antas, Almanzora y Aguas. Los cerros están fuertemente erosionados y entre ellos aparecen numerosas ramblas y barranqueras, generalmente pedregosas y secas. Estos cerros tienen una morfología tabular, característica de los conglomerados calizos.

La zona de estudio se sitúa en el núcleo de Vera, en la zona del Levante Almeriense, al Oeste se extienden las últimas estribaciones de la Sierra de Los Filabres y al Este, la franja costera de Vera.

El relieve de la zona de estudio es bastante suave, constituido por antiguas parcelas de cultivo (moderadamente inclinadas, clase 1). La característica principal del ámbito de estudio es su actual estado de abandono.

Las cotas del relieve en la zona de estudio están comprendidas aproximadamente entre los 60-80 metros sobre el nivel del mar.

3.1.2 Características naturales del territorio

3.1.2.1 Climatología

El ámbito de estudio se sitúa en el levante de la provincia de Almería, cuyo clima se caracteriza por una acusada escasez de precipitaciones anuales, hay que encajarlo dentro de una amplia área geográfica del globo terrestre (Zona Mediterránea) cuyo rasgo más original es la falta de lluvias estivales, sin olvidar la escasa pluviometría anual.

En conjunto, Almería, es la más árida y seca de las provincias mediterráneas, de tal forma que las condiciones de sequedad que se producen en el litoral y prácticamente en toda la mitad oriental de la provincia, son comparables a las que caracterizan a zonas de África del Norte, Próximo Oriente o a la Depresión Aralo - Caspiana (SE europeo).

La zona de estudio está afectada de mayor a menor medida por las masas de aire Subtropical Marítimo (cercanía a la costa); Subtropical Continental (sahariano) y Polar Marítimo, derivado de la situación de su latitud con respecto a los paralelos 65°, base de formación de masas de aire Ártico y Polar, y al 30°, base de formación de masas de aire Subtropical Marítimo y Subtropical Continental (sahariano).

Por otro lado, por su longitud, le afecta principalmente al anticiclón de las Azores y en menor medida, las masas de aire húmedas Atlánticas y del Golfo de Cádiz, que originan, estas últimas, acusadas condiciones de irregularidad y torrencialidad en el régimen pluviométrico.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 108/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

En la provincia de Almería la insolación media anual, en general, aumenta de oeste a este (en la misma dirección que decrecen las precipitaciones), estando situada la zona de estudio en un área con valores de insolación media comprendidos entre 2.800 y 3.000 horas/año.

Las precipitaciones en el municipio se sitúan en torno a los 238,6 mm/año, correspondiendo la media de la provincia de Almería a 355 mm/año. Las mayores precipitaciones se producen en invierno, siendo los meses de diciembre y enero los que presentan los valores más altos. Al final de esta estación se produce un ligero descenso y de nuevo aumenta durante los meses de primavera, para disminuir de forma progresiva durante los meses de verano. En el otoño se inicia de nuevo un periodo húmedo con unos valores ya significativos en el mes de octubre.

Según Capel Molina J.J. (1981), Almería ofrece un índice de humedad relativa de 73 %, lo que indica que la humedad ambiental debe proporcionar cierta cantidad de agua para el desarrollo de la vegetación.

La zona de estudio tiene un régimen de temperatura Térmico y un régimen de humedad Árido.

Según la clasificación climática de Capel Molina, el ámbito de estudio se engloba dentro del clima MEDITERRÁNEO SUBDESÉRTICO, el cual se extiende por gran parte de la provincia. Las precipitaciones anuales son muy escasas, inferiores a 300 mm. La temperatura media anual oscila entre 15 °C y 21 °C. El invierno es templado, ningún mes la temperatura media desciende de los 8° C.

3.1.2.2 Hidrología e Hidrogeología

La **hidrología** viene ligada fundamentalmente al clima de la zona y a su geomorfología. En la zona de estudio las aguas se presentan en superficie con carácter lineal (barrancos, arroyos, ramblas, etc.) no existiendo por lo general las de carácter puntual (manantiales, fuentes, etc.) salvo los aprovechamientos hidrogeológicos (sondeos), debido a la irregularidad de las precipitaciones tanto en cantidad como en su distribución. El Régimen pluvial de la zona origina cursos de agua superficiales estacionales, en régimen torrencial con prolongados estiajes.

La pluviosidad media de esta área se sitúa en unos 239 mm al año. No existe ningún manto freático aflorante, por lo que, no existe ningún curso de agua continuo o estacionalmente discontinuo excepto eventuales escorrentías de lluvia.

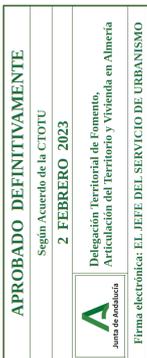
La zona de estudio se encuentra dentro de:

- Distrito Hidrográfico Mediterráneo.
- Cuenca Mediterránea Andaluza: cuenca Sur Oriental.
- Subcuenca del Río Almanzora (Rambla del Algarrobo).

En la zona objeto de estudio no se localizan ramblas ni barrancos, siendo el cauce más próximo es la Rambla del Algarrobo, situada junto al límite Norte de la Unidad de Actuación nº 19.

Desde el punto de vista **hidrogeológico**, y según el IGME (Hoja 84/85, Almería Garrucha), en las proximidades del ámbito de estudio se localizan las siguientes unidades hidrogeológicas:

- **Cubeta de la Ballabona:** pertenece a la cuenca del río Antas y toma su nombre de la rambla de La Ballabona. El relleno permeable de la cubeta corresponde mayoritariamente a una formación detrítica pliocuaternaria compuesta por conglomerados de matriz



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 109/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

arcillosa, y arenas con niveles de arcillas arenosas, con una potencia máxima de 150 metros.

- **Sistema acuífero del Bajo Almanzora:** se encuentra situado al suroeste de la Sierra de Almagro, definiéndose como tal a partir de unos 2 Km al norte del núcleo urbano de Cuevas del Almanzora. Está formado por materiales fluviales y fluviodeltáicos cuaternarios, permeables, que ocupan una franja alargada cuya longitud es del orden de 13 Km y su anchura oscila entre 1 y 2 Km. Estos materiales están descansando sobre un potente conjunto margoso del Mioceno y Plioceno que constituye el sustrato impermeable de dicho acuífero.

Según el Mapa Hidrogeológico de España (1 / 200.000), Hoja 84/85, en la zona de estudio encontramos materiales de origen cuaternario, en concreto, arenas y gravas con matriz arenosa (aluviales) e intercalaciones de limos (deltas). Los materiales, de carácter permeable, suelen constituir los acuíferos principales de aluviales y deltas recientes de los ríos más importantes de la provincia de Almería.

3.1.2.3 Geología

Geológicamente, la zona se ubica dentro del sector suroccidental de la Zona Bética, que junto a la Subbética y Prebética, forman el ámbito de las Cordilleras Béticas, y más en concreto, el área estudiada está comprendida dentro del sector suroccidental de la Zona Bética.

En el ámbito de la Unidad de Actuación, solamente encontramos materiales pertenecientes al Cuaternario, correspondientes con depósitos aluviales y derrubios de ladera.

3.1.2.4 Edafología

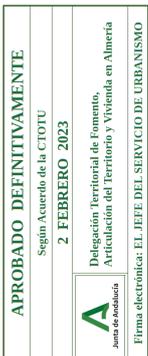
Los suelos presentes en esta localización se corresponden con fluvisoles calcáricos. Estos suelos carecen prácticamente de pedregosidad, con textura franca en la que arena fina y limo son las fracciones más abundantes; el contenido en materia orgánica es siempre pequeño, por lo que la estructura no está bien desarrollada. El pH es siempre alcalino y permanece constante con la profundidad. Son suelos con capacidad de retención de agua utilizable por las plantas, de baja a media, debido principalmente a su bajo contenido en arcilla y materia orgánica. Con respecto a los nutrientes principales son suelos que se pueden considerar pobres, en especial en nitrógeno y fósforo. Todos estos suelos presentan fase salina, con una conductividad del extracto de saturación que varía de 4 a 16 mS, si bien en ningún caso se ha detectado un horizonte sálico.

3.1.2.5 Vegetación

El ámbito de estudio se localiza junto al núcleo de Vera, y se encuentra alterado por la actividad del hombre, ya que ha estado dedicado a la agricultura desde hace más de 50 años (tal y como puede acreditarse mediante la consulta de ortofotografías aéreas disponibles en la Red de Información Ambiental de Andalucía REDIAM). Actualmente, la Unidad de Actuación nº 19 se encuentra en estado de abandono.

Las especies vegetales presentes son, en su mayoría, de carácter colonizador y desarrollo estacional.

Se pueden observar claramente los antiguos aterrazamientos realizados para el cultivo, entre los cuales de desarrollan especies como *Artemisia barrelieri*, *Salsola oppositifolia* y *Atriplex halimus*. Se puede



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 110/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

destacar, además, la existencia de ejemplares aislados de palmera (*Phoenix spp.*), olivo (*Olea europaea*), higuera (*Ficus carica*), chumbera (*Opuntia ficus-indica*) y eucalipto (*Eucalyptus*).



Imagen 1. Fotografías del ámbito de estudio.



Se puede afirmar, por lo tanto, que **en el ámbito de estudio no se localiza ninguna especie protegida o de especial interés.**

3.1.2.6 Hábitats de Interés Comunitario

Para el siguiente apartado se ha consultado la Cartografía de Hábitats de Interés Comunitario del Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, actualizada a fecha de julio de 2015, publicada por la Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM), de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

Una vez consultada la citada cartografía se concluye que en el ámbito de estudio **no aparece cartografiado ningún Hábitat de Interés Comunitario (HIC)**, de los relacionados en el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y en los Reales Decretos 1193/1998, de 12 de junio, y 1421/2006, de 1 de diciembre, que modifican al anterior.

3.1.2.7 Fauna

La **fauna**, escasa, es la típica que puede presentar una parcela abandonada, pero colindante a un núcleo de población, en clima mediterráneo, es decir, pequeños mamíferos, reptiles y sobre todo, aves que son el mayor valor faunístico de este entorno. Dentro de los artrópodos, hay diversa presencia de ortópteros, coleópteros y lepidópteros, sin que existan especies de especial singularidad.

Respecto a la posible presencia de la especie *Testudo graeca* en el interior del ámbito de estudio, es importante remarcar que se trata de antiguos terrenos agrícolas, actualmente muy alterados y en estado de abandono, y además situados en colindancia con el núcleo de Vera, por lo que es muy improbable que se localicen ejemplares de tortuga mora en su interior. Tras la consulta de la cartografía sobre los "Parajes Importantes para la conservación de anfibios y reptiles en Andalucía", se comprueba



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 111/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

que el ámbito de estudio no se encuentra ni dentro, ni próximo a ninguna de las zonas incluidas en dicha cartografía.

Tras la inspección de campo realizada, **se descarta la presencia de comunidades faunísticas, así como la existencia de especies protegidas o de especial interés en el ámbito de estudio.**

3.1.2.8 Espacios protegidos o de interés

Analizada la normativa de aplicación, Ley 2/1989 de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de **Espacios Naturales Protegidos** y se establecen medidas adicionales para su protección, se pone de manifiesto que en la zona de estudio no existe ninguna figura de protección de las que establece la norma antes citada y normativa complementaria.

El ámbito de estudio no afecta a ninguna de las **Zonas Especiales de Protección para las Aves (ZEPA)**, según lo establecido por la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de noviembre de 2009 relativa a la conservación de las aves silvestres (Directiva Aves), así como la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

El ámbito de estudio no se encuentra dentro de ninguna zona designada como **Lugar de Importancia Comunitaria (LIC)**, de las adoptadas por la Decisión de Ejecución (UE) 2018/37 de la Comisión, de 12 de diciembre de 2017, por la que se adopta la undécima lista actualizada de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica mediterránea (DOUE(L) nº 15 de 19/01/2018). La zona de actuación no afecta a ninguna zona designada como **Zona Especial de Conservación**, de las declaradas como tales de entre los lugares incluidos en la lista de Lugares de Importancia Comunitaria, por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Dentro del ámbito de estudio no existe ningún **Georrecurso** contemplado en el Inventario de Georrecursos de la Consejería de Medio Ambiente.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 112/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

3.2 Descripción del término municipal de Vera

El ámbito de estudio se encuentra dentro del término municipal de Vera. Este municipio se sitúa en el levante almeriense ocupando en su mayor parte una llanura sobre materiales postorogénicos, con algunas áreas de campos de dunas y llanuras de acumulación eólica. La altura media sobre el nivel del mar del principal núcleo de población es de 95 metros, la distancia a la capital provincial es de 92 km y la superficie completa del término municipal es de 58 km².

El acceso principal se realiza por la Autovía del Mediterráneo A-7/E-15 tomando la salida 529 de Vera.

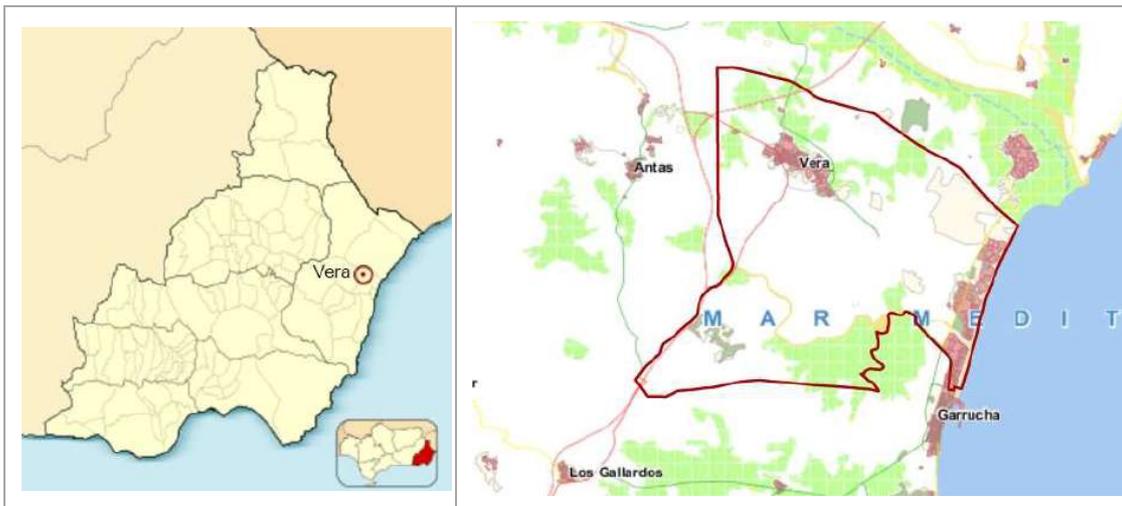


Imagen 2 Situación del Término Municipal de Vera.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

Vera se ha convertido en uno de los centros turísticos internacionales más importantes de Almería, con sus playas y clima como principal atractivo turístico. Esta actividad conlleva un aumento de la población en época estival a la que se une la población que ocupa sus segundas residencias.

La actividad agrícola, asociada principalmente a cultivos de regadío (cítricos, hortalizas y frutales) junto al sector terciario y, en concreto la hostelería y los servicios, constituyen las principales ocupaciones para la mayoría de sus habitantes.

3.2.1 Descripción de la población

3.2.1.1 Perfil demográfico

La población total del municipio de Vera en el año 2017 fue de 15.528 habitantes (7.916 hombres y 7.612 mujeres), resultado de la fuerte expansión demográfica que se viene produciendo en la última década. La población residente en núcleos es de 14.778, mientras que la población en diseminados es de 750.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 113/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Según los datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadística, la población en el núcleo de Vera, donde se localiza el ámbito de la propuesta de modificación, asciende a 11.457 habitantes (6.338 hombres y 6.215 mujeres).

En Vera tiene una especial importancia la población extranjera que existe dentro del municipio, siendo el número de los mismos de 3.673 habitantes, en el año 2017, y su principal procedencia Reino Unido. El número de emigrantes en 2015 fue de 1.874 y el de inmigrantes de 1.225 habitantes.

La evolución de la población de Vera en los últimos quince años ha presentado un progresivo aumento, especialmente en el periodo comprendido entre 2000 y 2013, debido principalmente al impulso que sufrió la economía gracias a la actividad del sector agrícola y el desarrollo del turismo. El gran atractivo que supone vivir en una zona de tanto dinamismo, ha favorecido una intensa aceleración demográfica en la última década. A partir de 2013, como consecuencia de la crisis económica, el crecimiento de la población se vio ligeramente ralentizado, aunque se está recuperando en la actualidad. El incremento relativo de la población en los últimos diez años ha sido del 26,70 %.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

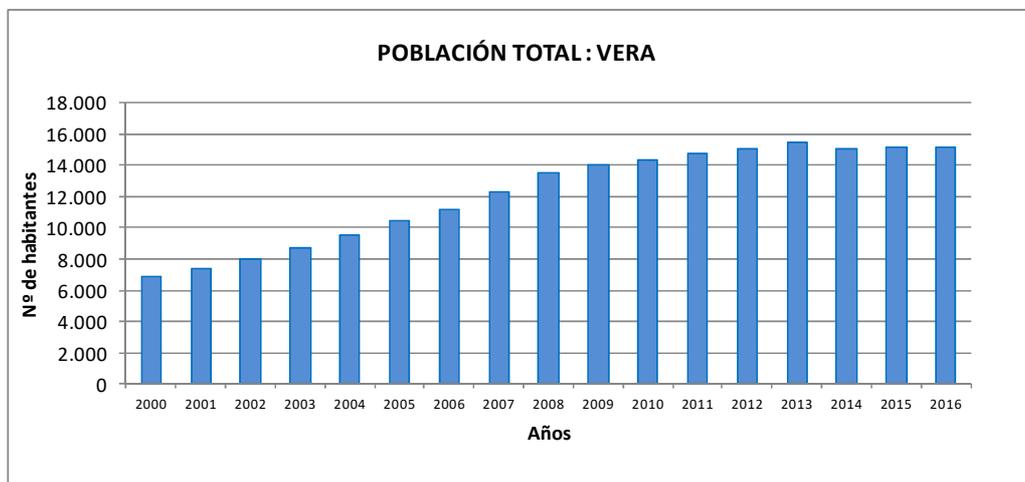


Imagen 3 Evolución de la población de Vera. 2000-2016.
 Fuente: elaboración propia con datos del INE.

La densidad de población es de 267,72 habitantes por kilómetro cuadrado. El índice de natalidad, aunque bajo, es mayor que el de mortalidad (148 nacimientos frente a 92 fallecidos), y el porcentaje de población mayor de 65 años es de un 12,51 % frente al porcentaje de población menor de 20 años que es del 25,45%.

Todo ello tiene su reflejo en la pirámide poblacional, presentando en la actualidad una mayor concentración en el estrato de edad entre 35 y 40 años, aspecto que va a permitir mantener esta tendencia a medio plazo. La pirámide de población correspondiente al municipio de Vera para el año 2017 fue la siguiente:



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 114 de 194

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 114/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

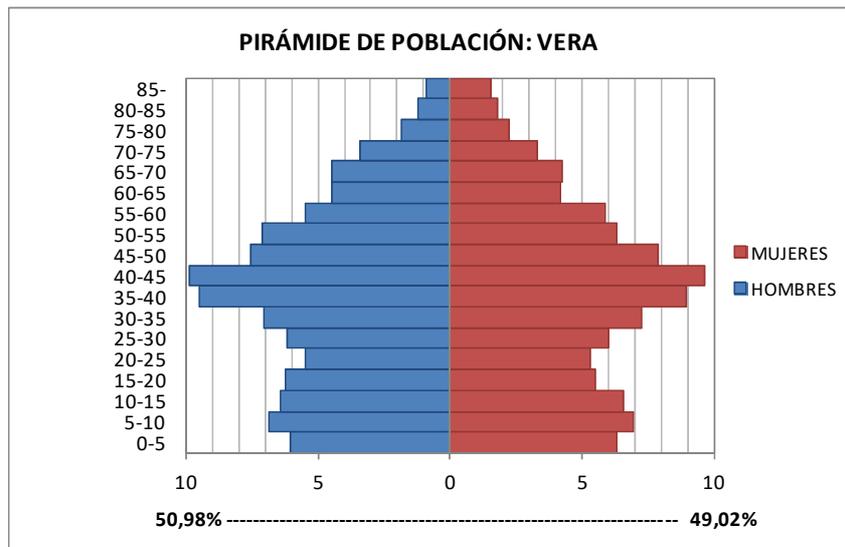


Imagen 4. Pirámide de población de Vera. 2017.
Fuente: elaboración propia con datos del INE

A continuación se expone un resumen del perfil demográfico de la población del municipio de Vera:

PERFIL DEMOGRÁFICO	
Población total. 2017	15.528
Población. Hombres. 2017	7.916
Población. Mujeres. 2017	7.612
Población en núcleos. 2017	14.778
Población en diseminados. 2017	750
Edad media de la población. 2017	37,40
% Población menor de 20 años. 2017	25,45
% Población mayor de 65 años. 2017	12,51
Incremento relativo de población en 10 años. 2017	26,70
Número de extranjeros. 2017	3.673
Principal procedencia de los extranjeros residentes. 2017	Reino Unido
% que representa respecto del total de extranjeros. 2017	19,30
Emigraciones. 2016	1.874
Inmigraciones. 2016	1.225
Nacimientos. 2016	148
Defunciones. 2016	92
Matrimonio de distinto sexo. 2016	42



Los datos expuestos han sido obtenidos de la base de datos digital del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía de la Consejería de Economía y Conocimiento de la Junta de Andalucía y del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA).

3.2.1.2 Perfil socioeconómico

Vera, debido a su situación geográfica, se configura como un municipio eminentemente turístico con más de 2.661 plazas hoteleras y un sector servicios fuertemente implantado. No obstante, también existe un importante y diversificado sector industrial en el que predominan las empresas agroalimentarias, sin obviar el papel que sigue jugando la construcción.

El municipio presenta una de las rentas medias declaradas más altas de la provincia, liderando además a los municipios de su comarca. El fuerte impulso de hace más una década se produjo en la actividad empresarial y tiene un claro reflejo en la evolución de los diferentes indicadores económicos. Así, desde 1999-2000, se han visto incrementados el consumo de energía eléctrica, el número de licencias comerciales, la oferta hotelera y el parque de vehículos de carga.

En cuanto a la estructura del tejido empresarial, es la rama de los servicios la que presenta una mayor implantación, destacando sobre todo el comercio mayorista y minorista, la hostelería y la restauración, el transporte terrestre, los servicios financieros y los de carácter cultural; además, existe también una importante presencia de empresas del ramo de la construcción, junto a un sector industrial diversificado en el que sobresalen las manufactureras alimentarias, la industria química y la fabricación de productos metálicos.

Sector Agrario

La actividad agrícola, asociada principalmente a cultivos de regadío (cítricos, hortalizas y frutales) junto al sector terciario y, en concreto la hostelería y los servicios, constituyen las principales ocupaciones para la mayoría de sus habitantes. En la zona costera, se localiza una importante infraestructura turística.

La distribución de la superficie de las explotaciones agrarias en el municipio es la siguiente:

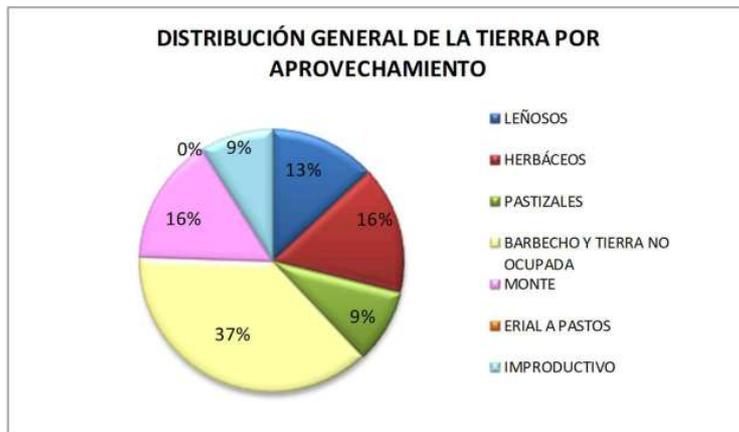


Imagen 5. Distribución de la superficie de las explotaciones agrícolas. Vera 2015.
Fuente: elaboración propia con datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 116/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Del gráfico se desprende que, después de las tierras en barbecho o sin aprovechamiento, la mayor superficie del municipio se encuentra ocupada por cultivos herbáceos y por terreno de monte.

En cuanto a los cultivos leñosos el principal cultivo de regadío, son los cítricos, en concreto el naranjo ocupando una superficie de 468 ha y el principal cultivo de secano es el olivar de aceituna de aceite que se extiende dentro del municipio 4 ha.

Dentro de los cultivos herbáceos, el principal cultivo de regadío es la lechuga que ocupa 240 ha de superficie y como principal cultivo de secano tenemos la cebada que se extiende 15 ha dentro del municipio.

La distribución de la superficie de las explotaciones de los cultivos herbáceos y leñosos, se refleja en los siguientes gráficos:



Imagen 6. Distribución de la superficie de cultivos leñosos Vera 2014.
Fuente elaboración propia con datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

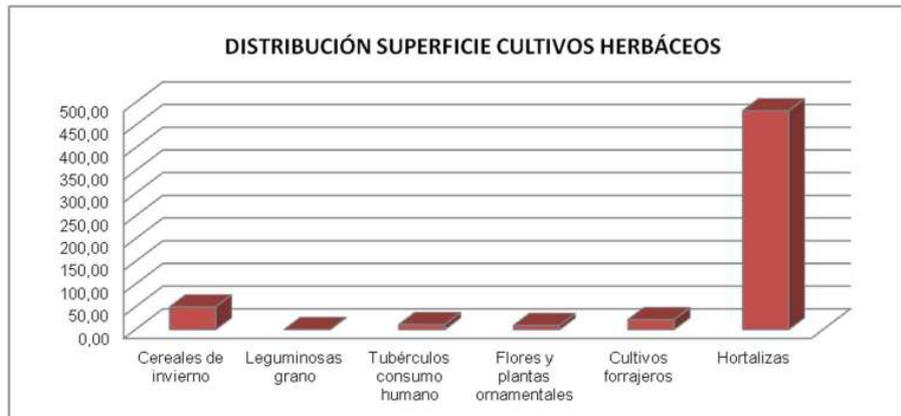


Imagen 7. Distribución de la superficie de cultivos herbáceos Vera 2014.
Fuente: elaboración propia con datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería

 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 117/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Sector Industrial

El porcentaje de la población dedicada a la industria es únicamente del 6 %, siendo este un porcentaje muy bajo en comparación con la población dedicada al sector servicios (49 %), a la construcción (15 %) o a la agricultura-ganadería (15 %).



Imagen 8. Distribución de los trabajadores por sectores de actividad en Vera.
Fuente: elaboración propia con datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Sector Servicios

El total de establecimientos comerciales en el año 2016 fue de 1.393 (120 más que en el año 2015), mientras que el número de empresas y sociedades ascendió a 1.095.

En el año 2015, el municipio de Vera contaba con 19 restaurantes, 2 cafeterías, 6 hoteles, 2 hoteles-apartamento, 1 hostel y 1 pensión.

Respecto al desarrollo turístico, es en la modalidad de sol y playa donde se ha consolidado la oferta durante los últimos años, disponiendo en la actualidad de aproximadamente 2.661 plazas hoteleras y un sector servicios fuertemente implantado, para atender, entre otros, al turismo naturista.

Los principales parámetros demográficos y económicos de los distintos términos municipales, se han obtenido del Instituto Nacional de Estadística, el Instituto de Estadística de Andalucía (I.E.A.) y del Atlas de Andalucía editado por el Instituto de Cartografía de Andalucía.

A continuación se expone un resumen del perfil socioeconómico de la población del municipio de Vera:

PERFIL SOCIOECONÓMICO	
Paro registrado. Mujeres. 2017	721
Paro registrado. Hombres. 2017	552
Paro registrado. Extranjeros. 2017	210
Contratos registrados. Mujeres. 2017	3.125
Contratos registrados. Hombres. 2017	4.747



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Junta de Andalucía
 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 118/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

PERFIL SOCIOECONÓMICO

Contratos registrados. Indefinidos. 2017	579
Contratos registrados. Temporales. 2017	7.293
Contratos registrados. Extranjeros. 2017	2.394
Trabajadores eventuales agrarios subsidiarios. Mujeres. 2017	46
Trabajadores eventuales agrarios subsidiarios. Hombres. 2017	27
Establecimientos por actividad económica 2016	
Sin asalariados	777
Hasta 5 asalariados	524
Entre 6 y 19 asalariados	64
De 20 o más asalariados	28
Total establecimientos	1.393
Trabajadores por sector de actividad 2001	
Agricultura y ganadería	481
Pesca	1
Industria	186
Producción-distribución energía	47
Construcción	491
Servicios	1.571
Educación	173
Sanidad	124
Otros	158
Parque de vehículos. 2015	
Turismos	6.612
Motocicletas	691
Furgonetas	868
Camiones	904
Autobuses	23
Tractores industriales	325
Ciclomotores	722
Remolques y semirremolques	375
Otros vehículos	170
Otros indicadores	
Oficinas bancarias. 2016	13

APROBADO DEFINITIVAMENTE

Según Acuerdo de la CIOTU

2 FEBRERO 2023

Delegación Territorial de Fomento,
Articulación del Territorio y Vivienda en Almería



Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 119/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

PERFIL SOCIOECONÓMICO

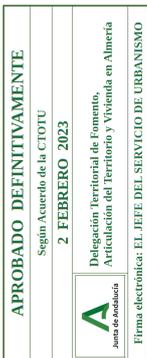
Consumo de energía eléctrica (Endesa). 2016	67.313
Consumo de energía eléctrica residencial (Endesa). 2016	35.331
Líneas telefónicas de la compañía Telefónica. 2013	5.938
Líneas ADSL en servicio de la compañía Telefónica. 2013	2.833

Los datos expuestos han sido obtenidos de la base de datos digital del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía de la Consejería de Economía y Conocimiento de la Junta de Andalucía y del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA).

En relación a la oferta turística en el término municipal de Vera, a continuación se exponen los datos disponibles en el Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA)

OFERTA TURÍSTICA

Establecimientos hoteleros. 2016	
Hoteles	6
Plazas en hoteles	1.623
Hoteles-apartamentos	2
Plazas en hoteles-apartamento	994
Hostales	1
Plazas en hostales	28
Pensiones	1
Plazas en pensiones	16
Apartamentos turísticos. 2015	
Número de apartamentos	648
Plazas en apartamentos	1.844
Campamentos turísticos. 2016	
Número de campamentos turísticos	1
Plazas en campamentos turísticos	67
Establecimientos turísticos rurales. 2016	
Número de establecimientos turísticos rurales	0
Plazas en establecimientos turísticos rurales	0



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 120 de 194



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 120/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

En relación a los edificios e inmuebles existentes en el término municipal de Vera, a continuación se exponen los datos disponibles en el Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA)

EDIFICIOS Y VIVIENDAS	
Viviendas familiares principales y no principales. Censo 2011	
Principal	5.388,82
Secundaria	2.749,02
Vacía	2.407,98
Edificios e inmuebles. Censo 2011	
Número de edificios	5.098
Número de inmuebles	11.043
Edificios por número de plantas sobre rasante. Censo 2011	
1 planta	1.158
2 plantas	3.108
3 plantas	725
4 plantas	74
5 plantas	23
6 plantas	4
7 plantas	2
8 plantas	3
9 plantas	--
10 o más plantas	1
Edificios destinados a viviendas por número de plantas sobre rasante. Censo 2011	
1 planta	1.254
2 plantas	3.885
3 plantas	3.070
4 plantas	733
5 plantas	481
6 plantas	22
7 plantas	126
8 plantas	30
9 plantas	--
10 o más plantas	144



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 121 de 194



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 121/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Los datos expuestos han sido obtenidos de la base de datos digital del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía de la Consejería de Economía y Conocimiento de la Junta de Andalucía y del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA).

3.2.1.3 Perfil de salud

La edad media de la población de Vera es de 37,40 años, siendo la edad media de las mujeres 37,77 años y la de los hombres 37,05 años. El índice de natalidad, aunque bajo, es mayor que el de mortalidad (148 nacimientos frente a 92 fallecidos), y el porcentaje de población mayor de 65 años es de un 12,51 % frente al porcentaje de población menor de 20 años que es del 25,45%. Se trata por lo tanto de una población de edad media, en lento crecimiento. Todo ello ha tenido su reflejo en la pirámide poblacional, presentando en la actualidad una mayor concentración en el estrato de edad entre 35-40 años.

Respecto a la **fecundidad** de las mujeres que habitan en el municipio, una vez consultada la Base de Datos Longitudinal de Población de Andalucía (BDLPA) para el seguimiento de la población censada en 2001 durante los doce años posteriores, se observa que la fecundidad de la población se cataloga como "Moderadamente Alta", en la localización concreta del núcleo de Vera, en comparación con la media Andaluza.

Respecto a la **mortalidad** en este término municipal, el grupo de edad que presenta mayor número de defunciones es el de la población mayor de 65 años y, en general, la principal causa de muerte en este municipio es el cáncer.

Una vez consultada la Base de Datos Longitudinal de Población de Andalucía (BDLPA) para el seguimiento de la población censada en 2001 durante los doce años posteriores, se observa que la mortalidad en la población en el núcleo de Vera se clasifica como "Moderadamente Baja" en comparación con la media registrada para la Comunidad Andaluza en su conjunto.

En la Comunidad Andaluza, la **esperanza de vida** al nacer es de 81,85 años (79,16 años en los hombres y de 84,53 años en las mujeres), mientras que en la provincia de Almería es de 81,75 años (79,26 años en los hombres y de 84,34 años en las mujeres).

Respecto a la **asistencia sanitaria**, en el municipio de Vera existe un único Centro de Salud y un Consultorio Auxiliar, careciendo de hospitales públicos y privados. Respecto al número de farmacias, en el año 2016, en Almería capital se localizaban 6 farmacias.

Para determinar el estado de salud de la población del Término Municipal de Vera se han seleccionado los siguientes indicadores, que se consideran suficientes para determinar la vulnerabilidad de la población a los efectos de la innovación que nos ocupa.



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 122 de 194



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 122/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

PERFIL DE SALUD DE LA POBLACIÓN

Recursos sanitarios 2016	
Hospitales públicos	0
Hospitales privados	0
Centros periféricos de especialidades	0
Centros de salud	1
Consultorio local	0
Consultorio auxiliar	1
Número de farmacias	6
Estado de salud de la población	
Defunciones por grupos de edad. 2013	
De 0 a 14 años	2
De 15 a 64 años	9
De 65 y más años	55
Defunciones por causa. 2013	
Ciertas enfermedades infecciosas y parasitarias	1
Tumores	21
Enfermedades de la sangre y de los órganos hematopoyéticos, y ciertos trastornos que afectan al mecanismo de la inmunidad	0
Enfermedades endocrinas, nutricionales y metabólicas	3
Trastornos mentales y de comportamiento	2
Enfermedades del sistema nervioso y de los órganos de los sentidos	7
Enfermedades del sistema circulatorio	15
Enfermedades del sistema respiratorio	9
Enfermedades del sistema digestivo	2
Enfermedades de la piel y del tejido subcutáneo	0
Enfermedades del sistema osteomuscular y del tejido conjuntivo	0
Enfermedades del sistema genitourinario	3
Embarazo, parto y puerperio	0
Afecciones originadas en el período perinatal	0
Malformaciones congénitas, deformidades y anomalías cromosómicas	0
Síntomas, signos y hallazgos anormales clínicos y de laboratorio, no clasificados en otra parte	0
Causas externas de mortalidad	3

APROBADO DEFINITIVAMENTE

Según Acuerdo de la CIOTU

2 FEBRERO 2023

Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería

Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO




FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 123/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

PERFIL DE SALUD DE LA POBLACIÓN	
TOTAL	66

NATALIDAD	
Tasa bruta de natalidad en Andalucía 2016 (x 1000)	8,24
Tasa bruta de natalidad en Almería 2016 (x 1000)	11,20
Razones de Fecundidad Estandarizadas Suavizadas (RFES) Vera	Moderadamente Alta

MORTALIDAD	
Tasa bruta de mortalidad en Andalucía 1975-2014 (x 1000)	7,90
Tasa bruta de mortalidad en Almería 1975-2014 (x 1000)	6,91
Razón de Mortalidad Estandarizada Suavizada (RMES) Vera 2013	Moderadamente baja
Esperanza de vida al nacer en Andalucía 2016 (años)	81,85
Esperanza de vida al nacer de los hombres en Andalucía 2016 (años)	79,16
Esperanza de vida al nacer de las mujeres en Andalucía 2016 (años)	84,53
Esperanza de vida al nacer en Almería 2016 (años)	81,75
Esperanza de vida al nacer de los hombres en Almería 2016 (años)	79,26
Esperanza de vida al nacer de las mujeres en Almería 2016 (años)	84,34
% de población que consume alcohol habitualmente en Andalucía. 2011	45,90
% de población que consume tabaco habitualmente en Andalucía. 2011	27,70
% de población con sobrepeso y obesidad en Andalucía. 2011	58,20

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
 2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería

 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

Los datos expuestos han sido obtenidos de las siguientes fuentes:

- Resultados y calidad del Sistema Sanitario Público de Andalucía. Consejería de Salud de la Junta de Andalucía 2012.
- Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA).
- Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía de la Consejería de Economía y Conocimiento de la Junta de Andalucía.
- Base de Datos Longitudinal de Población de Andalucía (BDLPA).
- Instituto Nacional de Estadística (INE).



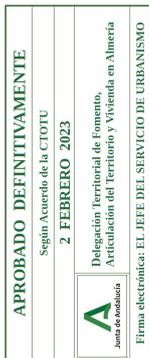
FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 124/194
VERIFICACIÓN	PK2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

3.2.2 Estructura urbana y edificación

A diferencia de Vera-Playa, donde predominan las urbanizaciones y los complejos de apartamentos turísticos así como viviendas de tipología unifamiliar, el pueblo de Vera presenta barrios y edificios de arquitectura más tradicional.

La localización espacial de los terrenos se constituye totalmente idónea para conformar una pequeña “ampliación – ensanche” de Vera, a incorporar al Plan General vigente. La vocación espacial de estos suelos, ubicados en contigüidad con el Suelo Urbano del Núcleo Principal, se define como “la clave” para completar el tejido y la morfología urbana en ese ámbito de su término municipal, ámbito que actualmente presenta una trama urbana difuminada. Éste carácter de vocación urbana, confiere a estos suelos las características esenciales para ser incorporados al Plan General dentro de su Clasificación como Suelo Urbano No Consolidado, delimitándose como Unidad de Actuación (UA-19) “Rambla del Algarrobo”, disponiéndose el RESIDENCIAL como uso principal del suelo

El desarrollo de la modificación propuesta no supone un cambio significativo en la estructura urbana y de edificación de este núcleo de población, dando además respuesta a la demanda existente de vivienda en esta zona.



3.2.3 Infraestructuras y equipamientos

3.2.3.1 Educación

Como infraestructuras más relevantes dentro del Término Municipal de Vera se registran: 7 centros de infantil, 4 centros de primaria, 3 centros de enseñanza secundaria, 3 centros de bachillerato, 1 centro de C.F. de grado medio, 1 centro de C.F. de grado superior, 1 centro de educación de adultos, 1 biblioteca pública y una escuela municipal de música.

En el núcleo urbano de Vera, donde se localiza la Unidad de Actuación, existen 3 centros de educación infantil y primaria, 1 instituto de educación secundaria, 1 centro de educación para adultos, 1 biblioteca pública.

3.2.3.2 Entretenimiento

En relación a las instalaciones deportivas del municipio, en el año 2016 existían aproximadamente 40 instalaciones registradas, tanto públicas como privadas. En concreto, las instalaciones de propiedad pública son 8. el pabellón cubierto, la pista de atletismo, la piscina cubierta, el campo de fútbol, la plaza de toros, el club de tiro, el complejo deportivo Puerto Rey y el campo de golf.

En el pueblo de Vera se localizan un cine y el Teatro Municipal Regio.

3.2.3.3 Abastecimiento de agua

La red general de abastecimiento de agua es gestionada por GALASA (Gestión de Aguas del Levante Almeriense, S.A.), que suministra agua potable al núcleo urbano del municipio y por CODEUR, que gestiona la zona costera.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 125/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

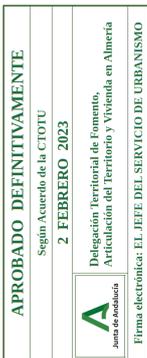
3.2.3.4 Sistema General de Infraestructuras

El Sistema General de Infraestructuras del término municipal de Vera se encuentra integrado por: 1 estación depuradora de aguas residuales, 2 subestaciones eléctricas (una para el pueblo de Vera y otra para la zona de la costa), 3 depósitos de abastecimiento, 1 planta de gas natural licuado y 1 central de telefonía.

3.2.3.5 Sanidad

Respecto a la asistencia sanitaria, el municipio carece de hospitales, tanto públicos como privados, así como de consultorios locales. La población de Vera cuenta con un centro de salud, un consultorio auxiliar y 6 farmacias.

INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS	
Educación	
Centros de Infantil. 2015	7
Centros de Primaria. 2015	4
Centros de Enseñanza Secundaria Obligatoria. 2015	3
Centros de Bachillerato. 2015	3
Centros C.F. de Grado Medio. 2015	1
Centros C.F. de Grado Superior. 2015	1
Centros de educación para adultos. 2015	1
Bibliotecas Públicas. 2014	1
Entretenimiento. 2016	
Cines	1
Número de pantallas de cine	1
Instalaciones deportivas	40
Abastecimiento de agua	
GALASA	Núcleo urbano
CODEUR	Zona costera
Infraestructura viaria por tipo. 2013	
Travesías (metros)	47.155
Calles y plazas (metros)	1.068.117
Otros viarios (metros)	--
Recursos sanitarios. 2015	
Hospitales públicos	0
Hospitales privados	0
Centros periféricos de especialidades	0



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 126/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS	
Centros de salud	1
Consultorio local	0
Consultorio auxiliar	1
Número de farmacias	6

Los datos expuestos han sido obtenidos de la base de datos digital del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía de la Consejería de Economía y Conocimiento de la Junta de Andalucía, del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA) y del PGOU de Vera por adaptación de las NN.SS. a la LOUA.

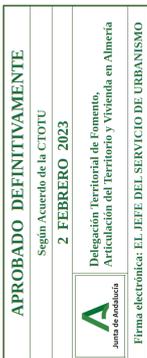
3.2.3.6 Infraestructura viaria y parque de vehículos

Las vías de comunicación más importantes para el término municipal son la autovía del Mediterráneo (A-7), con dos nudos de enlace con la carretera N-340, y la Autopista del Mediterráneo Cartagena-Vera (AP-7), que atraviesa el municipio. Además, se cuenta con la carretera nacional CN-340-a, dos carreteras autonómicas, la A-1200 y la A-352 y, de forma paralela a la costa, discurre la carretera provincial AL-7107.

Actualmente, Vera no tiene conexión ferroviaria, siendo las estaciones más próximas la de Lorca y la de Vera, aunque se proyecta el paso de parte del Tramo de Murcia-Almería del Corredor Mediterráneo de Alta Velocidad por el término municipal, atravesándolo en dirección Norte-Sur, de forma paralela al mar.

El término municipal de Vera carece de aeropuerto y de puertos marítimos comerciales y de pasajeros.

TRANSPORTE POR CARRETERA	
Parque de vehículos. 2015	
Turismos	6.612
Motocicletas	691
Furgonetas	868
Camiones	904
Autobuses	23
Tractores industriales	325
Ciclomotores	722
Remolques y semirremolques	375
Otros vehículos	170
Parque de vehículos por tipo de combustible. 2016	
Gasolina	3.853
Gasoil	6.915



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 127/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

TRANSPORTE POR CARRETERA	
Otro Carburante	10
No consta	3537
Total	11.135

Los datos expuestos han sido obtenidos de la base de datos digital del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía de la Consejería de Economía y Conocimiento de la Junta de Andalucía y del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA).

3.3 Entorno territorial de influencia de la innovación

Para determinar el estado de salud de la población de Almería, y en concreto el entorno poblacional más afectado, se han seleccionado los indicadores recogidos en los apartados anteriores, así como las conclusiones en cuanto a la población del ámbito territorial establecido a continuación, que se consideran suficientes para determinar la vulnerabilidad de la población a los efectos de la actividad que nos ocupa.

A continuación se establece el entorno territorial de influencia para la población que pueda verse más afectada por el desarrollo de la innovación propuesta.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
 2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Junta de Andalucía
 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



Imagen 9 entorno territorial de influencia de la actuación propuesta.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 128/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

En los siguientes apartados se procede a describir el citado entorno territorial en cuanto a núcleos de población y barriadas presentes, centros públicos así como actividades económicas.

3.3.1 Núcleos de población y barriadas

El desarrollo de la Unidad de Actuación nº 19, culmina la configuración de la trama de Suelo Urbano en el núcleo urbano de Vera, al tiempo que posibilita el desarrollo del municipio generando una importante bolsa de Suelo Residencial necesaria, con capacidad para 178 viviendas.

La modificación propuesta implica un nuevo crecimiento dentro del propio núcleo, formando un todo continuo con el suelo urbano consolidado y completando la trama urbana del centro de Vera. La modificación además contiene previsiones dotacionales para mejorar la ordenación del núcleo. El porcentaje de vivienda protegida que contiene le confiere un carácter de actuación integradora y de cohesión social.

Este nuevo uso tendrá un impacto positivo directamente sobre la población del núcleo urbano de Vera, e incluso en todo el ámbito municipal, aumentado las posibilidades de contratación y la variedad de empleos disponibles, que se crearán tanto en la fase de construcción como en la fase de funcionamiento.

Además del núcleo de Vera, las poblaciones más próximas al ámbito de la modificación puntual que pueden verse afectadas por el desarrollo de la actuación son: la Urbanización Cabuzana, Pueblo Salinas y La Algarrobina.

Consultada la base de datos del Instituto Nacional de Estadística se observa que la población conjunta de estos núcleos (en el año 2017) fue la siguiente:

POBLACIÓN POSIBLEMENTE AFECTADA					
Provincia	Municipio	Unidad poblacional	Población total	Hombres	Mujeres
04 Almería	100 Vera	000302 VERA	11.457	5.773	5.684
		000305 URBANIZACIÓN CABUZANA	93	53	40
		000404 PUEBLO SALINAS	410	212	198
	035 Cuevas del Almazora	040401 LA ALGARROBINA	65	32	33

Fuente: INE 2017

La localización de las poblaciones más próximas al ámbito de estudio se reflejan en el **PLANO Nº 6** del presente documento.



3.3.2 Centros públicos

Una vez estudiado el entorno de la futura actividad, se observa que en el radio de 1 Km desde el ámbito de innovación existen varios centros públicos (tales como centros educativos, centros de salud, hospitales, etc...)

Los centros públicos más próximos a la Unidad de Actuación son los siguientes:

- **Centro Público de Educación de Personas Adultas Barea**, situado en la Calle Labradores, 04620 Vera, a aproximadamente 1 Km de la Unidad de Actuación.
- **Colegio de Educación Infantil y Primaria Ángel de Haro**, situado en la Avenida Andalucía, s/n, 04620 Vera, a aproximadamente a 950 metros de la Unidad de Actuación.
- **Colegio de Educación Infantil y Primaria Reyes Católicos**, situado en la Plaza de la Constitución, 0, 04620 Vera, a aproximadamente a 500 metros de la Unidad de Actuación.
- **Colegio de Educación Infantil y Primaria Cuatro Caños**, situado en la Avenida Don Miguel de Cervantes Saavedra, s/n, 04620 Vera, a aproximadamente 1,1 Km de la Unidad de Actuación.
- **Instituto de Educación Secundaria Alyanub**, situado en la Calle Mayor, 58, 04620 Vera, a aproximadamente 626 metros de la Unidad de Actuación.
- **Instituto de Educación Secundaria El Palmeral**, situado en la Calle Hermano Lázaro, s/n, 04620 Vera, a aproximadamente 100 metros de la Unidad de Actuación.
- **Centro de Salud de Vera**, situado en la Calle San Cleofás, s/n, 04620 Vera, a aproximadamente 692 metros de la Unidad de Actuación.
- **Biblioteca Pública Municipal**, situada en Plaza Hospital, 4, 04620 Vera, a aproximadamente 940 metros de la Unidad de Actuación.
- **Centro de Día De Personas Mayores San Cleofás**, situado en la Calle Juan Anglada, 11, 04620 Vera, a aproximadamente 950 metros de la Unidad de Actuación.

La localización de estos centros públicos, con respecto al ámbito de estudio, se reflejan en el **PLANO Nº7** del presente documento.

3.3.3 Actividades económicas

Para el estudio de las actividades y usos presentes en el radio de 1 Km desde la parcela donde se ubicará la futura estación de servicio, se ha recurrido a la base de datos del Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, integrado dentro del Plan Nacional de Observación del Territorio (PNOT) cuyo objetivo es generar una base de datos de Ocupación del Suelo para toda España, a escala de detalle 1:10.000 y con la actualización correspondiente al año 2013.

En la cartografía consultada se observa que el ámbito de la modificación puntual se localiza en el propio núcleo de población, y por lo tanto, el uso principal es del urbano residencial. Destaca también, en el entorno más próximo, el uso agrícola cultivos herbáceos, y en mucha menor medida, se observan parcelas de suelo desnudo, viales de comunicación y pastizal continuo.

La información obtenida por parte de la fuente de datos citada queda reflejada en el **PLANO Nº 8** del presente documento.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 130/194
VERIFICACIÓN	Pk2jPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

3.4 Planes sectoriales y territoriales

3.4.1 Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía es el instrumento mediante el cual se establecen los elementos básicos de la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes y la acción pública en general (Decreto 129/2006, de 27 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. BOJA nº 126 de 17/07/2006).

El marco de referencia fundamental para valorar la incidencia territorial de la presente Modificación del PGOU de Vera es el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre.

En el POTA, se encuadra el municipio de Vera en el Dominio Territorial "Litoral", en la Red de Ciudades Medias en la Unidad Territorial "Levante Almeriense". Dentro de la Jerarquía del Sistema de Ciudades es calificada como "Centro Rural o Pequeña Ciudad 1".

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
Delegación Territorial de Fomento,
Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

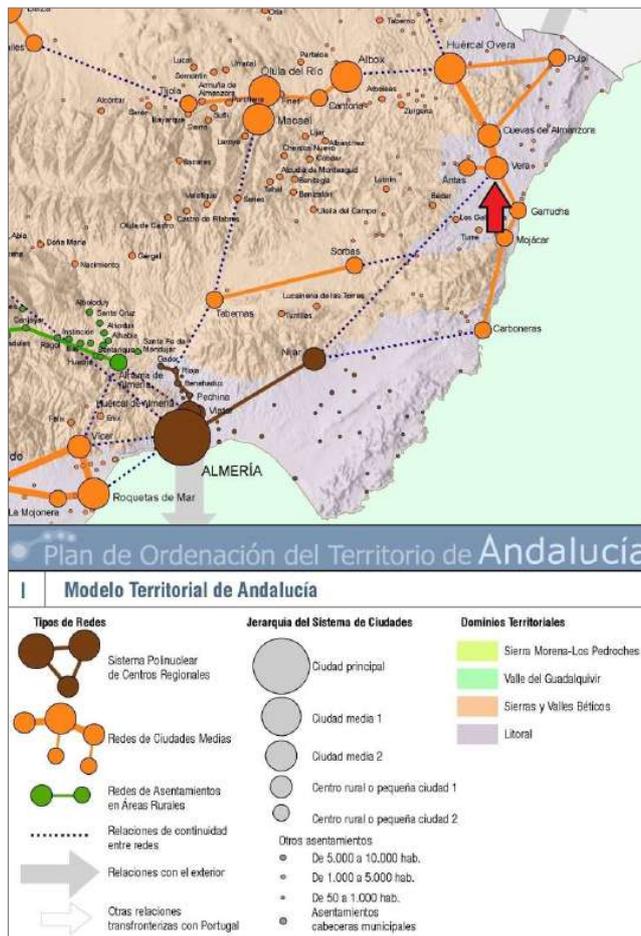


Figura 5. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Plano de Modelo Territorial de Andalucía.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 131/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

El POTa, en su Norma 45, establece algunos criterios respecto a los crecimientos urbanísticos de los Planes Generales. Los límites al crecimiento urbanístico que impone el Apartado 4 de la Norma 45 del POTa son:

"(...) serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes:

a. La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40 % del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30 % en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.

b. El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos".

A continuación, se analiza la incidencia de las dos limitaciones establecidas en el punto a), derivadas de la aplicación de la Norma 45 del POTa a la Propuesta de Modificación Puntual del PGOU de Vera que se formula.

Incremento de Población.

En cuanto al incremento poblacional, para analizar la incidencia que pueda generar el desarrollo de la UA-19 respecto al actual número de habitantes, se utilizarán los datos que se relacionan a continuación:

a) Los datos sobre Demografía que aparecen en el Apartado 3.2 de la Memoria de Ordenación del PGOU:

"La población total en el Municipio de Vera a fecha de Julio de 2008 es de 14.087 habitantes...La población se ha duplicado entre los años 1999 (7.019 habitantes) y 2008".

b) Los datos ofrecidos por el Instituto de Estadística de Andalucía:

La población a fecha de enero de 2010, según el Padrón Municipal es de 14.371 habitantes. El Incremento de Población relativo entre los años 2000 y 2010 se cifra en un 107,37%.

Teniendo en cuenta la etapa de recesión económica actual y previsible a medio y largo plazo y las hipótesis demográficas de crecimiento endógeno (sin segundas residencias y población temporal) más prudentes que vienen estableciéndose, se puede considerar que el crecimiento anual no superará el 1,5 %, por lo que, en el horizonte de 8 años, se puede estimar un incremento demográfico del 12 % aproximadamente.

Por tanto, y partiendo de la cifra ofrecida por el Padrón Municipal a fecha de enero de 2010, se concluye que una hipótesis prudente del crecimiento demográfico, en una proyección a los próximos 8 años (2019) alcanzaría los: $14.371 \text{ hab} + (12\%) \times 14.371 \text{ hab} = \underline{16.100 \text{ habitantes}}$



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 132/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

c) Las Determinaciones establecidas en la Modificación Puntual relativas al número Máximo de Viviendas, que asciende a 178 unidades.

d) Y, por último, el dato que ofrece la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta Andalucía, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento, y que cifra en 2,4 habitantes por vivienda.

Con los datos de los puntos c) y d), se obtiene la previsión del incremento de población que supone el desarrollo de la Actuación Urbanística, que alcanza la cifra de: 178 Viv x 2,4 hab/viv = 427,20 habitantes.

Pues bien, en el futuro escenario en el que habiendo transcurrido ocho años, se haya producido el total desarrollo y ejecución de la UA-19, así como la ocupación del número de viviendas establecido, se puede concluir que la incidencia de población generado por la Actuación respecto a la proyección del total de la población representa un incremento del 2,65 %, muy inferior al máximo dictado por la Norma 45 del POT.

Incremento del Suelo Urbanizable.

En cuanto a la limitación en el incremento de Suelo Urbanizable dictada por la Norma 45, se realiza un análisis análogo al realizado anteriormente con respecto al incremento de población. Para ello, se manejarán los datos relacionados a continuación:

a) Del Apartado 7 del Texto Normativo del PGOU de Vera se extrae el dato referente al cómputo de la superficie de Suelo Urbano Consolidado Residencial (excluido el Suelo destinado a Uso Industrial), cuya magnitud alcanza las 785,68 Hectáreas.

b) La Superficie Total del Ámbito de la UA-19 asciende a 2,38 Hectáreas.

Por tanto, con estos datos se puede concluir que la Superficie de Suelo que abarca la UA-19 representa el 0,30 % de la Superficie Total del Suelo Urbano Consolidado del Municipio.

Pues bien, como queda reflejado mediante los parámetros obtenidos, la presente Modificación Puntual del PGOU de Vera cumple holgadamente las dos limitaciones de la Norma 45 del POT, que se transcriben al comienzo de este apartado.

Quedaría por verificar el Punto b) de la Norma referido al grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior. Para ello, se realiza un resumen de los datos incorporados en la Memoria de Ordenación del PGOU.

Los datos que se relacionan a continuación aluden a los distintos instrumentos de planeamiento de desarrollo en las diferentes Categorías de Suelo de Uso Residencial, así como al momento de tramitación en el que se encuentran.

En Suelo Urbano No Consolidado: se encuentran delimitadas 2 Unidades de Actuación: la UA-6 Carretera de Cuevas, y la UA-16 Espíritu Santo, que abarcan en conjunto una superficie de 1,93 Has. Las dos se hayan sin tramitar.

En Suelo Urbanizable Ordenado: se encuentran delimitados 8 Sectores. Todos ellos cuentan con Planes Parciales Aprobados definitivamente y se denominan: RC-5 Vera-Golf, RC-6 Cerro Colorado, R-8 Calle



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 133/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Mártires, R-15 El Hacho, RC-5D Los Pelaos, R-13.1 Cueva de Morales-1, R-13.3 Cueva de Morales-3, RC-4D Los Canos, alcanzando en su conjunto una superficie de 317,84 Has en total.

En Suelo Urbanizable Sectorizado: se delimitan 8 Sectores de Uso Residencial, uno de los cuales se encuentra sin tramitar (Sector R-4 Solimana) y alcanza una superficie de 4,1 Has. El resto cuenta con Planes Parciales Aprobados inicialmente, que resultan ser R-1 Alcaná, RC-2 Salar de los Canos, RC-3 La Espesura, RC-4 Los Amarguillos, RC-4C Cañada del Álamo, RC-5B Cerro Colorado, y RC-5C El Hatico, y alcanzan, en su conjunto, una superficie de 259,68 Has en total.

Así pues, en las previsiones del Planeamiento General se computaba una superficie de Suelo Total de Uso Residencial destinado a su desarrollo que alcanzaba las 583,55 Has, de las cuales 577,52 Has (98,97%) disponen de la formulación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de las cuales 314,84 Has cuentan con la resolución de Aprobación Definitiva y 259,68 Has cuentan con la Aprobación Inicial de su instrumento de planeamiento.

Se puede concluir que el grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento se puede calificar de muy elevado, pues prácticamente alcanza el 99 %.

3.4.2 Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Levante Almeriense (POTLA)

El **Plan de Ordenación del Territorio del Levante de la provincia de Almería** es un instrumento de planificación territorial redactado de conformidad a lo establecido en la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía para los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, creados en el artículo 5, apartado b) de dicha Ley. Su elaboración se ha realizado conforme al Decreto 89/2007 de 27 de marzo, del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía por el que se acuerda su formulación, y su aprobación definitiva se realizó mediante el Decreto 26/2009, de 3 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Levante de la provincia de Almería, y se crea su Comisión de Seguimiento (BOJA nº 57 de 24/03/2009).

Una vez revisado el citado instrumento de planificación territorial, se comprueba que en la Unidad de Actuación nº 19 no se localiza ninguna figura de protección, si bien, como se ha comentado con anterioridad, y tal y como queda reflejado en el Plano de Protección y Mejora de los Recursos Naturales y Riesgos, fuera del ámbito de actuación y junto a su límite Oeste se localizan dos vías pecuarias:

- Cordel del Camino Viejo de Baza de 30 metros de anchura.
- Vereda del Camino de Lorca de 20 metros de anchura.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 134/194
VERIFICACIÓN	PK2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

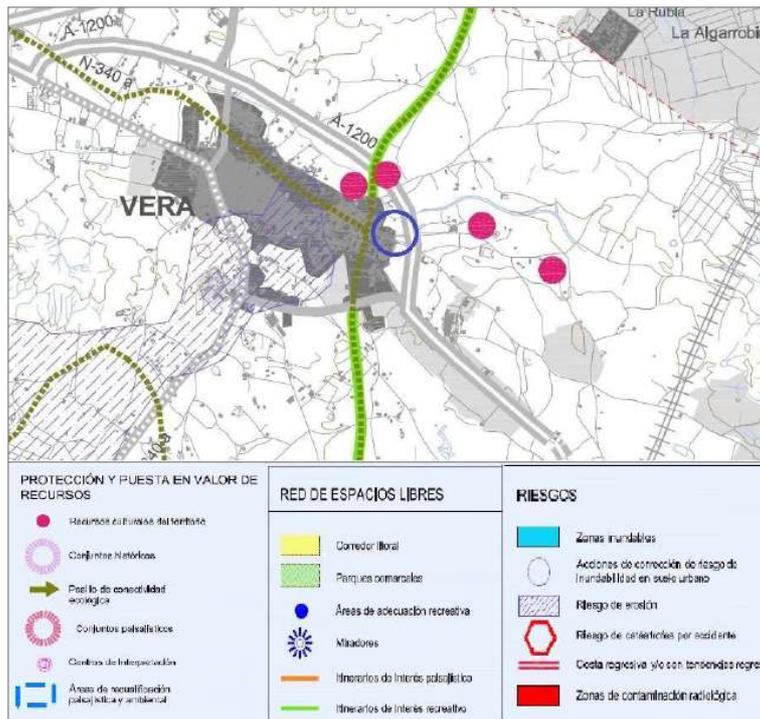


Figura 6. Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense. Plano de Protección y Mejora de los Recursos Naturales y Riesgos.

Los principales objetivos planteados con la Modificación Puntual del PGOU, recogen aquello que dispone el artículo 32 de la Normativa del POTLA en materia de ordenación de los usos urbanos.

Como ha quedado expuesto detalladamente, en la actuación urbanística propuesta se plantea la consolidación del núcleo urbano del municipio al tiempo que se avanza en la mejora de la calidad ambiental del mismo, impulsando la implantación de nuevos Equipamientos y Zonas Verdes Públicas de calidad que, asimismo, faciliten el progreso del entorno para los habitantes del municipio. Esta mejora de las condiciones generales se ve incrementada con la disposición de una importante bolsa de Viviendas de Protección Pública (30 % de la Edificabilidad Residencial), factor que adquiere un carácter fundamental en el actual escenario de recesión económica.

Por otra parte, hay que reseñar dos características más de la actuación urbanística que reflejan otro de los objetivos generales del artículo 32 anteriormente aludido. La primera es la referida a la peculiaridad de la localización de los terrenos del ámbito de la actuación, la cual le confiere el carácter de Suelo Urbano, y la segunda, y complementaria, viene definida por la continuidad con los viarios urbanos existentes en la zona y la delimitación del Ámbito. Estas dos características, posibilitan el máximo aprovechamiento de las infraestructuras y servicios urbanos existentes, facilitando y racionalizando el desarrollo urbanístico planteado en la Modificación Puntual.

En esta actuación urbanística, y al igual que ocurre con las disposiciones del artículo 32, quedan recogidas las principales determinaciones para la ordenación de los nuevos crecimientos establecidas en el artículo 33 de la Normativa del POTLA.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
 2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 135/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

En referencia al artículo 33.1, y como se ha mencionado en el anterior párrafo, la Modificación del Plan General atiende las necesidades de viviendas generadas por la evolución demográfica del municipio, así como a las demandas sociales en materia de vivienda protegida, destinando el 30 % de la Edificabilidad Residencial a tal fin.

Igualmente, se recogen los criterios de ordenación de las nuevas extensiones urbanas expuestos en el Punto 4 del mismo artículo. De esta manera, se asumen las preexistencias morfológicas del territorio existentes, adaptándose a las mismas y a los elementos naturales e integrándolos en la Actuación.

Por otro lado, en la Propuesta de Ordenación pormenorizada (aunque no vinculante) que se incluye en el Documento Técnico, se destina una parcela de suelo en posición central para la localización del Equipamiento Público. Asimismo, se mantiene la continuidad con el sistema viario preexistente, y se trata de integrar las futuras edificaciones residenciales en el paisaje urbano mediante las determinaciones relativas a la tipología edificatoria, a la altura máxima de las mismas y a la ocupación del suelo.

En relación a los criterios de sostenibilidad ambiental establecidos en el artículo 33.5, se relacionan a continuación aquellos que tiene especial repercusión sobre la actuación, y que se deben poner en valor formando parte del Proyecto de Urbanización, que se deberá formular en su momento procedimental, con la finalidad de llevar a cabo la ejecución del presente instrumento de planeamiento.

- La mejor gestión del ciclo integral del agua mediante la racionalización de los consumos y la depuración y, en su caso, la reutilización del agua depurada de manera coordinada con la solución que se adopte para la red municipal.
- La gestión de los residuos urbanos, con criterios de reciclado y la reutilización de los mismos.
- Reducción de la contaminación del aire, así como la reducción de la contaminación acústica, mediante el control del tráfico motorizado y la reducción del uso del vehículo privado en las relaciones de movilidad al disponerse de un diseño viario propiciador del “tráfico calmado”.

3.4.3 Plan de Protección del Corredor del Litoral de Andalucía e Informe de Sostenibilidad Ambiental

El Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía es una figura de planificación de Ordenación del Territorio que se crea mediante el Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía. Este texto normativo tiene por objeto establecer un conjunto de medidas legislativas en el ámbito de la ordenación del territorio y el urbanismo a fin de posibilitar la intervención inmediata en la protección del ámbito litoral e incentivar el cumplimiento de las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

El ámbito del Plan está integrado por el territorio de los términos municipales incluidos en el Anexo I de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía, comprendido en la franja de 500 metros de amplitud media en proyección horizontal tierra adentro desde la línea que determina el dominio público marítimo-terrestre en todo el litoral de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La Unidad de Actuación nº 19 se localiza junto al núcleo de Vera, fuera de la franja de 500 metros desde la línea que determina el dominio público marítimo-terrestre, y por lo tanto **se localiza fuera del ámbito**



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 136/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

del Plan de Protección del Corredor del Litoral de Andalucía, por lo que no existe ningún tipo de afección a este planeamiento.

3.4.4 Plan Especial de la Costa del término municipal de Vera

El Plan Especial para la Identificación, Ordenación y Gestión de Sistemas Generales e Infraestructuras de la Zona de Costa del Término Municipal de Vera, que fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria del Pleno Municipal de fecha 30 de noviembre de 2004, publicado edicto de aprobación definitiva en el BOP nº 250 de 30 diciembre de 2004, y su normativa íntegra en el BOP de fecha 22 de junio de 2007, y cuyo objeto es facilitar el desarrollo de los sectores de la costa de Vera necesitados de la dotación de las infraestructuras generales imprescindibles que posibiliten su viabilidad y urbanización a la par que su vertebración con el resto del término.

La Unidad de Actuación nº 19 no se encuentra en el ámbito del citado Plan Especial, aunque colinda por su límite Norte con la Rambla del Algarrobo, razón por la cual, para la definición del límite Norte de la Unidad de Actuación nº 19, se ha adaptado la propuesta de la Modificación Puntual de 2011, redefiniendo el deslinde del Dominio Público Hidráulico, Zona de Inundabilidad al retorno de 500 años, de Servidumbre y de Policía en función del Estudio Hidráulico realizado a instancias del Servicio de Obras Hidráulicas de la Junta de Andalucía.

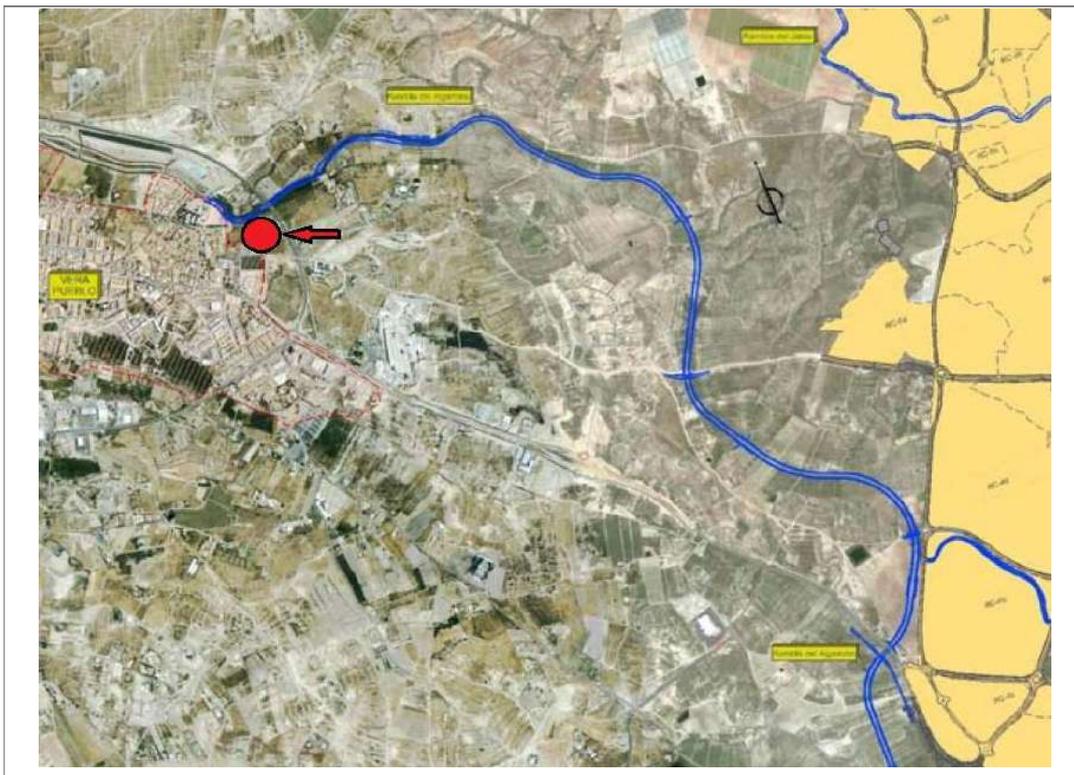
En la actualidad, se encuentra en tramitación el Proyecto de Construcción de Adecuación y Encauzamiento del citado cauce.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023

Delegación Territorial de Fomento,
Articulación del Territorio y Vivienda en Almería

Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 137 de 194



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 137/194
VERIFICACIÓN	PK2jPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

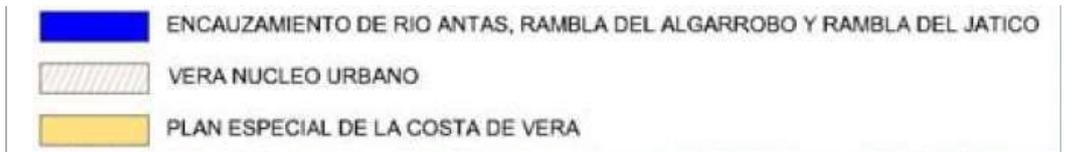


Figura 7. Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense. Plano de Protección y Mejora de los Recursos Naturales y Riesgos.

3.4.5 Planeamiento Urbanístico

3.4.5.1 Modificación Puntual de las NN.SS. de 2008

En el año 2008 se promovió una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, entonces vigentes, con la finalidad de incorporar los terrenos de una superficie total de 71.331 m²s (que incluían la superficie de la Unidad de Actuación nº 19) al proceso urbanizador del Plan General.

La Propuesta de Modificación, entonces planteada, fue suspendida por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, de fecha 17.10.2008, por entender que los terrenos localizados al Este de la Carretera A-1.200 venían a quebrar el “modelo contenido en el planeamiento vigente”.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
Delegación Territorial de Fomento,
Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

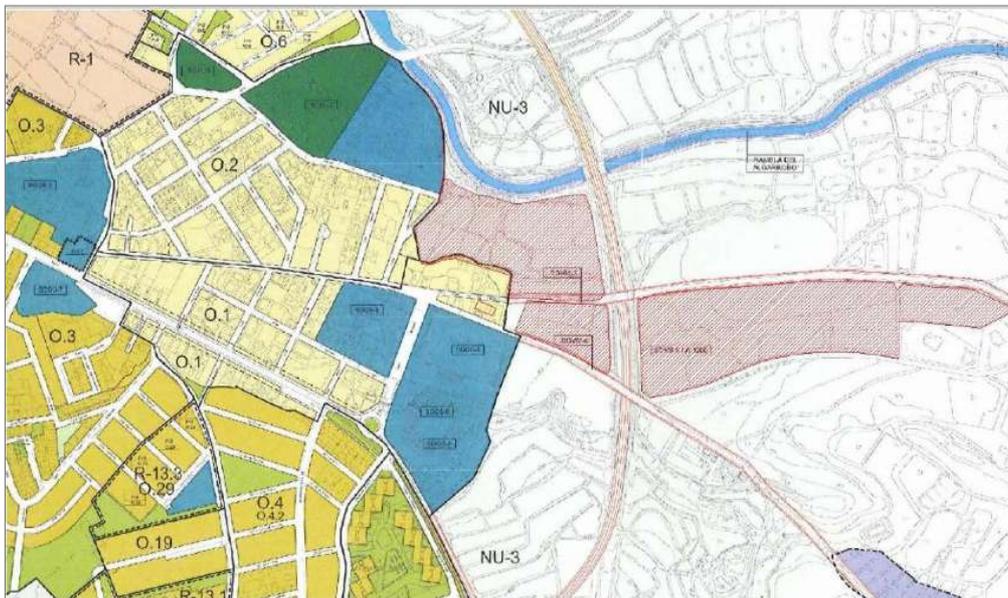


Figura 8. Ámbito de la modificación propuesta en el año 2008.

3.4.5.2 Plan General de Ordenación Urbana de Vera 2009

El Plan General de Ordenación Urbana de Vera viene derivado de la adaptación de las Normas Subsidiarias del municipio a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 138/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

El expediente fue aprobado inicialmente por acuerdo del pleno de la corporación municipal en fecha 30.07.2008. Transcurrido el período de información pública, en el cual se recogieron las alegaciones presentadas, se acordó su aprobación definitiva por el pleno corporativo en fecha 27.11.2008.

En fecha 6 de Febrero de 2009 se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería nº 25, el Edicto que contiene las Normas Urbanísticas que se constituyen en el Instrumento de Ordenación Integral del Territorio.

El Plan General de Ordenación Urbana 2009 (por adaptación de las NNSS a la LOUA), clasifica la Unidad de Actuación nº 19 como Suelo No Urbanizable Natural o Rural (NU-3), encontrándose sometidos a diversas afecciones derivadas de la Carretera de Circunvalación A-1200, de la Rambla del Algarrobo y de las Vías Pecuarias “Cordel del Camino Viejo de Baza” y “Vereda del Camino de Lorca”.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023

Delegación Territorial de Fomento,
Articulación del Territorio y Vivienda en Almería

Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

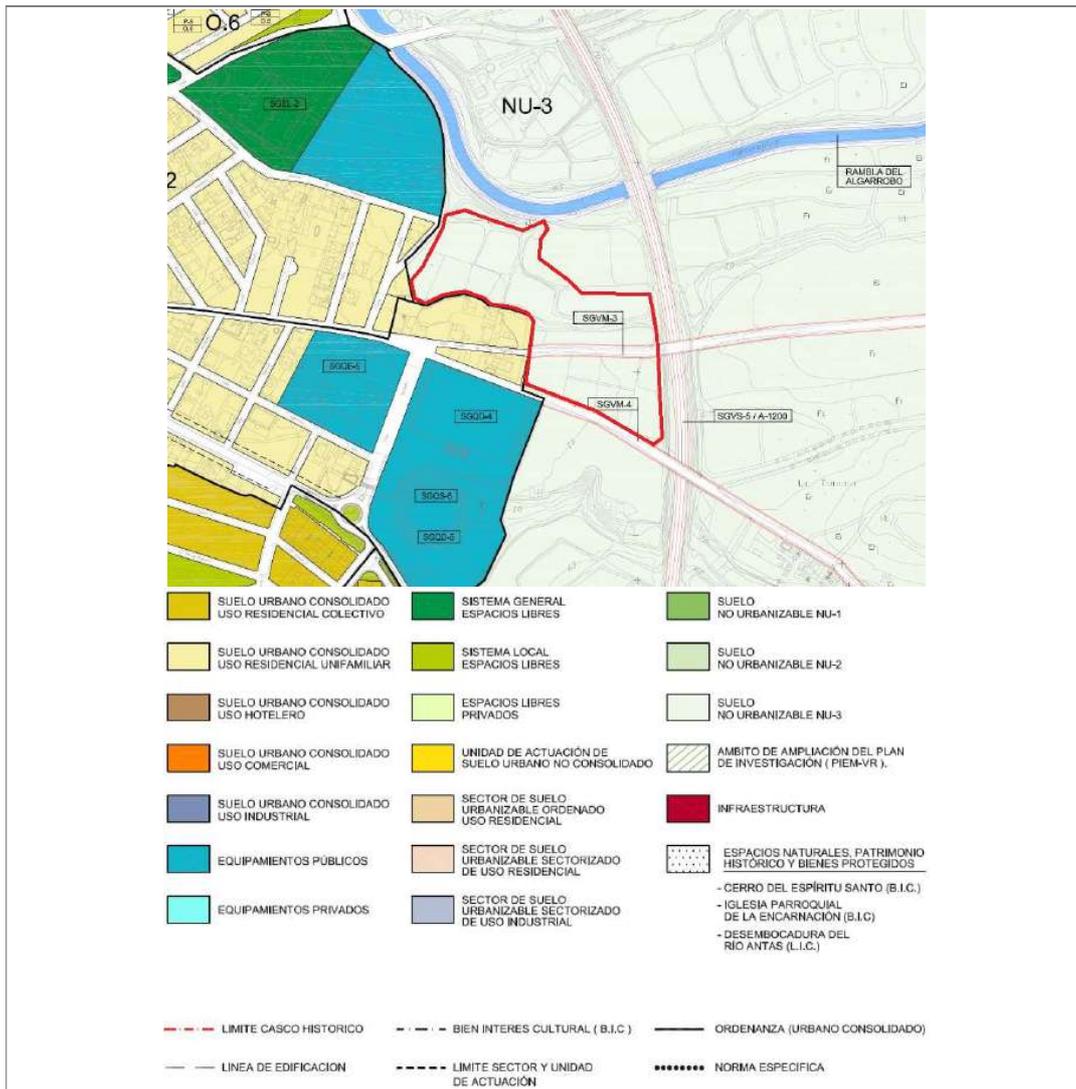



Figura 9. Plan General de Ordenación Urbana de Vera 2009.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 139/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

3.4.5.3 Plan General de Ordenación Urbana de Vera 2009 (MODIFICADO)

Superficie del ámbito: 23.824,05 m²s.

Edificabilidad Global: 14.294,43 m²t.

Número máximo de viviendas: 178 unidades, que suponen 75,00 viv./ha.

De acuerdo a lo determinado en el Artículo 10.B de la LOUA, se establece la Reserva de Suelo equivalente al treinta por ciento (30 %) de la Edificabilidad Total Residencial de la U.A., para su destino a Viviendas de Protección Pública.

Por tanto, los metros cuadrados de techo con destino a la construcción de Viviendas de Protección Pública son: 4.026,60 m²t.

Cesiones mínimas obligatorias: en la Ordenación Detallada de la Unidad de Actuación 19 se deberá prever como reserva mínima de terrenos destinados a Dotaciones Públicas, las siguientes superficies de suelo:

- Mínimo para Espacios Libres y Zonas Verdes de Uso Público: 3.204,00 m²s.
- Mínimo para Equipamientos: 2.136,00 m²s.

Dotación de aparcamiento

Se deberán prever plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas, a razón de 1 plaza por vivienda y 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo construido de uso terciario.

En cuanto a la reserva de plazas de aparcamiento en suelo público, el Artículo 17 de la LOUA establece un mínimo de entre 0,5 y 1 plaza por cada vivienda o cada 100 metros cuadrados de techo edificable total. Por tanto, según éste estándar en la U.A.-19 se determinará la siguiente reserva mínima en la vía pública: 0,5 plazas x (178 viv) = 89 plazas

3.4.6 Incidencia y afecciones derivadas de la legislación sectorial

3.4.6.1 Patrimonio Histórico y Cultural

Cuando en cualquier clase de suelo sea detectado un resto arqueológico que, por imperativo legal, deba pertenecer al Patrimonio Histórico, le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico Andaluz.

Con independencia de lo anterior, el Ayuntamiento notificará dicho hallazgo a Cultura. Este organismo podrá a su vez, adoptar las medidas de protección necesarias sobre las obras de que se trate, condicionando el empleo de maquinaria, etc., llegando en caso necesario a la paralización de las obras.

3.4.6.2 Vías Pecuarias

La clasificación de Vías Pecuarias del término municipal 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. En esta clasificación se recogen las vías pecuarias CORDEL DEL CAMINO VIEJO DE BAZA, 04100003, de anchura legal 30,00 m y longitud aproximada 3.325 m., y VEREDA DEL CAMINO



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 140/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

DE LORCA, 04100007, de anchura legal 20,00 m y longitud aproximada 2.375 m., ambas sin deslindar en la actualidad para la zona objeto de informe.

Esta actuación fue objeto de informe dentro del expediente VP/00882/2007 y con motivo de la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 15/04/2008, se definió la superficie de estas vías pecuarias que debían excluirse del sector de la unidad de actuación UA-19.

En la delimitación de la Unidad de Actuación nº 19, por lo tanto, se han excluido las superficies correspondientes a las vías pecuarias, tal y como se puede apreciar en la planimetría asociada al presente documento.

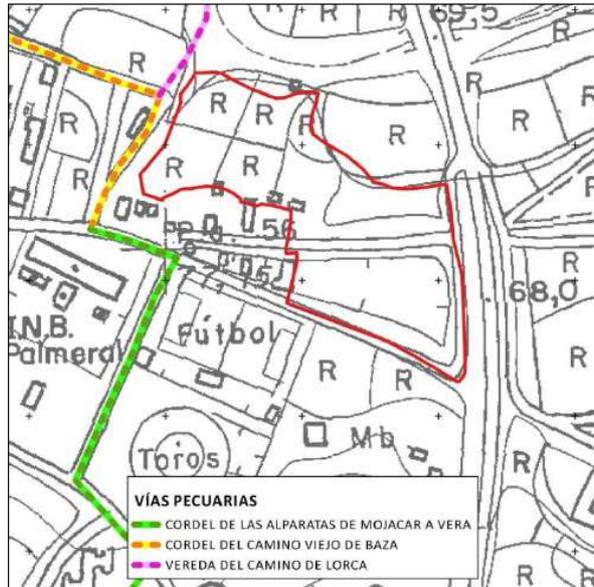


Imagen 10. Trazado de las vías pecuarias "Cordel del Camino Viejo de Baza" y "Vereda del Camino de Lorca".

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
 2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Juan de Anadón
 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

3.4.6.3 Montes Públicos

Tras el estudio de la información disponible en la Consejería de Medio Ambiente y de la normativa de aplicación:

- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 10/2006, de 28 de abril, que modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 21/2015 de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

Se puede afirmar que la actuación **no afecta a ningún Monte Público** que pueda verse afectado por la actuación, tal y como se refleja en el Plano correspondiente del presente documento.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 141/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

3.4.6.1 Dominio Público Hidráulico

La curso de agua más importante en las proximidades de la Unidad de Actuación nº 19 es la **rambla del Algarrobo**, que es colindante a los terrenos de actuación por su límite Norte y de la que en la actualidad se encuentra en tramitación el Proyecto de Construcción de Adecuación y Encauzamiento de dicho cauce, en relación a la aprobación acordada por el Excmo. Ayuntamiento en fecha 20.11.2007.

Para la definición del límite de la Unidad de Actuación por el Norte, se han tenido en cuenta el deslinde el Dominio Público Hidráulico, la Zona de Inundabilidad al retorno de 500 años, la Zona de Servidumbre y la Zona de Policía, obtenidos todos estos límites del Estudio Hidráulico realizado a instancias del Servicio de Obras Hidráulicas de la Junta de Andalucía.

El sector para urbanizar propiamente dicho queda pues formado por la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de la Modificación Puntual nº 18, excluyendo de su superficie la correspondiente al Dominio Público Hidráulico.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Acuerdo de la CIOTU 2 FEBRERO 2023
Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

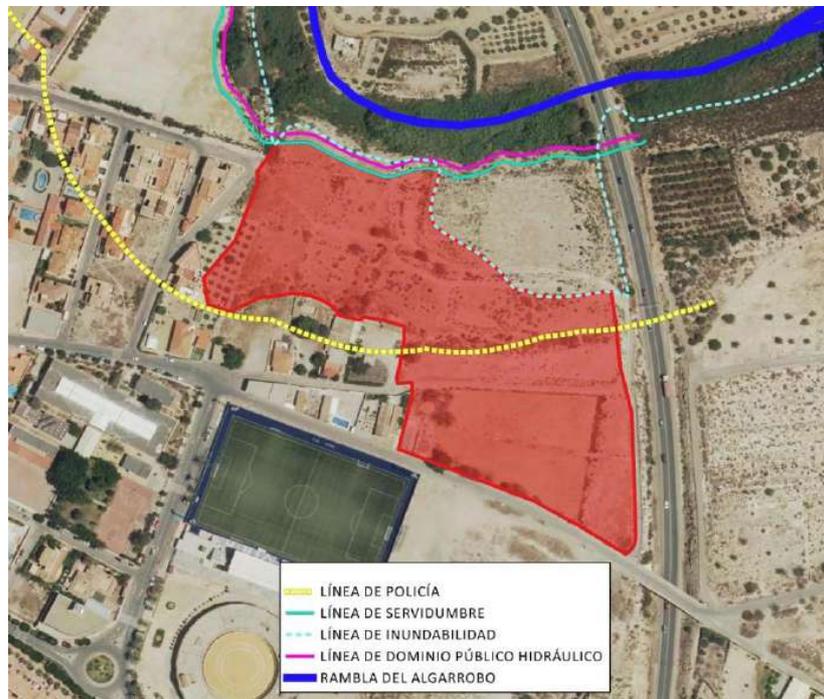


Imagen 11. Delimitación de Dominio Público Hidráulico.

3.4.6.2 Incidencia Territorial

Por todo lo anteriormente expuesto cabe concluir que la Modificación Puntual nº 18 del PGOU de Vera carece de incidencia territorial.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 142/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmpZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

CAPÍTULO 4.- IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS

4.1 Identificación de los determinantes en la salud

En el presente apartado se procede a identificar los posibles determinantes de la salud afectados por el proyecto para poder, a continuación, realizar una valoración de la relevancia de los impactos producidos como paso previo al análisis de su influencia en la salud de la población. Para ello, se considerarán algunas de sus principales características como su magnitud, extensión de los efectos, probabilidad de su ocurrencia, la acumulación, duración y uniformidad de los mismos, la fragilidad o sensibilidad del medio y la capacidad de controlar o de limitar los efectos previstos.

El método que se utilizará para la identificación de los determinantes de la salud posiblemente afectados será el propuesto en el *Manual para la Evaluación de Impacto en Salud de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico en Andalucía, editado por la Junta de Andalucía en el año 2015*, consistente en una lista de chequeo basada en 6 áreas de intervención del documento de planificación.

El análisis se efectuará de forma cualitativa considerando tres aspectos fundamentales de los impactos:

- Probabilidad: Posibilidad de ocurrencia de un cambio significativo en los determinantes de la salud asociados como consecuencia de la implantación de las medidas previstas.
- Intensidad: Nivel máximo de modificación en los determinantes de la salud que podrían suponer las medidas sin tener en cuenta otras consideraciones.
- Permanencia: Grado de dificultad para la modificación de dichas modificaciones.

El resultado final de esta etapa debe ser un listado de determinantes de salud sobre los que se podría producir un impacto significativo.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 143/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Acuerdo de la COTU
2 FEBRERO 2023
Delegación Territorial de Fomento,
Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

LA MODIFICACIÓN INCLUYE MEDIDAS QUE PUEDEN INTRODUCIR MODIFICACIONES EN ...	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
ZONAS VERDES/ESPACIOS VACÍOS/ESPACIOS USO PÚBLICO				
Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública.	ALTA	MEDIA	MEDIA	SIGNIFICATIVO
Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para usos recreativos.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
MOVILIDAD SOSTENIBLE/ACCESIBILIDAD A SERVICIOS				
Impacto en la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos móviles.	ALTA	MEDIA	MEDIA	SIGNIFICATIVO
Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos de motor.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Accesibilidad a transporte público.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Niveles de accidentalidad ligados al tráfico.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO				
Existencia y localización de viviendas de promoción pública.	ALTA	MEDIA	MEDIA	SIGNIFICATIVO
Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías.	ALTA	MEDIA	MEDIA	SIGNIFICATIVO
Densidad y conectividad en la ocupación del suelo.	ALTA	MEDIA	MEDIA	SIGNIFICATIVO
Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Ocupación zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
METABOLISMO URBANO				



Cód. Verificación: 7HPGZK7MQ691NS4HRRVZ4FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma esPublic Gestiona. 144 de 194

Rambla Obispo Orberá nº 30 - Entresuelo C. 04001 - Almería. Tlf: 950 272 678 / Fax: 950 950 731. www.ivera.es



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 144/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Acuerdo de la COTU
2 FEBRERO 2023
Delegación Territorial de Fomento,
Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
Junta de Andalucía
Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

LA MODIFICACIÓN INCLUYE MEDIDAS QUE PUEDEN INTRODUCIR MODIFICACIONES EN ...	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
Cercanía de fuentes de contaminantes físicos/químicos del aire a población.	MEDIA	BAJA	MEDIA	SIGNIFICATIVO
Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población.	MEDIA	BAJA	MEDIA	SIGNIFICATIVO
Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos.	ALTA	MEDIA	MEDIA	SIGNIFICATIVO
Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.	ALTA	MEDIA	MEDIA	SIGNIFICATIVO
Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos.	ALTA	MEDIA	MEDIA	SIGNIFICATIVO
CONVIVENCIA SOCIAL				
El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
La habitabilidad del entorno urbano.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
El empleo local y el desarrollo económico.	ALTA	ALTA	ALTA	SIGNIFICATIVO
La estructura y composición poblacional.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social.	ALTA	MEDIA	MEDIA	SIGNIFICATIVO
OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN				
Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Exposición de la población a campos electromagnéticos.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO

Cód. Verificación: 7HPGZKTMQ69INS4HFPVZ4FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma esPublic Gestiona | Página 145 de 194

Rambla Obispo Orberá nº 30 - Entresuelo C. 04001 - Almería. Tlf: 950 272 678 / Fax: 950 950 731. www.j



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 145/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

4.2 Identificación de los potenciales impactos en los determinantes de la salud

De la lista de chequeo expuesta en el apartado anterior se han obtenido los posibles determinantes de la salud afectados por la innovación, que se exponen en la siguiente tabla:

LA MODIFICACIÓN INCLUYE MEDIDAS QUE PUEDEN INTRODUCIR MODIFICACIONES EN ...	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
ZONAS VERDES/ESPACIOS VACÍOS/ESPACIOS USO PÚBLICO				
Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública.	ALTA	MEDIA	MEDIA	SIGNIFICATIVO
MOVILIDAD SOSTENIBLE/ACCESIBILIDAD A SERVICIOS				
Impacto en la calidad del aire asociada al tráfico de vehículos móviles.	ALTA	MEDIA	MEDIA	SIGNIFICATIVO
DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO				
Existencia y localización de viviendas de promoción pública.	ALTA	MEDIA	MEDIA	SIGNIFICATIVO
Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías.	ALTA	MEDIA	MEDIA	SIGNIFICATIVO
Densidad y conectividad en la ocupación del suelo.	ALTA	MEDIA	MEDIA	SIGNIFICATIVO
METABOLISMO URBANO				
Cercanía de fuentes de contaminantes físicos/químicos del aire a población.	ALTA	MEDIA	BAJA	SIGNIFICATIVO
Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población.	ALTA	MEDIA	BAJA	SIGNIFICATIVO
Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos.	ALTA	MEDIA	MEDIA	SIGNIFICATIVO
Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.	ALTA	MEDIA	MEDIA	SIGNIFICATIVO
Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos.	ALTA	MEDIA	MEDIA	SIGNIFICATIVO
CONVIVENCIA SOCIAL				
El empleo local y el desarrollo económico.	ALTA	ALTA	ALTA	SIGNIFICATIVO
Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social.	ALTA	MEDIA	MEDIA	SIGNIFICATIVO



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 146/194
VERIFICACIÓN	PK2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ZONAS VERDE/ ESPACIOS VACÍOS / ESPACIOS DE USO PÚBLICOS

Estos espacios tienen en común varios factores positivos para la población: ofrecen la posibilidad de relacionarse con otras personas, de realizar ejercicio físico y de romper la continuidad de suelo densamente ocupado. Además permiten el necesario contacto con espacios menos modificados por el ser humano y/o naturales dentro de la ciudad.

Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública

El objetivo de este determinante es dotar a la ciudad de la mayor cantidad posible de espacios de encuentro para la población con una distribución homogénea. Es fundamental, además, que no existan barreras de acceso a dichos espacios, sean estas físicas, económicas (su acceso no debe implicar costes) o sociales (diseñados de una forma que atraiga a un grupo específico de personas usuarias en detrimento del resto).

La modificación propuesta prevé la siguiente reserva mínima de dotaciones públicas:

RESERVA MÍNIMA DE DOTACIONES PÚBLICAS:	
Sistema General de Espacios Libres	2.680,12 m ² s
Sistema Local Zonas Verdes Públicas	2.447,29 m ² s
Sistema Local Equipamientos	1.701,91 m ² s
Nº Plazas de Aparcamiento	89plazas

Los nuevos terrenos destinados al uso público y que vienen derivados de las reservas mínimas obligatorias que establece la legislación vigente, complementarán las dotaciones existentes y aportarán un valor añadido en la mejora de las condiciones sociales, tanto de los futuros residentes en el Ámbito como los vecinos próximos de la actual población del Municipio de Vera.

El impacto de la modificación sobre este determinante será de probabilidad alta, intensidad media y permanencia media. Se trataría por lo tanto de un **IMPACTO SIGNIFICATIVO** sobre la existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública.

MOVILIDAD SOSTENIBLE/ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

Se refiere a las condiciones que favorecen la accesibilidad a bienes, servicios y oportunidades pero causando el menor impacto negativo posible al entorno. Estos tipos de impactos negativos pueden estar asociados a la ocupación y fragmentación de espacios, la producción de emisiones de contaminantes y ruido y la accidentabilidad asociada al tráfico de vehículos.

Impacto en la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos móviles.

El objetivo de este determinante es minimizar el impacto del tráfico rodado sobre la calidad del aire, tanto debido a contaminantes físicos y químicos como al ruido. Prestar especial atención a las poblaciones más vulnerables como infancia, tercera edad, personas en riesgo de exclusión social, personas con patologías respiratorias y cardiovasculares previas...



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 147/194
VERIFICACIÓN	Pk2jPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

APROBADO DEFINITIVAMENTE

Según Acuerdo de la CIOTU

2 FEBRERO 2023

Delegación Territorial de Fomento,
Articulación del Territorio y Vivienda en Almería

Junta de Andalucía

Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

Durante la ejecución de las obras se generarán polvo y emisión de partículas asociadas a las diferentes fases, especialmente durante el movimiento de tierras y a consecuencia del tráfico de vehículos pesados. Igualmente, se espera la generación de ruido y vibraciones asociadas al tráfico de vehículos durante las obras. En esta fase de obras se deberán aplicar las medidas preventivas y correctoras adecuadas para reducir y/o eliminar, en la medida de lo posible, los impactos sobre la calidad del aire.

Durante el desarrollo de la actividad, se producirá emisión de gases contaminantes asociados al aumento del tráfico como consecuencia del aumento de la población residente y asociado a las diferentes actividades comerciales que pudieran instalarse, aunque esta emisión puede ser reducida mediante la aplicación de medidas correctoras y preventivas adecuadas. Por otra parte, es de esperar un aumento de los niveles de ruido y de generación de vibraciones, como consecuencia tanto del tráfico como del desarrollo de las diferentes actividades comerciales. El impacto acústico puede ser igualmente minimizado mediante la aplicación de las medidas preventivas y correctoras adecuadas.

El impacto de la modificación puntual sobre este determinante será de probabilidad alta, intensidad media y permanencia media. Se trataría, por lo tanto, de un **IMPACTO SIGNIFICATIVO** sobre el determinante calidad de aire asociada al tráfico de vehículos móviles.

DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

La ocupación del territorio es clave porque es la base sobre la que se construye el resto de elementos, determinando las necesidades de movilidad, el trazado de equipamientos y servicios, influyendo en las oportunidades de convivencia y finalmente, confiriendo al espacio urbano sus peculiares características físicas y sociales.

Existencia y localización de viviendas de promoción pública.

El objetivo de este determinante es facilitar el acceso a la vivienda para toda la población, cuidando que no se comentan inequidades en la distribución de riesgos y oportunidades para la zona donde se sitúen frente al resto de zonas del entorno urbano.

Conforme a lo establecido en el artículo 10.b de la LOUA, se establece la reserva de suelo equivalente al 30 % de la Edificabilidad Total Residencial de la Unidad de Actuación nº 19, para su destino a Viviendas de Promoción Pública (4.026,60 m²). Esta reserva viene a dar respuesta a la demanda social de este tipo de viviendas en el actual escenario de recesión económica.

El impacto de la modificación sobre este determinante será de probabilidad alta, intensidad media y permanencia media. Se trata por lo tanto de un **IMPACTO SIGNIFICATIVO** sobre la existencia y localización de viviendas de promoción pública.

Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías.

El objetivo de este determinante es facilitar el acceso a una vivienda de calidad a toda la población cuidando que en las diferentes zonas no existan barreras innecesarias por razón de tipología, precio, calidad del entorno, etc. Debe cuidarse una excesiva ocupación del espacio, optando por la rehabilitación de zonas ya ocupadas antes que la creación de nuevas barriadas.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 148/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

El desarrollo de la Unidad de Actuación nº 19, culmina la configuración de la trama de Suelo Urbano en la zona territorial donde se inserta, al tiempo que posibilita el desarrollo del municipio generando una importante bolsa de Suelo Residencial necesaria, con capacidad para 178 viviendas.

La ordenación impide un desarrollo monofuncional ya que prevé facilitar la convivencia entre las tipologías correspondientes a las viviendas unifamiliares con la edificación en altura (máximo 4 plantas) y con las viviendas protegidas, destinándose a estas últimas el 30% de la edificabilidad residencial.

La modificación propuesta implica un nuevo crecimiento dentro del propio núcleo, formando un todo continuo con el suelo urbano consolidado y completando la trama urbana del centro de Vera. La modificación además contiene previsiones dotacionales para mejorar la ordenación del núcleo. El porcentaje de vivienda protegida que contiene le confiere un carácter de actuación integradora y de cohesión social.

El impacto de la modificación sobre este determinante será de probabilidad alta, intensidad media y permanencia media. Se trataría por lo tanto de un **IMPACTO SIGNIFICATIVO** sobre Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías.

Densidad y conectividad en la ocupación del suelo.

El objetivo de este determinante es acercarse en lo posible al modelo de ciudad compacta tradicional minimizando las necesidades de desplazamiento y el consumo de suelo u otros recursos, pero garantizando niveles mínimos de habitabilidad y adecuada dotación de servicios.

La modificación puntual pretende la creación de edificaciones residenciales junto al núcleo consolidado de Vera, garantizándose los niveles mínimos de habitabilidad y dotación de servicios, acercándose al modelo de ciudad compacta tradicional.

El impacto de la innovación sobre este determinante será de probabilidad alta, intensidad media y permanencia media. Se trataría, por lo tanto, de un **IMPACTO SIGNIFICATIVO** en cuanto a la densidad y la conectividad en la ocupación del suelo.

METABOLISMO URBANO

Se entiende por metabolismo urbano el intercambio de materia, energía e información que se establece entre el asentamiento urbano y su entorno natural o contexto geográfico. Su importancia sobre la salud se manifiesta en dos ámbitos: la satisfacción de algunas necesidades vitales de la población y el impacto causado por los subproductos que se generan en estos intercambios.

Cercanía de fuentes de contaminantes físicos/químicos del aire a población.

El objetivo de este determinante es minimizar la presencia en el aire de contaminantes físicos (partículas) y químicos (óxidos de azufre, de nitrógeno, ozono, monóxido de carbono, metales pesados, etc.) emitidos por fuentes puntuales (actividades industriales, crematorios, vertederos, gasolineras, etc) en zonas habitadas y especialmente en equipamientos destinados a poblaciones especialmente vulnerables (centros de enseñanza y asistenciales).



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 149/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Como ya se ha comentado con anterioridad, durante la ejecución de las obras se generarán polvo y emisión de partículas asociadas a las diferentes fases de la construcción, especialmente durante el movimiento de tierras y a consecuencia del tráfico de vehículos pesados.

Una vez finalizadas las obras, se producirá emisión de gases contaminantes asociados al aumento del tráfico asociado a la nueva zona residencial y posiblemente asociado al desarrollo de las actividades comerciales que puedan implantarse, aunque esta emisión puede ser reducida mediante la aplicación de medidas correctoras y preventivas adecuadas.

Respecto a la posible afección a zonas habitadas y equipamientos destinados a poblaciones especialmente vulnerables (centros de enseñanza y asistenciales), es importante destacar que la modificación puntual se proyecta en el propio núcleo de población de Vera y que los centros públicos más próximos se localizan a menos de 1 Km.

El impacto de la modificación puntual sobre este determinante sería de probabilidad alta, sin embargo la intensidad será media ya que los impactos más significativos se producirán únicamente durante la fase de obras de construcción, y su permanencia será por tanto baja. Se trataría, por lo tanto, de un **IMPACTO SIGNIFICATIVO** sobre el determinante de Cercanía de fuentes de contaminantes físicos/químicos del aire a población.

Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población.

El objetivo de este determinante es minimizar la generación de ruido, especialmente en zonas saturadas habitadas. Para ello, separar instalaciones que emitan mayores niveles de ruidos (grandes infraestructuras de movilidad, instalaciones industriales, lugares de gran afluencia de público, etc.) de zonas habitadas, especialmente de equipamientos para poblaciones especialmente vulnerables y de las ocupadas en horario diurno.

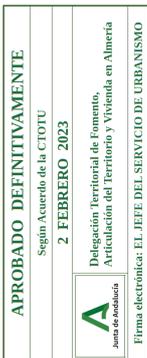
Durante la ejecución de las obras, se espera la generación de ruido y vibraciones asociadas al tráfico de vehículos durante las obras. En esta fase de obras se deberán aplicar las medidas preventivas y correctoras adecuadas para reducir y/o eliminar, en la medida de lo posible, los impactos sobre la calidad del aire.

Por otra parte, es de esperar un aumento de los niveles de ruido y de generación de vibraciones, como consecuencia tanto del aumento del tráfico, asociado a la nueva zona residencial, como del desarrollo de las posibles actividades comerciales que pudieran instalarse. El impacto acústico puede ser igualmente minimizado mediante la aplicación de las medidas preventivas y correctoras adecuadas.

El impacto de la modificación sobre este determinante sería de probabilidad alta, sin embargo, la intensidad será media ya que los impactos más significativos se producirán únicamente durante la fase de obras de construcción, y su permanencia será media. Se trataría, por lo tanto, de un **IMPACTO SIGNIFICATIVO** sobre el determinante de Cercanía de fuentes de contaminación acústica a población.

Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos.

El objetivo de este determinante es garantizar el suministro de agua con calidad suficiente para toda la población, incluidos los picos de demanda estacional. Para ello, optar por redes diferenciadas para núcleos independientes, redes malladas de tramos ciegos y depósitos intermedios de reclusión si existe un tramo muy largo en conducciones de redes de bajo consumo.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 150/194
VERIFICACIÓN	Pk2jPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

En un principio, el desarrollo de la modificación puntual, supondría un aumento del consumo de agua potable asociada al uso principalmente residencial de la zona. La probabilidad del impacto podemos considerarla alta, sin embargo, debido al tamaño de la Unidad de Actuación en cuestión la intensidad será media, y la permanencia media. Podría tratarse, en principio, de un **IMPACTO SIGNIFICATIVO** sobre el determinante de redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos.

Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.

El objetivo de este determinante es garantizar la recogida y depuración hasta niveles correctos de agua residual de toda la población. Se debe prestar atención a circunstancias no habituales como los aumentos de caudal asociados a los picos de población estacional y a posibles episodios de lluvias torrenciales.

En un principio, el desarrollo de la modificación puntual supondría un aumento de la producción de aguas residuales asociado al uso principalmente residencial de la zona. La probabilidad del impacto podemos considerarla alta, sin embargo, debido al tamaño de la Unidad de Actuación en cuestión la intensidad será media, y la permanencia media. Podría tratarse, en principio, de un **IMPACTO SIGNIFICATIVO** sobre el determinante de alcantarillado y saneamiento.

Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos

El objetivo de este determinante es ser capaz de dar respuesta a los potenciales incrementos de demanda de agua (puntuales o continuados) sin comprometer ni su calidad ni la disponibilidad de recursos para otros usos en el entorno de la ciudad.

En un principio, el desarrollo de la modificación puntual, puede suponer un aumento del consumo de agua potable asociado al uso principalmente residencial de la zona. La probabilidad del impacto podemos considerarla alta, sin embargo, debido al tamaño de la Unidad de Actuación en cuestión la intensidad será media, y la permanencia media. Podría tratarse, en principio, de un **IMPACTO SIGNIFICATIVO** sobre el determinante de redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos.



CONVIVENCIA SOCIAL

Se refiere a potenciar un estilo de vida en comunidad, lo que se consigue fomentando el modelo de ciudad compacta y diversa. La compacidad genera proximidad, permitiendo el contacto con un mayor número de personas, y la complejidad favorece la presencia de grupos diversos. Así se evita la segregación, que siempre genera desconocimiento y desconfianza por lo que se propician sentimientos de inseguridad y marginación.

El empleo local y el desarrollo económico.

El objetivo de este determinante es aprovechar las oportunidades que se ofrecen desde el planeamiento para potenciar el incremento del empleo local y favorecer el reparto equitativo de la riqueza generada en el desarrollo económico auspiciado. Planificar áreas o sectores con uso mixto del suelo (residencial/terciario) y con niveles de densidad edificatoria alta.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 151/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

La modificación generará empleo desde la fase de obras de adecuación, paisajismo, jardinería y de construcción de las viviendas proyectadas, lo que supone un impacto positivo sobre el empleo local y el desarrollo económico.

Por otra parte, se ha propuesto destinar la manzana M-4 de la UA-19 a uso terciario, de manera que se concreten las actividades correspondientes a dicho uso en un ámbito que facilita el uso del mismo, más dada la escasa entidad de la actuación, evitando una dispersión del uso (por ejemplo, en plantas bajas) que pueden conllevar que desaparezca como tal convirtiéndose dichas plantas, por ejemplo, en garajes.

La propuesta de uso terciario posibilita la creación de actividad comercial, a la vez céntrica y bien relacionada con el acceso al núcleo de Vera por la A-352 y con posibilidad de aparcamientos. Todo ello implica la generación de empleo local y desarrollo económico.

El impacto de la modificación sobre este determinante será de probabilidad alta, intensidad alta y permanencia alta. Se trata por lo tanto de un **IMPACTO SIGNIFICATIVO** sobre el empleo local y desarrollo económico.

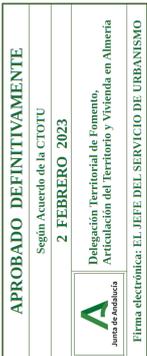
Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social.

El objetivo de este determinante es facilitar el acceso a una vivienda de calidad a toda la población cuidando que en las diferentes zonas no existan barreras innecesarias por razón de tipología, precio, calidad del entorno, etc. Igualmente auspiciar vivienda protegida en sus diferentes modalidades y repartirla de forma homogénea por todo el territorio que permite uso residencial.

El desarrollo de la Unidad de Actuación nº 19, culmina la configuración de la trama de Suelo Urbano en la zona territorial donde se inserta, al tiempo que posibilita el desarrollo del Municipio generando una importante bolsa de Suelo Residencial necesaria, con capacidad para 178 viviendas, con destino del 30 % de la edificabilidad residencial proyectada a Viviendas de Protección Pública.

La modificación propuesta implica un nuevo crecimiento dentro del propio núcleo, formando un todo continuo con el suelo urbano consolidado y completando la trama urbana del centro de Vera. La modificación además contiene previsiones dotacionales para mejorar la ordenación del núcleo. El porcentaje de vivienda protegida que contiene le confiere un carácter de actuación integradora y de cohesión social.

El impacto de la modificación sobre este determinante será de probabilidad alta, intensidad media y permanencia alta. Se trata por lo tanto de un **IMPACTO SIGNIFICATIVO** el determinante de viviendas con suficiente calidad y variedad.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 152/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

4.3 Valoración de impactos sobre la salud

A partir de los determinantes identificados anteriormente, en esta etapa se realizará un análisis cualitativo de la probabilidad de que se produzcan impactos en salud como consecuencia de las acciones inherentes a la ejecución y puesta en marcha de la innovación del planeamiento.

La metodología que se empleará en la valoración cualitativa de impactos en la salud será la propuesta en el *Manual para la Evaluación de Impacto en Salud de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico en Andalucía*, editado por la Junta de Andalucía en el año 2015:

Para el análisis se subdividen los factores o variables en dos tipos: los factores propios de la actuación y otros propios del entorno. Así, los factores propios de la actuación (asociados a la intensidad, probabilidad y efectividad de los efectos) deben entenderse como condición necesaria para que exista un impacto significativo, mientras que los propios del entorno (los asociados a población expuesta) serían condiciones suficientes. De acuerdo a este criterio, se propone que el dictamen (es decir, si el impacto es significativo o no) se realice a partir de la valoración de estos factores y que esté basado en la toma de consideración de:

- El nivel de valoración más bajo entre los factores propios de la actuación.
- El nivel más alto en los factores propios del entorno.

Los contenidos que se deben valorar son los siguientes:

CONTENIDOS A VALORAR	
IMPACTO POTENCIAL	Intensidad máxima del impacto que puede causar en la población.
NIVEL DE CERTIDUMBRE	Grado de confianza adjudicado a la probabilidad de que se produzca el efecto en salud al nivel de grupos de población.
MEDIDAS DE PROTECCIÓN / PROMOCIÓN	Existencia y efectividad de medidas para corregir o atenuar el potencial efecto negativo sobre la salud y/o para potenciar u optimizar el potencial efecto positivo sobre la salud.
POBLACIÓN TOTAL	Magnitud de población expuesta y/o afectada en términos absolutos, si bien no conviene desdeñar su afección en términos relativos respecto al total de la población del municipio (en municipios pequeños).
GRUPOS VULNERABLES	Poblaciones cuya capacidad de resistir o sobreponerse a un impacto es notablemente inferior a la media ya sea por sus características intrínsecas o por circunstancias sobrevenidas de su pasado.
INEQUIDADES EN DISTRIBUCIÓN	Poblaciones que, de forma injustificada, se ven afectadas desproporcionalmente o sobre las que se refuerza una desigualdad en la distribución de impactos.
PREOCUPACIÓN CIUDADANA	Aspectos que suscitan una inquietud específica de la población obtenida en los procedimientos de participación de la comunidad.

En los siguientes apartados se procede a la valoración cualitativa de los potenciales impactos en la salud de la innovación que nos ocupa:

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería

 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 153/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la COTU
 2 FEBRERO 2023

 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Firma electrónica: EL JEFF DEL SERVICIO DE URBANISMO

ÁREAS DE INTERVENCIÓN	FACTORES PROPIOS DE ACTUACIÓN				FACTORES PROPIOS DEL ENTORNO					IMPACTO GLOBAL
	IMPACTO POTENCIAL	NIVEL DE CERTIDUMBRE	MEDIDAS PROTECCIÓN O PROMOCIÓN	DICTAMEN (Menor)	POBLACIÓN TOTAL	GRUPOS VULNERABLES	INEQUIDADES EN DISTRIBUCIÓN	PREOCUPACIÓN CIUDADANA	DICTAMEN (Mayor)	
ZONAS VERDES/ESPACIOS VACÍOS/ESPACIOS USO PÚBLICO										
Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública.	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
MOVILIDAD SOSTENIBLE/ACCESIBILIDAD A SERVICIOS										
Impacto en la calidad del aire asociada al tráfico de vehículos móviles.	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO										
Existencia y localización de viviendas de promoción pública.	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO		MEDIO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías.	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO		MEDIO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
Densidad y conectividad en la ocupación del suelo.	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO		MEDIO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
METABOLISMO URBANO										
Cercanía de fuentes de contaminantes físicos/químicos del aire a población.	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO		MEDIO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población.	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO		MEDIO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos.	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO		MEDIO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO		MEDIO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO



Cód. Verificación: 7HPGZKTVQ69LNS4RFVZ9FCX. Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 154 de 194



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 154/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 DE VERA PARA LA CLASIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 19 DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO RESIDENCIAL EN EL T.M. DE VERA (ALMERÍA)

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la COTU
 2 FEBRERO 2023

 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Firma electrónica: EL JEFF DEL SERVICIO DE URBANISMO

ÁREAS DE INTERVENCIÓN	FACTORES PROPIOS DE ACTUACIÓN				FACTORES PROPIOS DEL ENTORNO					IMPACTO GLOBAL
	IMPACTO POTENCIAL	NIVEL DE CERTIDUMBRE	MEDIDAS PROTECCIÓN O PROMOCIÓN	DICTAMEN (Menor)	POBLACIÓN TOTAL	GRUPOS VULNERABLES	INEQUIDADES EN DISTRIBUCIÓN	PREOCUPACIÓN CIUDADANA	DICTAMEN (Mayor)	
Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos.	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
CONVIVENCIA SOCIAL										
El empleo local y el desarrollo económico.	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social.	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4H-RFWZ9F-C5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 155 de 194

Rambla Obispo Orberá nº 30 - Entresuelo C. 04001 - Almería. Tlf: 950 272 678 / Fax: 950 950 731. www.ivera.es



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 155/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

4.3.1 Valoración del impacto asociado a la existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública

FACTORES PROPIOS DE LA ACTUACIÓN

Impacto Potencial: los efectos previstos son leves, afectando más a la calidad de vida o al bienestar. BAJO.

Nivel de Certidumbre: el grado de confianza adjudicado a la probabilidad de que se produzca el impacto es bajo ya que se ha obtenido por medios propios sobre actuaciones realizadas en la misma zona. BAJO.

Medidas de Protección/Promoción: Existen medidas de protección o potenciación de reconocida eficacia y se han implementado ya en el proyecto original. BAJO

FACTORES PROPIOS DEL ENTORNO

Población total: la innovación afectará a un número significativo de personas, ya que supondrá un impacto en el núcleo de vera. MEDIO

Grupos vulnerables: no se tiene constancia de la existencia de una comunidad significativa de personas que puedan considerarse grupo vulnerable para este determinante por razones sociales o demográficas. BAJO.

Inequidades en distribución: no se han documentado inequidades en la distribución de los impactos. BAJO.

Preocupación ciudadana: podría existir cierta preocupación entre la ciudadanía, pero no se conoce con exactitud este dato por no haber realizado suficientes medidas de fomento de la participación. MEDIO.

*Entre los factores propios de la actuación se obtiene una valoración de BAJO, mientras que entre los factores propios del entorno se obtiene una valoración de MEDIO. El Impacto global sobre la existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública es **NO SIGNIFICATIVO**.*

4.3.2 Valoración del impacto en la calidad del aire asociada al tráfico de vehículos móviles

FACTORES PROPIOS DE LA ACTUACIÓN

Impacto Potencial: los efectos previstos son leves, afectando más a la calidad de vida o al bienestar. BAJO.

Nivel de Certidumbre: el grado de confianza adjudicado a la probabilidad de que se produzca el impacto es bajo ya que se ha obtenido por medios propios sobre actuaciones realizadas en la misma zona. BAJO.

Medidas de Protección/Promoción: Existen medidas de protección o potenciación de reconocida eficacia y se han implementado ya en el proyecto original. BAJO

FACTORES PROPIOS DEL ENTORNO

Población total: la innovación afectará a un número significativo de personas, ya que supondrá un impacto en el núcleo de vera. MEDIO.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 156/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Grupos vulnerables: no se tiene constancia de la existencia de una comunidad significativa de personas que puedan considerarse grupo vulnerable para este determinante por razones sociales o demográficas. BAJO.

Inequidades en distribución: no se han documentado inequidades en la distribución de los impactos. BAJO.

Preocupación ciudadana: podría existir cierta preocupación entre la ciudadanía, pero no se conoce con exactitud este dato por no haber realizado suficientes medidas de fomento de la participación. MEDIO.

*Entre los factores propios de la actuación se obtiene una valoración de BAJO, mientras que entre los factores propios del entorno se obtiene una valoración de MEDIO. El Impacto global sobre la calidad del aire asociada al tráfico de vehículos móviles es **NO SIGNIFICATIVO**.*

4.3.3 Valoración del impacto asociado a la existencia y localización de viviendas de promoción pública

FACTORES PROPIOS DE LA ACTUACIÓN

Impacto Potencial: los efectos previstos son leves, afectando más a la calidad de vida o al bienestar. BAJO.

Nivel de Certidumbre: el grado de confianza adjudicado a la probabilidad de que se produzca el impacto es bajo ya que se ha obtenido por medios propios sobre actuaciones realizadas en la misma zona. BAJO.

Medidas de Protección/Promoción: Existen medidas de protección o potenciación de reconocida eficacia y se han implementado ya en el proyecto original. BAJO

FACTORES PROPIOS DEL ENTORNO

Población total: la innovación afectará a un número significativo de personas, ya que supondrá un impacto en el núcleo de vera. MEDIO.

Grupos vulnerables: no se tiene constancia de la existencia de una comunidad significativa de personas que puedan considerarse grupo vulnerable para este determinante por razones sociales o demográficas. BAJO.

Inequidades en distribución: no se han documentado inequidades en la distribución de los impactos. BAJO.

Preocupación ciudadana: podría existir cierta preocupación entre la ciudadanía, pero no se conoce con exactitud este dato por no haber realizado suficientes medidas de fomento de la participación. MEDIO.

*Entre los factores propios de la actuación se obtiene una valoración de BAJO, mientras que entre los factores propios del entorno se obtiene una valoración de MEDIO. El Impacto global sobre la Existencia y localización de viviendas de promoción pública es **NO SIGNIFICATIVO**.*



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 157/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

4.3.4 Valoración del impacto asociado a la disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías

FACTORES PROPIOS DE LA ACTUACIÓN

Impacto Potencial: los efectos previstos son leves, afectando más a la calidad de vida o al bienestar. BAJO.

Nivel de Certidumbre: el grado de confianza adjudicado a la probabilidad de que se produzca el impacto es bajo ya que se ha obtenido por medios propios sobre actuaciones realizadas en la misma zona. BAJO.

Medidas de Protección/Promoción: Existen medidas de protección o potenciación de reconocida eficacia y se han implementado ya en el proyecto original. BAJO

FACTORES PROPIOS DEL ENTORNO

Población total: la innovación afectará a un número significativo de personas, ya que supondrá un impacto en el núcleo de vera. MEDIO.

Grupos vulnerables: no se tiene constancia de la existencia de una comunidad significativa de personas que puedan considerarse grupo vulnerable para este determinante por razones sociales o demográficas. BAJO.

Inequidades en distribución: no se han documentado inequidades en la distribución de los impactos. BAJO.

Preocupación ciudadana: podría existir cierta preocupación entre la ciudadanía, pero no se conoce con exactitud este dato por no haber realizado suficientes medidas de de fomento de la participación. MEDIO.

*Entre los factores propios de la actuación se obtiene una valoración de BAJO, mientras que entre los factores propios del entorno se obtiene una valoración de MEDIO. El Impacto global sobre la disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías es **NO SIGNIFICATIVO**.*

4.3.5 Valoración del impacto asociado a la densidad y conectividad en la ocupación del suelo

FACTORES PROPIOS DE LA ACTUACIÓN

Impacto Potencial: los efectos previstos son leves, afectando más a la calidad de vida o al bienestar. BAJO.

Nivel de Certidumbre: el grado de confianza adjudicado a la probabilidad de que se produzca el impacto es bajo ya que se ha obtenido por medios propios sobre actuaciones realizadas en la misma zona. BAJO.

Medidas de Protección/Promoción: Existen medidas de protección o potenciación de reconocida eficacia y se han implementado ya en el proyecto original. BAJO

FACTORES PROPIOS DEL ENTORNO

Población total: la innovación afectará a un número significativo de personas, ya que supondrá un impacto en el núcleo de vera. MEDIO.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 158/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Grupos vulnerables: no se tiene constancia de la existencia de una comunidad significativa de personas que puedan considerarse grupo vulnerable para este determinante por razones sociales o demográficas. BAJO.

Inequidades en distribución: no se han documentado inequidades en la distribución de los impactos. BAJO.

Preocupación ciudadana: podría existir cierta preocupación entre la ciudadanía, pero no se conoce con exactitud este dato por no haber realizado suficientes medidas de fomento de la participación. MEDIO.

*Entre los factores propios de la actuación se obtiene una valoración de BAJO, mientras que entre los factores propios del entorno se obtiene una valoración de MEDIO. El Impacto global sobre la densidad y conectividad en la ocupación del suelo es **NO SIGNIFICATIVO**.*

4.3.6 Valoración del impacto en la cercanía de fuentes de contaminantes del aire

FACTORES PROPIOS DE LA ACTUACIÓN

Impacto Potencial: los efectos previstos son leves, afectando más a la calidad de vida o al bienestar. BAJO.

Nivel de Certidumbre: el grado de confianza adjudicado a la probabilidad de que se produzca el impacto es bajo ya que se ha obtenido por medios propios sobre actuaciones realizadas en la misma zona. BAJO.

Medidas de Protección/Promoción: Existen medidas de protección o potenciación de reconocida eficacia y se han implementado ya en el proyecto original. BAJO

FACTORES PROPIOS DEL ENTORNO

Población total: la innovación afectará a un número significativo de personas, ya que supondrá un impacto en el núcleo de vera. MEDIO.

Grupos vulnerables: no se tiene constancia de la existencia de una comunidad significativa de personas que puedan considerarse grupo vulnerable para este determinante por razones sociales o demográficas. BAJO.

Inequidades en distribución: no se han documentado inequidades en la distribución de los impactos. BAJO.

Preocupación ciudadana: podría existir cierta preocupación entre la ciudadanía, pero no se conoce con exactitud este dato por no haber realizado suficientes medidas de fomento de la participación. MEDIO.

*Entre los factores propios de la actuación se obtiene una valoración de BAJO, mientras que entre los factores propios del entorno se obtiene una valoración de MEDIO. El Impacto global sobre la cercanía de fuentes de contaminantes del aire es **NO SIGNIFICATIVO**.*

4.3.7 Valoración del impacto en la cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población

FACTORES PROPIOS DE LA ACTUACIÓN



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 159/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Impacto Potencial: los efectos previstos son leves, afectando más a la calidad de vida o al bienestar. BAJO.

Nivel de Certidumbre: el grado de confianza adjudicado a la probabilidad de que se produzca el impacto es bajo ya que se ha obtenido por medios propios sobre actuaciones realizadas en la misma zona. BAJO.

Medidas de Protección/Promoción: Existen medidas de protección o potenciación de reconocida eficacia y se han implementado ya en el proyecto original. BAJO

FACTORES PROPIOS DEL ENTORNO

Población total: la innovación afectará a un número significativo de personas, ya que supondrá un impacto en el núcleo de vera. MEDIO.

Grupos vulnerables: no se tiene constancia de la existencia de una comunidad significativa de personas que puedan considerarse grupo vulnerable para este determinante por razones sociales o demográficas. BAJO.

Inequidades en distribución: no se han documentado inequidades en la distribución de los impactos. BAJO.

Preocupación ciudadana: podría existir cierta preocupación entre la ciudadanía, pero no se conoce con exactitud este dato por no haber realizado suficientes medidas de fomento de la participación. MEDIO.

*Entre los factores propios de la actuación se obtiene una valoración de BAJO, mientras que entre los factores propios del entorno se obtiene una valoración de MEDIO. El Impacto global sobre la cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población es **NO SIGNIFICATIVO**.*

4.3.8 Valoración del impacto en las redes de abastecimiento de agua potable

FACTORES PROPIOS DE LA ACTUACIÓN

Impacto Potencial: los efectos previstos son leves, afectando más a la calidad de vida o al bienestar. BAJO.

Nivel de Certidumbre: el grado de confianza adjudicado a la probabilidad de que se produzca el impacto es bajo ya que se ha obtenido por medios propios sobre actuaciones realizadas en la misma zona. BAJO.

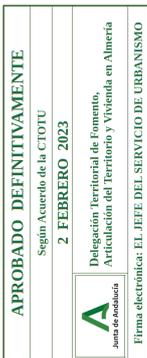
Medidas de Protección/Promoción: Existen medidas de protección o potenciación de reconocida eficacia y se han implementado ya en el proyecto original. BAJO

FACTORES PROPIOS DEL ENTORNO

Población total: la innovación afectará a un número significativo de personas, ya que supondrá un impacto en el núcleo de vera. MEDIO.

Grupos vulnerables: no se tiene constancia de la existencia de una comunidad significativa de personas que puedan considerarse grupo vulnerable para este determinante por razones sociales o demográficas. BAJO.

Inequidades en distribución: no se han documentado inequidades en la distribución de los impactos. BAJO.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 160/194
VERIFICACIÓN	Pk2jPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Preocupación ciudadana: podría existir cierta preocupación entre la ciudadanía, pero no se conoce con exactitud este dato por no haber realizado suficientes medidas de fomento de la participación. MEDIO.

*Entre los factores propios de la actuación se obtiene una valoración de BAJO, mientras que entre los factores propios del entorno se obtiene una valoración de MEDIO. El Impacto global sobre las redes de abastecimiento de agua potable es **NO SIGNIFICATIVO**.*

4.3.9 Valoración del impacto en el alcantarillado y saneamiento

FACTORES PROPIOS DE LA ACTUACIÓN

Impacto Potencial: los efectos previstos son leves, afectando más a la calidad de vida o al bienestar. BAJO.

Nivel de Certidumbre: el grado de confianza adjudicado a la probabilidad de que se produzca el impacto es bajo ya que se ha obtenido por medios propios sobre actuaciones realizadas en la misma zona. BAJO.

Medidas de Protección/Promoción: Existen medidas de protección o potenciación de reconocida eficacia y se han implementado ya en el proyecto original. BAJO

FACTORES PROPIOS DEL ENTORNO

Población total: la innovación afectará a un número significativo de personas, ya que supondrá un impacto en el núcleo de vera. MEDIO.

Grupos vulnerables: no se tiene constancia de la existencia de una comunidad significativa de personas que puedan considerarse grupo vulnerable para este determinante por razones sociales o demográficas. BAJO.

Inequidades en distribución: no se han documentado inequidades en la distribución de los impactos. BAJO.

Preocupación ciudadana: podría existir cierta preocupación entre la ciudadanía, pero no se conoce con exactitud este dato por no haber realizado suficientes medidas de fomento de la participación. MEDIO.

*Entre los factores propios de la actuación se obtiene una valoración de BAJO, mientras que entre los factores propios del entorno se obtiene una valoración de MEDIO. El Impacto global sobre el alcantarillado y saneamiento es **NO SIGNIFICATIVO**.*

4.3.10 Valoración del impacto en la calidad y/o disponibilidad del agua para consumo

FACTORES PROPIOS DE LA ACTUACIÓN

Impacto Potencial: los efectos previstos son leves, afectando más a la calidad de vida o al bienestar. BAJO.

Nivel de Certidumbre: el grado de confianza adjudicado a la probabilidad de que se produzca el impacto es bajo ya que se ha obtenido por medios propios sobre actuaciones realizadas en la misma zona. BAJO.

Medidas de Protección/Promoción: Existen medidas de protección o potenciación de reconocida eficacia y se han implementado ya en el proyecto original. BAJO



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 161/194
VERIFICACIÓN	Pk2jPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FACTORES PROPIOS DEL ENTORNO

Población total: la innovación afectará a un número significativo de personas, ya que supondrá un impacto en el núcleo de vera. MEDIO.

Grupos vulnerables: no se tiene constancia de la existencia de una comunidad significativa de personas que puedan considerarse grupo vulnerable para este determinante por razones sociales o demográficas. BAJO.

Inequidades en distribución: no se han documentado inequidades en la distribución de los impactos. BAJO.

Preocupación ciudadana: podría existir cierta preocupación entre la ciudadanía, pero no se conoce con exactitud este dato por no haber realizado suficientes medidas de fomento de la participación. MEDIO.

*Entre los factores propios de la actuación se obtiene una valoración de BAJO, mientras que entre los factores propios del entorno se obtiene una valoración de MEDIO. El Impacto global sobre la en la calidad y/o disponibilidad del agua para consumo es **NO SIGNIFICATIVO**.*

4.3.11 Valoración del impacto en el empleo local y el desarrollo económico

FACTORES PROPIOS DE LA ACTUACIÓN

Impacto Potencial: los efectos previstos son leves, afectando más a la calidad de vida o al bienestar. BAJO.

Nivel de Certidumbre: el grado de confianza adjudicado a la probabilidad de que se produzca el impacto es bajo ya que se ha obtenido por medios propios sobre actuaciones realizadas en la misma zona. BAJO.

Medidas de Protección/Promoción: Existen medidas de protección o potenciación de reconocida eficacia y se han implementado ya en el proyecto original. BAJO

FACTORES PROPIOS DEL ENTORNO

Población total: la innovación afectará a un número significativo de personas, ya que supondrá un impacto en el núcleo de vera. MEDIO.

Grupos vulnerables: no se tiene constancia de la existencia de una comunidad significativa de personas que puedan considerarse grupo vulnerable para este determinante por razones sociales o demográficas. BAJO.

Inequidades en distribución: no se han documentado inequidades en la distribución de los impactos. BAJO.

Preocupación ciudadana: podría existir cierta preocupación entre la ciudadanía, pero no se conoce con exactitud este dato por no haber realizado suficientes medidas de fomento de la participación. MEDIO.

*Entre los factores propios de la actuación se obtiene una valoración de BAJO, mientras que entre los factores propios del entorno se obtiene una valoración de MEDIO. El Impacto global sobre el empleo local y el desarrollo económico es **NO SIGNIFICATIVO**.*



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 162/194
VERIFICACIÓN	Pk2jPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

4.3.12 Valoración del impacto asociado viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social

FACTORES PROPIOS DE LA ACTUACIÓN

Impacto Potencial: los efectos previstos son leves, afectando más a la calidad de vida o al bienestar. BAJO.

Nivel de Certidumbre: el grado de confianza adjudicado a la probabilidad de que se produzca el impacto es bajo ya que se ha obtenido por medios propios sobre actuaciones realizadas en la misma zona. BAJO.

Medidas de Protección/Promoción: Existen medidas de protección o potenciación de reconocida eficacia y se han implementado ya en el proyecto original. BAJO

FACTORES PROPIOS DEL ENTORNO

Población total: la innovación afectará a un número significativo de personas, ya que supondrá un impacto en el núcleo de vera. MEDIO.

Grupos vulnerables: no se tiene constancia de la existencia de una comunidad significativa de personas que puedan considerarse grupo vulnerable para este determinante por razones sociales o demográficas. BAJO.

Inequidades en distribución: no se han documentado inequidades en la distribución de los impactos. BAJO.

Preocupación ciudadana: podría existir cierta preocupación entre la ciudadanía, pero no se conoce con exactitud este dato por no haber realizado suficientes medidas de de fomento de la participación. MEDIO.

*Entre los factores propios de la actuación se obtiene una valoración de BAJO, mientras que entre los factores propios del entorno se obtiene una valoración de MEDIO. El Impacto global sobre las viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social. es **NO SIGNIFICATIVO**.*



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 163/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

CAPÍTULO 5.- CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN

Tras identificar los posibles determinantes de la salud afectados por la Modificación Puntual nº 18 del PGOU de Vera y, después de realizar una valoración de la relevancia de los impactos en la salud identificados, finalmente **SE DESCARTA LA EXISTENCIA DE IMPACTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE LA SALUD COMO CONSECUENCIA DE LA IMPLANTACIÓN DE LA CITADA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.**

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Junta de Andalucía
Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 164/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

CAPÍTULO 6.- DOCUMENTO DE SÍNTESIS

6.1 Identificación del Promotor

La MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE VERA, es promovida por el Excelentísimo Ayuntamiento de Vera, a instancias de la sociedad **FITENI S.L.**, con CIF B-28367456 y domicilio social en la Calle Anabel Segura nº 10 - 4ª, 28108 Madrid, mercantil propietaria de los terrenos ubicados en dicho término municipal y que son objeto de la modificación puntual.

6.2 Objetivos de la Modificación Puntual

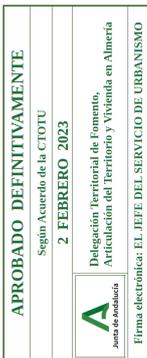
El objetivo de la Modificación Puntual del PGOU de Vera es el cambio de clasificación de unos terrenos de 2,38 ha (Unidad de Actuación nº 19), que actualmente son Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural (NU-3) y pasarlos a Suelo Urbano No Consolidado de uso residencial y definir la Unidad de Actuación UA-19 estableciendo:

1. Los límites de la Unidad de Actuación UA-19.
2. Los usos.
3. Las condiciones de aprovechamiento.
4. La relación de las edificaciones en los usos pormenorizados.
5. La disposición en materia de vivienda protegida.
6. Las cesiones mínimas obligatorias en la Unidad de Actuación UA-19 "Rambla del Algarrobo":
 - Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.
 - Sistema Local de Dotaciones Públicas.
 - Reserva de aparcamientos.

El ámbito de estudio linda:

- por el Norte, el deslinde del Dominio Público Hidráulico correspondiente a la rambla del Algarrobo
- por el Sur, el Camino Viejo de Garrucha (SGVM-4).
- por el Este, la carretera SGVS-5/A-352.
- por el Oeste, el Suelo Urbano de Vera y las Vías Pecuarías Cordel del Camino Viejo de Baza y la Vereda del Camino de Lorca.

La Unidad de Actuación se encuentra además atravesada por el camino que es continuación de la Calle Virgen de las Huertas, denominado Camino de Cabuzana (SGVM-3).



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 165/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Figura 10. Límites de la Unidad de Actuación nº 19.

APROBADO DEFINITIVAMENTE Según Acuerdo de la CIOTU 2 FEBRERO 2023 Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO
--

6.3 Características del entorno físico

La Unidad de Actuación nº 19, con una superficie de **2,38 ha**, se encuentra situada en el centro-este de la provincia de Almería, en el término municipal de Vera, contigua al núcleo urbano de Vera, por su límite Oriental, a aproximadamente 5 Km al interior de la línea de costa y junto a la autovía E-15.

La zona de estudio se encuentra situada en la Hoja Nº 1.015 del Mapa Topográfico Nacional, publicado por el Instituto Geográfico y Catastral a escala 1:50.000, pudiendo localizarse de forma más clara en los planos correspondientes incluidos en este Estudio.

Linda:

- por el Norte con la rambla del Algarrobo. En la actualidad se encuentra en tramitación el Proyecto de Construcción de Adecuación y Encauzamiento de dicho cauce.
- por el Este, con la carretera de circunvalación A-1200.
- por el Sur, con suelo urbano consolidado de uso residencial unifamiliar y el Camino Viejo de Garrucha (SGVM-4).
- por el Oeste, con las vías pecuarias “Cordel del Camino Viejo de Baza” y “Vereda del Camino de Lorca”.



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 166 de 194

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 166/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

La Unidad de Actuación se encuentra además atravesada por el camino que es continuación de la Calle Virgen de las Huertas, denominado Camino de Cabuzana (SGVM-3).

El **relieve** de la zona de estudio es bastante suave, constituido por antiguas parcelas de cultivo (moderadamente inclinadas, clase 1). La característica principal del ámbito de estudio es su actual estado de abandono. Las cotas del relieve en la zona de estudio están comprendidas aproximadamente entre los 70-80 metros sobre el nivel del mar.

El **estudio climático** de la zona se ha basado en los datos proporcionados por varias estaciones que por su disposición, orientación o cercanía al área de estudio sirven para la determinación del clima en sus dos parámetros fundamentales: temperatura y precipitación. Las precipitaciones medias se sitúan en torno a los 238,6 mm/año, correspondiendo la media de Almería a 355 mm/año. Según la clasificación climática de Capel Molina, el ámbito de estudio se engloba dentro del clima MEDITERRÁNEO SUBDESÉRTICO, el cual se extiende por el levante de la provincia, abarcando la mayor parte de ella. Las precipitaciones anuales son muy escasas, inferiores a 300 mm. La temperatura media anual oscila entre 15 °C y 21 °C. El invierno es templado, ningún mes la temperatura media desciende de los 8 °C. Especialmente en el litoral el mes más frío ostenta una gran termicidad, superando los 12 °C.

La **hidrología** viene ligada fundamentalmente al clima de la zona y a su geomorfología. En la zona de estudio las aguas se presentan en superficie con carácter lineal (barrancos, arroyos, ramblas, etc.) debido a la irregularidad de las precipitaciones tanto en cantidad como en su distribución. El Régimen pluvial de la zona origina cursos de agua superficiales estacionales, en régimen torrencial con prolongados estiajes.

La zona de estudio se encuentra dentro de:

- Distrito Hidrográfico Mediterráneo.
- Cuenca Mediterránea Andaluza: cuenca Sur Oriental.
- Subcuenca del Río Almanzora (Rambla del Algarrobo).

En la zona objeto de estudio no se localizan ramblas ni barrancos, siendo el cauce más próximo es la Rambla del Algarrobo, situada junto al límite Norte de la Unidad de Actuación nº 19.

Desde el punto de vista **hidrogeológico**, y según el Mapa Hidrogeológico de España (1/200.000), Hoja 84/85, las unidades acuíferas más próximas al ámbito de estudio son la Cubeta de la Ballabona y el Acuífero del Bajo Almanzora.

Desde el punto de vista **geológico**, el ámbito de estudio presenta materiales cuaternarios, principalmente depósitos aluviales y derrubios de ladera.

En cuanto a la **edafología**, en el ámbito de estudio se localizan principalmente fluvisoles calcáricos en fase salina. Se trata de suelos desarrollados a partir de sedimentos aluviales recientes, considerando como tales a los fluviales y su principal característica es presentar reacción calcárea entre 20 y 50 cm de profundidad careciendo de un horizonte sulfúrico, entre otros

Bioclimáticamente el área de estudio se encuentra en la Región Mediterránea, en la cual se reconocen seis Pisos Bioclimáticos, entendiéndose por tales cada uno de los tipos o espacios termoclimáticos que se suceden en una cliserie altitudinal o latitudinal. Así RIVAS MARTÍNEZ S. 1987, establece seis pisos para la Región Mediterránea, ocupando la zona de estudio el Piso Termomediterráneo. Según las



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 167/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

precipitaciones anuales, se reconocen seis tipos de ombroclimas en la Región Mediterránea, de los cuales en la zona de estudio está presente el Semiárido, con precipitaciones medias anuales entre los 200-350 mm.

Biogeográficamente y desde un punto de vista corológico la zona de estudio se encuentra situada en la Provincia Murciano-Almeriense, Sector Almeriense, Subsector Almeriense Occidental.

Según la cartografía consultada, en la zona de estudio se localizaría la **serie de vegetación**: Serie termomediterránea inferior almeriense occidental semiárida del arto (*Maytenus senegalensis subsp. europaeus*): *Mayteno europaei-Zizipheto loti S.*

En cuanto a la **vegetación actual** presente, el ámbito de estudio se presenta antropizado, ya que se corresponde con parcelas dedicadas anteriormente a la agricultura y actualmente en estado de abandono. Las especies vegetales presentes son, en su mayoría, de carácter colonizador y desarrollo estacional. Se pueden observar claramente los antiguos aterrazamientos realizados para el cultivo, entre los cuales de desarrollan especies como *Artemisia barrelieri*, *Salsola oppositifolia* y *Atriplex halimus*. Se puede destacar la existencia de ejemplares aislados de palmera (*Phoenix spp.*), olivo (*Olea europaea*), higuera (*Ficus carica*), chumbera (*Opuntia ficus-indica*) y eucalipto (*Eucalyptus*).

En cuanto a la **flora amenazada** o de interés, en el ámbito de estudio no existen taxones incluidos en el Listado Andaluz de Especies de Silvestres en Régimen de Protección Especial.

Una vez consultada la cartografía de Hábitats de Interés Comunitario del Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, actualizada a fecha de julio de 2015, se concluye que en el ámbito de estudio no aparece cartografiado ningún **Hábitat de Interés Comunitario (HIC)**, de los relacionados en el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y en los Reales Decretos 1193/1998, de 12 de junio, y 1.421/2006, de 1 de diciembre, que modifican al anterior.

La **fauna**, escasa, es la típica de los ecosistemas mediterráneos de similares características, bastante extendidos por toda la provincia. Con predominio de las aves, siendo las observaciones de las mismas de carácter esporádico. Respecto a la posible presencia de *Testudo graeca* en el interior del ámbito de estudio, es importante remarcar que se trata de antiguos terrenos agrícolas, actualmente muy alterados y en estado de abandono, y además situados en colindancia con el núcleo de Vera, por lo que es muy improbable que se localicen ejemplares de *Testudo graeca* en su interior. Tras la consulta de la cartografía sobre los "Parajes Importantes para la conservación de anfibios y reptiles en Andalucía", se comprueba que el ámbito de estudio no se encuentra ni dentro, ni próximo a ninguna de las zonas incluidas en dicha cartografía.

Una vez revisado el Plan General de Ordenación Urbanística de Vera (BOP de Almería nº 25 de 06/02/2009), se concluye que en el ámbito de actuación no se localizan **yacimientos y elementos arqueológicos** que pudieran verse afectados por la modificación puntual. En cualquier caso, ante la aparición de hallazgos casuales, resultará de aplicación el artículo 50 de la Ley 14/2007 del Patrimonio de Andalucía.

La clasificación de **Vías Pecuarias** del término municipal 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. En esta clasificación se recogen las vías pecuarias CORDEL DEL CAMINO VIEJO



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 168/194
VERIFICACIÓN	Pk2jPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

DE BAZA, 04100003, de anchura legal 30,00 m y longitud aproximada 3.325 m., y VEREDA DEL CAMINO DE LORCA, 04100007, de anchura legal 20,00 m y longitud aproximada 2.375 m., ambas sin deslindar en la actualidad para la zona objeto de informe.

Esta actuación fue objeto de informe dentro del expediente VP/00882/2007 y con motivo de la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 15/04/2008, se definió la superficie de estas vías pecuarias que debían excluirse del sector de la unidad de actuación UA-19.

En la delimitación de la Unidad de Actuación nº 19, por lo tanto, se han excluido las superficies correspondientes a las vías pecuarias, tal y como se puede apreciar en la planimetría asociada al presente documento.

En el ámbito de estudio no existe ningún **Monte Público** que pueda verse afectado por la actuación.

Analizada la normativa de aplicación, Ley 2/1989 de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de **Espacios Naturales Protegidos** y se establecen medidas adicionales para su protección, se pone de manifiesto que en la zona de estudio no existe ninguna figura de protección que establece la norma antes citada y normativa que la desarrolla.

La zona de actuación no se encuentra dentro de **ninguna zona designada como Lugar de Importancia Comunitaria (LIC)**, de las adoptadas por la Decisión de Ejecución (UE) 2018/37 de la Comisión, de 12 de diciembre de 2017, por la que se adopta la undécima lista actualizada de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica mediterránea (DOUE(L) nº 15 de 19/01/2018). La zona de actuación no afecta a ninguna zona designada como Zona Especial de Conservación, de las declaradas como tales de entre los lugares incluidos en la lista de Lugares de Importancia Comunitaria, por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

El ámbito de estudio **no afecta a ninguna de las zonas especiales de protección para las aves (ZEPA)** de las adoptadas por la Ley 28/2003 de 29 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1989 de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos y se establecen medidas adicionales para su protección.

Dentro del ámbito de estudio no existe ningún **Georrecurso** contemplado en el Inventario de Georrecurso de la Consejería de Medio Ambiente.

6.4 Descripción del entorno socioeconómico

El ámbito de estudio se encuentra dentro del **término municipal de Vera**. Este municipio se sitúa en el levante almeriense ocupando en su mayor parte una llanura sobre materiales postorogénicos, con algunas áreas de campos de dunas y llanuras de acumulación eólica. La altura media sobre el nivel del mar del principal núcleo de población es de 95 metros, la distancia a la capital provincial es de 92 km y la superficie completa del término municipal es de 58 km².

Vera se ha convertido en uno de los centros turísticos internacionales más importantes de Almería, con sus playas y clima como principal atractivo turístico. Esta actividad conlleva un aumento de la población en época estival a la que se une la población que ocupa sus segundas residencias.



Cód. Validación: 7HPGZKTM069LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 169 de 194



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 169/194
VERIFICACIÓN	PK2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

La actividad agrícola, asociada principalmente a cultivos de regadío (cítricos, hortalizas y frutales) junto al sector terciario y, en concreto la hostelería y los servicios, constituyen las principales ocupaciones para la mayoría de sus habitantes.

Vera, debido a su situación geográfica, se configura como un municipio eminentemente turístico con más de 2.661 plazas hoteleras y un sector servicios fuertemente implantado. No obstante, también existe un importante y diversificado sector industrial en el que predominan las empresas agroalimentarias, sin obviar el papel que sigue jugando la construcción.

En cuanto a la estructura del **tejido empresarial**, es la rama de los servicios la que presenta una mayor implantación, destacando sobre todo el comercio mayorista y minorista, la hostelería y la restauración, el transporte terrestre, los servicios financieros y los de carácter cultural; además, existe también una importante presencia de empresas del ramo de la construcción, junto a un sector industrial diversificado en el que sobresalen las manufactureras alimentarias, la industria química y la fabricación de productos metálicos.

La **población total** del municipio de Vera en el año 2017 fue de 15.528 habitantes (7.916 hombres y 7.612 mujeres), resultado de la fuerte expansión demográfica que se viene produciendo en la última década. La población residente en núcleos es de 14.778, mientras que la población en diseminados es de 750. En Vera tiene una especial importancia la población extranjera que existe dentro del municipio, siendo el número de los mismos de 3.673 habitantes, en el año 2017, y su principal procedencia Reino Unido. El número de emigrantes en 2015 fue de 1.874 y el de inmigrantes de 1.225 habitantes. El incremento relativo de la población en los últimos diez años ha sido del 26,70 %.

Según los datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadística, la población en el **núcleo de Vera**, donde se localiza el ámbito de la propuesta de modificación, asciende a 11.457 habitantes (6.338 hombres y 6.215 mujeres).

Los entornos de carácter residencial más próximos al ámbito de la modificación puntual son los siguientes (se incluye el número de residentes censados en el año 2017, según el Instituto Nacional de Estadística):

POBLACIÓN POSIBLEMENTE AFECTADA					
Provincia	Municipio	Unidad poblacional	Población total	Hombres	Mujeres
04 Almería	100 Vera	000302 VERA	11.457	5.773	5.684
		000305 URBANIZACIÓN CABUZANA	93	53	40
		000404 PUEBLO SALINAS	410	212	198
	035 Cuevas del Alanzora	040401 LA ALGARROBINA	65	32	33

Fuente: INE 2017



6.5 Impactos significativos

En una valoración inicial de la innovación se ha determinado que la misma incluye medidas que podrían introducir cambios en los siguientes determinantes en salud:

- Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública.
- Impacto en la calidad del aire asociada al tráfico de vehículos móviles.
- Existencia y localización de viviendas de promoción pública.
- Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías.
- Densidad y conectividad en la ocupación del suelo.
- Cercanía de fuentes de contaminantes físicos/químicos del aire a población.
- Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población.
- Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos.
- Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.
- Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos.
- El empleo local y el desarrollo económico.
- Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social.

Sin embargo, tras el análisis cualitativo de los posibles impactos en la salud, asociados a los determinantes anteriormente expuestos, finalmente **SE DESCARTA LA EXISTENCIA DE IMPACTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE LA SALUD COMO CONSECUENCIA DE LA IMPLANTACIÓN DE LA CITADA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**

Almería, junio de 2018.

Se incluyen las modificaciones realizadas en octubre de 2020.

Licenciada en Ciencias Ambientales

Fdo. María del Mar Quesada Soriano

Ingeniero Agrónomo
Director del Estudio

Fdo. Juan Pablo Rueda de la Puerta



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 171/194
VERIFICACIÓN	PK2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANEJOS

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Junta de Andalucía
Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

Rambla Obispo Orberá nº 30 - Entresuelo C. 04001 - Almería. Tlf: 950 272 678 / Fax: 950 950 731.
www.habitating.es



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 172 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 172/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

CAPÍTULO 7.- ANEJOS

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería

Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

Rambla Obispo Orberá nº 30 - Entresuelo C. 04001 - Almería. Tlf: 950 272 678 / Fax: 950 950 731.
www.habitating.es



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 173 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 173/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería

Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

ANEJO Nº 1. **NORMATIVA**

Rambla Obispo Orberá nº 30 - Entresuelo C. 04001 - Almería. Tlf: 950 272 678 / Fax: 950 950 731.
www.habitating.es



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 174 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 174/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

7.1 Normativa

Tanto la Unión Europea, el Estado Español, la Comunidad Autónoma Andaluza, las Diputaciones como los Municipios, en cumplimiento de las Directivas Europeas en materia de Medio Ambiente, de la Constitución Española, del Estatuto de Autonomía de Andalucía (aprobado por la Ley Orgánica 6/1981 de 30 de diciembre de 1981), de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y del Real Decreto Legislativo 781/1998, se distribuyen sus competencias - tanto de control como de ejecución - en relación a las materias con incidencia ambiental (aguas, montes, costas, etc.).

En consecuencia, y en cumplimiento de lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se procede a reseñar la normativa ambiental que tenga incidencia en la actuación que nos ocupa.

7.1.1 Aguas Continentales

7.1.1.1 Legislación de la Unión Europea

- Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de octubre de 2000 por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas. (DOCE nº L327, 22/12/2000).

7.1.1.2 Legislación Estatal

- Real Decreto 650/1987 de 8 de mayo por el que se definen los ámbitos territoriales de los Organismos de Cuenca de los Planes Hidrológicos. (BOE nº 122 de 22/05/1987).
- Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, que aprueba el Reglamento de Administración Pública del Agua y de Planificación Hidrológica (BOE nº 209, 31/08/1988).
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE nº 176 de 24/07/2001).
- Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional (BOE nº 161 de 06/07/2001).
- Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (BOE nº 135, 06/06/2003).
- Real Decreto Ley 2/2004, de 18 de junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional (BOE nº 148 de 19/06/2004).
- Real Decreto 2129/2004, de 29 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 650/1987, de 8 de mayo, por el que se definen los ámbitos territoriales de los organismos de cuenca y de los planes hidrológicos (BOE nº 268 de 06/11/2004).
- Real Decreto 125/2007 de 2 de febrero, por el que se fija el ámbito territorial de las demarcaciones hidrográficas. (BOE nº 30 de 3 de febrero de 2007).
- Orden ARM/2656/2008, de 10 de septiembre, por la que se aprueba la instrucción de planificación hidrológica (BOE nº 229 de 22/09/2008).



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 175/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Real Decreto 9/2008 de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (BOE nº14 de 16/01/2008).
- Real Decreto 1514/2009, de 2 de octubre, por el que se regula la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro. (BOE nº 255 de 22/10/2009).
- Real Decreto 29/2011 de 14 de enero, por el que se modifican el Real Decreto 125/2007, de 2 de febrero, por el que se fija el ámbito territorial de las demarcaciones hidrográficas y el Real Decreto 650/1987, de 8 de mayo, por el que se definen los ámbitos territoriales de los Organismos de Cuenca y de los Planes Hidrológicos. (BOE nº 13 de 15/01/2011).
- Real Decreto 60/2011 de 21 de enero, sobre las normas de calidad ambiental en el ámbito de la política de aguas. (BOE nº 19, 22/01/2011).
- Corrección de errores de la Orden ARM/1195/2011, de 11 de mayo, por la que se modifica la Orden ARM/2656/2008, de 10 de septiembre, por la que se aprueba la instrucción de planificación hidrológica (BOE nº 124, 25/05/2011).
- Real Decreto 670/2013, de 6 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, en materia de registro de aguas y criterios de valoración de daños al dominio público hidráulico (BOE nº 227 21/09/2013).
- Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de medidas en materia de gestión integrada de calidad ambiental, de aguas, tributaria y de sanidad animal.

7.1.1.3 Legislación Autonómica

- Decreto 55/2005, de 22 de febrero, por el que se aprueban los Estatutos del organismo autónomo Agencia Andaluza del Agua. (BOJA 51/2005, de 14/03/2005).
- Decreto 75/2006, de 28 de marzo, por el que se modifican los estatutos de la Agencia Andaluza del Agua, aprobados por Decreto 55/2005, de 22 de febrero (BOJA nº 64 de 04/04/2006).
- Decreto 357/2009, de 20 de octubre, por el que se fija el ámbito territorial de las demarcaciones hidrográficas de las cuencas intracomunitarias situadas en Andalucía. (BOJA nº 208 de 23/10/2009).
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía. (BOJA nº 155 de 09/08/2010 y BOE nº 208 de 27/08/2010).
- Ley 1/2011, de 17 de febrero, de reordenación del sector público de Andalucía. (BOJA nº 36 de 21/02/2011).

7.1.2 Espacios Protegidos

7.1.2.1 Legislación Europea

- Decisión de Ejecución (UE) 2018/37 de la Comisión, de 12 de diciembre de 2017, por la que se adopta la **undécima lista** actualizada de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica mediterránea (DOUE(L) nº 15 de 19/01/2018).



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 176/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

7.1.2.2 Legislación Estatal

- Instrumento de ratificación del Protocolo sobre las zonas especialmente protegidas y la diversidad biológica en el Mediterráneo y anexos, adoptado en Barcelona el 10 de junio de 1995 y en Montecarlo el 24 de noviembre de 1996, respectivamente. (BOE nº 302 de 18/12/1999).
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. (B.O.E. nº 299 de 14/12/07).
- Entrada en vigor de las Enmiendas a las listas de los Anexos II y III del Protocolo sobre zonas especialmente protegidas y la diversidad biológica en el Mediterráneo (BOE nº 302 de 18 de diciembre de 1999), adoptadas en Marrakech el 5 de noviembre de 2009 mediante Decisión IG. 19/12. (BOE nº 47 de 24/02/2011).
- Real Decreto 556/2011, de 29 de abril, para el desarrollo del Inventario Español del Patrimonio Natural y la Biodiversidad (BOE nº 112 de 11/05/2011).
- Real Decreto 1274/2011 de 16 de septiembre, por el que se aprueba el Plan Estratégico del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad 2011-2017, en aplicación de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (BOE nº 236 de 30/09/2011).
- Real Decreto-ley 17/2012 de 4 de mayo, de medidas urgentes en materia de medio ambiente, por el que se modifica, entre otras, la Ley 42/2007 de 13 de diciembre. (BOE nº 108 de 05/05/2012).
- Ley 11/2012, de 19 de diciembre, de medidas urgentes en materia de medio ambiente (BOE nº 305 de 20/12/2012).
- Ley 33/2015, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (BOE nº 227 22/09/2015).



7.1.2.3 Legislación Andaluza

- Resolución de 25 de abril de 1987 de aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Almería (BOJA nº 42 de 18/05/1987).
- Ley 2/1989, de 18 de Julio, que aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección (BOJA nº 60 de 27/7/1989).
- Ley 6/1996, de 18 de julio, relativa a la modificación del artículo 20 de la Ley 2/89, de 18 de julio (BOJA nº 83, 20/07/1996).
- Decreto 226/2001, de 2 de octubre, por el que se declaran determinados Monumentos Naturales de Andalucía (BOJA nº 135, de 22/11/2001).
- Decreto 95/2003, de 8 de abril, por el que se regula la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y su registro (BOJA nº 79 de 28 de abril de 2003).
- Resolución de 14 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se dispone la publicación del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 177/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Bienes protegidos de la provincia de **Almería**, (texto publicado en el BOJA nº 50 de 12/03/2007).

- Decreto 493/2012 de 25 de septiembre por el que se declaran determinados lugares de importancia comunitaria como Zonas Especiales de Conservación de la Red Ecológica Europea Natura 2000 en la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA nº 200 de 11/10/2012).

7.1.3 Montes y Aprovechamientos Forestales

7.1.3.1 Legislación Estatal

- Decreto 485/1962, de 22 de Febrero, que aprueba el Reglamento de Montes (BOE nº 61 de 12/03/1962).
- Ley 55/1980, de 11 de Noviembre, de montes vecinales en mano común (BOE nº 280 de 21/11/1980).
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (BOE nº 280 de 22/11/2003).
- Ley 10/2006, de 28 de abril, que modifica la Ley 43/2.003, de 21 de noviembre, de Montes (BOE nº 102 de 29/04/2006).
- Ley 21/2015 de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (BOE Nº 173 de 21 de julio de 2015)

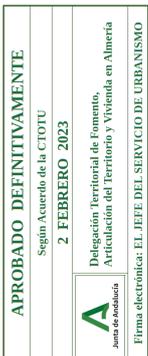
7.1.3.2 Legislación Autonómica

- Ley 2/1992, de 15 de Junio, Forestal de Andalucía (BOE nº 163 de 08/07/92 y BOJA nº 57 de 23/06/1992).
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía (BOJA nº 117 de 07/10/1997).
- Orden de 23 de febrero de 2012, por la que se da publicidad a la relación de montes incluidos en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía (BOJA nº 62 de 29/03/2012).

7.1.4 Ordenación Urbanística y Territorial

7.1.4.1 Legislación Estatal

- Reglamentos de desarrollo de la Ley del Suelo de 1.976:
 - Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana (BOE nº 221 de 15/09/78).
 - Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el reglamento de gestión urbanística para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana (BOE nº 27 de 31/01/1979).



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 178/194
VERIFICACIÓN	Pk2jPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el reglamento de disciplina urbanística para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana (BOE nº 223 de 18/09/1978).
- 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 (BOE nº 261 de 31/10/2015).

7.1.4.2 Legislación Autonómica

- Ley 1/1994, de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA nº 8 de 22/01/1994).
- Decreto 77/1994, de 5 de Abril, de Ordenación del Territorio y Urbanismo (BOJA nº 83 de 07/06/1994).
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA nº 154 de 31/12/02).
- Decreto 129/2006, de 27 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (BOJA nº 126 de 17/07/2006).
- Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA nº 19 de 30/01/2012).
- Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA nº 26 de 08/02/2012 y BOE nº 46 de 23/02/2012). Corrección de errores en BOJA nº 49 de 12/03/2012.
- Acuerdo de 29 de enero de 2013, del Consejo de Gobierno, por el que se formula el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (BOJA nº32 de 14/02/2013).
- Decreto 141/2015 de 26 de mayo por el que se aprueba el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (BOJA nº 139 de 20/07/2015).



7.1.4.3 Legislación Municipal

- PGOU por adaptación de las NN.SS. de Vera a la Ley 7/2003 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), aprobada definitivamente y publicada en BOP nº 25 el día 6 de febrero 2009.

7.1.5 Prevención Ambiental

7.1.5.1 Legislación de la Unión Europea

- Directiva 2001/42/CE, de 27 de Junio, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el Medio Ambiente (DOCE nº 197/30 de 21/07/2001).
- Directiva 2004/35/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 21 de abril de 2004 sobre responsabilidad medioambiental en relación con la prevención y reparación de daños medioambientales (DOCE nº L143/56 de 30/04/2004).



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 179/194
VERIFICACIÓN	Pk2jPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

7.1.5.2 Legislación Estatal

- Real Decreto 2090/2008 de 22 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo parcial de la Ley 26/2007 de 23 de octubre de Responsabilidad Medioambiental (BOE nº 308 de 23/12/2008).
- Ley 6/2010, de 24 de marzo, de modificación del texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero (BOE nº 73 de 25/03/2010).
- Ley 5/2013, de 11 de junio, por la que se modifican la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación y la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados. (BOE nº 140 de 12/06/2013).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE nº 296 de 11/12/2013).
- Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de medidas en materia de gestión integrada de calidad ambiental, de aguas, tributaria y de sanidad animal. (BOE nº 28 de 02/02/2016).
- Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación (BOE nº 316 de 31/12/2016).

7.1.5.3 Legislación Autonómica

- Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. (BOJA nº 143 de 20/07/2007).
- Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada, se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. (BOJA nº 9 de 11/08/2010). Modificado por Decreto 5/2012 de 17 de enero y Decreto 73/2012 de 20 de marzo.
- Decreto-Ley 5/2014, de 22 de abril, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas (BOJA nº 82 de 30/04/2014).
- Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas (BOJA nº 198 de 09/10/2014).
- Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros y se adoptan medidas excepcionales en materia de sanidad animal (BOJA nº 48 de 11/03/2015).
- Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal (BOJA nº 6 de 12/01/2016).



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 180/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

7.1.6 Salud Pública

- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía (BOJA nº 255 de 31/12/2011).
- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA nº 243 de 15/12/2014).

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Junta de Andalucía
Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

Rambla Obispo Orberá nº 30 - Entresuelo C. 04001 - Almería. Tlf: 950 272 678 / Fax: 950 950 731.
www.habitating.es



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 181 de 194

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 181/194
VERIFICACIÓN	PK2jMPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería

Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

ANEJO Nº 2. REPORTAJE FOTOGRÁFICO

Rambla Obispo Orberá nº 30 - Entresuelo C. 04001 - Almería. Tlf: 950 272 678 / Fax: 950 950 731.
www.habitating.es



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 182 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 182/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Foto 1.



Foto 2.



Foto 3.



Foto 4.



Foto 5.



Foto 6.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Junta de Andalucía
 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

Rambla Obispo Orberá nº 30 - Entresuelo C. 04001 - Almería. Tlf: 950 272 678 / Fax: 950 950 731.
www.habitating.es



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 183 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 183/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Foto 7.



Foto 8.



Foto 9.



Foto 10.



Foto 11.



Foto 12.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
 2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO




FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 184/194
VERIFICACIÓN	PK2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería

Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

PLANOS

Rambla Obispo Orberá nº 30 - Entresuelo C. 04001 - Almería. Tlf: 950 272 678 / Fax: 950 950 731.
www.habitating.es



Cód. Validación: 7HPGZKTMQ69LNS4HRFWZ9FC5X | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 185 de 194

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 185/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

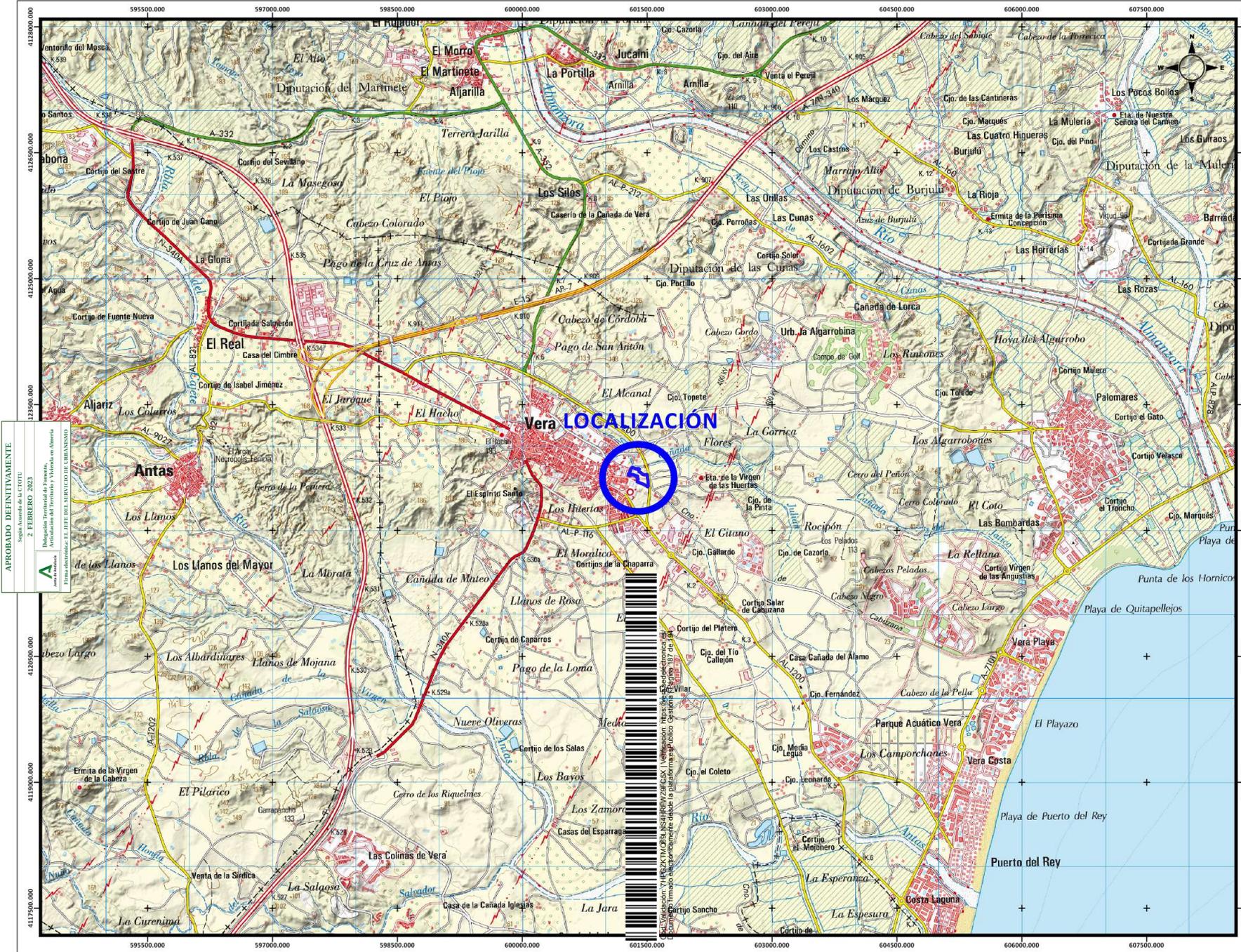
CAPÍTULO 8.- PLANOS

- PLANO Nº 1. LOCALIZACIÓN
- PLANO Nº 2. FOTOGRAFÍA AÉREA
- PLANO Nº 3. PGOU DE VERA
- PLANO Nº 4. MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA
- PLANO Nº 5. ENTORNO TERRITORIAL DE INFLUENCIA
- PLANO Nº 6. NÚCLEOS DE POBLACIÓN PRÓXIMOS
- PLANO Nº 7. CENTROS PÚBLICOS
- PLANO Nº 8. USOS Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Junta de Andalucía
Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 186/194
VERIFICACIÓN	Pk2jnPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Acuerdo de la JOTUU
2 FEBRERO 2023
Diputación Territorial de Excmo. Ayuntamiento de Vera
Diputación de Almería
Ejército de Ingeniería del Jefe del Servicio de Urbanismo



ESTADO: 1
ESCALA: 1:40.000
FECHA: JUNIO 2018
DIRECCIÓN DEL PLANO: LOCALIZACIÓN

TÍTULO DEL PLANO: VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 DEL PGOU DE VERA PARA LA CLASIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 19 DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO RESIDENCIAL EN EL T.M. DE VERA (ALMERÍA)

INFORMANTE: JUAN PABLO RUEDA DE LA PUERTA
COLEGIADO Nº 1115



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 187/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la C.T.U.T.U.
 2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Economía,
 Actividad del Territorio y Vivienda en Almería,
 Área de Actuación
 Área de Actuación U.T. DEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



OPONENTE (Nº 188/2023)
 JUAN PABLO RUEDA DE LA PUERTA
 COLEGIADO Nº 311

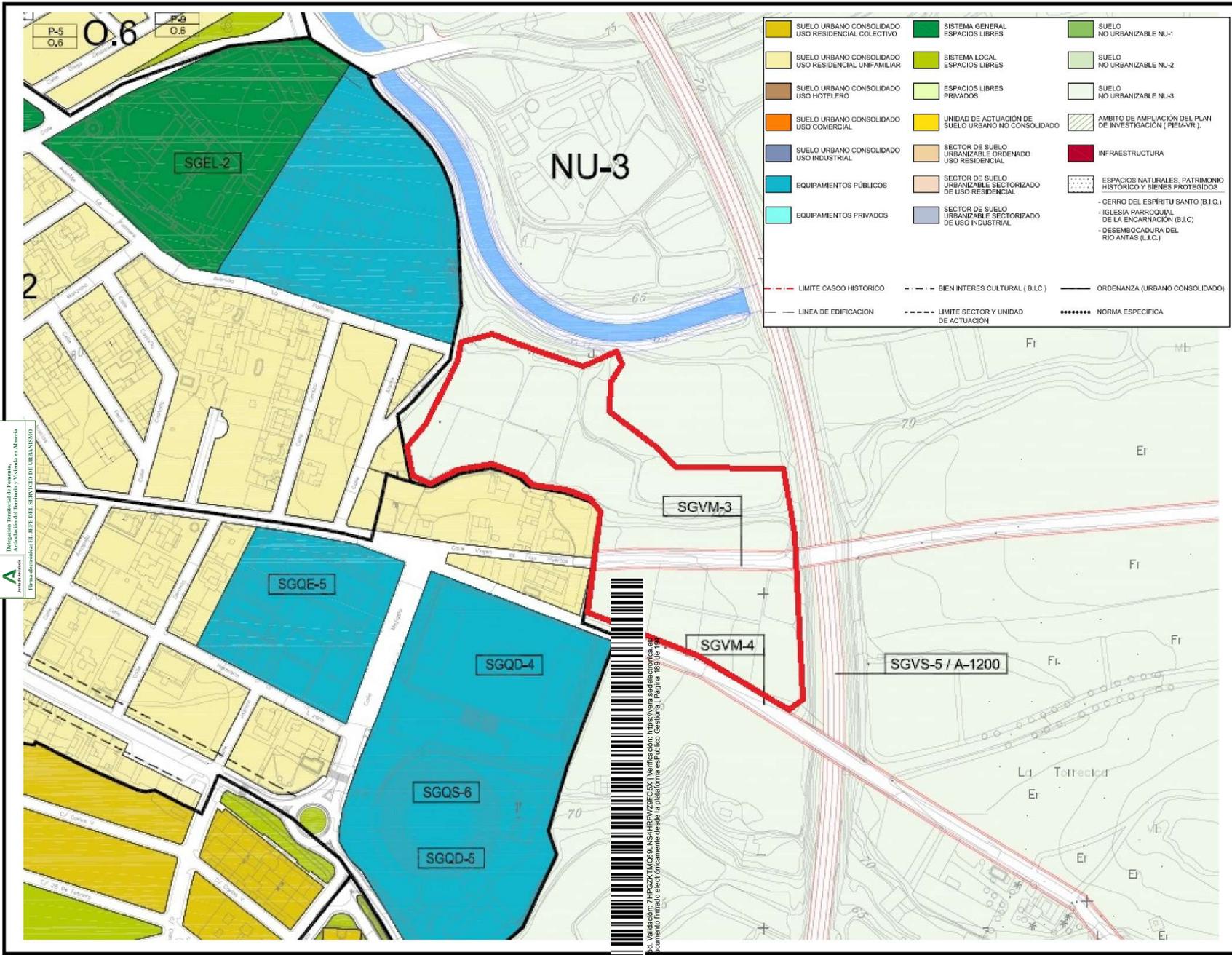
TÍTULO (Nº 188/2023)
ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 DEL PGOU DE VERA PARA LA CLASIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 19 DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO RESIDENCIAL EN EL T.M. DE VERA (ALMERÍA)

FECHA: JUNIO 2018
 ESCALA: 1:1.500
 HOJA: 2
 DIFERENCIACIÓN DEL PLANO: FOTOGRAFÍA AÉREA

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 188/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Acuerdo de la CIOTUD
2 FEBRERO 2023
Delegación Territorial de Economía,
Activación del Territorio y Vivienda en Almería,
Almería
Ejército de Ingeniería U.T. DEPT DEL SERVICIO DE URBANISMO

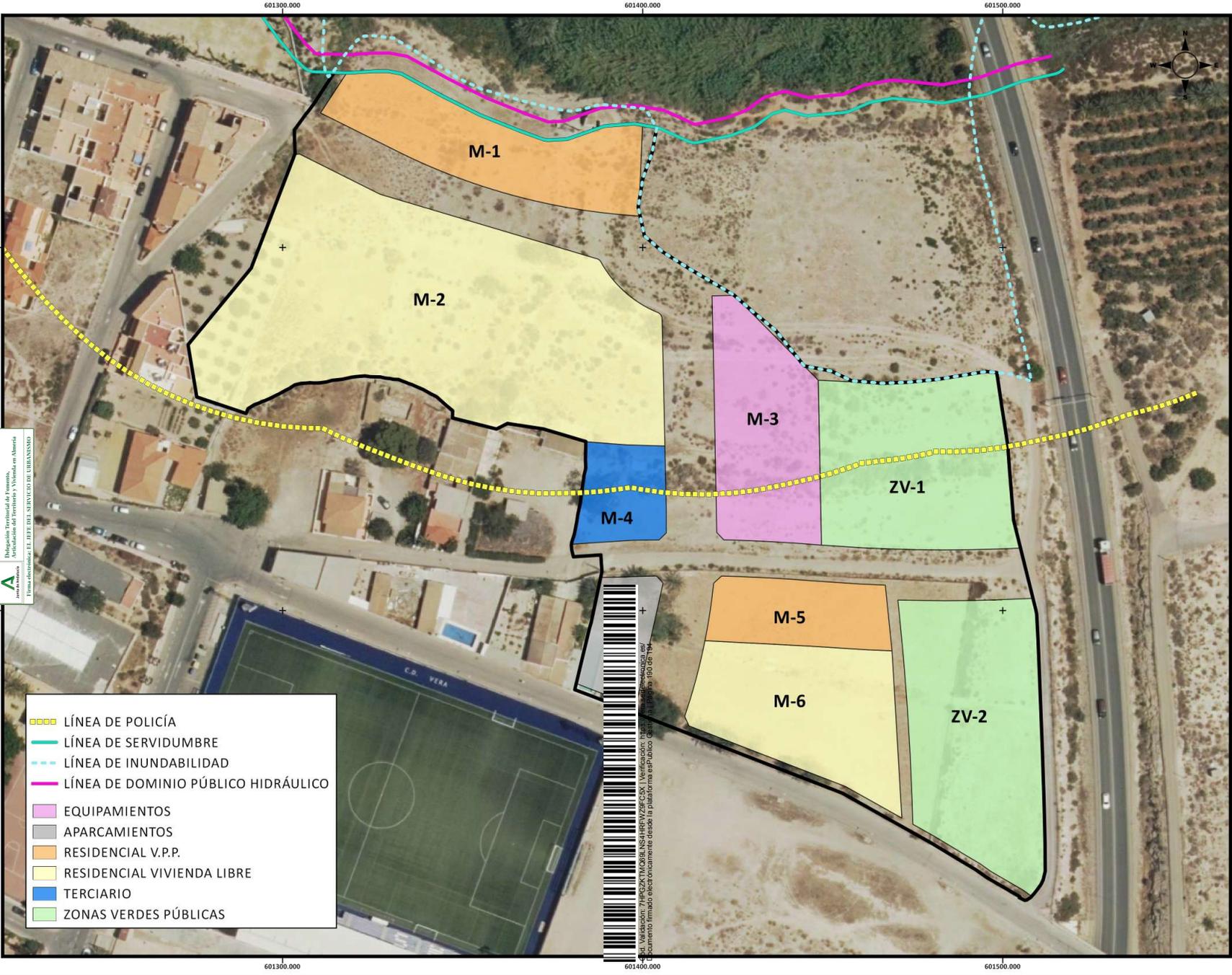


FECHA PLANO	3
FECHA	JUNIO 2018
REGIÓN	S/E
DIRECCIÓN DEL PLANO	PGOU DE VERA
TIPO DE PLANO	VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 DEL PGOU DE VERA PARA LA CLASIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 19 DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO RESIDENCIAL EN EL T.M. DE VERA (ALMERÍA)
INSTRUMENTO APROBADO	JUAN PABLO RUEDA DE LA PUERTA COLEGIO Nº 111
	

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 189/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la C.T.U.T.U.
 2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Ordenación del Territorio y Vivienda en Almería
 Área de Vivienda
 Área de Ordenación del Territorio y Vivienda en Almería
 Área de Ordenación del Territorio y Vivienda en Almería
 Área de Ordenación del Territorio y Vivienda en Almería



FECHA:	JUNIO 2018
REVISIÓN:	1.950
REVISIÓN:	4
DIRECCIÓN DEL PLANO:	
MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA	

TÍTULO PARCIAL:
VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 DEL PGOU DE VERA PARA LA CLASIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 19 DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO RESIDENCIAL EN EL T.M. DE VERA (ALMERÍA)

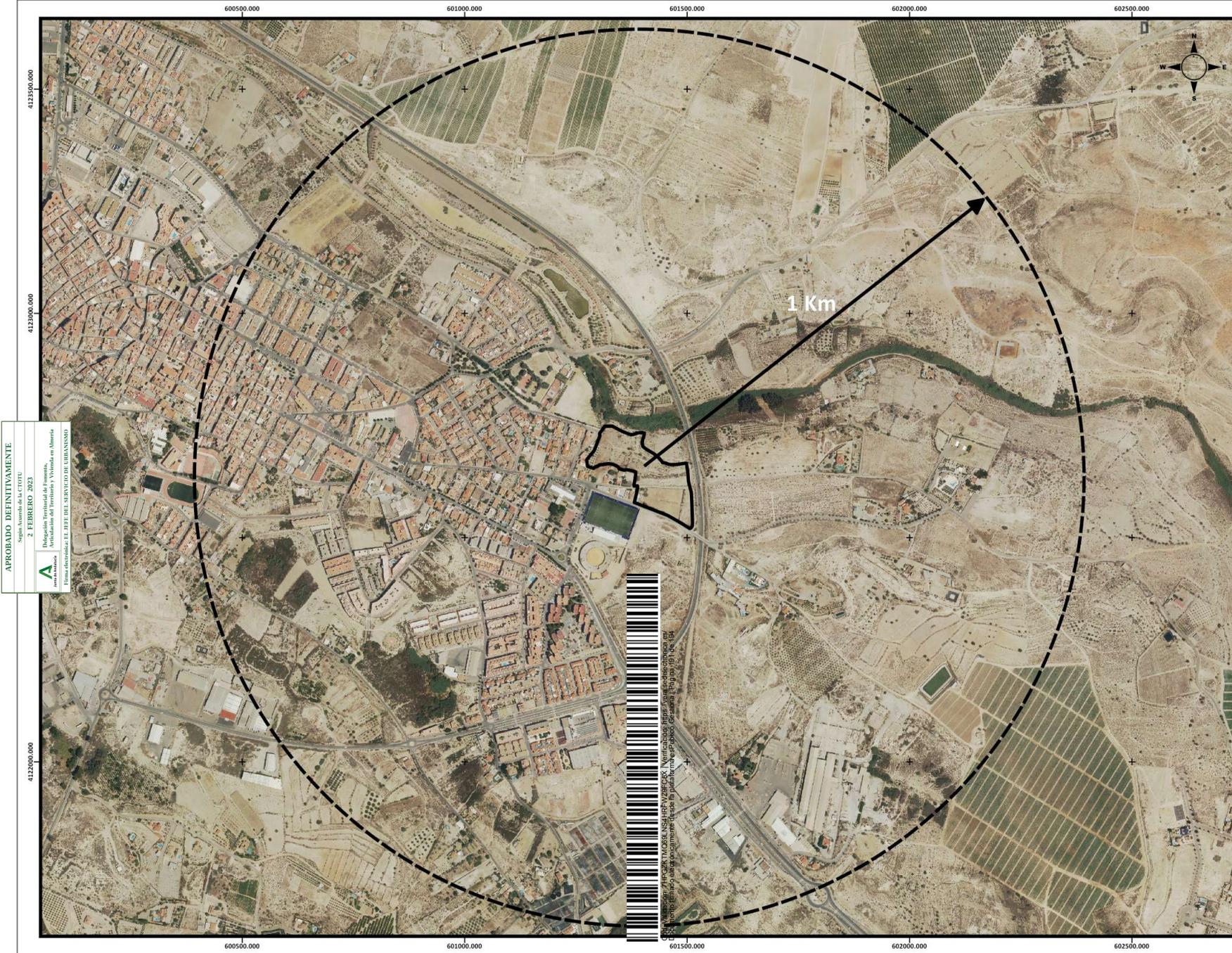
INSTRUMENTO APROBADO:

 JUAN PABLO RUEDA DE LA PUERTA
 COLEGIADO Nº 3117



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 190/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la C.T.U.T.U.
2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Territorio,
 Ordenación del Territorio y Vivienda en Almería,
 Área Metropolitana
 Área Metropolitana de Almería
 Área Metropolitana de Almería



INGENIERO AGRÓNOMO
JUAN PABLO RUEDA DE LA PUERTA
 COLEGIADO Nº 1311

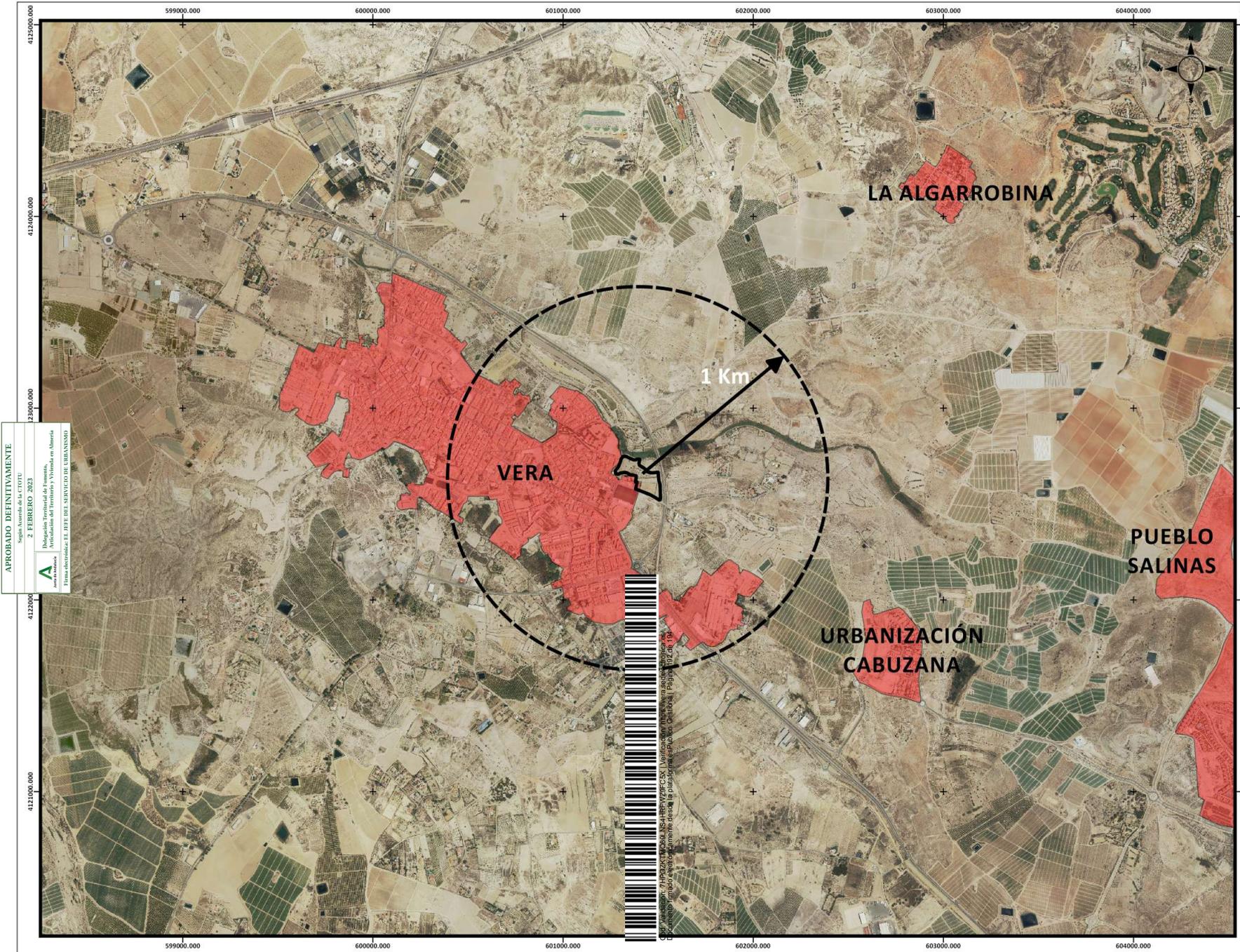
TÍTULO DEL PLAN
VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 DEL PGOU DE VERA PARA LA CLASIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 19 DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO RESIDENCIAL EN EL T.M. DE VERA (ALMERÍA)

FECHA
JUNIO 2018
 DISTRIBUCIÓN DEL PLANO
ENTORNO TERRITORIAL DE INFLUENCIA

ESCALA
1:7.500
 HOJA Nº
5

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 191/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CJTUTU
 2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Estudios,
 Ordenación del Territorio y Vivienda en Almería
 Área de Estudios
 Área de Estudios del I.D.E.F. DEL SERVICIO DE BARRIAMENTO



FECHA: JUNIO 2018
 ESCALA: 1:17.500
 HOJA: 6
 DENOMINACIÓN DEL PLANO: NÚCLEOS DE POBLACIÓN PRÓXIMOS

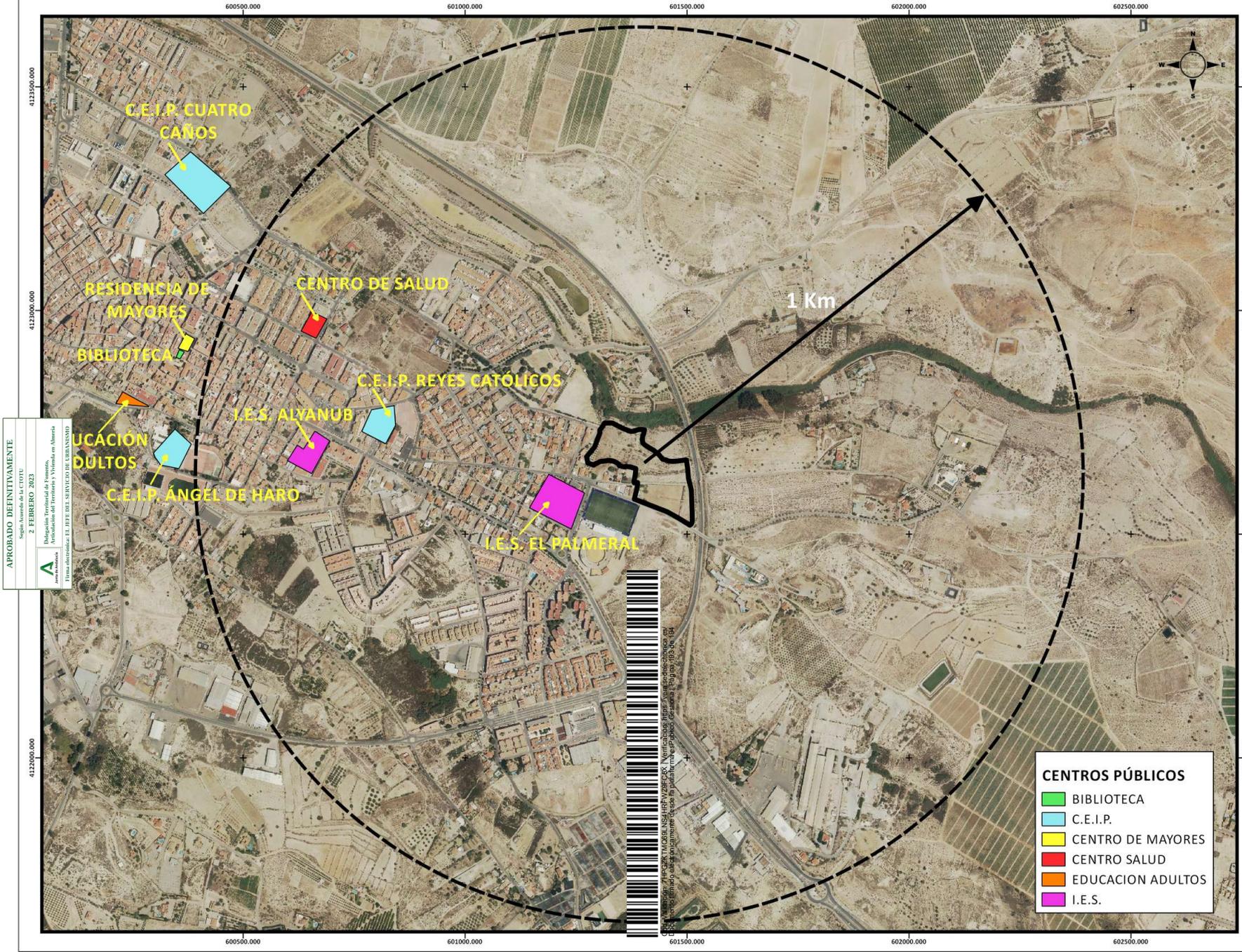
TÍTULO PARCIAL: VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 DEL PCOU DE VERA PARA LA CLASIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 19 DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO RESIDENCIAL EN EL T.M. DE VERA (ALMERÍA)

INSTRUMENTO APROBADO: JUAN PABLO RUEDA DE LA PUERTA
 COLEGIAO Nº 1111



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 192/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico



APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Acuerdo de la C.TOTU
2 FEBRERO 2023
Delegación Territorial de Vivienda,
Movilidad del Territorio y Vivienda en Urbanis-
mos Urbanos
Área de Intervención
El Área de Intervención es el I.B.U.F. DEL SERVICIO DE URBANISMO



- CENTROS PÚBLICOS**
- BIBLIOTECA
 - C.E.I.P.
 - CENTRO DE MAYORES
 - CENTRO SALUD
 - EDUCACION ADULTOS
 - I.E.S.

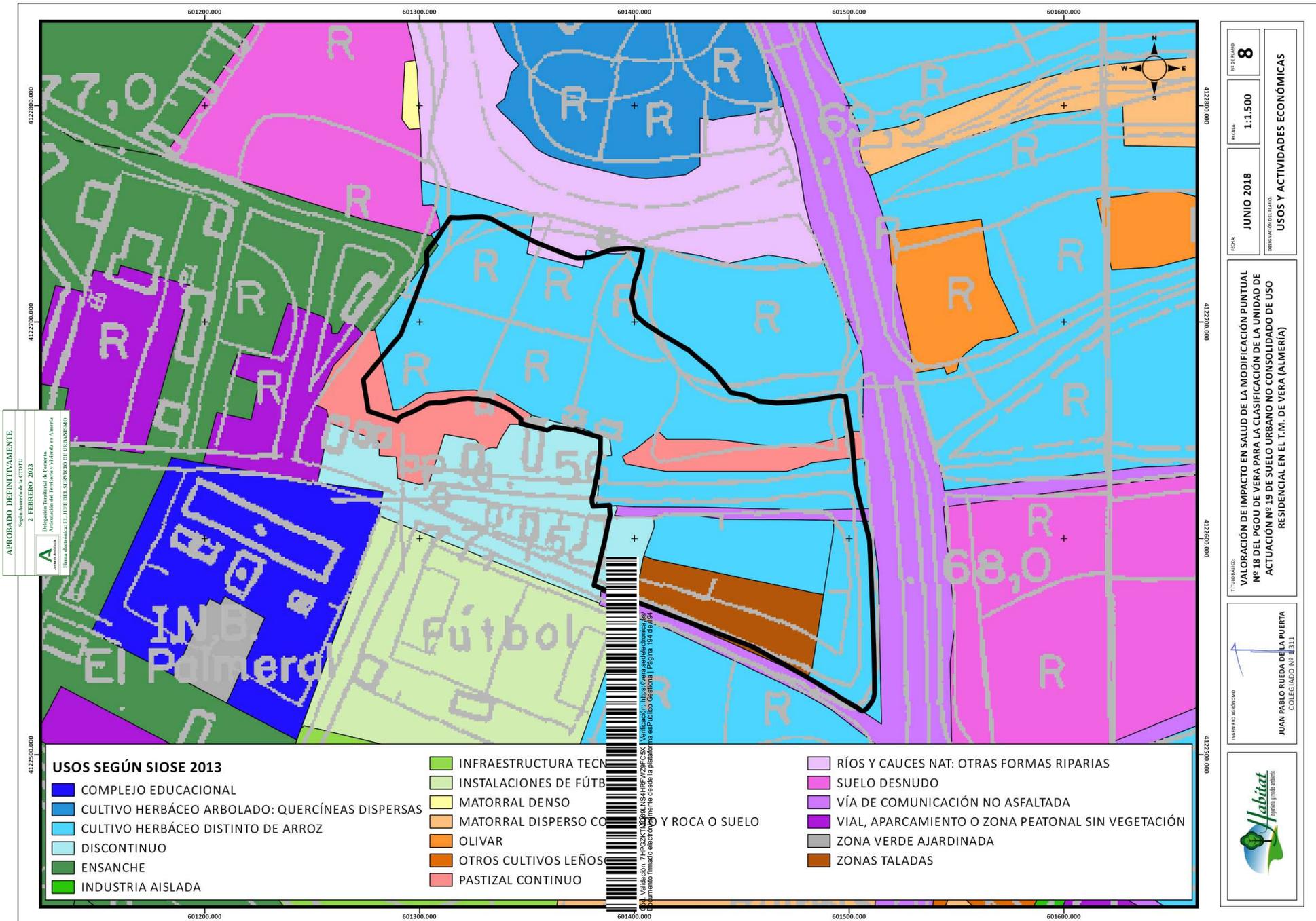
000 000021P
000 000021P
000 000021P

FECHA: JUNIO 2018
Escala: 1:7.500
Hoja: 7
DIRECCIÓN DEL PLANO: CENTROS PÚBLICOS

TÍTULO DEL PLANO:
VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 DEL PGOU DE VERA PARA LA CLASIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 19 DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO RESIDENCIAL EN EL T.M. DE VERA (ALMERÍA)

INGENIERO ARQUITECTO
JUAN PABLO RUEDA DE LA PUERTA
COLEGIADO Nº 1311

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 193/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 194/194
VERIFICACIÓN	Pk2jmPZLJRM2R94XYPWWL6VN77RL6R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico