

Finca	Polig.	Parc.	PROPIETARIO	DIA
70	22	338a	D. Eduardo y D ^a . Adela Pérez Dominguez	"
71	22	337a	Hdros. de D. Juan Dominguez Regidor	"
72	22	336a	D. Francisco Garrochena Reyes	"
73	22	335a	Hdros. de D. Diego Molina Barroso	27 de junio de 2007
74	22	334	D ^a M ^a Luz Garrochena Reyes	"
75	22	333	Hdros. de D. Juan Orihuela García	"
76	22	332	Hdros. de D ^a María Molina Moreno	"
77	22	331	Hdros. D ^a Rosario Blanco Cantalapiedra	"
78	22	327	D. Santiago Conde Bartomeu	"
80	22	329	D ^a Antonia, D ^a . Carmen y D. Fermín Granados Caballero	"
81	22	322	D. Vicente Regidor Regidor	20 de junio de 2007
82	22	321	D. Cristóbal Ojuelos Regidor	27 de junio de 2007
83	22	320	Hdros. de D. Vicente Regidor García	"
84	22	312 y 319	D. Bernardo Martín Crespo	"
85	22	318	D. Juan Antonio Crespo Pérez	"
86	22	315	D. Antonio Macías Borrero	"
88	22	313	D. Antonio Guerrero Moro	"
89	22	311	D ^a Socorro Suárez Mora	"
91	22	310	D. José Molina Moro	"
92	22	295	D ^a Margarita Torres Molina	28 de junio de 2007
93	22	294	D. Juan Moro Márquez	"
94	22	293	D ^a Pastora, D ^a . Antonia y D. Antonio Ruiz Ruesga	"
108	22	217	Hdros de D. Francisco Vivas Garrochena	"
111	22	216	Hdros. de D ^a Mercedes Moro Guijarro	"
113	22	440	D. José Garrido Ponce	"
114	22	212	Hdros. de D. Diego Moro Borrero	"
119	22	203	D ^a Teresa Rodríguez Galván	"
120	22	204	D. José Reales Moro	"
123	22	118	Hdros. de Diego Moro Borrero	"
124	22	117	D. Juan Molina Reyes	"
125	22	442	El Pilonar, Soc. Cooperativa Andaluza	"
126	22	116	D. Manuel Regidor Martín	"
127	22	115	D. Manuel Regidor Moro	"
128	22	114	D ^a Manuela Regidor Moro	"
137	22	213	D ^a Josefa Díaz Moro	"

ANUNCIO de 7 de mayo de 2007, de la Delegación Provincial de Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 19 de octubre 2006, recaída en el expediente PTO 118/06 sobre Modificación Puntual núm. 65 de las NNSS del municipio de Vera (Almería).

Para general conocimiento se hace pública la Resolución que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en su sesión ordinaria de fecha 19 de octubre de 2006 adoptó en relación al expediente PTO- 118/06 sobre Modificación Puntual núm. 65 de las NNSS (relativa a las condiciones de densidad de viviendas y aparcamientos en suelo urbano) del municipio de Vera (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento. Conforme establece el art. 41.2 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 17.4.2007 y con el número de registro 1984 se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de fecha 19 de octubre de 2006, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual núm. 65 de las NNSS del municipio de Vera (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento. (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento. (Anexo II).

ANEXO I

Resolución.

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 19 de octubre de 2006, ha examinado el expediente núm. PTO-118/06 sobre Modificación Puntual de Normas Subsidiarias (Densidad de Viviendas y Aparcamientos en Ordenanzas 1, 2 y 3) del municipio de Vera (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, resultando del mismo los siguientes

H E C H O S

Objeto y descripción.

El objeto de la modificación es establecer la densidad para las ordenanzas de suelo urbano 1, 2 y 3, así como criterios para prever plazas de aparcamiento.

	Normas Subsidiarias vigentes		Modificación propuesta	
	Parcela mínima	Densidad	Parcela mínima	Densidad
Ordenanza 1 Vera	350 m ²	1 viv./350 m ² parcela	350 m ²	1 viv./350 m ² parcela
Ordenanza 1 Costa	350 m ²	2 viv./350 m ² parcela	350 m ²	2 viv./350 m ² parcela
Ordenanza 2 Vera	125 m ²	2 viv./125 m ² parcela (bifamiliar)	125 m ²	1,25/125 m ² parcela (para parcela <300 m ²)
Ordenanza 2 Vera	125 m ²	2 viv./125 m ² parcela (bifamiliar)	125 m ²	libre (para parcela >300 m ²)
Ordenanza 3 Vera	60 m ² (calles < 9,00 m.) 80 m ² (calles > 9,00 m.)	libre	80 m ²	2 viv./80 m ² parcela (para parcela <300 m ²)
Ordenanza 3 Vera	60 m ² (calles < 9,00 m.) 80 m ² (calles > 9,00 m.)	libre	80 m ²	libre (para parcela >300 m ²)

Se deberá dotar de una plaza de aparcamiento por vivienda para el caso de las ordenanzas 1, 2 y 3. Se pueden prever la mitad de dichas plazas para casos concretos en los que existan limitaciones debido al tipo de calle, ancho de parcela o superficie de la misma.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

I. El artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía coonestado con el artículo 10 del mismo cuerpo legal, establece que corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Transportes: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal desarrollada por el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a cuyo tenor: «Corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo: aprobar los Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus revisiones, así como las modificaciones cuando afecten a ordenación estructural y las adaptaciones que conlleven modificaciones del referido alcance».

II. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, regula en sus artículos 31, 32 y 33 las competencias y procedimiento para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

II. VALORACIÓN

La regulación de la obligatoriedad de plazas de aparcamientos para edificios de nueva planta estaba regulada en las Normas Subsidiarias vigentes en el art. 58.11, en el que se indica que es obligatorio prever un número de plazas de aparcamiento por vivienda, salvo que se exima dicha obligatoriedad si se justifica técnicamente su inviabilidad y esta es apreciada así por el Ayuntamiento. Por tanto, se propone su regulación de manera más objetiva y reglada.

Para el caso de la densidad de viviendas, aun cuando no se indica expresamente en el expediente, las ordenanzas vigentes establecen en algún caso la densidad:

- Para el caso de la ordenanza 1, tanto en el núcleo de Vera como en la Costa, se mantienen las condiciones de densidad, ya que sólo se permite 1 vivienda por parcela mínima de 350 m² o 2 en la costa, por lo que no se alteran las condiciones generales.

- Para el caso de la ordenanza 2, sólo se prevé la tipología unifamiliar o bifamiliar en las Normas Subsidiarias vigentes, por lo que cabe entender que la densidad actual es de 2 viviendas de tipología bifamiliar en cada parcela mínima. Se propone que para parcelas de menos de 300 m² dicha densidad sea de 1,25 viviendas/parcela mínima, pero para el caso de parcelas superiores a 300 m², se libere, por lo que se está produciendo un aumento de densidad de viviendas.

- Para el caso de la ordenanza 3, las actuales Normas Subsidiarias no determinan una correspondencia entre viviendas y tamaño de parcela, ni cuantificándolo ni por aplicación de una determinada tipología, por lo que su limitación para el caso de parcelas inferiores a 300 m² o el mantenimiento de la inexistencia de limitación no supone aumento de densidad.

Por tanto, y como conclusión, la determinación de la densidad para los tres tipos de ordenanza se entiende ajustada a la legislación vigente, salvo para la ordenanza 2 y parcelas superiores a 300 m² en las que se produce un aumento de densidad, y por tanto un aumento de aprovechamiento lucra-

tivo, incumpléndose lo establecido en el art. 36.2.2.^a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En su virtud,
La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda:

1.º La Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de Normas Subsidiarias (Densidad de Viviendas y Aparcamientos en Ordenanzas 1 y 3 del municipio de Vera (Almería).

2.º Denegar la aprobación definitiva en lo que se refiere a la Ordenanza 2 y parcelas superiores a 300 m².

En virtud de lo preceptuado en el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la publicación en BOJA de los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, requiere el previo depósito en el registro del Ayuntamiento, así como en el de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Contra el apartado 1.º de la parte dispositiva de la presente resolución (acuerdo de aprobación definitiva), podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente resolución, tal y como prevé el artículo 22.4 del Decreto 193/2003, de 1 de julio, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Contra el apartado 2.º de la parte dispositiva de la presente resolución (acuerdo denegatorio), que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso de alzada, bien directamente o a través de esta Delegación Provincial, ante la Titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en el plazo de un mes, a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente resolución, según se prevé en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única del Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Almería, 19 de octubre de 2006.- Vº Bº El Vicepresidente,
Luis Caparrós Mirón; el Secretario de la Comisión, Mariano Díaz Quero.

1. Antecedentes.

1.1. Promotor.

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Vera se redacta a instancias del Excmo. Ayuntamiento de Vera, con domicilio en Plaza Mayor, núm. 1, de Vera (Almería).

1.2. Planeamiento vigente

Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ámbito Municipal de Vera con Aprobación Definitiva el 19 de diciembre de 1991 (BOP de 13.3.1992 y 22.12.1992), y adaptación de las mismas al Texto Refundido de la Ley del Suelo (R.D. 1/1992, de 26 de junio) aprobada definitivamente el 20 de julio de 1995.

1.3. Legislación urbanística aplicable.

La redacción, tramitación y desarrollo de la presente Modificación Puntual de las NN.SS. de Vera se ajustará en lo especificado en las Leyes y Reglamentos siguientes:

· Ley 6/98, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones.

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Reglamento de Planeamiento Urbanístico. R.D. 3.159/1978, de 23 de junio.
- Reglamento de Gestión Urbanística. R.D. 3.288/1978, de 25 de agosto.
- Reglamento de Disciplina Urbanística. R.D. 2.187/1978, de 23 de junio.

2. Objeto.

El objeto de la presente Modificación Puntual es establecer con precisión la densidad de viviendas en los solares del Suelo Urbano Consolidado del núcleo urbano de Vera, en el ámbito de las ordenanzas 1, 2 y 3 de las Normas Subsidiarias vigentes.

Esta modificación de las Normas Subsidiarias de Vera pretende, asimismo, distinguir y aclarar las tipologías preferentes de vivienda para cada una de las ordenanzas antes mencionadas, así como especificar las condiciones de dotación de plazas de aparcamiento por vivienda.

3. Conveniencia y oportunidad de la modificación puntual.

La estructura urbana del núcleo de Vera se caracteriza, en general, por parcelas o solares medianeros de dimensiones no superiores a los 150 m² de superficie, cuya tipología de vivienda habitual era la casa unifamiliar alineada a fachada, que contaba con un patio trasero.

De la eclosión demográfica y económica del municipio de Vera está resultando la regeneración del núcleo urbano de Vera, que ha permitido, por ejemplo, la puesta en valor del Casco Histórico de Vera.

No obstante lo anterior, las Normas Subsidiarias vigentes no establecen una densidad máxima de viviendas para aquellos solares emplazados en el ámbito de aplicación de la ordenanza 3, características del núcleo urbano.

Por otro lado, el artículo 58.11 de las Normas Subsidiarias vigentes, relativo a aparcamientos, contiene suficientes indeterminaciones que, en correspondencia con la ausencia de limitación de la densidad de viviendas, hacen difícil su correcta aplicación.

Al objeto de no menoscabar la conservación de las constantes tipológicas del núcleo urbano de Vera y su coherencia con el tejido urbano y la estructura de la propiedad existente, se propone la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Vera, que fijará la densidad máxima de viviendas en el ámbito de las ordenanzas 1, 2 y 3, así como las condiciones objetivas de dotación de plazas de aparcamiento por vivienda.

4. Justificación legal.

La Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 10.1, apartados A, letra d, dispone lo siguiente:

«Artículo 10. Determinaciones.

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen /o ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

A) En todos los municipios: (...)

d) Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.»

Al amparo del artículo arriba mencionado, y en virtud de la presente Modificación Puntual del planeamiento general vigente, se procede a concretar la densidad máxima de vi-

vindas para el suelo urbano del núcleo de Vera, y a definir unas condiciones mínimas de aparcamientos, congruentes y proporcionadas con los criterios de densidad establecidos, y adecuadas a las necesidades colectivas de los habitantes de esta zona.

5. Contenido de la modificación puntual.

Artículo único. «Condiciones de Densidad de Viviendas y Aparcamientos en el Suelo Urbano del Núcleo de Vera».

1. Salvo indicaciones expresas en los apartados siguientes, la densidad de viviendas en el ámbito de las Ordenanza 3 de las Normas Subsidiarias de Vera será libre siempre que se dote de una plaza de aparcamiento por vivienda en el propio edificio que se proyecta y la superficie del solar supere los 300 m² de superficie neta.

2. En caso de solares emplazados en el ámbito de aplicación de las Ordenanzas 1 y 2, y de aquellos solares emplazados en el ámbito de aplicación de la Ordenanza 3, cuya superficie sea menor a la referida en el apartado anterior (300 m²), se seguirán las siguientes reglas:

2.a) Densidad máxima de viviendas y uso preferente.

La densidad de viviendas se establece en relación a la parcela mínima que corresponde a cada ordenanza.

ORDENANZA	PARCELA MÍNIMA (m ²)	DENSIDAD (Viv./parc.mínima)
1- Núcleo Urbano	350	1
1- Costa	350	2
2	125	1,25
3	80	2 (solar>300 m ² v)

El cálculo del número máximo de viviendas autorizable en un solar se realizará mediante la siguiente fórmula:

$$\text{Núm. viviendas} = (\text{Sn} / \text{Pm}) \times \text{D}$$

Donde: Sn = Superficie neta del solar.
Pm = Parcela mínima.
D = Densidad de viviendas.

El redondeo del número resultante se realizará al entero inmediatamente superior o inferior, respecto a los dos primeros decimales del resultado. Ejemplo:

Solar de 250 m² en el ámbito de la Ordenanza 3

$$\text{Núm. viv} = (\text{Sn} / \text{Pm}) \times \text{D} = (250 / 80) \times 2 = 6,25 \text{ viviendas} = 6 \text{ viviendas.}$$

2.b) Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento.

2.b.1. Todo proyecto de edificio de viviendas de nueva planta en el ámbito de las Ordenanzas 1, 2 y 3 estará obligado a incluir, para la obtención de la licencia de obras, plazas de garaje o aparcamiento en el propio edificio en igual número que las viviendas obtenidas o proyectadas en razón del cálculo del apartado 2.a. anterior.

2.b.2. Se podrán prever la mitad de plazas de aparcamiento obligatorias dentro del propio edificio proyectado, en aquellas parcelas o solares emplazados en el ámbito de aplicación de la Ordenanza 3, en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que den frente a una calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 4,50 metros.
- Que el ancho de fachada de la parcela sea igual o inferior a 6,00 metros.

- Aquellas cuya superficie neta de parcela no alcance los 300 metros cuadrados.

2.b.3. Se eximirá la reserva de plazas de aparcamiento en aquellos solares ubicados en el ámbito de aplicación de la Ordenanza 3, siempre que su superficie sea inferior a los 150 metros cuadrados, se construya una única vivienda y se destine la planta baja del edificio a uso terciario.

6. Disposición transitoria.

La presente normativa será de aplicación a todos aquellos expedientes que aún habiéndose iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la misma, no haya transcurrido el plazo legal para su resolución.

7. Procedimiento.

Para la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Vera relativa a las Condiciones de Densidad de Viviendas y Aparcamientos en el Suelo Urbano del Núcleo de Vera, se seguirá el procedimiento establecido en los artículos 36 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en los artículos 91 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Almería, 7 de mayo de 2007.- El Delegado, Luis Caparrós Mirón.

ANUNCIO de 14 de mayo de 2007, de la Delegación Provincial de Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 17 de septiembre 2003, recaída en el expediente PTO 100/03 sobre Modificación de NN.SS., Sector S-1 y S-2 del municipio de Tabernas (Almería).

Para general conocimiento se hace pública la Resolución que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en su sesión ordinaria de fecha 17 de septiembre de 2003 adoptó en relación al expediente PTO 100/03 sobre Modificación de Normas Subsidiarias, Sector S1 y S2 del

municipio de Tabernas (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento (a instancias de Fórum Cerámicas, S.L.).

Conforme establece el art. 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 10.4.2007, y con el número de registro 1944 se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de fecha 17 de septiembre de 2003, por la que se aprueba definitivamente la Modificación de Normas Subsidiarias, Sector S1 y S2 del municipio de Tabernas a (Almería) (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

RESOLUCIÓN

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión celebrada el día 17 de septiembre de 2003, ha examinado el expediente PTO 100/03 sobre Modificación de Normas Subsidiarias, Sector S1 y S2, del municipio de Tabernas (Almería), promovido por el Ayuntamiento (a instancias de Fórum Cerámicas, S.L.), resultando del mismo los siguientes

HECHOS

I. Objeto y descripción.

El objeto del expediente es modificar las Normas Subsidiarias en el ámbito de los Sectores S1 y S2 en los siguientes aspectos: Subdividir el Sector S2 en dos subsectores, el S2a y S2b. Cambiar el uso industrial del Sector S1 por residencial. Unificar los Sectores S1 y S2a con uso residencial. Establecimiento de un vial estructurante que ordena los sectores resultantes: Sector S1-S2a y Sector S2b.

	Normas Subsidiarias vigentes		Modificación propuesta	
	Sector S1	Sector S2	Sector S1-S2a	Sector S2b
Superficie	150.000 m ²	805.269 m ²	723.200 m ²	232.069 m ²
Uso	Industrial	Residencial	Residencial	Residencial
Usos permitidos	Industrial, comercial, terciario y vivienda	Industrial (2. ^a , 3. ^a , 4. ^a) y residencial	Residencial y compatibles	Industrial (2. ^a , 3. ^a , 4. ^a) y residencial
Aprov. medio	0,4 m ² /m ²	0,4 m ² /m ²	0,4 m ² /m ²	0,4 m ² /m ²
Cesiones	E.Libre	Regl. Planeamiento	72.320 m ²	Regl. Planeamiento
	Equip.		21.600 m ²	
Desarrollo	Plan Parcial	Plan Parcial		Plan Parcial
Nº máx. viv.	-	-	900	-

Se determinan ordenanzas para el Sector S1-S2a

Los parámetros del Sector S2b quedan igual que en las Normas Subsidiarias, aunque con menor superficie.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia y procedimiento.

Al afectar la modificación del instrumento de planeamiento a la ordenación estructural, es de aplicación el art. 31.2 de la

Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en relación con el artículo 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, que asigna específicamente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, como órgano dependiente jerárquicamente del Consejero, la competencia para la aprobación definitiva.

En lo que se refiere al procedimiento, resulta de aplicación el establecido en la LOUA, dado que la aprobación inicial del presente instrumento de planeamiento se produjo con posterioridad a su entrada en vigor.