



SUMARIO

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Resolución de 13 de agosto de 2010, de la Delegación Provincial de Huelva, referente al expediente que se cita, por la que se subsana, inscribe y publica la modificación núm. 1 del Plan General de Ordenación Urbanística de Cumbres de Enmedio.

2

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Anuncio de 7 de septiembre de 2010, 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 16 de julio de 2010, recaída en el expediente que se cita.

22

Anuncio de 15 de septiembre de 2010, 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 16 de julio de 2010, recaída en el expediente que se cita, sobre Modificación Normas Subsidiarias del municipio de Vera (Almería).

68



3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

RESOLUCIÓN de 13 de agosto de 2010, de la Delegación Provincial de Huelva, referente al expediente que se cita, por la que se subsana, inscribe y publica la modificación núm. 1 del Plan General de Ordenación Urbanística de Cumbres de Enmedio.

Para general conocimiento se hace pública la Resolución de la Delegación Provincial de Huelva de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 13 de agosto de 2010, en relación con la Modificación núm. 1 del Plan General de Ordenación Urbanística de Cumbres de Enmedio.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 13 de agosto de 2010, y con el número de registro 4337 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 Vivienda y Ordenación del Territorio.

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:

- Resolución de 13 de agosto de 2010, de la Delegación Provincial de Huelva de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, referente al expediente CP-033/2008 por la que se Subsana, Inscribe y Publica la Modificación núm. 1 del Plan General de Ordenación Urbanística de Cumbres de Enmedio (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

RESOLUCIÓN SOBRE SUBSANACIÓN, INSCRIPCIÓN Y PUBLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN NÚM 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUMBRES DE ENMEDIO (CP-033/2008)

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que el Titular de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda de Huelva tiene atribuidas por el Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, dicta la presente Resolución conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Cumbres de Enmedio, tuvo entrada en esta Delegación Provincial, sede de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, expediente administrativo municipal incoado referente a la Modificación núm. 1 del Plan General de Ordenación Urbanística de dicho término municipal, a los efectos del pronunciamiento de la Comisión Provincial en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente.

Segundo. Con fecha 17 de febrero de 2009, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo resolvió aprobar definitivamente la citada modificación de forma condicionada a la subsanación de los extremos señalados en dicho

acuerdo, quedando supeditado el registro y publicación de la presente innovación al cumplimiento de los mismos.

Tercero. El Ayuntamiento de Cumbres de Enmedio con fecha 19 abril de 2010, presentó en cumplimiento de la Resolución emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 17 de febrero de 2009, documentación complementaria, constando la misma de dos copia del documento técnico, debidamente diligenciado con fecha de acuerdo plenario de aprobación de 3 de marzo de 2010, por el que se da cumplimiento a los condicionantes impuestos en la citada Resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver es el Titular de la Delegación Provincial de Vivienda y Ordenación del Territorio de conformidad con lo establecido en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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.

Segundo. La inscripción y depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanísticos, así como su publicación se realiza en cumplimiento de los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2004, de 7 de enero de 2004.

Tercera. Tras el análisis de la documentación complementaria presentada por el Ayuntamiento de Cumbres de Enmedio, en cumplimiento de Resolución emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 17 de febrero de 2009, se emitió Informe Técnico favorable de fecha 3 de mayo de 2010

R E S U E L V E

Primero. Declarar Subsana, Inscribir en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Espacios y Bienes Catalogados y publicar el mismo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, previa su inscripción en el correspondiente Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Espacios y Bienes Catalogados

Segundo. La presente Resolución se notificará a los interesados, en los términos previstos en el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial según se prevé en el artículo 14 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo de 13 de julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que puede ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

ANEXO II

MEMORIA

1. Objeto.

El objeto del presente documento es el de introducir una modificación en el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Cumbres de Enmedio, en el ya definido Suelo Urbanizable Sectorizado, dividiéndolo en Suelo Urbanizable Ordenado de uso característico industrial y Suelo Urbanizable Sectorizado de uso característico residencial.

Además, cambiará la delimitación del suelo industrial determinada por el PGOU, dejando fuera el tramo de la antigua nacional N-435 y ampliando el fondo del polígono en 25 metros.

2. Peticionario.

La presente Modificación Puntual se redacta por expreso encargo del Ayuntamiento de Cumbres de Enmedio, basándose en los motivos que se expresan en el apartado siguiente.

El encargo se realiza a los Servicios Técnicos de la Diputación Provincial de Huelva. El trabajo se redacta desde la Unidad Comarcal de Arquitectura y Urbanismo Andévalo Occidental, con sede en Puebla de Guzmán.

El trabajo se redacta por parte de dicha Unidad Comarcal por ser allí donde se terminaron los trabajos de redacción del Plan General de Ordenación Urbanística del citado municipio, estando a esa oficina adscritos los técnicos que culminaron el citado documento de planeamiento.

Posteriormente, y a la vista del informe técnico de la Resolución de Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual núm. 1, se procede por los servicios técnicos de la Gerencia Provincial de Huelva de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía a completar el documento dando cumplimiento a dicho informe.

3. Antecedentes.

Con fecha 29 de mayo de 2003, se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística de Cumbres de Enmedio, de forma condicionada a la subsanación de una serie de deficiencias. El citado Plan General plantea un área de 13,7 ha como Suelo Urbanizable, destinado principalmente a uso Industrial, aunque con una parte importante de suelo destinado también a uso Residencial.

La resolución aprobatoria del expediente del Plan General por parte de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía con relación al suelo urbanizable es del todo favorable, planteando sólo que se reserven un 1% para Equipamiento Comercial y 4.000 m² para Equipamiento Docente.

La propuesta de desarrollo del tejido industrial que se ha planteado desde el Plan General tiene un rango de actuación a nivel supramunicipal, adhiriéndose a la iniciativa los vecinos municipios de Cumbres de San Bartolomé y Cumbres Mayores. Este respaldo de los tres municipios a la propuesta acarrea que le sigan en su apoyo tanto la Diputación de Huelva como distintas Consejerías de la Junta de Andalucía, estableciéndose un protocolo de actuación; la Diputación de Huelva se encargará de la infraestructura de abastecimiento de agua al polígono industrial, la Junta de Andalucía a través de la Consejería de Medio Ambiente efectuará las obras de infraestructura de saneamiento del citado polígono y la Empresa Pública del Suelo de Andalucía (EPSA) efectuará la urbanización interior del citado área.

Una vez aprobado el documento de planeamiento y entrados de lleno en la gestión y desarrollo de las actuaciones propuestas, se ve que para la puesta en acción y consolidación del parque Industrial propuesto es mejor dividir el suelo urbanizable en dos sectores de planeamiento distintos, uno con Uso Global Industrial y otro, el más cercano al núcleo urbano, con Uso Global Residencial. Paralelamente a esta iniciativa,

la Empresa Pública del Suelo de Andalucía (EPSA) adquiere los terrenos del suelo urbanizable que se van a destinar a uso Industrial y se encarga de la ordenación del ámbito.

La propuesta planteada no cumple las determinaciones del informe de Carreteras del Estado, propietario de la carretera nacional 435, colindante con los terrenos para la implantación del polígono industrial. Recordemos que el informe de carreteras plantea que la «edificación debe situarse a una distancia de veinticinco metros de la arista exterior de la calzada más próxima, en todo el suelo urbanizable». Esta consideración no se cumple en el citado proyecto.

La modificación del diseño planteado para cumplir el condicionante del informe de Carreteras nos pareció que podría demorarse algunos meses. Ante esta situación, el equipo redactor del Plan General, con enorme deseo de terminar definitivamente la tramitación del mismo, planteó entregar el documento de cumplimiento de resolución delimitando dentro del suelo urbanizable sectorizado dos sectores de planeamiento distintos, sin plantear como suelo urbanizable ordenado la zona industrial. Ello ha conllevado que se deba tramitar, cuando el diseño de la zona en cuestión ha cumplido los requisitos pertinentes, una Modificación Puntual para poder ejecutar la urbanización planteada.

Por otro lado, la necesidad de la redacción del presente documento refundido deriva del requerimiento planteado por el informe de fecha 17 de febrero de 2009, de Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual núm. 1, en el cual se supeditaba su publicación y registro a la subsanación de las deficiencias detectadas, por lo que se instaba a la elaboración de un «texto unitario omnicompreensivo que refunda los distintos documentos de Cumplimiento de Resolución».

En dicho informe se insta de igual forma a «estar a lo dispuesto en los distintos informes sectoriales, siendo preciso que se incorporen como determinaciones o normas los condicionantes de la Consejería de Medio Ambiente para la preservación de las quercíneas y los de la Dirección General de Carreteras sobre el acceso y los medios de protección acústica».

Por tanto, el objeto del presente documento es refundir y completar las determinaciones necesarias para la adecuada definición de las nuevas Áreas de Reparto que se plantean, una referente a Suelo Urbanizable Ordenado (nueva Área de Reparto núm. 3 Industrial) y otra a Suelo Urbanizable Sectorizado (Área de Reparto núm. 4 Residencial).

4. Exposición de motivos.

Dada la importancia estratégica de la actuación de carácter industrial, entendiéndose su alto valor para el desarrollo económico de la zona y su alto interés tanto comarcal como autonómico por la posición estratégica del enclave elegido para su ejecución, la ordenación del ámbito no sólo se estima conveniente por parte de los Ayuntamientos de Cumbres de San Bartolomé, Cumbres de Enmedio y Cumbres Mayores, sino que cuenta además con el apoyo de la Diputación de Huelva y la Junta de Andalucía, implicadas en la ejecución de la misma.

Entendiéndose la urgencia en la ejecución de la actuación de índole industrial para el futuro desarrollo de la zona, se redacta la presente Modificación Puntual, no teniendo así que tramitarse ningún instrumento de planeamiento de desarrollo, ya que el presente documento incluye las determinaciones pormenorizadas del nuevo Suelo Urbanizable Ordenado Industrial.

La actuación puntual objeto de esta Modificación, tiene por objeto la división del Suelo Urbanizable Sectorizado (Área de Reparto núm. 3 definida por el PGOU) en Suelo Urbanizable Ordenado de Uso Característico Industrial, modificando además su delimitación, y Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Característico Residencial.

El suelo destinado a uso industrial que venía ya marcado en el PGOU, cambiará su categorización de Suelo Urbanizable Sectorizado a Suelo Urbanizable Ordenado. Tendrá una nueva

delimitación, dejando fuera del ámbito el antiguo tramo de la carretera N-435, y ampliando en 25 metros de fondo dicho ámbito.

La ampliación del fondo del ámbito en 25 metros ha venido motivada por las determinaciones del informe de Carreteras del Estado, mencionado en el punto anterior de «Antecedentes», según el cual no se cumplía la distancia de veinticinco metros desde la edificación a la arista exterior de la calzada más próxima, en suelo urbanizable. Ampliando esa distancia la delimitación del ámbito, y dejando fuera la carretera se consigue no disminuir la superficie propuesta inicialmente y facilitar la gestión al no implicar en la ejecución del polígono industrial a la Administración del Estado.

5. Marco legal.

La vigente ley del suelo andaluz, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por recientemente por la Ley 13/2005, de 11 de diciembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, así como el Reglamento de Planeamiento, son el referente legal que regula las modificaciones de las figuras de planeamiento.

Así, en el citado texto legal se establece que:

Artículo 36. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los artículos 13.1 b) y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorizada postestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el artículo 12 de esta Ley. Asimismo, se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

La modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1 se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 para la delimitación de unidades de ejecución.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

a) De ordenación:

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

2. Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1 a) de esta Ley.

3. Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

4. Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

5. Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande.

b) De documentación:

- El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

c) De procedimiento:

1. La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2 C de esta Ley.

2. Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

3. 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 pudiera afectarle.

3. La Consejería competente en materia de urbanismo, previa audiencia al municipio interesado, podrá imponerle la obligación de proceder a la pertinente innovación de sus instrumentos de planeamiento vigentes cuando concurra el supuesto del apartado 3.c del artículo 35.

Dicha Consejería deberá practicar al municipio correspondiente requerimiento en el que se especifique el contenido y alcance de la obligación legal a cumplir y se otorgue un plazo razonable para su cumplimiento, con adopción de cuantas medidas fueran pertinentes a tal fin, incluidas las de índole presupuestaria. Transcurrido este plazo sin efecto, podrá sustituir la inactividad municipal relativa a la formulación del correspondiente proyecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y por incumplimiento del pertinente deber legal, acordando lo procedente para la elaboración técnica de la innovación.

La Consejería competente en materia de urbanismo podrá en todo caso proceder a la elaboración técnica de las innovaciones a que se refieren los párrafos anteriores previo acuerdo o con informe favorable del municipio interesado.

Artículo 37. Revisión de los instrumentos de planeamiento: concepto y procedencia.

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

3. Los instrumentos de planeamiento se revisarán en los plazos que ellos mismos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que prevean a tal efecto.

Artículo 38. Modificación de los instrumentos de planeamiento: concepto, procedencia y límites.

1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos Planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

4. Los municipios podrán redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulte necesaria para el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo cuando corresponda a instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva le corresponda, o tengan que ser objeto de informe de la misma previo a su aprobación definitiva por aquel.

Así pues y entendiendo que las nuevas determinaciones recogidas en el presente documento no afectan de manera importante ninguna determinación estructural, planteamos que la figura que en este caso es de aplicación es la Modificación del Planeamiento.

6. Situación urbanística actual.

6.1. Determinaciones globales.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Cumbres de Enmedio contiene todas las determinaciones señaladas en el ordenamiento jurídico vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

En ese marco legal, el Plan establece la estructura general y orgánica del territorio y la clasificación y calificación de los suelos para destinarlos a las necesidades en materia de vivienda, dotaciones, suelos industriales y terciarios. Con-

cretando, el Plan General clasifica como suelo urbano consolidado 42.464 m². Dentro del suelo urbano, pero en la categoría de no consolidado, el Plan ordena 6.688 m², repartidos en dos unidades de ejecución. Como suelo urbanizable se establece un sector de planeamiento de 137.098 m² localizados en un borde del núcleo de Cumbres de Enmedio.

En este repaso por la clasificación establecida en el documento de planeamiento, debemos concluir comentando que dentro del suelo no urbanizable, se establecen como zonas especialmente protegidas un total de 220.370 m², derivadas por un lado de la legislación sectorial y por otro del estudio efectuado por los redactores del planeamiento en cuestión.

A continuación expresamos en las siguientes fichas los parámetros generales del Plan General de Ordenación Urbanística de Cumbres de Enmedio.

En primer lugar y para cuantificar y valorar las dotaciones, se hace necesario plasmar el censo poblacional, las previsiones de población y el censo de viviendas.

POBLACIÓN Y CENSO DE VIVIENDAS ESTABLECIDO EN EL PGOU

	POBLACIÓN		VIVIENDAS			
	EXISTENTE	PROY. 2011	EXISTENTE	PROY. SUELO CONSOLIDADO	PROY. SUELO NO CONSOLIDADO	TOTAL
CUMBRES DE ENMEDIO	62	62	54	35	66	155

Una vez resaltados estos datos, plasmamos las dotaciones establecidas por el Plan General.

ESTÁNDARES ESTABLECIDOS EN EL PGOU

EQUIPAMIENTO	EXISTENTE	PROPUESTO	TOTAL	ESTANDAR	ESTANDAR	DIF.
S.E.L.D.U.P.	1.195 m ²	5.610 m ²	6.805 m ²	(1)	310 m ²	+6.495 m ²
DOCENTE		1.000 m ²	1.000 m ²	(2)	1.000 m ²	0
DEPORTIVO		1.865 m ² s	2.010 m ² s	(3)	2.010 m ² s	0
SOCIAL/CULTURAL		993 m ² s	993 m ² s	(4)	717 m ² s	+276 m ² s
SANITARIO	240 m ² c	-	240 m ² c	(5)	126 m ² c	+114 m ² c
APARCAMIENTO		265 pzas.		(6)	265 pzas.	0

(1). Los estándares para el sistema de espacios libres de dominio y uso público se han calculado partiendo de la premisa marcada en el art. 10.1.A.c.1 de la LOUA, en la que se establece una reserva mínima de 5 m² por habitante. Debemos decir al respecto que lo señalado en la tabla como propuesto es sólo el establecido como espacio libre integrante del sistema general, computándose como espacios libres del sistema local otros 13.710 m², localizados en el suelo urbanizable propuesto. Como contrapartida, debemos comentar que lo que estimamos por habitante es el permanente y no la población estacional. Esta consideración parte de la tipología de municipio en el que nos encontramos, con una potencial carga de segunda residencia y en la que el concepto de futuro habitante sea un poco complejo de establecer y no vaya en relación con el número de viviendas proyectadas.

(2). Las determinaciones efectuadas para la dotación docente vienen derivadas del estudio del Mapa de Enseñanzas y Red de Centros de Andalucía, editado por la Consejería de Educación y Ciencia de la Junta de Andalucía y de la Orden Ministerial de 4 de Diciembre, por la que se aprueban los Programas de Necesidades para la redacción de los Proyectos de Centros Docentes. Cumbres de Enmedio no dispone en la actualidad de ninguna dotación en esta materia. El desarrollo del Suelo Urbanizable propuesto provocaría la necesidad de crear una mínima infraestructura, que se podría materializar en una unidad de Educación Infantil más una de Primaria, junto con

espacios libres estandarizados en la Orden Ministerial citada. A tal efecto se reserva una parcela dentro de esa porción de terreno propuesto como urbanizable.

(3). Para el equipamiento deportivo, se ha utilizado directamente la tabla de equipamientos para Planes Parciales que desarrollen suelos de tipo industrial.

(4). Los estándares para el sistema de equipamiento de tipo sociocultural se ha calculado teniendo en cuenta los requerimientos que establece el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de Planes Parciales destinados a Suelo Industrial y Residencial y comparándolo con las prescripciones para núcleos urbanos que establecen los estudios publicados en el libro «La ciudad de los ciudadanos» (Editado por el Ministerio de Fomento. Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo, 1997). En este libro se muestran tablas de estándares que manejan las variables de entidad urbana, densidad edificatoria, y tipología de pirámide de población. Para el caso que nos ocupa, hemos reservado el suelo que establece el Reglamento de Planeamiento y para tener un estándar de necesidades coherente hemos tomado del mencionado libro lo señalado como necesario para la entidad Barrio Ciudad, el tejido Residencial. Para los equipamientos considerados, establecemos la tipología de población Envejecida, obteniendo un módulo de 4,623 m²s/vivienda para la dotación sociocultural.

(5). Para el cálculo de la dotación sanitaria se ha ido directamente a las recomendaciones del libro mencionado anteriormente, estableciendo el citado estudio una dotación de 0,810 m²s/vivienda, que se ha aplicado a las 155 viviendas totales previstas, sumando las existentes, las propuestas en suelo urbanizable y las propuestas en suelo urbano.

(6). Para el equipamiento de aparcamientos, se ha utilizado directamente la tabla de equipamientos para Planes Parciales que desarrollen suelos de tipo industrial y Residencial.

Para concluir con el repaso genérico a las determinaciones de Plan, a continuación presentamos unas tablas con un resumen de cuantificación.

CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU

CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y CATEGORÍAS			
Suelo	Consolidado	No Consolidado	Total
Urbano	42.464 m ²	6.688 m ²	49.152 m ²
Suelo Urbanizable	Ordenado	Sectorizado	No Sectorizado
	-	137.098 m ²	-
			137.098 m ²
Suelo No Urbanizable	Protegido	Natural o Rural	Total
	220.370 m ²	13.274.524 m ²	13.494.894 m ²

SISTEMAS GENERALES		
Sistema General Comunicaciones	Clasificado	56.868 m ²
	Adscrito	228.326 m ²
Sistema General Espacios Libres	Existentes	1.195 m ²
	Propuestos	5.610 m ²
Sistema General Equipamientos	Existentes	240 m ²
	Propuestos	0 m ²
Total		292.239 m ²

SISTEMAS LOCALES	
Sistema local Comunicaciones	3.364 m ²
Sistema de Espacios Libres	13.710 m ²
Sistema Local de Equipamientos	8.343 m ²
Sistema Local, Otros	-
Total	25.417 m ²

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
ÁMBITOS DE REPARTO O GESTIÓN	

Área de Reparto 1 (Unidad de Ejecución núm. 1)	1.078 m ²
Área de Reparto 2 (Unidad de Ejecución núm. 2)	5.610 m ²
Área de Reparto 3 (Sector de Planeamiento)	137.098 m ²
Total	143.786 m ²

USOS GLOBALES	
Residencial	93.040 m ²
Industrial	93.210 m ²
Terciario	-
Turístico	-
Otros	-

6.2. Ámbitos concretos de incidencia de la Modificación Puntual

Ámbito: Área de Reparto núm. 3. Suelo Urbanizable Sectorizado.

El Plan define el Área de Reparto núm. 3, Suelo Urbanizable Sectorizado, localizada en la entrada sur del núcleo poblacional, con una zona destinada a uso global residencial y otra destinada a uso global industrial. Los pormenores de la actuación se plasman en la ficha adjunta.

PGOU. ÁREA DE REPARTO NÚM. 3

- Descripción estado actual y propuesta.

Creación de un polígono industrial a escala supramunicipal que aglutine la actividad de ese sector productivo en toda la zona de Cumbres. Con el emplazamiento buscado, se intenta también potenciar un cierto crecimiento urbano que consolide y garantice el futuro del asentamiento poblacional.

- Ordenación estructural.

- Superficie del Ámbito: 137.098 m².

- Clasificación del Suelo: Urbanizable.

- Categorización del Suelo: Sectorizado.

- Disposiciones sobre Vivienda Protegida: No se establece para esta tipología de vivienda ninguna reserva. Se recomienda que el 10% de cesión al Ayto. se destine a este fin.

- Sistemas Generales: 14.885 m² de sistema general viario (viario ya existente).

- Uso Característico: Industrial.

- Usos Globales: Industrial (93.210 m²), Residencial (43.888 m²).

- Densidades Globales: Industrial, 24 naves/Ha.; Residencial, 13,67 viviendas/Ha.

- Edificabilidades Globales: 42.807 m² de Industrial, 10.800 m² de Residencial.

- Coeficientes de Uso y Tipología: Industrial: 1.

- Residencial: 0,8.

- Aprovechamiento Medio: 51.447/122.213 m²=0,42096.

- Reservas para Dotaciones Locales: Las contenidas en art. 17 de la LOUA y el Anexo al Reglamento de Planeamiento. En este caso:

	SELDUP	DEPORTIVO	DOCENTE	COMERCIAL	SOCIAL	APARC.
INDUST.	9.321 m ² (10% suelo)	1.865 m ² (2% suelo)		933 m ² (1% suelo)	933 m ² (1% suelo)	211pzas. (0,5pza/100m ² c.)
RESIDEN.	4.389 m ² (10% suelo)		1.000 m ²	60 m ² (1% m ² /viv.)	60 m ² (1% m ² /viv.)	54 pzas (0,5pza/100m ² c.)

- Ordenación pormenorizada preceptiva.

- Criterios y Directrices para la Ordenación Detallada: Se zonificará siempre los usos globales dejando el uso industrial más lejano al casco urbano consolidado. El uso global residen-

cial buscará siempre la conexión con la trama urbana actual. Se respetarán las determinaciones contenidas en la ficha de protección del área ambiental de la Iglesia. También se respetará la línea máxima de edificación marcada por el informe sectorial de carreteras.

- Ordenación pormenorizada potestativa.
- Pormenorización sobre Gestión:
 - Sistema de Gestión: Privado/Público.
 - Sistema de Actuación: Compensación/Cooperación.

7. Descripción y justificación de las modificaciones propuestas.

Las modificaciones que se proponen en el presente documento recogen las determinaciones marcadas por los distintos informes sectoriales recibidos que son los siguientes:

- Informe de Incidencia Territorial emitido por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de fecha 18 de Septiembre de 2008, determinándose que la innovación no presenta incidencia territorial.

- Informe de la Consejería de Medio Ambiente de fecha 24 de septiembre de 2008, considerando la innecesariedad de someter la actuación a un nuevo trámite de prevención ambiental, habida cuenta de las características de las modificaciones introducidas y de la naturaleza de los terrenos afectados y sus implicaciones ambientales. No obstante, se apunta la necesidad de integrar en los sistemas de espacios libres de los sectores el conjunto de quercíneas que con carácter disperso se localizan en los ámbitos.

Con respecto a este informe, en el documento que ejecute las determinaciones establecidas para el sector se localizará el conjunto de quercíneas y se adecuará la delimitación y ejecución de los espacios libres para su integración en dichas áreas.

Dicha indicación viene recogida en el capítulo correspondiente de las Ordenanzas Reguladoras del Área de Reparto núm. 3 Industrial en el Anexo 2 del presente documento.

- Informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento de fecha 14 de noviembre de 2008, en sentido favorable, pero precisando la necesidad de incluir en el proyecto de urbanización proyecto técnico para el acceso mediante rotonda y determinación de los niveles sonoros producidos por vehículos y las medias correctoras de protección acústica necesarias en su caso para garantizar los niveles máximos.

A este respecto, dicha exigencia viene recogida en el capítulo correspondiente de las Ordenanzas Reguladoras del Área de Reparto núm. 3 Industrial en el Anexo 2 del presente documento.

ACTUACIÓN NÚM. 1

DIVISIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO DE USO CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL

Como ya hemos comentado en apartados anteriores, este documento lo integra una modificación puntual, en la que se divide el Suelo Urbanizable Sectorizado (Área de Reparto núm. 3) en Suelo Urbanizable Ordenado de uso característico industrial (nueva Área de Reparto núm. 3) y Suelo Urbanizable Sectorizado de uso característico residencial (Área de Reparto núm. 4).

Cambiará la delimitación del suelo industrial, dejando fuera el tramo de la antigua nacional N-435 y ampliando el fondo del polígono en 25 metros.

Por otro lado, creemos conveniente modificar también la delimitación del suelo urbanizable de uso residencial, para dar coherencia a los viarios planteados en la ordenación del suelo industrial, ya que de otro modo, y teniendo en cuenta la am-

pliación de los 25 metros mencionados, el viario perimetral planteado tendría su fin en suelo no urbanizable.

Como determinación genérica y global de la presente Modificación Puntual, debemos hacer constar que en todos aquellos aspectos donde no se ha entrado, en especial, las previsiones sobre programación y gestión de la ejecución de la ordenación proyectada, será de plena aplicación las directrices señaladas en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Cumbres de Enmedio.

Pasamos ahora a exponer los estándares dotacionales resultantes tras la Modificación propuesta.

ESTÁNDARES RESULTANTES DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA						
EQUIPAMIENTO	EXISTENTE	PROPUESTO	TOTAL	ESTÁNDAR	ESTÁNDAR	DIF.
S.E.L.D.U.P.	1.195 m ²	5.610 m ²	6.805 m ²	(1)	310 m ²	+6.495 m ²
DOCENTE		1.000 m ²	1.000 m ²	(2)	1.000 m ²	0
DEPORTIVO		3.725,88 m ² s	3.725,88 m ² s	(3)	3.725,88 m ² s	0
SOCIAL/CULTURAL		124 m ² c	124 m ² c	(4)	124 m ² c	0
SANITARIO	240 m ² c	-	240 m ² c	(5)	126 m ² c	+114 m ² c
APARCAM.		481 plazas		(6)	322 plazas	+159 plazas

(1). Los estándares para el sistema de espacios libres de dominio y uso público se han calculado partiendo de la premisa marcada en el art. 10.1.A.c.1 de la LOUA, en la que se establece una reserva mínima de 5 m² por habitante. Debemos decir al respecto que lo señalado en la tabla como propuesto es sólo el establecido como espacio libre integrante del sistema general, computándose como espacios libres del sistema local otros 15.865,72 m², localizados en el suelo urbanizable propuesto (ordenado y sectorizado). Como contrapartida, debemos comentar que lo que estimamos por habitante es el permanente y no la población estacional. Esta consideración parte de la tipología de municipio en el que nos encontramos, con una potencial carga de segunda residencia y en la que el concepto de futuro habitante sea un poco complejo de establecer y no vaya en relación con el número de viviendas proyectadas.

(2). Las determinaciones efectuadas para la dotación docente vienen derivadas del estudio del Mapa de Enseñanzas y Red de Centros de Andalucía, editado por la Consejería de Educación y Ciencia de la Junta de Andalucía y de la Orden Ministerial de 4 de diciembre, por la que se aprueban los Programas de Necesidades para la redacción de los Proyectos de Centros Docentes. Cumbres de Enmedio no dispone en la actualidad de ninguna dotación en esta materia. El desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado propuesto provocaría la necesidad de crear una mínima infraestructura, que se podría materializar en una unidad de Educación Infantil más una de Primaria, junto con espacios libres estandarizados en la Orden Ministerial citada. A tal efecto se reserva una parcela dentro de esa porción de terreno propuesto como urbanizable sectorizado.

(3). Para el equipamiento deportivo, se ha utilizado directamente la tabla de equipamientos para Planes Parciales que desarrollen suelos de tipo industrial.

(4). Los estándares para el sistema de equipamiento de tipo sociocultural se ha calculado teniendo en cuenta los requerimientos que establece el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de Planes Parciales destinados a Suelo Industrial y Residencial y comparándolo con las prescripciones para núcleos urbanos que establecen los estudios publicados en el libro «La ciudad de los ciudadanos» (Editado por el Ministerio de Fomento. Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo, 1997). En este libro se muestran tablas de estándares que manejan las variables de entidad urbana, densidad edificatoria, y tipología de pirámide de población. Para el

caso que nos ocupa, hemos reservado el suelo que establece el Reglamento de Planeamiento y para tener un estándar de necesidades coherente hemos tomado del mencionado libro lo señalado como necesario para la entidad Barrio Ciudad, el tejido Residencial. Para los equipamientos considerados, establecemos la tipología de población Envejecida, obteniendo un módulo de 4,623 m²s/vivienda para la dotación sociocultural.

(5). Para el cálculo de la dotación sanitaria se ha ido directamente a las recomendaciones del libro mencionado anteriormente, estableciendo el citado estudio una dotación de 0,810 m²s/vivienda, que se ha aplicado a las 155 viviendas totales previstas, sumando las existentes, las propuestas en suelo urbanizable y las propuestas en suelo urbano.

(6). Para el equipamiento de aparcamientos, se ha utilizado directamente la tabla de equipamientos para Planes Parciales que desarrollen suelos de tipo industrial y Residencial.

Para ello se llevarán a cabo dos actuaciones:

Actuación núm. 1A: Nueva delimitación y ordenación del suelo urbanizable de uso característico industrial.

Actuación núm. 1B: Nueva delimitación del suelo urbanizable sectorizado de uso característico residencial.

Pasamos ahora a comentar, una por una, cada una de las actuaciones propuestas, estableciendo en cada una de ellas todas las nuevas determinaciones que acarrearán las modifica-

ciones introducidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Cumbres de Enmedio.

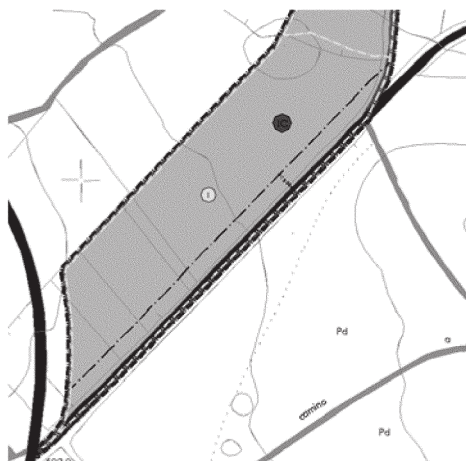
La ordenación pormenorizada de la nueva Área de Reparto núm. 3, es decir, del Suelo Urbanizable Ordenado Industrial, se desarrollará en el Anexo 2 del presente documento, el cual incluirá las determinaciones correspondientes conforme a los art. 56 y 58 del Reglamento de Planeamiento.

De igual forma, la documentación gráfica relativa al Suelo Urbanizable Ordenado deberá cumplir lo establecido en el art. 60 del Reglamento de Planeamiento, como así queda reflejado en los planos de Ordenación Pormenorizada (planos del 08. M1 al 16. M1) incluidos en el capítulo de planos del presente documento.

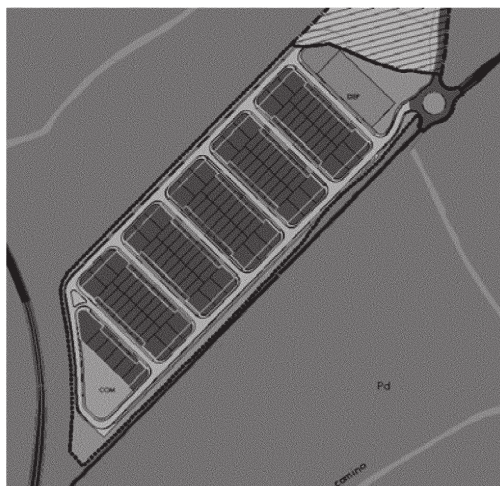
Actuación núm. 1A. Nueva delimitación y ordenación del suelo urbanizable industrial.

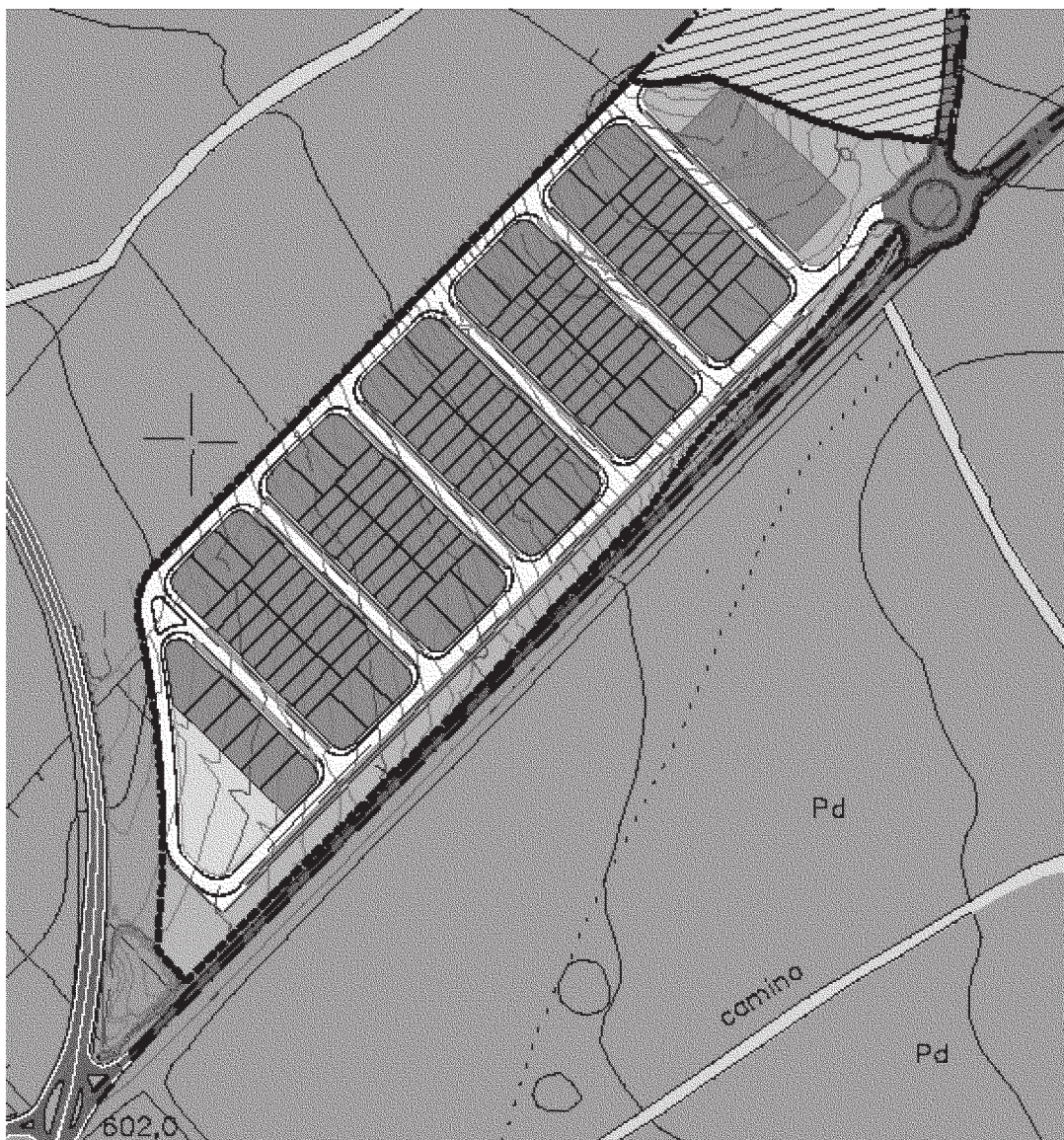
Se plantea el cambio de categorización y nueva delimitación del ámbito ocupado por el suelo urbanizable de uso industrial en el núcleo de Cumbres de Enmedio, pasando de 93.210,00 m² de suelo urbanizable sectorizado a 93.147,10 m² de suelo urbanizable ordenado de polígono industrial, conformando la nueva Área de Reparto núm. 3.

Esta nueva delimitación de suelo industrial se lleva a cabo dejando fuera del ámbito el antiguo tramo de la carretera N-435, y ampliando en 25 metros de fondo de dicho ámbito.



Delimitación actual de suelo urbanizable sectorizado industrial





Actuación núm. 1A propuesta subsanada.

Las determinaciones pormenorizadas se describen correspondientemente en el Anexo 2 del presente documento, en cumplimiento del contenido documental exigido por el Reglamento de Planeamiento y por la LOUA.

En la ficha adjunta se describen las nuevas determinaciones propuestas en la presente actuación.

Actuación núm. 1A. Delimitación y ordenación del suelo urbanizable industrial.

Área de reparto núm. 3.

Superficie: 93.147,10 m².

Clasificación, categoría, uso característico: Suelo Urbanizable, Ordenado, Industrial.

Usos globales: Industrial, Terciario y Dotacional.

Usos pormenorizados:

Industrial: Industrial 1.^a y 2.^a categoría,
Terciario: Comercial, oficinas, hostelería y turismo, locales de reunión y ocio,

Dotacional: SELDUP, Social-Cultural, Deportivo y aparcamientos.

Condiciones de edificación:

Edificación Industrial:

Superficie: 44.605,30 m².

Altura de la edificación: 1 planta, más entreplanta, ordenada según planos.

Edificabilidad: 35.652,52 m²t (las entreplantas no cuentan a efectos de edificabilidad).

Núm. máx. naves: 116 uds. (sólo podrá existir una propiedad por parcela).

Edificación Terciario:

Superficie: 3.093,79 m².

Altura de la edificación: 2 plantas, ordenada según planos.

Edificabilidad: 2.500,00 m²t.

Dotaciones:

Sistemas de espacios libres (Sist. Local): 11.111,82 m².

Suelo para equipamiento Deportivo-Asistencial (Sist. Local): 3.762,41 m² (3.762,41 m²t).

Suelo para aparcamientos (Sist. Local): 4.210,73 m² (427 plazas).

Suelo para infraestructuras: 862,49 m².

Viario local: 23.159,06 m².

Viario General adscrito (rotonda): 2.341,50 m².

Superficie total Construida: 41.914,93 m².

Superficie total Construida Lucrativa: 38.152,52 m².

Coefficientes de Uso y Tipología: Industrial=1.

Terciario=2.

Aprovechamiento medio: $[35.652,52 + (2.500 \times 2)] / [93.147,10] = 0,4364$.

Sistema de gestión: Público.

Sistema de actuación: Compensación.

Determinaciones pormenorizadas potestativas para su desarrollo: La ordenación pormenorizada establecida en los planos adjuntos. En principio se establece una sola unidad de ejecución, pudiendo dividirse en más si la gestión lo hace necesario.

Ordenanzas de Parcelación y Edificación: Son las recogidas en las «Ordenanzas reguladoras» del Anexo 2 de la presente Modificación Puntual.

Actuación núm. 1B. Nueva delimitación del suelo urbanizable sectorizado de uso característico residencial.

Tal y como quedaba recogido en el PGOU, dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado se distinguían dos zonas con usos diferentes, una con uso industrial y otra con uso residencial. Con esta actuación el Suelo Urbanizable Sectorizado queda limitado tan sólo al área destinada a uso residencial, conformando el Área de Reparto núm. 4.

Creemos conveniente modificar la delimitación del suelo urbanizable de uso residencial, para dar coherencia a los viarios planteados en la ordenación del suelo industrial (recogida en la Actuación 1.A de la presente Modificación), ya que de otro modo, y teniendo en cuenta la ampliación en 25 metros del fondo de dicho ámbito y el ajuste de las zonas de Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público, el viario perimetral planteado al norte del polígono tendría su fin en suelo no urbanizable. Ampliando la superficie de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso característico residencial en 1.144 m², en la zona limítrofe con el polígono industrial, conseguimos que la futura ordenación del sector que nos ocupa pueda dar continuidad al viario mencionado. Con esta ampliación, el suelo urbanizable sectorizado de uso residencial pasaría de 43.888 m² a 45.032 m².

En la ficha adjunta se describen las nuevas determinaciones propuestas en la presente actuación.

Actuación núm. 1B. Nueva delimitación del suelo urbanizable sectorizado de uso característico residencial.

Área de reparto núm. 4.

- Descripción estado actual y propuesta.

Se intenta potenciar un cierto crecimiento urbano que consolide y garantice el futuro del asentamiento poblacional. En esta modificación puntual se amplía la superficie del sector en 1.144 m², con respecto a la recogida en el PGOU, para poder dar continuidad al viario perimetral del polígono industrial limítrofe con el sector que nos ocupa.

- Ordenación estructural.

• Superficie del Ámbito: 45.032 m².

• Clasificación del Suelo: Urbanizable.

• Categorización del Suelo: Sectorizado.

• Disposiciones sobre Vivienda Protegida: reserva del 30% de la edificabilidad residencial.

• Viario Sistema General: 4.094 m² (viario ya existente).

• Uso Característico: Residencial

Densidad Global: Residencial, 13,67 viviendas/ha (62 viv.).

• Reservas para Dotaciones Locales: Las contenidas en art. 17 de la LOUA y el Anexo al Reglamento de Planeamiento. En este caso:

Residen.

Seldup.: 4.503 m² (10% suelo).

Deportivo: -

Docente: 1.000 m².

Comercial: 62 m² c (1m² c/viv.).

Social: 62 m² c (1m² c/viv.).

Aparc.: 56 pzas. (560m²) (0,5pza/100m²c.).

- Edificabilidad:

Edificación Residencial: Edificabilidad: 11.081 m²t.

Edificación Terciario: Edificabilidad: 100 m²t.

Dotaciones:

Suelo para equipamiento Docente: 500 m²t.

Suelo para equipamiento Social: 100 m²t.

• Superficie total Construida: 11.781,00 m²t

• Superficie total Construida Lucrativa: 11.181,00 m²t

• Coeficientes de Uso y Tipología: Residencial = 1.

Terciario = 1,5.

Aprovechamiento medio: $[11.081 + (100 \times 1,5)] / [45.032,00] = 0,2494$.

- Ordenación pormenorizada preceptiva.

• Criterios y Directrices para la Ordenación Detallada: Se buscará siempre la conexión con la trama urbana actual. Se respetarán las determinaciones contenidas en la ficha de protección del área ambiental de la Iglesia. También se respetará la línea máxima de edificación marcada por el informe sectorial de carreteras.

- Ordenación pormenorizada potestativa.

• Pormenorización sobre Gestión:

Sistema de Gestión: Privado/Público.

Sistema de Actuación: Compensación/Cooperación.

ANEXO 1

CUANTIFICACIÓN RESULTANTE DESPUÉS DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA SOBRE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DESPUÉS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y CATEGORÍAS				
Suelo Urbano	Consolidado	No Consolidado		Total
	42.464 m ²	6.688 m ²		49.152 m ²
Suelo Urbanizable	Ordenado	Sectorizado	No Sectorizado	Total
	93.147,10 m ²	45.032,00 m ²	-	138.179,10 m ²
Suelo No Urbanizable	Protegido	Natural o Rural		Total
	220.370,00 m ²	13.273.442,90 m ²		13.493.812,90 m ²

SISTEMAS GENERALES		
Sistema General Comunicaciones	Clasificado	57.297 m ²
	Adscrito	228.326 m ²
Sistema General Espacios Libres	Existentes	1.195 m ²
	Propuestos	5.610 m ²
Sistema General Equipamientos	Existentes	240 m ²
	Propuestos	0 m ²
Total		292.668 m ²

SISTEMAS LOCALES PROPUESTOS	
Sistema local Comunicaciones	32.502,72 m ²
Sistema de Espacios Libres	15.865,72 m ²
Sistema Local de Equipamientos (excepto aparcamientos)	4.849,88 m ²
Sistema Local de Aparcamientos	4.788,00 m ²
Total	58.006,32 m ²

USOS GLOBALES	
Residencial	94.184,00 m ²
Industrial	93.147,10 m ²
Terciario	-
Turístico	-
Otros	-

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
ÁMBITOS DE REPARTO O GESTIÓN	
Área de Reparto 1 (Unidad de Ejecución núm. 1)	1.078,00 m ²
Área de Reparto 2 (Unidad de Ejecución núm. 2)	5.610,00 m ²
Área de Reparto 3 (Sector de Planeamiento. Suelo Urbanizable Ordenado)	93.147,10 m ²
Área de Reparto 4 (Sector de Planeamiento. Suelo Urbanizable Sectorizado)	45.032,00 m ²
Total	144.867,10 m ²

ANEXO 2

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA ACTUACIÓN 1A: NUEVA ÁREA DE REPARTO NÚM. 3 (SUELO URBANIZABLE ORDENADO INDUSTRIAL)

1. Justificación de la conveniencia y oportunidad del desarrollo de la actuación 1A.

Como se ha explicado con anterioridad, la actuación propuesta plantea el cambio de categorización y nueva delimitación del ámbito ocupado por el suelo urbanizable de uso industrial en el núcleo de Cumbres de Enmedio.

La nueva clasificación, en virtud de lo establecido en la vigente LOUA, será de Suelo Urbanizable Ordenado.

El uso característico, a efectos del cumplimiento de los estándares marcados en el art. 17 de la LOUA, será el de Industrial. Se establecerán como usos globales, además del industrial, el terciario y el dotacional.

El uso industrial intentará dar eficaz respuesta a las demandas que en este sentido se producen tanto en el municipio de Cumbres de Enmedio como en los municipios vecinos de Cumbres de San Bartolomé y Cumbres Mayores, ofreciendo un emplazamiento alternativo a las industrias cárnicas de la zona que actualmente se encuentran ubicadas dentro de las tramas urbanas de los citados municipios y a las nuevas empresas que buscan ubicarse en la comarca serrana.

Atendiendo a esas demandas se proyectan un máximo de 116 naves industriales, articuladas por un viario de servicio conectado al antiguo tramo de la N-435 mediante una rotonda, que permite a su vez la conexión con el Suelo Urbanizable Sectorizado de uso residencial y con la entrada al actual núcleo urbano.

La otra gran área a consolidar son los equipamientos. Entendemos que los equipamientos no son una carga a soportar para ejercer una actuación urbanística, sino un potencial más dentro de la propia actuación.

Así, la zona destinada a Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público (SELDUP) se coloca como fachada a lo largo del antiguo tramo de la carretera N-435, ampliándose en las zonas extremas, tanto en las cercanías a la carretera nacional como en la zona que linda con el futuro suelo residencial.

En esta última zona verde se insertan parcelas destinadas a uso deportivo y social, que harán a buen seguro que los espacios libres se usen de esta manera en mayor medida. Por otro lado, colmatando una de las manzanas destinadas a naves industriales y en la posición más cercana a la N-435 se reserva un suelo estratégico para destinarlo a uso comercial.

La nueva delimitación de suelo industrial se lleva a cabo dejando fuera del ámbito el antiguo tramo de la carretera N-435, y ampliando en 25 metros de fondo de dicho ámbito. Se motiva la ampliación del fondo del ámbito en 25 metros por el cumplimiento de la determinación marcada por Carreteras del Estado, según la cual «la edificación debe situarse a una distancia de veinticinco metros de la arista exterior de la cal-

zada más próxima, en todo el suelo urbanizable». Ampliando esa distancia la delimitación del ámbito transversalmente y sacando fuera del ámbito la carretera, no se disminuye la superficie recogida inicialmente como suelo urbanizable y se facilita la gestión al no implicar en la ejecución del polígono industrial a la Administración del Estado.

2. Información urbanística.

Características naturales del territorio.

Se trata de una parcela de 93.147,10 m² de superficie total. Dicho terreno está limitado en su extremo este con la carretera nacional N-435 y en toda la zona sureste con un tramo de la antigua carretera mencionada. En sus otros extremos linda con otras parcelas.

La orografía de la parcela es sensiblemente plana como se observa en el plano topográfico del ámbito (Plano 08. M1). Presenta una suave pendiente ascendente desde el extremo suroeste hacia el nordeste, con una diferencia de cota máxima de 25 m. La pendiente en la zona más baja es suave y se va pronunciando más conforme nos movemos hacia la zona más alta.

El roquedo donde se sitúa la villa de Cumbres de Enmedio pertenece al período Cámbrico, de hace más de 500 millones de años. Estos terrenos sufrieron fenómenos volcánicos y las orogénias herciniana y alpina, provocando la fractura de los mismos, así como los procesos metamórficos de las rocas. Los materiales actuales, bastante erosionados, son granitos de origen volcánico y dos franjas de pizarra, areniscas y rocas metamórficas.

La capacidad de carga de los terrenos es alta con inexistencia de asientos, por lo que estamos en terrenos con condiciones constructivas muy favorables.

Los suelos son ácidos, de mediana calidad, con origen en materiales volcánicos, lo que da lugar a suelos con textura adecuada para los pastos y cultivos anuales en secano, mezclados con olivar.

Los terrenos se encuentran en el entorno de los acuíferos carbonatados de la Sierra de Huelva, que son de baja permeabilidad y cobijan dos acuíferos, el de Aroche-Galaroza-Zufre y el de Cañaveral de León-Santa Olalla. Nuestro ámbito no se ve afectado por ninguno de ellos.

De igual forma, la parcela no se ve afectada por ningún arroyo de régimen permanente, arroyo ni protección.

Usos y elementos existentes.

La parcela que nos ocupa tiene, a efectos urbanísticos, la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado en el vigente planeamiento urbanístico del municipio de Cumbres de Enmedio.

En la actualidad son unos terrenos de labor que están en desuso. Dentro del ámbito de actuación no se ha encontrado ningún elemento o edificación significativa.

Estructura de la propiedad.

La Empresa Pública del Suelo de Andalucía (EPSA) es propietaria de la totalidad de los terrenos localizados en la zona suroeste del núcleo urbano de Cumbres de Enmedio.

3. Ordenación pormenorizada.

Criterios y objetivos de la ordenación.

Con esta Modificación Puntual se plantea el cambio de categorización y una nueva delimitación de estos terrenos, pasando de 93.210,00 m² de suelo urbanizable sectorizado a 93.147,10 m² de suelo urbanizable ordenado de polígono industrial.

De igual modo se pretende fijar la ordenación pormenorizada adecuada para la nueva Área de Reparto núm. 3 de uso característico Industrial, sobre la base de su carácter supramunicipal, ya que deberá suplir la demanda de este uso para el entorno de los tres municipios colindantes: Cumbres de Enmedio, Cumbres de San Bartolomé y Cumbres Mayores.

Para ello se persigue un diseño ordenado y racional que optimice en lo posible la superficie del terreno, planteándose manzanas industriales de similares características, concentradas en el centro del desarrollo y las dotacionales y otros servicios en su perímetro.

Para garantizar el acceso adecuado a cada una de las manzanas industriales se plantea un trazado de la red viaria racional, basado en un vial de entrada desde la rotonda, paralelo a la carretera desde donde parte otros viales secundarios perpendiculares a él. Se cierra el esquema viario con un vial paralelo a límite norte del sector que comunica y continua en el sector residencial Área de Reparto núm. 4.

Descripción de la ordenación pormenorizada.

- Trazado y características de la red de comunicaciones del ámbito.

Para la red de comunicaciones dentro del ámbito señalado se ha dispuesto un viario de carácter local, que se conecta al Sistema General de Comunicaciones del municipio (antigua carretera N-435) a través de un solo punto con una rotonda que conecta a su vez con el núcleo urbano de Cumbreres de Enmedio.

El trazado y dimensiones del viario pueden apreciarse en los planos adjuntos. Las características de este viario se han determinado en las Normas Urbanísticas, en el presente Anexo.

Dicho vial recorre el sector de manera perimetral hasta enlazar con la actuación residencial en su punto suroeste. Se completa el trazado viario mediante unos viales perpendicular al anterior que garantizan el acceso a cada una de las naves industriales planteadas.

- Delimitación de las zonas de ordenación urbanística.

Se pueden diferenciar en el ámbito a desarrollar tres grandes zonas en función del uso de los terrenos, además de la red viaria planteada.

Por un lado tenemos una zona con uso global Industrial, que ocupa el espacio central de la ordenación. Se trata de las manzanas M2, M3, M4, M5, M6 y parte de la M7. La configuración de cada una de estas manzanas industriales se compone por dos hileras de naves idénticas de superficie media 300 m², que se sitúan en las zonas centrales de las mismas y que deben cumplir con un retranqueo a fachada de 5 m.

Las cabeceras están formadas por parcelas de mayor tamaño, las cuales se ven afectadas por un retranqueo de 7,5 m.

Por tanto la edificabilidad de cada una de las naves resulta de aplicar dichos parámetros a la superficie de parcela y computar una sola planta.

Por otro lado, tenemos una pequeña zona asignada a uso Terciario, en concreto destinada a Comercial, situada en el extremo más próximo a la N-435, dentro de la manzana M7. Su ubicación resulta estratégica, ya que presenta muy buena visibilidad desde la carretera y desde el acceso sur al municipio. Debido a su proximidad con estas infraestructuras viarias debe respetar unas franjas de retranqueo de la edificación, por lo que su ocupación máxima de la parcela resulta de 66,18%.

Esta parcela comercial tiene asignada una edificabilidad máxima de 2.500m²t.

La tercera área está destinada a las dotaciones y conforma la manzana M1. En ella se desarrollarán suelos destinados a SELDUP, equipamiento socio-cultural y deportivo y un área para infraestructuras, donde ha sido ejecutado por la Diputación de Huelva el depósito. Estas dotaciones tendrán carácter de Sistema Local.

La parcela de dotación deportiva tiene asignada una edificabilidad de 1 m²/m².

La disposición de la ordenación propuesta puede apreciarse en los planos adjuntos. La regulación de las distintas zonas se establece a través de las referidas Normas Urbanísticas anejas.

- Fijación de la reserva para Dotaciones.

La propuesta de desarrollo cumple con las reservas para dotaciones establecidas en el art. 17 de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento. Recordemos que el Uso Característico de la zona es el Industrial.

Se ha modificado la huella de la zona considerada como SELDUP, con objeto de adecuarse a los criterios establecidos por el Servicio de Urbanismo de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Es por ello que se ha concentrado la red de espacios libres del sector en dos áreas principales en las cabeceras del mismo y una zona paralela a la carretera, a lo largo del lindero este del sector.

Con esto se ha conseguido que esta última zona gane mayor entidad y tenga configuración adecuada dentro del Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público. La reserva total para esta dotación supera el 10% exigido por normativa.

Se plantean un total de 427 plazas de aparcamientos en suelo público, cumpliéndose así las determinaciones de la normativa a aplicar.

El resto de la superficie del sector será ocupado por viares de tipo local, así como la rotonda planteada de conexión con la carretera existente, la cual se considera con sistema general adscrito al ámbito.

- Trazado y características de las Infraestructuras.

En los planos anexos se desarrolla todo el esquema de trazado de las infraestructuras. En particular se ha procedido a representar el trazado de la red de abastecimiento de agua (de tipo arbórea), de saneamiento (que será una red separativa para fecales y pluviales), de energía eléctrica, alumbrado y de telefonía, así como la red viaria propuesta.

Todas estas instalaciones cumplirán, además de la normativa sectorial vigente para cada una de ellas, con las determinaciones establecidas en las particulares Normas Urbanísticas redactadas en este documento.

Parámetros de la actuación.

La actuación propuesta se concreta, a efectos numéricos, con los siguientes datos generales:

Superficie Total del Ámbito: 93.147,10 m².

Uso Característico: Industrial.

Número Máximo de Naves: 116 unidades (sólo podrá existir una propiedad por parcela).

Densidad de Naves: 12,45 naves/ha.

Usos Globales: Industrial, Terciario y Dotacional.

Usos Pormenor: Industrial, Terciario (Comercial, Oficinas, Hostelería y Turismo, Locales de reunión y ocio) y Dotacional (SELDUP, Social-Cultural, Deportivo, y Aparcamientos).

Superficie Total Construida: 41.914,93 m²t.

Superficie Total Construida Lucrativa: 38.152,52 m²t.

Aprovechamiento Medio: 0,4364.

Cuantificación según Usos:

Suelo para Edificación Industrial: 44.605,30 m².

Total Edificación Industrial Construido: 35.652,52 m²t.

Número Máximo de Naves Industriales: 116 unidades (sólo podrá existir una propiedad por parcela)

Suelo para Edificación Comercial: 3.093,79 m².

Total Edificación Comercial: 2.500,00 m²t.

Suelo para Sistema Vario Local: 23.159,06 m².

Suelo para Sistema Vario General adscrito: 2.341,50 m².

Dotaciones según art. 17 LOUA, y >13.040,59 m² (14% de superficie sector).

Exigencias del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Dotaciones	Estándar	Propuesto
SELDUP (>10% Sup.Sector)	>9.314,71 m ²	11.111,82 m ²
Servicios Interés Público y Social (>4%)	> 3.725,88 m ²	3.762,41 m ²
Aparcamientos (>0,5plazas/100m ² t)	> 2.267,10 m ²	4.210,73 m ²
	(229 plazas)	(427 plazas)
Total	> 15.307,69 m ²	19.084,96 m ²

Exigencias del Artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Dotaciones	Estándar	Propuesto
Parques y jardines (>10% Sup.Sector)	> 9.314,71 m ²	11.111,82 m ²
Aparcamientos (0,5-1 plazas/100m ²)	229-457 plazas	427 plazas
Total (14-20% Sup. Sector)	13.040,59-18.628,41 m ²	19.084,96 m ²

Determinaciones derivadas de los informes sectoriales recibidos.

- Informe de Incidencia Territorial emitido por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de fecha de 18 de septiembre de 2008.

El informe determina que la innovación no presenta incidencia territorial.

- Informe de la Consejería de Medio Ambiente de fecha 24 de septiembre de 2008.

Dicho escrito considera innecesario someter la innovación a un nuevo trámite de prevención ambiental, habida cuenta de las características de las modificaciones introducidas y de la naturaleza de los terrenos afectados y sus implicaciones ambientales.

Sin embargo, dicho documento insta a la integración en los sistemas de espacios libres del sector del conjunto de quercíneas que con carácter disperso se localiza en el mismo. A este respecto, la red de SELDUP se ha conformado siguiendo esta directriz en la manera de lo posible.

Será en la ejecución del Proyecto de Urbanización donde se ponga en práctica dicha indicación al ir detectando y localizando la especie identificada.

- Informe de la Dirección General de carreteras del Ministerio de Fomento de 14 de noviembre de 2008.

El informe tiene sentido favorable aunque precisa la necesidad de incluir en el proyecto de urbanización un proyecto técnico para el acceso mediante rotonda y determinación de niveles sonoros producidos por vehículos y las medidas correctoras de protección acústica necesarias en su caso para garantizar los niveles máximos.

A este respecto, el promotor de la presente iniciativa, se compromete a realizar dicho proyecto técnico, el cual se tramitará conjuntamente con el proyecto de urbanización correspondiente.

4. Ordenanzas reguladoras.

NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO DE USO CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL

ÍNDICE	Págs.
CAPÍTULO I: Disposiciones generales	39
CAPÍTULO II: Clasificación del suelo	40
CAPÍTULO III: Calificación del suelo	40
CAPÍTULO IV: Normas de protección del medio ambiente	43
CAPÍTULO V: Normas de urbanización	45
CAPÍTULO VI: Normas generales sobre los usos del suelo	51
CAPÍTULO VII: Disposiciones relativas a las distintas zonas ...	52
CAPÍTULO VIII: Disposiciones relativas a la gestión	56

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

Las presentes condiciones urbanísticas se definen para el ámbito de actuación señalado en los planos anexos, relativos al Suelo Urbanizable Ordenado de uso característico industrial.

Artículo 2. Desarrollo de la Ordenación.

El desarrollo de la ordenación del ámbito no requerirá de ninguna otra figura de planeamiento inferior al Plan General

de Ordenación Urbanística, del que este documento formará parte. Por tanto, para el desarrollo del ámbito sólo será necesario Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Sobre esa base, se podrán ejecutar distintas fases del Proyecto de Urbanización, según se estime conveniente.

Artículo 3. Relaciones e incidencias con el planeamiento de rango superior.

El municipio de Cumbres de Enmedio está afectado por el siguiente planeamiento y disposiciones de distinto rango:

- Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, aprobado el 18 de Julio de 1.989, que incluye la totalidad del término municipal en el ámbito del Parque Natural de Aracena y Picos de Aroche.

- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche, aprobados por Decreto 210/2003, de 15 de julio y formulados en desarrollo de la ley estatal de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, y de la ley autonómica de Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

Las determinaciones de estos documentos vinculan al planeamiento municipal en los términos establecidos en los mismos, por lo que se han tenido en cuenta en la redacción del presente documento.

Artículo 4. Contenido documental y normas de interpretación.

1. Este documento contiene Memoria, Normas Urbanísticas y Planos. Son los documentos normativos del presente estudio, complementándose en sus determinaciones.

2. En la interpretación de su contenido prevalecerá el significado que guarde relación con el contexto y finalidad.

3. Si se diesen contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies, y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

CAPÍTULO II

Clasificación del suelo

Artículo 5. Clasificación del suelo.

El ámbito de desarrollo tendrá la clasificación de Suelo Urbanizable Ordenado, y contendrá todas las determinaciones para esta clase de suelo recogidas en la LOUA.

Artículo 6. Derechos de los propietarios de Suelo Urbanizable.

Son los contenidos en los art. 49,50, 53 y 54 de la LOUA.

Artículo 7. Deberes de los propietarios de Suelo Urbanizable.

Son los contenidos recogidos en los art. 49,51, 53 y 54 de la LOUA.

CAPÍTULO III

Calificación del suelo

Artículo 8. Uso Característico.

A efectos del cumplimiento de las determinaciones de la LOUA sobre ordenación de áreas urbanas y sectores (art. 17), se define como uso Característico del ámbito de actuación el Industrial.

Artículo 9. Usos globales.

Se entienden como usos globales aquellos que con carácter predominante se asientan o prevén sobre un área del territorio, posibilitando la existencia de otros usos compatibles con ellos, de carácter secundario. Los usos globales permitidos en el ámbito definido son el Industrial, Terciario y Dotacional.

Artículo 10. Usos Pormenorizados.

Se definen como Usos Pormenorizados a aquellos en los que se dividen los Usos Globales, al objeto de tipificar y matizar la complejidad de la actividad. En los siguientes artículos se definen esos usos pormenorizados dentro de cada uso global.

Artículo 11. Uso Global Industrial.

1. El Uso Industrial es aquél que tiene por objeto llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, separación, almacenaje, exposición y distribución de productos.

2. Dentro del Uso Industrial se establecen los usos pormenorizados de Talleres Industriales, Almacenes e Industrias. Cada uno de ellos se describe a continuación:

a) Se entienden por Talleres Industriales las edificaciones y actividades relacionadas con artes y oficios, tales como talleres de carpintería, transporte e industria auxiliar del automóvil, talleres mecánicos, de pintura, etc.

b) Se entienden por Almacenes las edificaciones y actividades relativas al depósito de mercancías mayoristas, instaladores, fabricantes y otros distribuidores, excluida la venta al por menor. Pueden llevar incluidas actividades u operaciones secundarias de transformación parcial de productos almacenados.

c) Se entienden por Industrias las edificaciones y actividades destinadas a generación, distribución, suministro, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole.

3. Categorías de las edificaciones industriales.

En cuanto a la compatibilidad con otros usos, las presentes ordenanzas establecen las siguientes categorías:

a) Primera Categoría.

Se consideran industrias de primera categoría a aquellas que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas, pueden compatibilizarse con el uso residencial. Las condiciones para ser considerado uso industrial de primera categoría son:

- No almacenar, manipular o producir sustancias peligrosas.
- No producir residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto.
- Que el desarrollo de la actividad no de lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases, olores o radiaciones molestas o peligrosas para las personas o bienes.
- Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema de depuración de aguas residuales para que las mismas viertan a la red municipal de saneamiento.
- Que no genere residuos incompatibles con el uso residencial.

En concreto y siempre que se cumplan los requisitos señalados, se pueden considerar, entre otras, las siguientes actividades como de primera categoría:

- Talleres de carpintería y cerrajería.
- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.
- Panaderías, pastelerías.
- Talleres de géneros de punto y textiles.
- Imprentas y artes gráficas.
- Almacenes de abonos y pienso.
- Industrias de transformación de la madera.

b) Segunda Categoría.

Son aquellas industrias que requieren una zonificación específica. Se consideran industrias de Segunda Categoría las

no clasificadas como de Primera Categoría, con los siguientes condicionantes:

- Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad alta.
- Que las características técnicas o de escala de la actividad no aconsejen su implantación en zonas alejadas de áreas urbanas.

c) Tercera Categoría.

Industrias incompatibles con el medio urbano. Se consideran como tales las que no pertenecen a la Primera o Segunda Categoría. Estas industrias, por su potencial peligrosidad deben estar alejadas de las áreas urbanas.

Las actividades industriales contempladas en el Anexo I de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, serán consideradas como de Tercera Categoría.

4. A efectos de permisividad, se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de Julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los Reglamentos para su desarrollo y ejecución y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP).

5. Para cualquier uso industrial, se permiten las instalaciones anejas de oficinas, despachos, vestuarios, aseos, etc., que sean complementarios con la actividad a desarrollar.

6. Quedan prohibidas expresamente las industrias clasificadas por el RAMINP como insalubres, nocivas o peligrosas.

Por su implantación en la parcela y por el tamaño de la edificación, en los planos aparecen definidos en función de este hecho como Industrial Extensivo e Industrial Intensivo.

Artículo 12. Uso global terciario.

1. El Uso Terciario es el que tiene por objeto prestar servicio a las personas. Se establecen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

a) Comercial. Ejercicio profesional para la actividad de adquisición de productos para su venta.

b) Oficinas. Destinadas a prestar un servicio administrativo a las personas. Dentro de la esta actividad terciaria se engloban las oficinas de titularidad privada.

c) Hostelería y Turismo. Aquí se engloban las actividades relacionadas con el hospedaje y cualquier actividad relacionada con el turismo.

d) Locales de reunión y ocio. Edificaciones o partes de ellas destinadas a actividades recreativas, culturales, lúdicas o de esparcimiento.

2. Cada uno de los usos pormenorizados citados cumplirá la normativa específica aplicable a cada caso.

Artículo 13. Uso global dotacional.

1. El Uso Dotacional es aquel que sirve para proveer a las personas de los elementos que hagan posible las actividades educativas, culturales, deportivas, de salud y ocio. Dentro de las dotaciones distinguimos los siguientes usos pormenorizados:

- Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público (SELDUP).
- Social-Cultural y Deportivo.
- Infraestructuras.
- Aparcamientos.

2. Sobre el apartado de equipamientos, debemos decir que como regla general, cumplirán con las determinaciones de la normativa específica y sectorial que les afecte.

Artículo 14. Uso Pormenorizado dominante y compatible.

A efectos de establecer las ordenanzas de edificación y las intensidades de usos, se definen para cada zona un uso pormenorizado dominante y unos usos compatibles. En el Capítulo VII se definen para cada zona los distintos tipos de usos.

CAPITULO IV

Normas de protección del medio ambiente

Artículo 15. Control de los vertidos líquidos.

1. Cualquier vertido de aguas residuales deberá efectuarse al colector municipal. En el caso de existir una imposibilidad técnica, debidamente justificada, para realizar el vertido al citado colector, deberá adoptarse el correspondiente sistema de depuración, de acuerdo con las características del vertido y del medio receptor.

2. En todo caso, no se permitirá el vertido de aguas residuales a cauce que normalmente esté seco, incluso en el supuesto de efectuar su depuración.

3. Asimismo, toda actividad que por sus características produzca vertidos potencialmente contaminantes por su caudal, características físicas y/o su carga contaminante, deberá realizar el tratamiento de los mismos antes de verter el afluente a la red de saneamiento general, de manera que se adapte a las disposiciones legales que le fueran de aplicación.

4. Los valores máximos admisibles para los distintos parámetros de las aguas residuales vertidas al colector municipal deberán reglamentarse por la Corporación Municipal, de acuerdo con el sistema de tratamiento de las aguas residuales urbanas que se adopte y la legislación vigente.

5. No obstante, las citadas actividades deberán adoptar las medidas de seguridad necesarias para evitar cualquier vertido accidental.

a) No se admitirá el uso de fosa séptica.

b) Para evitar el peligro de mezcla de las aguas de abastecimiento y saneamiento, debido a fugas y retrosifonajes, la conducción de saneamiento deberá estar siempre por debajo de la de abastecimiento de agua (50 cm de distancia mínima entre generatrices más próximas, y siempre que no exista peligro de contaminación), y en zanjas diferentes.

En todo caso se estará a lo dispuesto en los Arts. 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/86) en lo referente a la descripción de lo que es un vertido y la necesidad de autorización del Organismo de Cuenca.

Artículo 16. Control de impacto sobre la salud.

1. La red de conducción del saneamiento cumplirá la normativa vigente sobre control de los vertidos líquidos.

2. Para garantizar la corrección del impacto sobre la población por emisión de ruidos, se deberán establecer en el medio exterior los niveles máximos equivalentes de ruido que se indican a continuación:

1. Zona industrial:

Entre las 8 y 22 horas. 70 dBA.

Entre las 22 y 8 horas. 60 dBA.

2. Zona comercial:

Entre las 8 y 22 horas. 65 dBA.

Entre las 22 y 8 horas. 55 dBA.

3. Zona de viviendas y edificios:

Entre las 8 y 22 horas. 55 dBA.

Entre las 22 y 8 horas. 45 dBA.

El Ayuntamiento realizará periódicamente un Estudio de ruidos para garantizar el cumplimiento de los niveles sonoros indicados con anterioridad en las zonas afectadas.

Artículo 17. Seguimiento y ejecución de las medidas protectoras.

1. Todas las medidas correctoras y protectoras que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización deberán hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad.

2. Cada vez que se finalice alguna de las obras de desarrollo de El Plan General de Ordenación Urbanística se procederá a la restauración ambiental y paisajística de la zona de actuación. Se eliminará adecuadamente cualquier desecho

de los materiales utilizados en las obras. También deberá desmantelarse toda instalación utilizada para su ejecución.

3. Deberá realizarse una vigilancia para el control y seguimiento de las medidas correctoras y protectoras a adoptar, así como de la restauración ambiental y paisajística procedente, dedicando una atención especial a:

- Emisión de gases, polvo y ruidos.

- Gestión de residuos.

- Infraestructura de abastecimiento y saneamiento de aguas, con control estricto de los vertidos.

- Cumplimiento de las medidas de protección adoptadas según la normativa del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche.

- Alineaciones, cerramientos y uso de espacios libres proyectados en las parcelas.

- Uso debido de las parcelas, según normativa a aplicar.

La citada vigilancia se realizará durante el tiempo necesario para asegurar que las medidas indicadas en el presente informe alcanzan los resultados previstos.

Artículo 18. Medidas de protección de las especies arbóreas.

A la hora del diseño de los espacios libres del Área de Reparto, se intentará en la medida de lo posible integrar en ellos el conjunto de quercíneas que con carácter disperso se localiza en el ámbito.

CAPITULO V

Normas de urbanización

Artículo 19. Proyecto de urbanización.

1. El objeto del Proyecto de Urbanización será integral. Comprenderá las obras de vialidad, saneamiento, instalaciones de las redes de suministro de agua, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, jardinería, así como otras análogas que se estimen necesarias en el ámbito a urbanizar.

2. La tramitación del Proyecto de Urbanización así como su contenido y documentación se llevará a cabo según prescripciones recogidas en la Ley del Suelo Andaluza, así como en el Reglamento de Planeamiento vigente.

3. El proyecto de Urbanización incluirá, siguiendo las indicaciones del Informe de la Dirección General de Carreteras, el proyecto técnico para el acceso mediante rotonda de conexión con el tramo de la antigua carretera N-435, así como la determinación de los niveles sonoros producidos por vehículos y las medidas correctoras de protección acústica necesarias en su caso para garantizar los niveles máximos.

Artículo 20. Supresión de Barreras Físicas.

En la medida de lo posible, se tenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el paso de inválidos, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

Artículo 21. Viales.

1. La dimensión mínima de calzada será de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) en el caso de vía de un sólo sentido de circulación. Para el caso de viario con doble sentido, la dimensión mínima de cada carril será de tres metros (3 m).

2. Los aparcamientos adosados a viario tendrán una dimensión rectangular mínima de 2,20 m por 4,50 m. Los reservados para minusválidos tendrán dimensión rectangular mínima de 3,60 x 5,00 m.

3. Tanto los viales como aparcamientos se ejecutarán con material de terminación que será o bien asfalto, empedrado o imitación a empedrado (tipo hormigón impreso o similar) u hormigón. El cálculo de la sección se realizará conforme a las previsiones de intensidad de tránsito y a las características del suelo.

4. Para el tránsito peatonal se dispondrá de Acerados anexos al viario rodado.

5. La dimensión de los Acerados será como mínimo de un metro y veinte centímetros (1,20 m). El cálculo de los pavimentos deberá garantizar la estabilidad así como la resistencia necesaria.

6. El pavimento a usar para Acerados será antideslizante, de fácil limpieza y que tenga garantizada su reposición en el tiempo. Se permite la utilización de empedrados o baldosas de hormigón.

7. En el caso de que por condiciones estéticas en la vía no se pueda conseguir un Acerado de 1,20 m, se formalizará la vía como paramento continuo y uso tanto rodado como peatonal.

8. En los viarios se incorporarán todos los elementos que se consideren necesarios para la accesibilidad y eliminación de las barreras arquitectónicas, cumplimentando siempre toda la legislación en vigor a este respecto.

Artículo 22. Normas Generales para tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

1. No se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiéndose proceder al enterramiento de la totalidad del cableado proyectado.

2. Para las instalaciones de captación (antenas TV/FM, parabólicas, etc.) se tendrá especial cuidado en su implantación, a fin de evitar el impacto negativo que pudieran producir sobre el entorno.

3. Se prohíbe la instalación de contadores de luz y agua en fachada a no ser que su modo de colocación sea tal que se integre en la referida fachada, debiendo estar en todo caso enrasados en la misma y con elementos de panelación integradores y no discordantes.

4. Se prohíbe expresamente la colocación de aparatos de aire acondicionado o climatización en fachada. Las torres de refrigeración deberán ser colocadas de manera que no desentonen en el conjunto.

5. Para todas las instalaciones reseñadas, se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros, medidos desde la alineación oficial.

Artículo 23. Alcantarillado.

1. La red de alcantarillado canaliza las acciones provenientes del exterior, teniendo en cuenta:

a) Las aguas pluviales que, atravesando el ámbito de actuación, provengan de otras áreas.

b) Las aguas residuales que provengan de otras áreas edificadas y que conecten con la red que se proyecta.

2. La red de alcantarillado se proyectará de manera separativa.

3. La base de cálculo se realizará según criterio justificado del servicio municipal y en su defecto considerando que existe una intensidad de lluvia de 150 l/seg/ha. El diámetro mínimo de los colectores será de 300 mm.

4. Los coeficientes de escorrentía se han de adecuar a los diferentes tratamientos superficiales.

5. Los imbornales se colocarán como máximo a 50 metros unos de otros; su fabricación deberá garantizar la recepción de arenas y lodos, sin impedir su correcto funcionamiento. Se garantizará el cierre hidráulico de las acometidas de imbornales en el caso de redes unitarias.

6. Los pozos de resalto, registro, etc. se colocarán siempre que exista conexión a la red de desagüe domiciliario o de imbornales, conexiones de redes, cambios de dirección o de pendientes. Su ejecución deberá garantizar el normal discurrir de las aguas, debiendo dimensionarse de forma que resista las solicitaciones derivadas de los asientos diferenciales previsibles, golpes de ariete, etc. Se deberá garantizar la estanqueidad de estos elementos.

7. Las acometidas domiciliarias e imbornales se conectarán siempre a un pozo. Se dispondrá de una arqueta de registro por cada acometida domiciliaria situándola en el Acerado.

Artículo 24. Abastecimiento de agua y riego.

1. La base de cálculo para el suministro de agua a las edificaciones se realizará según criterios de la compañía suministradora y en su defecto teniendo en cuenta:

a) El caudal mínimo para suministro de agua en suelo industrial será de 0,5l/seg./ha.

b) La dotación mínima por persona y día no será nunca inferior a los 250 litros.

c) La dotación mínima por local comercial será de 0,02 l/seg./m².

d) La dotación del área deportiva no será nunca inferior a 60 m³/día.

2. Se recomienda como criterio de diseño y ejecución, la aplicación de lo dispuesto en la NTE-ISA. Se considerará en el cálculo la posible repercusión sobre otras áreas de la población.

3. En todo caso deberá garantizarse el mantenimiento racional de la instalación.

4. Se proyectarán los refuerzos, ampliaciones o mejoras de la red municipal de manera que la implantación de los nuevos consumos no perjudique a los existentes.

Artículo 25. Suministro de Energía Eléctrica.

1. La base de cálculo para el dimensionado de la red de baja tensión que dote de suministro a las edificaciones localizadas en el ámbito definido, se realizará según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y criterios justificados de la Compañía Suministradora.

2. Se exigirá que todas las instalaciones de baja tensión sean subterráneas.

3. Se definirán los elementos complementarios protectores de la instalación, cajas de empalme y derivación, arquetas, registros de tuberías y cruces de calzadas, así como cualquier otro dispositivo o mecanismo necesario.

Artículo 26. Alumbrado Público.

1. El cálculo para el alumbrado público en las vías de tráfico rodado se realizará según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y criterios justificados de la Compañía Suministradora. En su defecto se establecerá:

a) Para la vía de general de conexión:

• Nivel de iluminación de la calzada: 2 candelas por m².

• Nivel de iluminación: 30 lux.

• Factor de uniformidad media de iluminación: 0,35.

• Índice de limitación del deslumbramiento: Mínimo de 6.

b) Resto de vías:

• Nivel de iluminación de la calzada: 1 candela por m².

• Nivel de iluminación: 15 lux.

• Factor de uniformidad media de iluminación: 0,25.

• Índice de limitación del deslumbramiento: mínimo de 5.

2. En las calzadas y zonas de espacios libres se colocarán las luminarias sobre báculos, colocados de forma unilateral sobre el Acerado.

3. La disposición general de las luminarias se realizará de forma que:

a) Los cambios de un tipo de vía a otro sean graduados.

b) Los cruces, cambios de curvatura y rasantes queden perfectamente iluminados.

4. Las áreas destinadas al tráfico de peatones tendrán un nivel de iluminación mínimo de 10 lux. Con un factor de uniformidad de 0,25.

5. La red discurrirá siempre enterrada.

6. Los cuadros de mando irán provistos de todas las protecciones previstas en la Reglamentación de Baja Tensión, con

circuito de encendido manual y además un alojamiento para el reloj de discriminación horaria.

7. La alimentación desde el cuadro de mando a los distintos receptores será de dos líneas (de 4 hilos) independientes; una para el circuito permanente y otra para el circuito reducido.

8. La puesta a tierra de farolas y báculos del alumbrado público, irá acompañada de una arqueta para el circuito eléctrico y alojamiento de pica de tierra, de 50x50 cm de dimensión y tapa de fundición rotulada como alumbrado público.

9. Todos los circuitos irán protegidos por canalizaciones de diámetro 65 mm. Los pasos de calles irán con canalizaciones de diámetro 110 mm, con arquetas de 60x60 cm de dimensión y tapa de fundición rotulada como alumbrado público.

Artículo 27. Red de Telefonía.

En la redacción del Proyecto de Urbanización se contemplará el trazado de la red de telefonía subterránea, para lo que se solicitará de la Compañía Suministradora todos los datos precisos para su construcción, debiendo reflejar en el proyecto las dimensiones de redes, arquetas y armarios necesarios, así como todos los detalles constructivos para su correcta ejecución.

Artículo 28. Conservación de los espacios libres.

Los espacios libres privados deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, atendándose a lo que a continuación se dicta sobre cerramiento de solares.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento, una vez recepcionados.

Artículo 29. Jardinería, arbolado y vegetación.

1. El Proyecto de Urbanización deberá contener un estudio detallado de las especies vegetales que hayan de implantarse.

2. Se deberán hacer o dejar alcorques para plantar árboles en las aceras aún cuando su implantación no esté prevista a corto plazo, en las zonas que se indiquen en la ordenación.

3. Se deberá recurrir preferentemente a especies arbóreas, no siendo conveniente utilizar aquellas que precisen de cuidados excesivos y atenciones constantes. Las especies arbóreas que se utilicen, tendrán un porte tal que, como mínimo, sea el de un cuarto de su desarrollo adulto; y se deberá tener prevista la colocación de tutores.

4. El arbolado existente, en espacios públicos o privados, sea de la clase que sea, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudieran acarrear su destrucción parcial o total siendo preciso para la tala, cambio de cultivos arbóreos y replantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento quién podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes, teniendo especial atención en el conjunto de quercineas disperso en el ámbito, que el Proyecto de Urbanización recogerá que deberá integrarse en el área en la medida de lo posible.

5. Se cuidarán especialmente el cumplimiento de lo anterior para aquellas especies arbóreas situadas en espacios públicos.

Artículo 30. Mobiliario urbano.

1. La calidad de los elementos que compongan el mobiliario urbano, deberá responder a cotas de confort, resistencia y durabilidad.

2. Se prestará especial atención a la colocación en la vía pública de elementos de mobiliario urbano: bancos, cabinas, arbolado, etc., puntos de venta, quioscos, puestos, etc., que deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación en el entorno.

3. Para la instalación de mobiliario urbano, se deberá definir en Proyecto de Urbanización un estudio con los distintos tipos de elementos a colocar.

4. En el diseño o elección de los elementos de amueblamiento urbano, sobre todo los de juego de niños, se deberá tener en cuenta los materiales y su morfología para evitar el peligro de accidentes en sus usuarios. El Ayuntamiento podrá vetar los que por su experiencia considere inadecuados.

Artículo 31. Rótulos y anuncios comerciales.

1. Para estos elementos se tendrá especial cuidado, a fin de que no lesionen la estética ambiental, pudiendo el Excmo. Ayuntamiento exigir al propietario del establecimiento comercial la presentación de un croquis de los rótulos o anuncios a colocar.

2. Para la fijación directa de carteles sobre edificios se observarán las siguientes restricciones:

a) Los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos morfológicos remarcables de la edificación.

b) No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

c) El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

Con fines provisionales y excepcionales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

Artículo 32. Señalización.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender a problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

Artículo 33. Cerramientos de solares.

1. Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de material resistente, de 2 m de altura como mínimo, de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

Artículo 34. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas condiciones de protección.

CAPÍTULO VI

Normas generales sobre los usos del suelo

Artículo 35. Usos Permitidos.

Se entienden como usos globales aquellos que con carácter predominante se asientan o prevén sobre un área del territorio. Los usos permitidos son:

- Uso Industrial.
- Uso Terciario.
- Uso Dotacional.

Artículo 36. Áreas y edificaciones de usos mixtos.

1. Se permitirá la cohabitación de usos en un área o edificación de acuerdo a las condiciones particulares para cada zona determinada.

2. Con independencia de las condiciones particulares referidas al uso dominante, las condiciones morfológicas para los usos compatibles serán las mismas que las enunciadas para el uso dominante.

Artículo 37. Zonificación.

Atendiendo a la estructura urbana y a los usos globales y pormenorizados, se ha establecido una zonificación. Las Normas Urbanísticas específicas para cada una de las zonas propuestas se determinan en el Capítulo VII de estas Normas.

CAPITULO VII

Disposiciones relativas a las distintas zonas

Artículo 38. Zonas de Ordenanzas.

Atendiendo fundamentalmente a la estructura urbana y a los usos genéricos y pormenorizados, se establecen cuatro zonas de Ordenanzas, grafiadas a tal efecto en los planos anexos. Las zonas son:

Zona Núm. 1: Industrial.

Zona Núm. 2: Terciario Comercial.

Zona Núm. 3: Dotacional SELDUP, Social-Cultural y Deportivo, Aparcamientos.

- Sección 1: Normas aplicables a la Zona 1: Industrial. Condiciones de uso.

Artículo 39. Uso Principal. Usos Compatibles. Tipologías.

1. El Uso Global será el Industrial. Como uso pormenorizado podemos citar que será el industrial intensivo de primera o segunda categoría.

2. Los Usos Compatibles son el Terciario y los de Equipamientos, en particular SELDUP y Aparcamientos.

3. La tipología será de nave adosada.

Condiciones de parcelación.

Artículo 40. Condiciones de parcelación.

Se establece una parcela mínima de 300 m², con una ocupación del 83,67%. El frente mínimo de parcela será de diez (10) metros. En la planimetría se marca una parcelación orientativa, sin ser vinculante salvo en su alineación. Se permite la agrupación de parcelas.

Condiciones de la edificación.

Artículo 41. Alineaciones y ocupación.

La alineación de la edificación es la marcada en la planimetría. A continuación definimos la ocupación de cada parcela que resulta de la aplicación de dicho parámetro:

PARCELAS	SUPERFICIE	OCUPACIÓN
1, 3, 12, 14, 23, 25, 34, 36, 45, 47, 56, 58, 67, 69, 78, 80, 89, 91, 100, 102	577,92 m ²	76,14 %
2, 13, 24, 35, 46, 57, 68, 79, 90, 101	590,00 m ²	74,58 %
4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110	300,00 m ²	83,33 %
111	774,01 m ²	76,55 %
112, 113, 114, 115	450,00 m ²	83,33 %
116	572,91 m ²	62,83 %

Artículo 42. Condiciones de altura y volumen.

1. La altura máxima será de 1 (UNA) planta más entreplanta y 11 (ONCE) metros de altura, medidas desde rasantes hasta la cornisa. Para el caso de vial en pendiente, esta medida será desde el punto medio de la fachada. La entreplanta no computará a efectos de edificabilidad.

2. Las cubiertas serán inclinadas, con una pendiente máxima de 30.º Además, la altura de cumbrera no superará los 14 metros.

3. La altura mínima de planta es de 2,50 metros. Asimismo, se permite la construcción de semisótano, con una altura mínima de 2,50 metros. El semisótano será de propiedad privada y no computará, al igual que la entreplanta, a los efectos de la edificabilidad total de la parcela.

Artículo 43. Materiales y acabados.

1. Estarán permitidos las fachadas y las medianeras de hormigón prefabricado (paneles, bloques), de color blanco. Si se utilizan otros materiales, las fachadas y las medianeras estarán rematadas en color blanco.

2. Las cubiertas estarán acabadas en teja cerámica curva de tipo árabe o con chapa metálica. Si la cubierta es de chapa se pintará en tonos apagados, verde o rojo.

3. No se dejarán medianerías vistas, debiendo su tratamiento ser similar al de las fachadas. Asimismo se deberán ocultar los desmontes que pudieran realizarse en las laderas, y el perfil de la edificación podrá adecuarse a la pendiente preexistente.

Todas las edificaciones a construir deberán acomodarse al ambiente estético general de la ordenación del ámbito. La escala, tamaño y proporciones de huecos deberán armonizar con la imagen del conjunto urbano.

Esta adecuación ambiental no debe suponer el abandono de expresiones arquitectónicas de nuestro tiempo, así como el rechazo de tecnologías actuales.

Sección 2: Normas aplicables a la Zona 2: Terciario comercial.

Artículo 44. Uso Global. Usos Pormenorizados permitidos.

El uso global es el de terciario. Se establece como único uso pormenorizado permitido el de Terciario Comercial.

Condiciones de parcelación.

Artículo 45. Condiciones de parcelación.

La parcela para este uso es la definida en los planos de ordenación.

Condiciones de edificación.

Artículo 46. Altura de edificación.

Se permiten 2 (dos) plantas de altura, con una altura de cornisa de 7 (siete) metros.

Artículo 47. Composición y Estética de la Edificación.

Todas las edificaciones a construir deberán acomodarse al ambiente estético general de la ordenación del ámbito. Para ello, se deberán emplear materiales y técnicas constructivas adaptables al carácter tradicional de la construcción. Asimismo, la escala, tamaño y proporciones de huecos deberán armonizar con la imagen del conjunto urbano.

Esta adecuación ambiental no debe suponer el abandono de expresiones arquitectónicas de nuestro tiempo, así como el rechazo de tecnologías actuales.

Artículo 48. Condiciones de alineación.

La edificación se ubicará respetando los retranqueos marcados en la documentación gráfica, siendo de 7,50 m en los linderos sur y sureste, mientras que en el lindero suroeste se aplicará la alineación de fachadas por afección de la carretera N-435.

Artículo 49. Sótanos.

Se podrá edificar una planta de sótano o semisótano, destinado a almacenaje, instalaciones o aparcamientos.

La altura libre mínima del sótano será 2,20 metros.

Artículo 50. Cubiertas.

Las edificaciones se podrán cubrir con cubierta inclinada o con azoteas, estableciéndose las siguientes condiciones:

a) Las dos primeras crujiás contadas desde la fachada deberán cubrirse con cubierta inclinada.

b) El faldón de primera crujiá verterá en dirección al viario.

c) La altura máxima de cumbrera será de 2,75 metros sobre la cara superior del último forjado. Como criterio general y siempre como consecuencia de la adaptación al entorno, las alturas máximas fijadas podrán sufrir variación, tanto por exceso como por defecto. Esta discrecionalidad quedará a criterio de la autoridad municipal, pero siempre fundada sobre informes técnicos pertinentes.

Artículo 51. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Sólo se permitirá edificar por encima de la altura máxima dependencias destinadas a castilletes de escaleras, cubiertas, chimeneas, cuartos de máquinas, antenas de TV y FM, pararrayos, lavaderos, tendederos y trasteros.

Todas las construcciones mencionadas en el párrafo anterior se retranquearán un mínimo de 3 metros de la línea de fachada. Asimismo, se podrán prohibir estas construcciones siempre que perjudiquen al entorno.

Artículo 52. Materiales de fachada.

Los materiales utilizados en fachada tomarán como referencia los utilizados para la zona 1.

Artículo 53. Cuerpos y elementos salientes.

Cuerpos salientes. No se permiten.

Elementos salientes. Los elementos salientes, en general, podrán volar un máximo de 30 cm sobre el plano de fachada.

Artículo 54. Medianeras.

Las medianeras y traseras que se observan desde la vía pública deberán ser tratados dignamente, llegándose como mínimo al pintado de las mismas, permitiéndose su aplacado por medio de tejas.

Sección 3: Normas aplicables a la Zona 3: Dotacional.**Artículo 55. Uso Global. Usos pormenorizados.**

El uso global es el dotacional. Se establece como únicos usos pormenorizados permitidos los de SELDUP, Social-Cultural y Deportivo y Aparcamientos.

Los usos pormenorizados se asentarán en las parcelas definidas en la documentación gráfica.

Artículo 56. Definición del tipo de sistema dotacional.

Las dotaciones englobadas en el ámbito de actuación tendrán la consideración de Sistema Local.

Artículo 57. Sobre el sistema de espacios libres de dominio y uso público.

Se permiten edificaciones de carácter complementario, tales como kioscos, aseos, etc., cuya superficie unitaria no podrá superar los VEINTE (20) m² y una altura máxima de cuatro (4) m. En ningún caso podrán, en su conjunto, superar el coeficiente de edificabilidad de 0,1 m²/m² aplicado a la totalidad del equipamiento.

Ningún uso dotacional, ya sea de titularidad pública o privada, podrá cambiar de uso sin que por parte de la Corporación se autorice a dicho cambio. La autorización se otorgará

en el caso en que se demuestre lo innecesario de la dotación o la existencia de otra que viene a sustituir a la que elimina.

Artículo 58. Sobre el uso Social-Cultural y Deportivo.

Las edificaciones destinadas a estos usos y definidas en el ámbito de actuación, se ubicarán en las parcelas definidas para tal efecto. Para la edificación sobre estos usos se tendrá absoluta libertad en cuanto a condiciones de edificación, tanto en criterios estructurales como de composición y estética. La única determinación que sobre estas edificaciones se señala desde esta normativa en redacción es que deberán integrarse ambientalmente dentro de la estructura urbana donde se asienten, así como contar con informe favorable desde los Servicios Técnicos Municipales.

CAPÍTULO VIII**Disposiciones relativas a la gestión****Artículo 59. Delimitación de la Unidad de Ejecución.**

La delimitación de unidades de ejecución en Suelo Urbanizable Ordenado tiene como objeto el desarrollo de sus previsiones, tanto en lo referente a la obtención de suelo para sistemas locales, como la reparcelación del suelo según criterios ya fijados en las Ordenanzas Zonales.

Artículo 60. Legislación vigente.

La vigente Ley del Suelo, así como los Reglamentos actuales avalan la delimitación de unidades de ejecución para conseguir los objetivos reseñados en el artículo anterior.

Artículo 61. Reajustes. Gestión de las Unidades de Ejecución.

1. Se admiten reajustes en la delimitación de las unidades de ejecución, como así señala la vigente Ley del Suelo Andaluza en su Título IV, Capítulo II, siempre que tiendan a facilitar la gestión, no desvirtúen el sentido de la ordenación ni supongan transferencias de cargas de urbanización y cesiones a propietarios colindantes.

2. Si por necesidades de gestión se estimara conveniente, podrá subdividirse la unidad de ejecución en otras más pequeñas, siempre que se asegure el equilibrio de cesiones y aprovechamientos o se compensen los posibles desajustes.

3. La ejecución parcial de una Unidad de Ejecución podrá adelantarse respecto a la reparcelación global de la misma. Para ello cada propietario podrá edificar en función del aprovechamiento de dicha Unidad de Actuación, siempre que, como contrapartida, realice las cesiones correspondientes, en función del suelo que pretenda edificar.

4. Con el fin de garantizar la completa ejecución de las obras previstas en el ámbito de la unidad de ejecución, se han incluido todas las propiedades afectadas por la operación urbanística, para abarcar a todos los predios que han de participar en el reparto de cargas y beneficios. Pero si al desarrollarse una unidad de ejecución, con una información más detallada de las propiedades, se comprobara que alguna parcela no estuviera afectada por ninguna carga o no tuviera acceso a beneficios originados por la ordenación prevista, será retirada de la unidad de ejecución.

Artículo 62. Aplicación de la normativa en las Unidades de Ejecución.

1. El suelo incluido en la Unidad de Ejecución delimitada por este documento es objeto de calificación en zonas y sistemas, cuyas condiciones de edificación y uso serán las que se establecen de forma específica para cada una de ellas.

2. A efectos de la ejecución tendrán carácter vinculante las propuestas de viarios locales y espacios libres, tanto en lo que se refiere a posición, rasantes, forma y uso, como superficie de suelo comprometida. Serán asimismo vinculantes los

criterios de alineación de la edificación que se ha grafiado en los planos de ordenación.

3. En la edificación de la Unidad de Ejecución será de aplicación la normativa correspondiente a la zona y se respetarán las especificaciones que se establezcan sobre cada una de ellas cuyo objetivo es la consecución de una unidad formal.

4. La asignación de coeficientes de edificabilidad bruta y número máximo de naves se realiza en función de los tipos edificatorios que se proponen y de las condiciones topográficas de los terrenos.

5. Gestión de la actuación y plan de etapas.

Plan de Etapas.

La actuación podrá ejecutarse por fases, para la facilidad de la gestión. Se cumplirá que la división en fases abarcará dotaciones y viales completos, es decir, que puedan dar servicio de manera autónoma a la fase desarrollada. En este sentido, también se especifica que las fases abarcarán, cuando menos, el frente completo de una manzana a vial.

En nuestro caso se plantea una Etapa Única que engloba el ámbito de actuación en su totalidad, es decir, 93.147,10 m².

Gestión de la actuación propuesta.

Para gestión de la actuación, se fija el sistema básico y tradicional dentro del urbanismo español; esto es, la definición de Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución. En este caso tenemos un único propietario, que actuará como único promotor, facilitando así los trámites de gestión.

Aún existiendo un único promotor, y haciendo un tanto innecesario el velar por la máxima urbanística del reparto equitativo de cargas y beneficios, se deben definir todas las determinaciones legales vigentes.

Por tanto, se define para el ámbito de actuación un Área de Reparto, AR.3, caracterizada por el Aprovechamiento Medio expresado en el siguiente apartado. Se fija asimismo tanto el mecanismo de gestión, público será en este caso, como el sistema de actuación, que será el de compensación. Al tratarse de terrenos pertenecientes a un único titular, y tal y como se indica en los Artículos 129.1 y 130.1.a) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, no será necesaria la

constitución de junta de compensación y tendrá el propietario único la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación, iniciando el expediente de reparcelación.

En principio se fija una única Unidad de Ejecución. En el transcurso de la gestión, si se estimara conveniente esta Unidad podrá subdividirse en otras más pequeñas, asegurándose siempre las determinaciones marcadas en las Normas Urbanísticas anexas.

6. Estudio Económico-Financiero.

Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Basándonos en el «Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras, para el año 2008» del Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva, presentamos la evaluación económica que sigue a continuación, que deberá entenderse a modo orientativo. Dicha evaluación comprende la urbanización interna del ámbito y no se han valorado las conexiones de los servicios con las redes generales.

La evaluación económica completa deberá desarrollarse detalladamente en el futuro Proyecto de Urbanización del ámbito que nos ocupa.

Se toman los siguientes datos a efectos de los cálculos orientativos:

N9. Urbanización completa de una calle o similar (con todos los servicios): 83,21€/m².

N11. Ajardinamiento de un terreno (con elementos): 66,57 €/m².

Rotonda, viarios y aparcamientos:	29.711,29 m ² x 83,21€/m ² =	2.472.276,44 €
Espacios libres ajardinados:	11.111,82 m ² x 66,57€/m ² =	739.713,86 €
Evaluación económica orientativa:		3.211.990,297 €

Huelva, 13 de agosto de 2010.- El Delegado P.A. (Dto. 21/85, de 5.2), el Secretario General, José María Márquez Pinto.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

ANUNCIO de 7 de septiembre de 2010, 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 16 de julio de 2010, recaída en el expediente que se cita.

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 16 de junio de 2010, adoptó en relación al expediente Pto 38/09 sobre Plan General de Ordenación Urbanística, (Modificación) «Parcelas C-1.13.3, RU-4-9.1 y RU-4-6.1» 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 2.7.2010, y con el número de registro 4277 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 Catalogado 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 16 de junio de 2010, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística, (Modificación) «Parcelas C1-1.2, C-1.13.3, RU-4-9.1 y RU-4-6.1» municipio de Vera (Almería). (Anexo I).

- Memoria (Anexo II).

ANEXO I

RESOLUCIÓN

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 16 de junio de 2010, examinó el expediente PTO-38/09 sobre el Plan General de Ordenación Urbanística, Parcelas C1-1.2, C-1.13.3, RU-4-9.1 y RU-4-6.1 del municipio de VERA (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, resultando del mismo los siguientes

HECHOS

ANTECEDENTES

El planeamiento general de Vera lo constituyen las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 19.12.91, habiéndose producido numerosas modificaciones puntuales.

Con fecha 27.11.2008 el Ayto. aprobó la Adaptación Parcial de dicho planeamiento general a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Objeto y descripción.

El objeto del expediente es la modificación de la ordenación pormenorizada de unas parcelas en un suelo urbano consolidado como consecuencia de la urbanización de un sector de suelo urbanizable denominado RC-5e.

PARCELA	DETERMINACIONES	PGOU vigente	PGOU modificado
C-1-1.2	Superficie	14.870	C-1-1.2 Aparc. Público EQ-1.2
	Ordenanza	19.3	
	Edificabilidad/coef.	7.435 m ² c / 0,50	
	Núm. viviendas	0	
	Uso	Comercial	
	Altura	3 plantas (4 hotelero)	
	Ocupación	70%	
	Retranqueos	3 m (fachada) 5 m (linderos)	

PARCELA	DETERMINACIONES	PGOU modificado
C-1-1.2	Superficie	10.879
	Ordenanza	19.4
	Edificabilidad/Coef.	55.426 m ² c / 5,0948
	Núm. Viviendas	180
	Uso	Residencial (max. 18.000 m ² c) Terciar./hotel (min. 37.426 m ² c)
	Altura	Sin limitación
	Ocupación	80% (PB+2) 35% resto
	Retranqueos	3 m (fachada) 5 m (linderos)
EQ-1.2	Superficie	2.691
	Ordenanza	Eq
	Uso	Equipamiento
Aparc. Público	Superficie	1.300
	Ordenanza	
	Uso	Aparcamiento

PARCELA	DETERMINACIONES	PGOU vigente	PGOU modificado
C-1-13.3	Superficie	5.148	C-1-13.3 Aparc. Público EQ-13.3
	Ordenanza	19.3	
	Edificabilidad/coef.	2.574 m ² c / 0,50	
	Núm. viviendas	0	
	Uso	Comercial	
	Altura	3 plantas (4 hotelero)	
	Ocupación	70%	
	Retranqueos	3 m (fachada) 5 m (linderos)	

PARCELA	DETERMINACIONES	PGOU modificado
C-1-13.3	Superficie	4.425
	Ordenanza	19.4
	Edificabilidad/Coef.	4.574 m ² c / 1,0337
	Núm. Viviendas	0
	Uso	Terciario/hotel
	Altura	Sin limitación
	Ocupación	80% (PB+2) 35% resto
	Retranqueos	3 m (fachada) 5 m (linderos)

PARCELA	DETERMINACIONES	PGOU modificado
EQ-13.3	Superficie	270
	Ordenanza	Eq
	Uso	Equipamiento
Aparc. Público	Superficie	453
	Ordenanza	
	Uso	Aparcamiento

PARCELA	DETERMINACIONES	PGOU vigente	PGOU modificado
RU-4-6.1	Superficie	10.002	RU-4-6.1 EL-6.1 SGEL-7
	Ordenanza	19.1	
	Edificabilidad/coef.	5.852 m ² c / 0,5851	
	Núm. viviendas	No se indica	
	Uso	Residencial	
	Altura	3 plantas (4 hotelero)	
	Ocupación	70%	
	Retranqueos	5 m (fachada) 3 m (linderos)	

PARCELA	DETERMINACIONES	PGOU modificado
RU-4-6.1	Superficie	6.824
	Ordenanza	19.1
	Edificabilidad/Coef.	5.852 m ² c / 0,8576
	Núm. Viviendas	Sin limitación
	Uso	Residencial
	Altura	3 plantas (4 hotelero)
	Ocupación	70%
	Retranqueos	3 m (fachada) 5 m (linderos)
EL-9.1	Superficie	1.642
	Ordenanza	EL
	Uso	Espacio Libre
SGEL-7	Superficie	1.536
	Ordenanza	SGEL
	Uso	Espacio Libre

Por tanto, y como resumen, las modificaciones propuestas son:

1. Modificación de la parcela C-1-13.3 en los siguientes aspectos:

a) Parcialmente se califica como zona de aparcamientos públicos (en los planos se indica que se aumenta en 59 el número de plazas de aparcamiento).

b) Aumento de edificabilidad en 2.000 m²c permitiéndose exclusivamente usos terciarios.

c) Aumento de los parámetros de ocupación, pasando del 70% al 80% en las primeras 3 plantas.

d) Aumento de número de plantas, pasando de 3 (4 en hotelero) a número sin limitar.

2. Modificación de la parcela C-1-1.2 en los siguientes aspectos:

a) Parcialmente se califica como zona de aparcamientos públicos (en los planos se indica que se aumenta en 126 el número de plazas de aparcamiento).

b) Parcialmente se califica como Equipamiento público.

c) Aumento de edificabilidad en 47.991 m²c.

d) Aumento de 180 viviendas (18.000 m²c).

e) Aumento de los parámetros de ocupación, pasando del 70% al 80% en las primeras 3 plantas.

f) Aumento de número de plantas, pasando de 3 (4 en hotelero) a número sin limitar.

3. Modificación de la parcela RU-4.9.1 en los siguientes aspectos:

a) Parcialmente se califica como zona de aparcamientos públicos.

b) Parcialmente se califica como parcela de Espacio libre público y Sistema Gral. de Espacio Libre.

c) Se mantiene la misma edificabilidad pero pasando 5.400 m²c al uso de vivienda protegida.

d) En las dos parcelas edificables resultantes se produce un aumento del parámetro de ocupación, pasando de 50% a 80% (RU-4-9.1) y al 100% (RU-4.9.2).

e) Aumento de número de plantas, pasando de 4 a 5 en vivienda protegida.

f) Disminución de la separación a linderos, pasando de 5,00 m a 3,00 m.

4. Modificación de la parcela RU-4.6.1 en los siguientes aspectos:

a) Parcialmente se califica como parcela de Espacio libre público y Sistema Gral. de Espacio Libre.

b) Disminución de la separación a lindero, pasando de 5,00 m a 3,00 m.

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 cohesionado con el artículo 10 del mismo cuerpo legal, establece que corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda: «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 525/2008, de 16 de diciembre, 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: «2. A la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo le corresponde el ejercicio de las siguientes funciones: a) Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios que no superen los 75.000 habitantes, salvo lo dispuesto en el artículo 4.3.b) de este Decreto, en desarrollo del artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía».

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.

El ámbito de actuación se corresponde a los solares resultantes del proceso de desarrollo, gestión y posterior urbanización de un sector urbanizable, estando el mismo ya urbanizado y parcialmente edificado.

En aplicación de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 8/2007 de Suelo, la actuación propuesta no supone Revisión de planeamiento, ya que conlleva un incremento de población del 3,1% (Población actual del municipio de Vera 13.985 según el padrón 1.1.2009 IEA y aumento población 180 x 2,4 = 432), siendo por tanto inferior al 20% establecido en la citada Ley.

En las parcelas RU-4.6.1 y RU-4.9 no se indica el número máximo de viviendas, manteniendo lo establecido en las fichas incorporadas en el documento de Adaptación de NN.SS. de Vera a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (no se especifica expresamente esta limitación derivada del PP vigente). En cualquier caso, está claro que el número de vivien-

das del ámbito correspondiente al inicial sector RC-5e es de 2.446 viviendas (las establecidas en el P. Parcial) + 180 viviendas (las establecidas en esta Modificación Puntual).

En el documento se justifica el aumento de cesiones para dotaciones siendo estas de 5.242 m² para espacios libres, 2.961 m² para equipamientos y 2.644 m² para sistema general de espacios libres como consecuencia del aumento de población y de edificabilidad en el ámbito, cumpliéndose los mínimos establecidos en el art. 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Asimismo se indica un aumento en 250 plazas del número actualmente previsto en el viario de plazas de aparcamiento públicas.

En la sesión de la Comisión Provincial de Ordenación de Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo, celebrada el día 16 de junio de 2010, el Director General de Urbanismo interviene en el presente expediente para hacer constar que de lo aprobado definitivamente mediante la presente resolución se excluyen los acuerdos reflejados en los convenios urbanísticos que obran en el documento técnico del mismo, ya que la CPOTU no tiene conocimiento del contenido de los mismos y, por lo tanto, quedan excluidos de lo aprobado definitivamente mediante la presente Resolución; moción que es hecha suya por la CPOTU.

En su virtud, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística, Parcelas C1-1.2, C-1.13, UR-4-9.1 y RU-4-6 del municipio de Vera, Almería, (excluyendo de esa aprobación definitiva los acuerdos reflejados en los convenios urbanísticos que obran en el documento técnico del mismo).

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 de instrumentos de planeamiento del Ayuntamiento, así como en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, 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 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Almería, 16 de junio de 2010. «La Vicepresidenta de la CPOTU, Ana Vinuesa Padilla».

MEMORIA (ANEXO II)

I. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. PROMOTOR
- 1.2. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS AFECTADAS
- 1.3. OBJETO
- 1.4. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL Y PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN
 - 1.4.1. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES
 - 1.4.2. CUADRO DE SISTEMAS GENERALES Y POBLACIÓN
 - 1.4.3. ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO
- 1.5. MARCO JURÍDICO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN Y LEGISLACIÓN SECTORIAL. AFECIONES
 - 1.5.1. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN
 - 1.5.2. LEGISLACIÓN SECTORIAL DE APLICACIÓN
 - 1.5.3. NORMATIVA URBANÍSTICA MUNICIPAL
- 1.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. JUSTIFICACIÓN LEGAL
- 2.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 36.2.a)
 - 2.2.1. MEJORAS INTRODUCIDAS POR LA MODIFICACIÓN PARA EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN
 - 2.2.2. PROPUESTAS DE MEJORA DE CAPACIDAD Y FUNCIONALIDAD DE LAS INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y DOTACIONES. MEJOR CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS Y FINES DE LA ACTIVIDAD PÚBLICA URBANÍSTICA
- 2.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
 - 2.3.1. ACTUACIÓN SOBRE LAS PARCELAS C-1-1.2 y C-1-13.3 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO EN EL ÁMBITO DENOMINADO CAÑADA JULIÁN
 - 2.3.2. ACTUACIÓN SOBRE LAS PARCELAS RU-4-6.1 Y RU-4-9.1 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO EN EL ÁMBITO DENOMINADO CAÑADA JULIÁN
 - 2.3.3. JUSTIFICACIÓN DE LAS MEJORAS DE DOTACIONES PARA EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES INTRODUCIDAS POR LA MODIFICACIÓN COMO COMPENSACIÓN AL AUMENTO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
 - 2.3.3.1. Sistema General de Espacios Libres
 - 2.3.3.2. Espacios Libres (EI)
 - 2.3.3.3. Equipamientos
 - 2.3.3.4. Aparcamientos
 - 2.3.3.5. Reserva Vivienda Protegida
 - 2.3.4. COEFICIENTES ASIGNADOS POR USOS A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 61 DE LA LOUA
 - 2.3.5. CESIONES OBLIGATORIAS
 - 2.3.6. CÁLCULO DEL VALOR TOTAL DE LAS CARGAS IMPUTABLES A LA ACTUACIÓN. REPERCUSIÓN POR METRO CUADRADO DE TECHO
 - 2.3.7. RESUMEN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA. PARCELAS Y ORDENANZAS RESULTANTES
 - 2.3.8. USOS PORMENORIZADOS, DESARROLLO DETALLADO DE LAS PARCELAS C-1-1.2 Y C-1-13.3. USO TERCIARIO, COMERCIAL. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE COMERCIO DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO, COMERCIO Y DEPORTE.
 - 2.3.8.1. Clasificación Comercial Ley 1/1996, del Comercio Interior de Andalucía
 - 2.3.8.2. Compatibilidad de Usos. Conveniencia de localización de Grandes Superficies Comerciales
- 2.4. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES DEL PRESENTE INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
 - 2.4.1. ENCUADRE MUNICIPAL, MARCO DE REFERENCIA Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN
 - 2.4.1.1. Encuadre municipal y marco de referencia
 - 2.4.1.2. Planeamiento urbanístico vigente
 - 2.4.1.3. Alcance de la modificación
 - 2.4.2. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL
 - 2.4.2.1. Sistema de Asentamiento
 - 2.4.2.2. Sistema de Comunicación y Transporte
 - 2.4.2.3. Equipamientos y dotaciones
 - 2.4.2.4. Actividades económicas y productivas
 - 2.4.2.5. Infraestructuras básicas
 - 2.4.2.6. Protección del territorio
 - 2.4.2.7. Conclusión
- 2.5. DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS Y ENERGÉTICOS MOTIVADOS POR LA MODIFICACIÓN. DISPONIBILIDAD DE SUMINISTRO DESDE LA RED GENERAL MUNICIPAL EXISTENTE
 - 2.5.1. AGUA POTABLE
 - 2.5.1.1. Demanda prevista por el incremento de volumen edificatorio. Evolución prevista de la demanda

- 2.5.1.2. Sistema de suministro previsto
2.5.1.3. Fuentes de suministro de recursos hídricos para satisfacer la demanda del término municipal de Vera

2.5.2. SANEAMIENTO

- 2.5.2.1. Demanda prevista por el incremento de volumen edificatorio
2.5.2.2. Sistema previsto
2.5.2.3. Infraestructuras generales municipales de saneamiento

2.5.3. ENERGÍA ELÉCTRICA

- 2.5.3.1. Demanda prevista por el incremento de volumen edificatorio. Evolución prevista de la demanda.
2.5.3.2. Sistema de suministro previsto
2.5.3.3. Infraestructuras generales

2.5.4. GAS

2.6. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

2.7. PLAN DE ACTUACIÓN

III. DETERMINACIONES

3.1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

3.2. PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN

3.3. USOS. COMPATIBILIDADES

3.4. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

3.5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

IV. CONCLUSIÓN

I. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. Promotor.

La presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Vera, por Adaptación a la LOUA de las NN.SS. (en adelante, PGOU de Vera) se redacta a instancias de Diego Gómez Martínez y otros, propietarios de las parcelas objeto de la modificación y cuyos datos más adelante se especifican. A efectos de notificación la dirección a remitir será la siguiente: Avda. Ciudad de Valencia núm. 19, 04621, Vera (Almería).

1.2. Ámbito de la actuación. Descripción de las parcelas afectadas.

La Modificación que se propone afecta a las siguientes parcelas, todas ellas incluidas en la Zona 7, denominada Costa de Vera, ámbito Cañada de Julián, por el vigente PGOU de Vera, clasificadas por este planeamiento dentro del Suelo Urbano Consolidado. Estas parcelas tienen su origen en el desarrollo urbanístico, mediante el correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación, del Sector RC-5e del suelo urbanizable de las precedentes NN.SS. de Vera, hoy adaptadas a la LOUA.

- Parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, uso preferente comercial.
- Parcelas RU-4-9.1 y RU-4-6.1, usos preferentes residencial y hotelero.

Como realmente en donde se produce el incremento de edificabilidad es en las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, consideramos un ámbito de superficie equivalente a la suma de la superficie de ambas, es decir 20.018 m².

Parcela	Ordenanza S.Urbano PGOU	Uso Preferente	Usos Comp y/o Alternativo	Superficie m ²	Edificabilidad m ²
C-1-1.2	19.3	Comercial	Hotelero, Terciario Dotacional, Esp Libres, Aparcamientos.	14.870,00	7.435,00
C-1-13.3	19.3	Comercial	Hotelero, Terciario Dotacional, Esp Libres, Aparcamientos.	5.148,00	2.574,00
TOTAL C-1 ORDZA. 19.3		Comercial	Hotelero, Terciario Dotacional, Esp Libres, Aparcamientos.	20.018,00	10.009,00
RU-4-9.1	19.2	Residencial Hotelero	Terciario, Dotacional Esp.Libres, Aparcam.	26.670,00	15.605,00
RU-4-6.1	19.1	Residencial	Hotelero, Comercial Terciario, Dotacional, Esp.Libres, Aparcam.	10.002,00	5.852,00
TOTAL RU-4			Hotelero, Comercial Terciario, Dotacional, Esp.Libres, Aparcam.	36.672,00	21.457,00

Las dos primeras parcelas se encuentran en el cruce de los sistemas generales viarios SGVI-CV-3 (Avda. del Salar) y SGVI-CV-A (Avda. Alcazaba). Las manzanas en las que se insertan tienen forma aproximada a cuadrante circular, delimitadas por viales y espacios libres públicos. La parcela C-1-1.2 ocupa la totalidad de la manzana, junto con los espacios libres públicos. La parcela C-1-13.3 comparte manzana con la parcela 13.2 destinada a uso equipamiento público, por tanto sus límites vienen determinados por vial y espacios libres públicos y por los de la propia parcela dotacional 13.2.

Las parcelas RU-4-6.1 y RU-4-9.1 se ubican más al norte, delimitadas por las calles Albardín y del Esparto.

Las cuatro parcelas cumplen la condición de solar, contando con todos los servicios urbanísticos a pie de parcela.

1.3. Objeto.

El objeto del presente documento es el de ser el instrumento de planeamiento suficiente, de acuerdo a la LOUA, que permita modificar determinaciones del PGOU, que afectan a las parcelas referidas en el punto anterior, para que permitan los siguientes objetivos que más adelante se justifican:

1. Desarrollar una actuación singular y emblemática en las parcelas urbanas referidas, C-1-1.2 y C-1-13.3, situadas estratégicamente en un cruce de las principales vías de comunicación y vertebración de los crecimientos de la costa y de estos con el núcleo urbano de Vera y con las principales vías de acceso a la costa de Vera e incluso Garrucha, Villaricos, etc.

Este proyecto sería de gran escala, emblemático, predominantemente de uso terciario, hotelero y comercial, al que acompañaría un máximo del 30% de la edificabilidad lucrativa total, destinada a 180 unidades de viviendas de alto standing ubicadas en las plantas superiores, para lo que se necesitaría incrementar la edificabilidad lucrativa de estas parcelas de los actuales 10.009,00 m²c a 60.000 m²c, de la cual, no menos de 42.000 m²c, se destinarían a hotelero y terciario y 18.000 m² a las 180 viviendas referidas.

Por otro lado, en cumplimiento de lo establecido en el art. 10.1.A)b) de la LOUA, se destina un 30% del incremento de la edificabilidad residencial total a la reserva de viviendas de protección oficial. Dado el carácter singular de la actuación que se pretende, no se considera compatible ni idóneo, la integración de las viviendas protegidas en un conjunto de clara vocación turística y comercial, con una unidad de criterio dentro de las parcelas que lo contienen, por lo que se propone se disponga esta reserva de vivienda protegida, en parcela creada ex novo, segregada de la actual parcela RU-4-9.1, incluida en el ámbito de la presente modificación, lo que garantiza la integración social y equilibrada de estas viviendas en su entorno, evitando cualquier posibilidad de disgregación y marginalidad de las mismas.

El proyecto no pretende que la actual ocupación permitida en las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, se multiplique en más número de plantas, además de las actualmente permitidas, para materializar el incremento de la edificabilidad, creando elementos de dimensiones excesivas y pantallas que supongan una fuerte barrera visual, por lo que se propone mantener la limitación en las plantas inferiores y, reducirla considerablemente en las plantas superiores a la segunda, limitándola al 35% de la superficie de la parcela, creando amplias terrazas a este nivel que aprovechen el desnivel entre fachadas de las parcelas y llevando a una tipología de edificación en altura y menor base, tipología apropiada para el uso hotelero y terciario preferente que se pretende. Por tanto hablaríamos de unas torres en altura, comunicadas en sus primeras plantas.

La situación de las parcelas en la zona baja del sector, a la cota 11,11 m en el SGVI-CV-3, no interfiere en la dirección de vistas y soleamiento de las parcelas residenciales situadas en su entorno, emplazadas sobre unas rasantas de viales que alcanzan la cota 70,00 m, oscilando gran parte de las mismas entre la cota 55 y 62 m, además de estar separadas por amplias parcelas de zonas verdes y equipamientos y avenidas de 24 m de anchura.

Por tanto, en primer lugar, la modificación que se pretende, trata de cambiar la ordenanza de aplicación a las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, incrementando su edificabilidad, limitando su ocupación en plantas superiores, eliminando la limitación en el número máximo de plantas e introduciendo el residencial entre los usos compatibles con la limitación expresada.

2. En compensación por el incremento de edificabilidad en estas parcelas, se clasifica como Espacios Libres, unas parcelas (SGEL-7, y EL) con superficie que se justifican ajustadas al criterio de la LOUA para estos volúmenes de edificabilidad incrementados (art. 36 LOUA).

Para esto se definen dentro de la actual delimitación de las parcelas RU-4-9.1 y RU-4-6.1, unas nuevas parcelas que se clasifican como Espacios Libres (SGEL-7, y EL). Igualmente se segrega de la parcela RU-4-9.1.

En cumplimiento del referido de este artículo de la LOUA se define unas nuevas parcelas EQ-1.2 y EQ-13.3, procedentes de las originales parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, cuya superficie se justifica en esta memoria y suma 2.961 m², destinadas a

reserva para equipamientos y que serán de obligada cesión al Ayuntamiento de Vera.

Como se justifica en esta memoria, el núm. de plazas de aparcamientos públicos a prever de nueva creación, motivado por el incremento de edificabilidad de 49.991 m²c, aplicando el estándar de 0,5 plazas por cada 100 m²c, sería de 250 plazas.

Estas plazas de nueva creación se sitúan anexas al vial público, 65 de ellas en el inicial ámbito de la parcela RU-4-9.1, 126 plazas, con la ampliación y reorganización de la zona de aparcamientos al Este de la parcela C-1-1.2, y el resto, es decir, 59 plazas, con la ampliación y reorganización de la zona de aparcamientos al Oeste de la parcela C-1-13.3.

Se segrega de la actual parcela C-1-1.2 una superficie de 1.300 m² que se anexiona al actual aparcamiento público situado al Este de la referida parcela, reorganizando este espacio de aparcamientos públicos en su nueva superficie y configuración, obteniéndose un número de plazas ajustadas a las dimensiones mínimas establecidas por el PGOU, de 276 aparcamientos, lo que supone un incremento en el número de plazas de 126 a partir de la anexión de la superficie reservada.

Lo mismo se hace con la playa de aparcamientos situada al Oeste de la parcela C-1-13.3, segregándose de esta parcela una superficie 453 m², que anexionados a la zona existente de aparcamientos permite un incremento en el número de plazas de 59.

Por imperativo de la LOUA, se ha de reservar un 30% de la edificabilidad residencial incrementada para vivienda protegida. Esta reserva, de 5.400 m²t de edificabilidad residencial destinada a no menos de 54 viviendas protegidas, se materializará en la nueva parcela RU-4-9.2 creada al efecto a partir de la original parcela RU-4-9.1 por los motivos justificados anteriormente y para la que se crea la ordenanza específica 19.5.

Por lo tanto, el presente expediente, urbanísticamente, pretende:

a) Modificar la ordenanza de aplicación a las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3 del ámbito Cañada Julián, suelo urbano consolidado de Vera, introduciendo como uso compatible con el principal (terciario), el uso residencial, con la limitación expresada, incrementando la edificabilidad total, liberándola de la limitación de altura y número de plantas máximas; y limitando su ocupación en plantas superiores.

b) Se crean, segregadas de las parcelas C-1-1.2, C-1-13.3, unas nuevas parcelas EQ-1.2 y EQ-13.3, destinadas a equipamiento público, con unas superficies justificadas y determinadas en el presente documento.

c) Calificar como Espacios Libres (sistema general y local), de dominio y uso público, unas parcelas creadas ex novo dentro de los límites actuales de las RU-4-9.1 y RU-4-6.1, por segregación de las mismas.

d) Definir las reservas para aparcamientos públicos necesaria para la edificabilidad incrementada, 65 plazas a partir de la parcela RU-4-9.1, 126 plazas mediante la ampliación de la zona e aparcamiento al Este de la parcela C-1-1.2 y 59 plazas mediante la ampliación de la zona e aparcamiento al Oeste de la parcela C-1-13.3, cediendo superficie de esta, lo que da un total de 250 nuevas plazas, de aparcamiento, cantidad que cumple con el estándar de 0,5 plazas por cada 100 m²t de edificabilidad incrementada en esta modificación.

e) Definir una parcela, dentro de los actuales límites de la RU-4-9.1, a la que se denomina RU-4-9.2, destinada a vivienda protegida, a la que se determina de aplicación una nueva ordenanza residencial 19.5, con una edificabilidad de 5.400 m²c.

f) En consecuencia, se modifican las ordenanzas 19.1, 19.2 y 19.3, que les son de aplicación a las parcelas RU-4-6.1, C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1, introduciendo la nueva ordenanza 19.4, de aplicación a las parcelas C-1-1.2, C-1-13.3, y ordenanza 19.5, de aplicación a la parcela RU-4-9.2, destinada a vivienda protegida, quedando como en el presente documento se exponen, y sustituyendo a las respectivas fichas del PGOU de Vera vigente.

El documento de Modificación del PGOU contendrá las determinaciones que la LOUA, en su artículo 10, exige al planeamiento general con respecto a los suelos incluidos en su ámbito.

En concreto con la aprobación de la modificación quedan perfectamente determinadas:

- a) Delimitado y clasificado la totalidad del suelo.
- b) Se prevé la creación de vivienda protegida en el ámbito de la parcela RU-4-9.2.
- c) Se justifican y determinan las reservas para dotaciones públicas.

Tratándose de suelo urbano consolidado, queda completamente detallada la ordenación urbanística y trama urbana, espacios públicos y dotaciones comunitarias. Quedan determinados los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Todo lo anteriormente expuesto se realiza conforme a los requisitos y determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y del Decreto 11/2008, de 22 de enero (BOJA núm. 27, de 7 de febrero).

1.4. Situación urbanística actual y planeamiento de aplicación.

Desde su aprobación por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 19.12.91, BOP de 13.3.92, el planeamiento urbanístico que ha regido en el término municipal de Vera han sido las Normas Subsidiarias de Ámbito Municipal de Vera.

La entrada en vigor de la Ley 7/2002, Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de 17 de diciembre de 2002, (LOUA) establecía en su Disposición Transitoria Segunda, acerca de los Planes e instrumentos existentes, la posibilidad de formular y aprobar adaptaciones de los Planes a las determinaciones de la propia Ley.

Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de la LOUA, la formulación y aprobación de estos Documentos de Adaptación, es condición necesaria y obligatoria para poder aprobar modificaciones del planeamiento general que afecten

a las determinaciones propias de la ordenación estructural, tal y como es el caso de la modificación que nos ocupa.

En la misma disposición transitoria segunda de la LOUA, se establecía que la Consejería competente en materia de urbanismo, con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a esta legislación, podría aprobar instrucciones orientativas sobre el contenido, plazos y alcance de dichas adaptaciones.

Mediante el Decreto 11/2008, de 22 de enero (BOJA núm. 27, de 7 de febrero de 2008), por el que se desarrollan los procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía ha querido establecer el procedimiento por el que se regula el contenido, plazo y alcance de las adaptaciones parciales de los PGOU y NN.SS. a las determinaciones de la LOUA, para conseguir tal fin.

Este Decreto ha propiciado la elaboración por parte del Ayuntamiento de Vera del Documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias (NN.SS.) de Vera a la LOUA, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Local del Excmo. Ayuntamiento de Vera celebrado en fecha de 30 de julio de 2008, y publicado el 6 de agosto de 2008 (BOP núm. 150, de Almería).

El municipio de Vera cuenta con PGOU por adaptación a la LOUA de las NN.SS. aprobado definitivamente mediante acuerdo de Pleno en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2008.

En este planeamiento general las parcelas objeto de la modificación están clasificadas como Suelo Urbano Consolidado, incluidas en la Zona 7 –Costa de Vera–, así denominada en el PGOU, con una edificabilidad global de la zona de 0,30 m²/m². A las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3 les es de aplicación la ordenanza 19.3, a la parcela RU-4-9.1, la ordenanza 19.2 y a la parcela RU-4-6.1, la ordenanza 19.1, cuyas fichas extraídas del PGOU se reproducen a continuación.

SUELO URBANO CONSOLIDADO	ORDENANZA Nº	19
---------------------------------	---------------------	-----------

ÁMBITO DE APLICACIÓN	CAÑADA DE JULIÁN
-----------------------------	-------------------------

ZONA 19.1
USO RESIDENCIAL

USOS

Preferentes	Alternativo	Compatibles	Excluidos
- Residencial Colectivo - Residencial Unifamiliar	- Hotelero - Comercial	- Resto de usos Terciarios - Dotacional - Espacios Libres - Aparcamientos	Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima	Volumen máximo edificable
1.000 m² 250 m² mediante Estudio de Detalle	Ver condiciones particulares
Ocupación	Retranqueo a alineación oficial
70%	5 m
Nº máximo de plantas	Separación a linderos
4 plantas (Planta Baja + 3) en uso Hotelero 3 plantas (Planta Baja + 2) en uso Residencial	3 m

CONDICIONES PARTICULARES

Volumen máximo edificable

Parcela nº	Edificabilidad	Parcela nº	Edificabilidad
RU-1-(...)	0,5112 m ² / m ²	14.6.A-2	0,4332 m ² / m ²
RU-2-(...)	0,7500 m ² / m ²	14.6.A-3	0,5491 m ² / m ²
RU-3-(...)	0,8372 m ² / m ²	14.6.A-4	0,5532 m ² / m ²
RU-4-(...)	0,5851 m ² / m ²	14.6.C-1	0,5094 m ² / m ²
		14.6.C-2	0,3177 m ² / m ²

SUELO URBANO CONSOLIDADO	ORDENANZA Nº	19
---------------------------------	---------------------	-----------

ÁMBITO DE APLICACIÓN	CAÑADA DE JULIÁN
-----------------------------	-------------------------

ZONA 19.2
USO HOTELERO - RESIDENCIAL

USOS

Preferentes

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar
- Hotelero

Compatibles

- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

Excluidos

- Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima

- 250 m² en uso Residencial Unifamiliar, mediante Estudio de Detalle
- 1.000 m² para el resto de usos

Ocupación

- 50%

Volumen máximo edificable

- Ver condiciones particulares

Nº máximo de plantas

- 4 plantas (Planta Baja + 3) en uso hotelero
- 3 plantas (Planta Baja + 2) en uso residencial

Retranqueo a alineación oficial

- 5 m

Separación a linderos

- 5 m

Densidad de viviendas

- Libre

CONDICIONES PARTICULARES

Volumen máximo edificable

Parcela nº	Edificabilidad total	Edificabilidad en uso hotelero
RU-4-9.1	0,5851 m ² / m ²	0,30 m ² / m ²

SUELO URBANO CONSOLIDADO	ORDENANZA Nº	19
---------------------------------	---------------------	-----------

AMBITO DE APLICACIÓN	CANADA DE JULIÁN
-----------------------------	-------------------------

ZONA 19.3 USO COMERCIAL
--

USOS

Preferentes	Alternativo	Compatibles	Excluidos
Comercial	Hotelero	- Resto de usos Tercarios - Dotacional - Espacios Libres - Aparcamientos	- Residencial Colectivo - Residencial Unifamiliar - Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima	Retranqueo a alineación oficial
1.000 m²	3 m
Ocupación	Separación a linderos
70%	5 m
Nº máximo de plantas	
3 plantas (Planta Baja + 2) 4 plantas (Planta Baja + 3) en uso Hotelero	

CONDICIONES PARTICULARES

Volumen máximo edificable

Parcela nº	Edificabilidad
C-1-(...)	0,50 m² / m²
14.6.A-1	0,4869 m² / m²
14.6.B-2	0,5390 m² / m²

1.4.1. Usos, densidades y edificabilidades globales.

El PGOU de Vera recoge en el Capítulo 7 de sus Normas Urbanísticas el cuadro de usos, densidades y edificabilidades globales siguiente:

CLASE SUELO URBANO CONSOLIDADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
RESIDENCIAL	1	NUCLEO DE VERA Y LAS MARINAS	0,60	60
	2	NUCLEO DE VERA	1,25	75
	3	CASCO ANTIGUO	2,50	100
	4	PUERTO REY	0,30	20
	7	COSTA DE VERA	0,30	30
	8	VERA-PLAYA	0,40	60
	9	CABUZANA	0,25	20
	10	VALLE DEL ESTE	0,15	20
	11	ALCANÁ	0,70	75
CLASE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
RESIDENCIAL	20	UA-6 Y UA-16	0,60	60
CLASE SUELO URBANIZABLE ORDENADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
RESIDENCIAL	12	VERA-GOLF	0,15	20
	13	COSTA DE VERA	0,30	30
	14	NÚCLEO DE VERA	0,60	60
CLASE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
RESIDENCIAL	15	R-1	0,60	40
	16	RC-4A, RC-4C, RC-5B, RC-5C, R-4	0,30	30
	18	RC-2	0,30	35
	19	RC-3	0,40	40
CLASE SUELO URBANO CONSOLIDADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
TERCIARIO	5	HOTELERA PUERTO REY	1,20	--
CLASE SUELO URBANO CONSOLIDADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
INDUSTRIAL	6	INDUSTRIAL	0,50	--
CLASE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
INDUSTRIAL	21	UA-17	0,50	--
CLASE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
INDUSTRIAL	17	I-2, I-3, I-4, I-5	0,50	--

La denominada Zona 7 del suelo urbano consolidado del PGOU de Vera, comprende los suelos procedentes del desarrollo urbanístico de distintos sectores del suelo urbanizable de uso residencial de las adaptadas NN.SS., en concreto los sectores RC-1, RC-4b, RC-5a, RC-5e y RC-13, todos situados en la proximidad a la costa, el primero de ellos conocido como El Playazo, situado en primera línea junto a los que se refiere el PGOU como Vera Playa, los demás son los referidos como Costa Interior.

Acudiendo a la información del planeamiento de desarrollo de estos sectores se obtiene la superficie recogida en el siguiente cuadro:

SECTORES	Superficie m ²
RC-1	978.600
RC-4b	244.488
RC-5a	1.244.209

SECTORES	Superficie m ²
RC-5e	815.455
RC-13	401.602
Total Zona 7	3.684.454

La superficie de la Zona 7 del Suelo Urbano Consolidado es 3.684.454 m², lo que nos da una edificabilidad de 1.105.336 m²c y un núm. de viviendas de 11.053.

A resultados de la modificación propuesta, esta edificabilidad se ve incrementada en 49.991 m², y su densidad en 180 viviendas, es decir, la edificabilidad total de la zona 7 sería de 1.155.327 m²c, y el núm. máximo de viviendas de 11.233, lo que daría un de 0,3136 m²c/m² y una densidad de 30,50 viv./ha, con lo que el cuadro de Usos, Densidades y Edificabilidades globales del PGOU de Vera quedaría:

CLASE SUELO URBANO CONSOLIDADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
RESIDENCIAL	1	NUCLEO DE VERA Y LAS MARINAS	0,60	60
	2	NUCLEO DE VERA	1,25	75
	3	CASCO ANTIGUO	2,50	100
	4	PUERTO REY	0,30	20
	7	COSTA DE VERA	0,3136	30,50
	8	VERA-PLAYA	0,40	60
	9	CABUZANA	0,25	20
	10	VALLE DEL ESTE	0,15	20
	11	ALCANÁ	0,70	75
CLASE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [m2(t)/m2(s)]	DENSIDAD (Viv/Ha)
RESIDENCIAL	20	UA-6 Y UA-16	0,60	60
CLASE SUELO URBANIZABLE ORDENADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
RESIDENCIAL	12	VERA-GOLF	0,15	20
	13	COSTA DE VERA	0,30	30
	14	NÚCLEO DE VERA	0,60	60
CLASE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
RESIDENCIAL	15	R-1	0,60	40
	16	RC-4A, RC-4C, RC-5B, RC-5C, R-4	0,30	30
	18	RC-2	0,30	35
	19	RC-3	0,40	40
CLASE SUELO URBANO CONSOLIDADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
TERCIARIO	5	HOTELERA PUERTO REY	1,20	--
CLASE SUELO URBANO CONSOLIDADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
INDUSTRIAL	6	INDUSTRIAL	0,50	--
CLASE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
INDUSTRIAL	21	UA-17	0,50	--
CLASE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
INDUSTRIAL	17	I-2, I-3, I-4, I-5	0,50	--

1.4.2. Cuadro de sistemas generales y población.

El PGOU de Vera, recoge en el apartado 5.8 de la Memoria de Ordenación, el cuadro de Sistema General de Espacios Libres en el Municipio de Vera siguiente:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EN EL MUNICIPIO DE VERA

CLASE DE SUELO	POBLACIÓN			DENOMINACIÓN		SUP. S.G.E.L (m²)
	DENOM.	Nº VIV.	Nº HAB.			
S.U.C				SGEL-1	P. MIGUEL CERVANTES	6231
				SGEL-2	EL PALMERAL	13515
				SGEL-3	PL. EUSEBIO GARRES	2945
				SGEL-4	PASEO MARÍTIMO	30633
				SGEL-5	LA MEDIA LEGUA	7785
				SGEL-6	VALLE DEL ESTE	5200
				SGEL-7	CAÑADA DE JULIÁN	43563
				SGEL-8	LA RELLANA	73070
TOTAL S.U.C		18607	44657			182942
S.U.N.C	UA-6	87	209	SGEL-9	CRTRA. CUEVAS	1175
	UA-16	30	72	SGEL-10	ESPÍRITU SANTO	405
TOTAL S.U.N.C		117	281			1580
S.U.O	R-5	2958	7099	SGEL-11	VERA GOLF	60000
	RC-6	1670	4008	SGEL-12	CERRO COLORADO	22545
	R-15	250	600	SGEL-13	EL HACHO	5055
	RC-5D	814	1954	SGEL-14	LOS PELAOS	25674
	R-13.1	40	96	SGEL-15	CUEVA DE MORALES-1	720
	R-13.3	74	178	-		
	RC-4D	1870	4488	SGEL-16	LOS CANOS	45159
	R-8	70	168	-		
	R-12	200	480	-		
TOTAL S.U.O		7946	19071			159153
S.U.S	R-1	144	346	SGEL-17	ALCANÁ	2600
	R-4	123	295	SGEL-18	SOLIMAMA	2160
	RC-2	2450	5880	SGEL-19	SALAR LOS CANOS	42000
	RC-3	1200	2880	-		
	RC-4A	2633	6319	SGEL-20	LOS AMARGUILLOS	69500
	RC-4C	1127	2705	SGEL-21	LOS CANOS-2	37683
	RC-5B	316	758	SGEL-22	CERRO COLORADO	6415
	RC-5C	756	1814	SGEL-23	POZOS BILBAO	16373
TOTAL S.U.S		8749	20997			176731
		Nº VIV.	Nº HAB.	SGEL EXISTENTE		SGEL MINIMO
TOTALES		35419	85006	520406		425030
RATIO SGEL / HABITANTE: 6.12 M² SGEL / HAB. > 5.00 M² SGEL / HAB.						

A resultados de la modificación propuesta, hay un incremento de 180 viviendas, lo que supone un aumento de población de 432 habitantes. Se incrementa la superficie destinada a Sistema General de Espacios Libres de 2.644 m², con lo que el cuadro del PGOU de Vera quedaría:

CLASE DE SUELO	POBLACIÓN			DENOMINACIÓN		SUP. S.G.E.L (m²)
	DENOM.	Nº VIV.	Nº HAB.			
S.U.C				SGEL-1	P. MIGUEL CERVANTES	6231
				SGEL-2	EL PALMERAL	13515
				SGEL-3	PL. EUSEBIO GARRES	2945
				SGEL-4	PASEO MARÍTIMO	30633
				SGEL-5	LA MEDIA LEGUA	7785
				SGEL-6	VALLE DEL ESTE	5200
				SGEL-7	CAÑADA DE JULIÁN	46.207
				SGEL-8	LA RELLANA	73070
TOTAL S.U.C		18787	45089			185.942
S.U.N.C	UA-6	87	209	SGEL-9	CRTRA. CUEVAS	1175
	UA-16	30	72	SGEL-10	ESPÍRITU SANTO	405
TOTAL S.U.N.C		117	281			1580
S.U.O	R-5	2958	7099	SGEL-11	VERA GOLF	60000
	RC-6	1670	4008	SGEL-12	CERRO COLORADO	22545
	R-15	250	600	SGEL-13	EL HACHO	5055
	RC-5D	814	1954	SGEL-14	LOS PELASOS	25674
	R-13.1	40	96	SGEL-15	CUEVA DE MORALES-1	720
	R-13.3	74	178	-		
	RC-4D	1870	4488	SGEL-16	LOS CANOS	45159
	R-8	70	168	-		
	R-12	200	480	-		
TOTAL S.U.O		7946	19071			159153
S.U.S	R-1	144	346	SGEL-17	ALCANÁ	2600
	R-4	123	295	SGEL-18	SOLIMAMA	2160
	RC-2	2450	5880	SGEL-19	SALAR LOS CANOS	42000
	RC-3	1200	2880	-		
	RC-4A	2633	6319	SGEL-20	LOS AMARGUILLOS	69500
	RC-4C	1127	2705	SGEL-21	LOS CANOS-2	37683
	RC-5B	316	758	SGEL-22	CERRO COLORADO	6415
	RC-5C	756	1814	SGEL-23	POZOS BILBAO	16373
TOTAL S.U.S		8749	20997			176731
		Nº VIV.	Nº HAB.	SGEL EXISTENTE		SGEL MINIMO
TOTALES		35599	85438	523050		427190
		RATIO SGEL / HABITANTE: 6,12 M² SGEL / HAB. > 5,00 M² SGEL / HAB.				

1.4.3. Estado de tramitación del documento.

La presente modificación puntual del PGOU de Vera se aprobó inicialmente en sesión ordinaria del Pleno Corporativo celebrada el día 31 de marzo de 2009, habiéndose publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería núm. 78, de 24 de abril de 2009, y en el periódico la Voz de Almería el mismo día (ver Anexos 1.1 y 1.2).

En aplicación de la legislación urbanística vigente y de las distintas normativas sectoriales, se ha solicitado los siguientes informes y evaluaciones:

- Informe de suficiencia de recursos energéticos.

Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa. Registro de entrada: 6.5.2009 (ver Anexo 2.1).

Esta Delegación emite informe con fecha 5 de octubre de 2009, registrado de entrada en el Ayuntamiento de Vera núm. 13.167 con fecha 16 de octubre de 2009.

- Informe de suficiencia de recursos hídricos.

Agencia Andaluza del Agua. Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Medio Ambiente. Registro de entrada: 6.5.2009 (ver Anexo 3.1).

Informe a la Dirección General de Comercio de la Consejería de Turismo, Comercio y Transporte.

Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Turismo, Comercio y Transporte. Registro de entrada: 8.7.2009 (ver Anexo 6.1).

Esta Dirección General emite informe con fecha 11 de agosto de 2009, registrado de entrada en el Ayuntamiento de fecha con número 9.873, de fecha 17 de agosto de 2009.

- Informe de Incidencia Territorial.

Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Registro de entrada: 6.5.2009 (ver Anexo 4.1).

La Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio emite informe favorable de Incidencia Territorial con fecha 11 de mayo de 2009, registrado de entrada en el Ayuntamiento de Vera con el número 6.755 y fecha 5 de junio de 2009.

- Valoración por parte de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística. Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Secretaría General de Planificación y Desarrollo Territorial. Remitido en fecha 18 de junio de 2009, con registro de salida núm. 7364.

Se recibe en Ayuntamiento de Vera con número de registro de entrada 12.936 y fecha 13 de octubre de 2009, certificación del acuerdo de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, adoptado en sesión celebrada el 5 de octubre de 2009 (Anexo núm. 5.1), en el que se hace referencia a informe emitido por la Dirección General de Urbanismo de fecha 30 de septiembre de 2009 (Anexo núm. 5.2).

En Anexo núm. 5.3 se da respuesta al referido informe.

La Modificación núm. 4 del PGOU de Vera, en el ámbito de las parcelas C-1-1.2, C-1-1.13, RU-4-9.1 y RU-4-6.1 de la Ordenanza 19, Cañada de Julián se aprobó Provisionalmente en Pleno del Ayuntamiento de Vera, en sesión extraordinaria celebrada el día 23 de julio de 2009.

1.5. Marco Jurídico Urbanístico de Aplicación y Legislación Sectorial. Afecciones.

En el ámbito territorial convergen desde distintos niveles normas de aplicación, de naturaleza urbanística y sectorial, que necesariamente han de ser observadas a la hora de formulación del presente documento.

1.5.1. Legislación Urbanística de Aplicación.

Tras la aprobación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y su entrada en vigor en enero de 2003, el cuerpo normativo, en materia de urbanismo, que desde una perspectiva general debe observarse en la Comunidad Autónoma Andaluza ha quedado como sigue a continuación:

a) Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y del Suelo, modificadas ambas, por la Ley 1/2006 de 16 mayo.

b) Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de Ley del Suelo.

c) Decreto 11/2008, de 22 de enero (BOJA núm. 27, de 7 de febrero de 2008), por el que se desarrollan los procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

d) La Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía, modificada por Disposición Adicional Quinta de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo

e) Decreto 129/2006, de 27 de junio, del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, (POTA) adaptado mediante Decreto 206/2006, de 28 de noviembre.

f) Decreto 89/2007, de 27 de marzo, para la formulación del Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense. POTLA, aprobado definitivamente el 2 de febrero de 2009, por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía.

Legislación aplicable con carácter supletorio (según disposición transitoria séptima de la LOUA).

g) R.D. 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento.

h) R.D. 3288/1978, de 25 de agosto, Reglamento de Gestión Urbanística.

i) R.D. 2187/1978, de 23 de junio, Reglamento de Disciplina Urbanística.

j) R.D. 150/2003, de 10 de junio, Municipios con relevancia territorial.

1.5.2. Legislación Sectorial de Aplicación.

Las distintas categorías de suelo, están sujetas a distintas afecciones, que tienen incidencia en la ordenación del suelo y en su uso. Estas afecciones están recogidas en las distintas legislaciones sectoriales, a las que hay que remitirse.

Carreteras.

- Ley 25/88, de Carreteras del Estado: para vías de la Red de carreteras del Estado y su Reglamento aprobado por R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre.

- Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía: para vías de la Red de Carreteras Andalucía y sus modificaciones introducidas por la Ley 2/2003.

Las parcelas objeto de esta modificación no se ve afectada por carretera alguna, ni de titularidad estatal ni autonómica.

Aguas.

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y sus modificaciones introducidas por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre.

En el ámbito de la actuación no existe cauce público de aguas, no obstante, según lo recogido en el art. 25 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, debe solicitarse la emisión de informe a la Agencia Andaluza del Agua, sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer la nueva demanda de recursos hídricos generada.

Medio Ambiente.

- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

- Ley 7/2007, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental, y el Decreto 292/1995 Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental. Decreto 94/2003, por el que se modifican puntualmente los Anexos del Decreto 292/95 y Decreto 153/96.

- Ley 7/1994, de Protección Ambiental de Andalucía.

- Ley 7/2007, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental, y el Decreto 292/1995, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental. Decreto 94/2003, por el que se modifican puntualmente los anexos del Decreto 292/95 y Decreto 153/96.

Patrimonio Histórico y Cultural.

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

- Ley 14/2007, de 25 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, Reglamento de Protección y Fomento del patrimonio Histórico Andaluz.

No se produce ninguna afección en el ámbito sobre el patrimonio histórico artístico, ya que no se localizan en el lugar de actuación restos o yacimientos arqueológico.

En cualquier caso, durante la ejecución de las obras se estará a lo dispuesto en el artículo 81 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz.

Veredas.

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

- Decreto 155/1998, de 21 de julio, Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza.

La zona donde se ubica la Modificación Puntual propuesta no afecta a vías pecuarias clasificadas.

Comercio.

- Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía.

- Decreto 208/2007, de 17 de julio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Orientación Comercial 2007/2010 y se regulan los criterios y sistemas de evaluación para el otorgamiento de licencia comercial de grandes establecimientos comerciales y el informe comercial sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico.

1.5.3. Normativa Urbanística Municipal.

a) PGOU de Vera por Adaptación de las NN.SS. de Vera a la LOUA.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ámbito Municipal fueron aprobadas definitivamente en fecha 19 de diciembre de 1991 (BOP de 13 de marzo de 1992 y 22 de diciembre de 1992).

Posteriormente, fueron adaptadas al T.R. de la Ley del Suelo (R.D. 1/1992, de 26 de junio) con aprobación definitiva de 20 de julio de 1995.

El municipio de Vera cuenta con PGOU por adaptación a la LOUA de las NN.SS. aprobado definitivamente mediante acuerdo de Pleno en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2008.

b) Ordenanzas Municipales de Edificación del Término Municipal de Vera.

Las Ordenanzas Municipales de Edificación del Término Municipal de Vera, aprobadas por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal celebrado en fecha 29 de marzo de 2007 y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería el 17 de abril de 2007.

1.6. Estructura de la propiedad en el ámbito de actuación.

Las parcelas incluidas en el ámbito de la modificación, comprenden las propiedades recogidas en el cuadro siguiente, en el cual aparecen los titulares de la propiedad según información recabada para la redacción del presente proyecto, básicamente obtenida del catastro.

PARC.	FINCA REGISTRAL	TITULAR/ REGISTRO	DOMICILIO	SUPERF. M2
	FINCA CATASTRAL	TITULAR/ CATASTRO		
C-1-1.2	LIBRO 321, TOMO 1290, FOLIO 49, FINCA 28947	Diego Gómez Martínez y otros.	AVDA. CIUDAD DE VALENCIA 19 04621 VERA	14.870,00
	510870XG0250N0001YS 510870XG0250N0002UD 510870XG0250N0003IF 510870XG0250N0004OG 510870XG0250N0005PH	Diego Gómez Martínez y otros.	AVDA. CIUDAD DE VALENCIA 19 04621 VERA	
C-1-13.3	LIBRO 321, TOMO 1290, FOLIO 65, FINCA 28963	KEYMUR S.L. B 73263402	AVDA. CIUDAD DE VALENCIA 19 04621 VERA	5.148,00
	4610903XG0241S0001AP	KEYMUR S.L. B 73263402	AVDA. CIUDAD DE VALENCIA 19 04621 VERA	
RU-4-9.1	LIBRO 321, TOMO 1290, FOLIO 61, FINCA 28959	KEYMARE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES S.L. (*) B 73548463	C/. EMILIO CASTELAR, 100 30740 SAN PEDRO DEL PINATAR. MURCIA	15.605,00
	5312201XG0251S0001SF 5312201XG0251S0002DG 5312201XG0251S0003FH 5312201XG0251S0004GJ 5312201XG0251S0005HK	KEYMARE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES S.L. (*) B 73548463	C/. EMILIO CASTELAR, 100 30740 SAN PEDRO DEL PINATAR. MURCIA	
RU-4-6.1	LIBRO 321, TOMO 1290, FOLIO 57, FINCA 28955	KEYMARE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES S.L. (*) B 73548463	C/. EMILIO CASTELAR, 100 30740 SAN PEDRO DEL PINATAR. MURCIA	5.852,00
	5410601XG0251S0001PF 5410601XG0251S0002AG 5410601XG0251S0003SH 5410601XG0251S0004DJ 5410601XG0251S0005FK	KEYMARE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES S.L. (*) B 73548463	C/. EMILIO CASTELAR, 100 30740 SAN PEDRO DEL PINATAR. MURCIA	

Parcela C-1-1.2.

La parcela C-1-1.2 pertenece actualmente en proindiviso a los siguientes:

Gabriel Sánchez García, con DNI núm. 40.859.070-F, y Encarnación Ferrer Hernández, con DNI núm. 74.355.789-G, en régimen de gananciales, y domicilio a efectos de notificación en Avda Ciudad de Valencia, núm. 19, 04621, Vera. 25% de la propiedad.

Diego Gómez Martínez, con DNI núm. 74.176.202-Y, y María de la Sierra Pulido Gómez, con DNI núm. 80.128.554-G, en régimen de gananciales, y domicilio a efectos de notificación en Avda. Ciudad de Valencia, núm. 19, 04621, Vera. 25% de la propiedad.

Juan Sánchez García, con DNI núm. 72.519.001-K, y M.ª Dolores Sáez Pérez, con DNI núm. 22.952.905-D, en régimen

de gananciales, y domicilio a efectos de notificación en Avda. Ciudad de Valencia, núm. 19, 04621, Vera. 25% de la propiedad.

David Martínez García, con DNI núm. 27.471.114-Y, y Cristina Delgado Delgado, en régimen de gananciales, y domicilio a efectos de notificación en Avda Ciudad de Valencia, núm. 19, 04621 Vera. 8% de la propiedad.

Gespargabriel, S.L., con CIF B73214777, y domicilio a efectos de notificación C/ Santa Sofia, núm. 44, 30740, San Pedro del Pinatar (Murcia), representada como administrador único por Gabriel Sánchez García. 5,10% de la propiedad.

Gespardiago, S.L., con CIF B73214769, y domicilio a efectos de notificación C/ Granada, núm. 24, 30730, San Javier (Murcia), representada como administrador único por Diego Gómez Martínez. 5,10% de la propiedad

Gesparjuan, S.L., con CIF B73214793, y domicilio a efectos de notificación C/ Escultor Sánchez Lozano, núm. 4, 30740, San Pedro del Pinatar (Murcia), representada como administrador único por Juan Sánchez García. 5,10 % de la propiedad.

Gespardavid, S.L., con CIF B73214751, y domicilio a efectos de notificación C/ Concepción Escribano, núm. 4, 30740, San Pedro del Pinatar (Murcia), representada como administrador único por David Martínez García. 1,70 % de la propiedad.

La parcela pertenece a Gabriel Sánchez García y Encarnación Ferrer Hernández; Diego Gómez Martínez y María de la Sierra Pulido Gómez; Juan Sánchez García y M.ª Dolores Sáez Pérez; y David Martínez García y Cristina Delgado Delgado, formación de esta parcela en virtud de la Aprobación por el Ayuntamiento de Vera en fecha 22 de diciembre de 2003 del Proyecto de Reparcelación del Sector RC-5e.

Gespargabriel, S.L., Gespardiego, S.L., Gesparjuan, S.L., y Gespardavid, S.L., son propietarios por compra a Fermín Martínez Sáez con DNI núm. 22.841.205-C y Rosario García García, en régimen de gananciales, y domicilio a efectos de notificación en Avda Ciudad de Valencia, núm. 19, 04621, Vera, del 17 % de la propiedad. Compreventa realizada el 10 de junio de 2008.

Parcela C-1-13.3.

La parcela C-1-13.3 pertenece actualmente a la mercantil Keymur, S.L., con CIF núm. B73263402 y domicilio a efectos de notificación en Avda Ciudad de Valencia, núm. 19, 04621, Vera. 100 % de la propiedad. Es propietaria con anterioridad al año 2005.

Parcelas RU-4-9.1 y RU-4-6.1.

La parcela RU-4-9.1 y RU-4-6.1 pertenecen actualmente a la mercantil Keymare Inversiones y Participaciones, S.L., con CIF núm. B73548463 y domicilio a efectos de notificación en C/ Emilio Castelar, núm. 100, 30740, San Pedro del Pinatar (Murcia). 100 % de la propiedad.

Tanto en el Registro de la Propiedad como en el Catastro de Bienes Urbanos figura como titular la sociedad Mare Nostrum Almería, S.L.

Mare Nostrum Almería, S.L., domiciliada en Vera (Almería), en Ada. Ciudad de Valencia, 19, sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Almería, al tomo 473, folio 72, sección 8.ª, hoja número AL-12333, inscripción 1.ª, provista de CIF B-04.318.127, ha sido absorbida por la Compañía Mercantil «Key Mare Inversiones y Participaciones, S.L.», domiciliada en San Pedro del Pinatar (Murcia), calle Emilio Castelar, núm. 100; mediante Escritura de Fusión otorgada el día 20 de febrero de 2008, ante el Notario don Emilio Sánchez-Carpintero Abad, bajo el número 600 de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Murcia al tomo 2.556, folio 55, hoja número MU-66.980, inscripción 2.ª, con CIF número B-73.548.463. Dicha mercantil se ha subrogado en todos los derechos y obligaciones de la extinguida Mare Nostrum Almería, S.L.

Mare Nostrum Almería, S.L.: adquirió estas dos parcelas por compra escriturada el 10 de febrero de 2006, a Gabriel Sánchez García y Encarnación Ferrer Hernández; Diego Gómez Martínez y María de la Sierra Pulido Gómez; Juan Sánchez García y M.ª Dolores Sáez Pérez; David Martínez García y Cristina Delgado Delgado; y Fermín Martínez Sáez y Rosario García García.

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. Justificación legal.

La presente propuesta de Modificación del PGOU de Vera es procedente, en primer lugar, por contar el municipio con planeamiento general adaptado a la LOUA, la formulación y aprobación de la Adaptación de las NN.SS. de Vera a la vigente

Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, posibilita la aprobación de modificaciones del planeamiento general como la presente, una vez transcurridos los cuatro años desde la entrada en vigor de la misma, tal y como se recoge en la Disposición Transitoria Segunda 2.ª, acerca de los Planes e instrumentos existentes:

«Segunda. Planes e instrumentos existentes.

1. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 de la disposición anterior, todos los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitaciones de Suelo Urbano y los restantes instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, General o Autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de esta.

En la interpretación y aplicación de los Planes a que se refiere el párrafo anterior se estará a las siguientes reglas:

- 1.ª Las que fueren contradictorias con los preceptos de esta Ley de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.
- 2.ª Todas las restantes se interpretarán de conformidad con esta Ley.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural.

Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley, al menos, de forma parcial.

La Consejería competente en materia de urbanismo, con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a esta legislación, podrá aprobar instrucciones orientativas sobre el contenido, plazos y alcance de dichas adaptaciones.

(...)

En segundo lugar, la formulación del presente Instrumento de Planeamiento se justifica por las determinaciones del art. 31 de la LOUA, en el que se establece que la potestad para la formulación de cualquier instrumento de planeamiento de ámbito municipal corresponde a los municipios:

«Artículo 31. Competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

1. A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde a los municipios:

A) La formulación de proyectos de:

a) Cualesquiera instrumentos de planeamiento de ámbito municipal.

b) Planes de Ordenación Intermunicipal y de los que deban desarrollarlos, cuando exista acuerdo entre los municipios interesados.

(...)

En tercer lugar, en lo referido al procedimiento de la tramitación del presente Instrumento de Planeamiento para su aprobación inicial, éste queda justificado por las determinaciones del art. 32 de la LOUA, en el que reconoce a los particulares la potestad de formular la petición de aprobación inicial acompañada del correspondiente proyecto del Instrumento de Planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental, tal y como es el caso de la modificación que nos ocupa:

«Artículo 32. Tramitación de los instrumentos de planeamiento.

1. El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las siguientes reglas:

1.ª Iniciación:

a) En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal o de sus innovaciones: De oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o, sólo en los casos de modificaciones, en virtud de propuesta realizada por cualquiera otra Administración o entidad pública o de petición formulada por persona privada.

b) En los restantes instrumentos de planeamiento: De oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o requerimiento de cualquier otra Administración o entidad pública; o bien a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental.

En el supuesto de solicitud por iniciativa particular, la Administración competente para la tramitación, salvo que decida no admitirla mediante resolución motivada, podrá requerir al solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquella y en todo caso antes de la aprobación inicial, para que subsane y, en su caso, mejore la documentación.

Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para notificar la resolución.

(....)»

La presente propuesta de Modificación de PGOU es una innovación que ha de considerarse como una «Modificación de los instrumentos de planeamiento», recogida en el art. 38 de la LOUA, ya que por su contenido y alcance, no cabe considerarla como una «Revisión de los instrumentos de planeamiento», cuyo contenido se recoge el art. 37 de la misma Ley, puesto que no cabe entenderla como una alteración integral de la ordenación establecida por el planeamiento vigente, ni como una alteración sustancial de la ordenación estructural del mismo, puesto que se trata de una actuación puntual en unas parcelas ya urbanas y consolidadas.

Del mismo modo, tampoco procedería interpretarla como una revisión parcial, ni motivada por caducidad de plazos o por cambio de circunstancia alguna, tal y como se recoge en art. 37 de la LOUA:

Artículo 37. Revisión de los instrumentos de planeamiento: Concepto y procedencia.

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

3. Los instrumentos de planeamiento se revisarán en los plazos que ellos mismos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que prevean a tal efecto.

Cabe considerarla por lo tanto, como una «Modificación de los instrumentos de planeamiento», ya que así se considera toda alteración de la ordenación no contemplada en el artículo mencionado anteriormente, pudiendo realizarse la modificación en cualquier momento, siempre de manera motivada y justificada, según lo recogido en el art. 38 de la LOUA:

Artículo 38. Modificación de los instrumentos de planeamiento: Concepto, procedencia y límites.

1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación. (...)

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

Por otro lado, la modificación no supone clasificación de nuevos suelos, no se incrementa pues el suelo urbano o urbanizable, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo.

El presente documento no modifica la delimitación del suelo urbano consolidado, no modifica la definición de la red de tráfico, ni motorizado, ni peatonal, ni aparcamientos públicos, ni afecta a los sistemas generales existentes de espacios libres, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos. Tampoco modifica los usos globales de la zona 7 –Costa de Vera– del suelo urbano consolidado. Sin embargo sí modifica las densidades y edificabilidades globales de la referida zona, por lo que de acuerdo a lo establecido en el PGOU de Vera en cuanto a las que determinaciones se consideran estructurales, hemos de considerar la presente como modificación estructural.

La modificación supone un incremento en la edificabilidad de la zona 7, dentro de los usos globales permitidos en ella. No se incrementa el suelo urbano ni urbanizable, pero sí el número de viviendas, 180, (de las que un 30%, 54, se destinan a vivienda protegida) lo que supone un incremento de 432 habitantes, manteniéndose dentro de las limitaciones del art. 45.4 del POTA.

[45] Modelo de ciudad [N].

4. Como norma y criterio general, 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.

Por el mismo motivo, no incrementa la superficie de suelo urbanizado y el incremento de población es de 432 habitantes (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 aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico), no se sobrepasa la limitación que la Ley 2/2008, de 28 de mayo, de Suelo, en su Disposición Adicional Cuarta, determina para las modificaciones del planeamiento general (20% población actual).

Disposición transitoria cuarta. Criterios mínimos de sostenibilidad.

Si transcurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

Suponiendo como lo es, un incremento de la edificabilidad de la zona, esta modificación va en la dirección marcada por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, en cuanto a modelo de ciudad compacta, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano, del incremento propuesto el 70% de

la superficie edificable se destina a usos terciarios, hotelero y dotacional.

Se trata de suelo urbano consolidado, dando prioridad a la culminación de desarrollos materializados y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.

No altera el modelo de asentamiento, integrándose en la ordenación estructural, no afectando a los suelos preservados del desarrollo urbano y aprovechando y rentabilizando la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, las infraestructuras consolidadas para satisfacer la demanda prevista. Recordar la reciente dotación de la zona con las nuevas y capaces infraestructuras desarrolladas por el Plan Especial de Infraestructuras de la Costa de Vera, en cuanto a optimización de los recursos hídricos y la construcción de una subestación eléctrica en la zona.

El presente instrumento contiene las determinaciones que la LOUA, en su artículo 10, exige al planeamiento general con respecto a los suelos urbanos consolidados, particularizadas en los suelos incluidos en su ámbito.

En ese sentido, queda perfectamente delimitado y clasificado la totalidad del suelo, además de los suelos ocupados por las parcelas de dominio privado, los sistemas generales necesarios que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, así como los equipamientos que deban dotar la zona afectada, aplicado al territorio objeto de la modificación. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en la LOUA.

Se prevé la reserva de suelo necesaria en la actual parcela RU-4-9.1 para la creación de 54 viviendas de protección oficial, equivalentes al 30% del total de la edificabilidad residencial incrementada.

Tratándose de suelo urbano consolidado, queda completamente detallada la ordenación urbanística y trama urbana, espacios públicos y dotaciones comunitarias. Quedan determinados los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Todo lo anteriormente expuesto se realiza conforme a los requisitos y determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y del Decreto 11/2008, de 22 de enero (BOJA núm. 27, de 7 de febrero), y justifica sobradamente la adaptación de la presente propuesta al marco jurídico y normativo existente.

2.2. Conveniencia y oportunidad de la modificación puntual. Justificación del artículo 36.2.a).

Para la justificación de la conveniencia y oportunidad del presente expediente de planeamiento, a continuación se detalla expresa y concretamente las mejoras que éste supone para el bienestar de la población, así como su fundamento en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares regulados en la LOUA. También se justifica la mejora que supone este crecimiento, en relación con la optimización de recursos energéticos, hídricos y de territorio, frente a otros crecimientos expansivos que ocuparían suelos de nueva transformación, ya que se trata de ocupar parcelas ya transformadas urbanísticamente, dotadas con todos los servicios y que no suponen modificaciones del medio natural. Este modelo de crecimiento rentabiliza en mayor grado las infraestructuras en cuanto a capacidad funcionalidad, calidad y eficacia respecto a la reclasificación de nuevos suelos, todo ello según lo dispuesto en el art. 36.2.a) de la LOUA.

Se considera el crecimiento propuesto en la línea establecida en el POTA para el modelo de ciudad en cuanto a compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. Hemos de considerar

que aunque el incremento de edificabilidad propuesto posibilita en un porcentaje minoritario el uso residencial, mayoritariamente sería de uso terciario y hotelero, ubicado en un punto estratégico, cruce de viales de acceso a la costa, en un área consolidada, en un alto grado, en el uso residencial de segunda residencia, por lo que se busca mayor permeabilidad y diversificación en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evite en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano.

La situación de las parcelas favorece la necesaria movilidad para las actividades que se pretenden, aprovechando, además de las generosas dimensiones de la red de tráfico motorizado, la red de transporte no motorizado e itinerarios peatonales. La zona cuenta con carril bici que conecta con las arterias principales o sistemas generales viarios, que articulan la zona de Costa de Vera, que a su vez la comunican con los principales accesos, núcleo de Vera, Garrucha, etc. Estos sistemas generales viarios cuentan también con carril bici y amplios itinerarios peatonales.

Se integra bien la modificación propuesta, con las intenciones del POTA, en su art. 45, cuando dice que en las áreas turísticas litorales especializadas debe lograrse una reconversión del carácter monofuncional del espacio urbanizado, para alcanzar un mayor grado de complejidad y madurez de los procesos urbanos y la integración del espacio turístico en el sistema de ciudades tradicional de las zonas costeras. La mejora de los procesos de desarrollo urbano de las áreas turísticas ha de entenderse como la estrategia fundamental para lograr la sostenibilidad ecológica de las zonas litorales y para garantizar la viabilidad económica y social de la propia actividad turística a largo plazo.

El nuevo planeamiento propuesto supone un leve incremento de densidad y población, muy alejado de la limitación impuesta por el art. 45 del POTA, sin incremento de ocupación del territorio, por lo que no altera el modelo de asentamiento.

Teniendo en cuenta que el objeto del presente proyecto, es el de constituirse como el Documento Técnico que modifique el planeamiento general vigente, en sentido de modificar la ordenanza de aplicación a las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, edificabilidad, altura y ocupación máxima, y los usos compatibles, así como clasificar como espacios libres dos parcelas segregadas de unas actuales de uso residencial, se actúa solamente en suelo urbano consolidado, por lo que el planeamiento resultante de la modificación, debe de contener las determinaciones que LOUA exige a los Planes Generales, para esta clase de suelo.

2.2.1. Mejoras introducidas por la modificación para el bienestar de la población.

A) Necesidad de diversificación del modelo económico para mantener el crecimiento de la zona, en riesgo por la actual situación económica.

El municipio de Vera ha experimentado un espectacular crecimiento económico en los últimos años, que le ha afianzado como uno de los tres municipios cabecera con funciones supramunicipales dentro de la zona del Levante Almeriense, (Huércal-Overa, Vera y Cuevas del Almanzora), tal y como se reconoce en la memoria informativa del POTLA.

Este importante crecimiento se debe básicamente, al gran desarrollo turístico que ha posibilitado el despegue de todo el Levante Almeriense y más concretamente, el del municipio de Vera.

Son varios los datos que avalan a modo de ejemplo, este importante crecimiento económico, extraídos del anuario económico 2007 de La Caixa, en el que se puede apreciar el comparativo entre el municipio de Vera, la provincia de Almería y la Comunidad Autónoma de Andalucía:

	MUNICIPIO DE VERA	PROVINCIA DE ALMERIA	COMUNIDAD ANDALUZA
Variación población 02-07 (%)	53'8 %	18'3 %	7'8 %
Ritmo de crecimiento medio anual de la población 02-07	9'0 %	3'4 %	1'5 %
Paro registrado en % s/población total 2007	3'5 %	4'9 %	6'0 %
Variación cajas de ahorros 03-08 (Absoluta) / (%)	9 / 150%	128 / 56'4%	825 / 27'6%
Variación oficinas bancarias 03-08 (Absoluta) / (%)	16 / 133'3%	156 / 28'5%	1299 / 23'1%
Actividades industriales (industria y construcción)	285	10.064	108.006
Actividades industriales: construcción	231	6.647	61.218
Porcentaje actividades construcción sobre total actividades industriales	81'1 %	66'0 %	56'7 %
Variación actividades industriales 02-07 (%)	30'9 %	28'7 %	32'9 %
Variación actividades comerciales mayoristas 02-07 (%)	42'8 %	32'1 %	29'8 %
Variación actividades comerciales minoristas 02-07 (%)	36'0 %	26'8 %	24'3 %
Índice industrial *	15	1.100	11.346
Índice comercial mayorista *	18	1.192	14.930
Índice comercial minorista *	26	1.262	18.486
Índice teórico proporcional a la población censada en 2006 **	25'0	1.422'2	17.839'1

*Índices comparativos de la importancia de la industria (incluida la construcción), del comercio mayorista y comercio minorista, referidos a 2006. Este índice se elabora en función del impuesto de actividades económicas (IAE) correspondiente a dichas actividades. El valor del índice refleja el peso relativo (en tanto por cien mil) de la industria, comercio minorista o comercio mayorista de un municipio, provincia o comunidad autónoma respecto al total de España, con base: total euros de recaudación de impuestos (IAE) en España = 100.000 unidades.

**El índice teórico proporcional a la población censada, referido a 2006. Este índice se elabora en función de la población correspondiente a cada municipio, provincia o comunidad autónoma respecto al total de España. El valor del índice refleja el peso relativo (en tanto por cien mil) de la población de un municipio, provincia o comunidad autónoma respecto al total de España, con base: total población en España = 100.000 unidades.

Lo primero que podemos comprobar es un importantísimo crecimiento demográfico, del 53'8% entre 2002 y 2007, multiplicando casi por cinco el crecimiento de los otros dos municipios cabecera, Huércal-Overa y Cuevas del Almanzora que, en este mismo período, crecieron un 11'5% y 11'7% según se puede extraer del mismo anuario.

Este fuerte crecimiento demográfico se ve acompañado de una baja tasa de desempleo, en las fechas del referido informe, que indica que este aumento de población, se refiere a una población que viene a cubrir una demanda de empleo creado.

Otro dato significativo de crecimiento económico lo encontramos en la creación de 25 sucursales entre oficinas bancarias y de cajas de ahorros en apenas 5 años, lo que para un municipio del tamaño de Vera, es todo un indicador de que las entidades financieras han apreciado el gran potencial económico de la zona. Este incremento relativo (un 150%), se sitúa muy por encima de los experimentados en la provincia de Almería y en la Comunidad Andaluza (56'4% y 27'6% respectivamente).

Pero si continuamos con el análisis de los datos extraídos del anuario de 2007 La Caixa, podemos observar como un 81'1% de las actividades industriales del municipio de Vera, están vinculadas al sector de la construcción, mientras que

en la Provincia y en la Comunidad Autónoma es dependencia es menor, al representar este sector un 66'0% y un 56'7% respectivamente.

También podemos ver que, aunque en general apreciamos que los datos económicos son más favorables en Vera que en la Provincia y en la Comunidad Autónoma, nos encontramos con que la variación proporcional de las actividades industriales en el ejercicio 02-07, es superior en el conjunto de Andalucía (32'9%), que en el término municipal de Vera (30'9%).

Además, si analizamos los índices industriales de los tres ámbitos territoriales y los comparamos con el índice teórico que les correspondería en función de su población, (ver definiciones anexas a la tabla), observamos como el índice industrial de Vera llega solo a 15 de los 25 puntos que le corresponderían por su población, lo que supone un 60% de su potencial teórico, mientras que en la Provincia se llega a un 77% y en la Comunidad Autónoma se llega a un 64%.

Todo lo anterior es indicativo de que, si bien existe un elevado crecimiento económico en el término municipal de Vera, éste no se debe a la implantación de un sector industrial fuerte, estando además el sector industrial existente, muy vinculado al sector industrial de la construcción, mientras que el resto del sector industrial, apenas ha sufrido desarrollo alguno.

Cabe concluir por lo tanto, dada la situación de crisis económica actual, especialmente agravada en el sector de la construcción, que las consecuencias negativas de la misma pueden afectar muy directamente al bienestar de la población y que es preciso diversificar el modelo económico actual, buscando la implantación de un tejido económico alternativo, que permita absorber otras inversiones de la iniciativa privada y generar, por ende, puestos de trabajo y empleo.

Si bien se están ya promoviendo en el municipio de Vera, otras modificaciones de planeamiento tendentes a la creación de suelo de uso industrial, no se debe de huir de la explotación del potencial turístico y de servicios con que cuenta la zona, que va consolidándose como punto de interés turístico y con una afluencia cada vez mayor de clientes que buscan algo más que sol y playa en estas zonas marcadamente vinculadas al esparcimiento.

Por tanto, con una intención de aprovechar la actividad y población adquirida y futura en la zona de la costa y como diversificación a la actividad puramente inmobiliaria de venta de viviendas, se pretende la realización de un proyecto de gran calado en la zona, de carácter terciario, comercial y hotelero. y en pequeña proporción, residencial, para alquiler o venta, viviendas en un número muy limitado y de alto nivel.

Se trataría de un proyecto singular en su finalidad y su morfología, que se situaría en dos parcelas en suelo urbano consolidado próximo a la costa, al que se pretende dar capacidad para una concentración de servicios hoteleros, lúdicos, administrativos y comerciales, así como de actividades económicas administrativas.

Se crearía un polo de actividad económica, distinta a la existente, capaz de generar empleo y de diversificar las inversiones en la zona, centradas hasta ahora en el sector inmobiliario.

Además, la creación de 54 viviendas de protección oficial, permite el acceso a personas de rentas más desfavorecidas a una vivienda dentro de este envidiable entorno, que de otra manera, les resultaría algo prácticamente imposible.

2.2.2. Propuestas de mejora de capacidad y funcionalidad de las infraestructuras, servicios y dotaciones. Mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística.

A) Cumplimiento art. 9 A), d), e) y g), y el art. 36.a) de la LOUA.

En la presente propuesta de clasificación, se pretende el cumplimiento de lo recogido en el apartado A)e), del art. 9 Objeto de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, en el que se expresa que los citados Planes Generales, deben optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren «la funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo».

A este respecto, mencionar que se tratan de suelos urbanos consolidados, insertados en una zona ya dotada de generosos viales, sistemas generales viarios de doble carril por sentido, carril-bici y amplios espacios peatonales. Así mismo, se encuentran dotados de nuevas infraestructuras desarrolladas y ejecutadas en aplicación del Plan Especial de Infraestructura de los sectores de la Costa de Vera, dimensionados con una frontera muy superior a la de los actuales suelos consolidados y urbanizables de la costa, puesto que consideraban posibles futuros desarrollos que, en el momento de su redacción se tenían por previsible al estar incluidos en un plan general aprobado inicialmente y actualmente suspenso.

Por tanto, considerando la escasa entidad de las nuevas demandas y el grado de desarrollo de las actuales infraestructuras, son óptimas las zonas previstas para los nuevos aprovechamientos. Señalar que los incrementos de edificabilidad se producen en dos parcelas urbanas, dotadas de todos los servicios urbanísticos y recayentes a una de las principales arterias, no solo circulatorias, sino de paso de infraestructuras generales del Plan Especial de Infraestructuras ejecutado.

Así mismo, siguiendo la regla 2.ª del art. 36.2.a) de la LOUA, se incrementan las dotaciones de la zona con nuevas superficies de Espacios Libres, en cuantía que se justifica en esta memoria y las previsiones de equipamientos contemplados en las propias parcelas, en la superficie que más adelante se cuantifica.

Por otro lado, la nueva solución propuesta, busca dar cumplimiento al apartado d) del mismo artículo 9, que dice lo siguiente:

«La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural. Los nuevos desarrollos que, por su uso industrial, turístico, segunda residencia u otras características, no deban localizarse

en el entorno del núcleo ya consolidado por las razones que habrán de motivarse, se ubicarán de forma coherente con la ordenación estructural, asegurando, entre otros, los objetivos señalados en el apartado g).»

Hay que reseñar expresamente también, que la actual propuesta, determina el cumplimiento de lo dispuesto en el apartado A)g) del mismo art. 9:

g) La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: Los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquéllos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquéllos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquéllos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.

2.3. Descripción y justificación del contenido de la modificación puntual.

La presente Modificación del PGOU de Vera por Adaptación de las NN.SS. de Vera a la LOUA consiste en:

2.3.1. Actuación sobre las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3 del suelo urbano consolidado en el ámbito denominado cañada Julián.

Se propone modificar la ordenanza de aplicación de las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3 del suelo urbano consolidado, ámbito de Cañada Julián, Zona 7 –Costa de Vera– para darles la capacidad de desarrollar una actuación singular y emblemática en las parcelas urbanas referidas, situadas estratégicamente en un cruce de las principales vías de comunicación y vertebración de los crecimientos de la costa y de estos con el núcleo urbano de Vera y con las principales vías de acceso a la costa de Vera e incluso Garrucha, Villaricos, etc.

Este proyecto sería un proyecto de gran escala, emblemático, de uso terciario, hotelero, comercial principalmente, al que acompañaría un máximo de 30% de la edificabilidad total, destinada a 180 unidades de viviendas de alto estand, ubicadas en las plantas superiores, para lo que se necesitaría incrementar la edificabilidad de estas parcelas de los actuales 10.009,00 m²c a 60.000 m²c, de la cual, no menos de 42.000 m²c, se destinarían a hotelero y terciario y 18.000 m² a las 180 viviendas referidas.

Por otro lado, en cumplimiento de lo establecido en el art. 10.1.A)b) de la LOUA, se destina un 30% del incremento de la edificabilidad residencial total a la reserva de viviendas de protección oficial. Dado el carácter singular de la actuación que se pretende, no se considera compatible ni idóneo, la integración de las viviendas protegidas en un conjunto de clara vocación turística y comercial, con una unidad de criterio dentro de las parcelas que lo contienen, por lo que se propone se disponga esta reserva de vivienda protegida en parcela que se forma como segregación de la actual parcela RU-4-9.1, incluida en el ámbito de la presente modificación, parcela para la que se determina una nueva ordenanza O.19 zona 19.5, con el fin de que sea posible la materialización, en esta nueva parcela, de la edificabilidad de 5.400 m²c que se destinan a este tipo de viviendas. Esto garantiza la integración social y equilibrada de estas viviendas en su entorno, evitando cualquier posibilidad de segregación y marginalidad de las mismas.

El proyecto pretende que no se creen pantallas de excesivas dimensiones que supongan una fuerte barrera visual, por lo que propone que en las plantas superiores, en las que se materializará la nueva edificabilidad ocupen únicamente el 35% de la superficie de la parcela, creando amplias terrazas a este nivel que aprovechen el desnivel entre fachadas de las parcelas y llevando a una tipología de edificación en altura y

menor base, la edificabilidad, tipología apropiada para el uso hotelero y terciario preferente que se pretende. Por tanto hablaríamos de unas torres en altura, comunicadas en sus primeras plantas.

La situación de las parcelas en la zona baja del sector, a la cota 11,11 m en el SGVI-CV-3, no interfiere en la dirección de vistas y soleamiento de las parcelas residenciales situadas en su entorno, emplazadas sobre unas rasantes de viales que alcanzan la cota 70,00 m oscilando gran parte de las entre la 55 y 62 m, además de estar separadas por amplias parcelas de zonas verdes y equipamientos y avenidas de 24 m de anchura.

La ordenanza actualmente de aplicación a las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3 de acuerdo al PGOU sería la ordenanza 19.3 cuya ficha se ha reproducido anteriormente. Esta ordenanza es insuficiente para el proyecto que se pretende.

Se propone en la presente Modificación del PGOU de Vera, una nueva ordenanza de aplicación a las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3 para dar cabida al proyecto descrito, modificando la actual. Se crea la ordenanza 19.4, siguiendo el criterio de nomenclatura del PGOU, cuya ficha se aporta, en la que con respecto a la actual 19.3, se incrementa la edificabilidad, se varía levemente el coeficiente o porcentaje de ocupación en plantas inferiores, aunque la ocupación en términos absolutos disminuye debido a que la superficie a pasado, en el caso de la parcela C-1-1.2, de 14.870 m² a 10.879 m², por motivo de la segregación de nuevas parcelas de cesión, se limitando la ocupación en plantas superiores al 35%, eliminando la limitación en el número máximo de plantas e introduciendo el residencial entre los usos compatibles con la limitación expresada.

Como ya se ha dicho, en cumplimiento de la regla 2.^a del art. 36.2.a) de la LOUA, se ha de prever unas reservas de suelo destinadas a equipamientos y aparcamientos públicos. A tal efecto se segrega de la parcela C-1-1.2 una superficie de 1.300 m² para agruparla con la ya existente zona de aparcamientos públicos al Este de la parcela, obteniéndose un incremento de 126 plazas. Lo mismo se hace con la parcela C-1-13.3 y la zona de aparcamientos situada al Oeste de esta parcela, obteniendo un incremento de 59 plazas. Este número de plazas, sumadas a las 65 nuevas unidades previstas anexas al vial público junto a la parcela RU-4-9.1, proporcionan 250 plazas de aparcamientos públicas.

Se definen unas nuevas parcelas, EQ-1.2 y EQ-13.3, segregadas de las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3 respectivamente, destinadas a equipamiento público, que serán de cesión obligatoria al Ayuntamiento, cuya superficie suma 2.961 m².

El documento de Modificación del PGOU, recoge detalladamente la nueva ordenanza de aplicación a las parcelas en las que se establecen las nuevas condiciones de edificabilidad de las mismas, ocupación máxima (80% en plantas baja, primera y segunda y 35% en superiores), uso predominante (terciario, hotelero, comercial), usos compatibles (equipamientos públicos y privados, residencial, con la limitación del 30% de la edificabilidad lucrativa y núm. máx de viviendas 180 uds., aparcamientos, etc), retranqueos, etc.

El resultado se refleja en la ficha de la nueva ordenanza que se adjunta, ordenanza que pasaremos a denominar ordenanza 19 Zona 19.4, siguiendo el criterio para las denominaciones desarrollado en el PGOU de Vera.

SUELO URBANO CONSOLIDADO	ORDENANZA Nº	19
---------------------------------	---------------------	-----------

ÁMBITO DE APLICACIÓN	CAÑADA DE JULIÁN
-----------------------------	-------------------------

ZONA 19.4 USO TERCIARIO - HOTELERO

USOS

Preferentes

- Terciario
- Hotelero

Compatibles

- Residencial
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

Excluidos

- Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima

- 1.000 m²

Ocupación

- 80% (en Planta Baja + 2) /
35% en resto plantas

Nº máximo de plantas

- No se limita

Retranqueo a alineación oficial

- 3 m

Separación a linderos

- 5m

Densidad de viviendas

- Según condiciones particulares

CONDICIONES PARTICULARES

Volumen máximo edificable

Parcela nº	Edificabilidad total m²	Edif. Residencial *
C-1-1.2	55.426	≤ 18.000 m ² 180 viv.
C-1-13.3	4.574	-----

En estas parcelas se podrá actuar de forma directa en aplicación del planeamiento aprobado o bien se podrán desarrollar mediante Estudio de Detalle que las ordene pormenorizadamente, viales interiores y los volúmenes destinados a los usos permitidos, con las limitaciones establecidas y justificando no se sobrepasa la edificabilidad total suma de ambas parcelas.

2.3.2. Actuación sobre las parcelas RU-4-6.1 y RU-4-9.1 del suelo urbano consolidado en el ámbito denominado cañada Julián.

En compensación por el incremento de edificabilidad en las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, de acuerdo al art. 36.2 a), se clasifican como Sistemas de Espacios Libres (SGEL y EL), unas parcelas, con superficies que se justifican ajustadas a las requeridas por la LOUA para la nueva densidad y edificabilidad. Se delimita una reserva para 65 nuevas plazas de apar-

camientos públicos, anexos al viario público al noroeste de la parcela RU-4-9.1, con una superficie de 764 m².

Estas parcelas se crean nuevas, segregándolas de las actualmente denominadas RU-4-9.1 y RU-4-6.1, que se verán disminuidas en su superficie en la cuantía de la correspondiente a las nuevas parcelas, conservando, la edificabilidad máxima asignada por el vigente planeamiento a ambas parcelas.

Para mantener los derechos de edificabilidad sobre las parcelas resultantes de la segregación de las nuevas parcelas, se modifican las ordenanzas de aplicación a estas. La orde-

nanza 19.1, de aplicación a la parcela RU-4-6.1, se modifica solamente en las condiciones particulares de esta parcela.

La ordenanza 19.2 se modifica en cuanto a coeficiente de edificabilidad (no en cuanto a la edificabilidad total de la parcela), ocupación, plantas y retranqueos, de forma que sea fácilmente materializable el aprovechamiento con el que contaba ya en el PGOU vigente.

Por imperativo de la LOUA, se ha de reservar un 30% de la edificabilidad residencial incrementada para vivienda protegida. Esta reserva, de 5.400 m²c de edificabilidad residencial destinada a no menos de 54 viviendas protegidas, se sitúa en nueva parcela obtenida de la original RU-4-9.1, a la que se aplicará la nueva ordenanza 19.5, de forma que se garantiza la materialización de la edificabilidad asignada a las dimensiones del suelo y sus condiciones.

PARCELA RU-4-9.1

Parcela	PGOU				Resultado Modificación			
	Sup m²	Volumen Máx. Edificable			Sup m	Volumen Máx. Edificable		
		Edif. Total m²c/m²	Edif uso hotelero m²c/m²	Viv. Proteg. m²c		Edif. Total m²c/m²	Edif. uso hotelero m²c/m²	Viv. Proteg. m²c
		Total m²c	Total m²c			Total m²c	Total m²c	
RU-4-9.1	26.670	0,5851	0,3000	-----	17.500	0,5831	0,4571	-----
		15.605	8.000			10.205	8.000	
RU-4-9.2	-----	-----	-----	-----	3.600	1,5000	-----	5.400
		-----	-----			5.400		
SGEL	-----	-----	-----	-----	1.108	-----	-----	-----
EL	-----	-----	-----	-----	3.658	-----	-----	-----
APARC.	-----	-----	-----	-----	764	-----	-----	-----
TOTAL	26.670	15.605	8.000	-----	26.670	15.605	8.000	5.400

PARCELA RU-4-6.1

Parcela	PGOU				Resultado Modificación			
	Sup m²	Volumen Máx. Edificable			Sup m	Volumen Máx. Edificable		
		Edif. Total m²c/m²	Edif uso hotelero m²c/m²	Viv. Proteg. m²c		Edif. Total m²c/m²	Edif uso hotelero m²c/m²	Viv. Proteg. m²c
		Total m²c	Total m²c			Total m²c	Total m²c	
RU-4-6.1	10.002	0,5851	-----	-----	6.824	0,8576	-----	-----
		5.852	-----			5.852	-----	
SGEL	-----	-----	-----	-----	1.536	-----	-----	-----
EL	-----	-----	-----	-----	1.642	-----	-----	-----
TOTAL	10.002	5.852	8.000	-----	10.002	5.852	-----	-----

SUELO URBANO CONSOLIDADO	ORDENANZA Nº	19
-------------------------------------	---------------------	-----------

ÁMBITO DE APLICACIÓN	CAÑADA DE JULIÁN
-----------------------------	-------------------------

ZONA 19.1 USO RESIDENCIAL

USOS

Preferentes

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

Alternativo

- Hotelero
- Comercial

Compatibles

- Resto de usos Terciarios
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

Excluidos

- Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima

- 1.000 m²
- 250 m² mediante Estudio de Detalle

Ocupación

- 70%

Nº máximo de plantas

- 4 plantas (Planta Baja + 3) en uso Hotelero
- 3 plantas (Planta Baja + 2) en uso Residencial

Volumen máximo edificable

- Ver condiciones particulares

Retranqueo a alineación oficial

- 3 m

Separación a linderos

- 3 m

CONDICIONES PARTICULARES

Volumen máximo edificable

Parcela nº	Edificabilidad	Parcela nº	Edificabilidad
RU-1(...)	0,5112 m ² / m ²	14.6.A-2	0,4332 m ² / m ²
RU-2(...)	0,7500 m ² / m ²	14.6.A-3	0,5491 m ² / m ²
RU-3(...)	0,8372 m ² / m ²	14.6.A-4	0,5532 m ² / m ²
RU-4(...)	0,5851 m ² / m ²	14.6.C-1	0,5094 m ² / m ²
RU-4-6.1	0,8576 m ² / m ²	14.6.C-2	0,3177 m ² / m ²

SUELO URBANO CONSOLIDADO**ORDENANZA Nº****19****ÁMBITO DE APLICACIÓN****CAÑADA DE JULIÁN****ZONA 19.2****USO HOTELERO-RESIDENCIAL****USOS****Preferentes**

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar
- Hotelero

Compatibles

- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

Excluidos

- Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**Parcela mínima**

- 250 m² en uso Residencial Unifamiliar, mediante Estudio de Detalle
- 1.000 m² para el resto de usos

Ocupación

- 80%

Volumen máximo edificable

- Ver condiciones particulares

Nº máximo de plantas

- 4 plantas (Planta Baja + 3)

Retranqueo a alineación oficial

- 3 m

Separación a linderos

- 3 m

CONDICIONES PARTICULARES**Volumen máximo edificable**

Parcela nº	Edificabilidad total	Edificabilidad en uso hotelero
RU-4-9.1	0,5831 m ² /m ²	0,4571 m ² /m ²

SUELO URBANO CONSOLIDADO**ORDENANZA Nº****19****ÁMBITO DE APLICACIÓN****CAÑADA DE JULIÁN****ZONA 19.3****USO COMERCIAL****USOS****Preferentes**

- Comercial

Alternativo

- Hotelero

Compatibles

- Resto de usos Terciarios
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

Excluidos

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar
- Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**Parcela mínima**

- 1.000 m²

Ocupación

- 70%

Nº máximo de plantas

- 3 plantas (Planta Baja + 2)
- 4 plantas (Planta Baja + 3) en uso Hotelero

Retranqueo a alineación oficial

- 3 m

Separación a linderos

- 5 m

CONDICIONES PARTICULARES**Volumen máximo edificable**

Parcela nº	Edificabilidad
14.6.A-1	0,4869 m ² / m ²
14.6.B-2	0,5390 m ² / m ²

SUELO URBANO CONSOLIDADO	ORDENANZA Nº	19
---------------------------------	---------------------	-----------

ÁMBITO DE APLICACIÓN	CAÑADA DE JULIÁN
-----------------------------	-------------------------

ZONA 19.5 USO RESIDENCIAL (VIVIENDA PROTEGIDA)

USOS

Preferentes

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

Compatibles

- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

Excluidos

- Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima

- 250 m² en uso Residencial Unifamiliar, mediante Estudio de Detalle
- 1.000 m² para el resto de usos

Ocupación

- No se fija

Volumen máximo edificable

- Ver condiciones particulares

Nº máximo de plantas

- 4 plantas (Planta Baja + 3) en uso residencial.

Retranqueo a alineación oficial

- 3 m

Separación a linderos

- 3 m

CONDICIONES PARTICULARES

Volumen máximo edificable

Parcela nº	Edificabilidad
RU-4-9.2	1,5 m ² /m ²

DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

La parcela RU-4-9.2 se destinará a actuaciones de Vivienda Protegida. El número mínimo de viviendas destinada a programa protegido será de 54 . Los plazos de inicio y terminación de las mismas serán los que se justifican en el apartado 2.3.3.5 del la memoria del documento de Modificación del PGOU

2.3.3. Justificación de las mejoras de dotaciones para equipamientos y espacios libres introducidas por la modificación como compensación al aumento del aprovechamiento lucrativo.

Las parcelas incluidas en el ámbito de la modificación, están clasificadas por el PGOU de Vera como suelo urbano consolidado, teniendo todas la condición de solar, están incluidas en el zona denominada por este planeamiento general Zona 7, ámbito Cañada de Julián.

Los usos globales de la zona son, como predominante el residencial y como compatibles el uso terciario (incluidos comercial y hotelero), uso dotacional, aparcamientos y espacios libres. Está excluido el uso industrial. La edificabilidad global es de 0,30 m²/m².

Como ya se ha dicho en los puntos que anteceden, la presente modificación del PGOU, incrementa la edificabilidad de las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, así como la densidad, al aumentar el número de viviendas (180 uds.).

En cumplimiento del art. 36.2 de la LOUA, al tratarse de una innovación que aumenta el aprovechamiento lucrativo, se deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento.

Para evaluar la proporcionalidad de la mejora de dotaciones, espacios libres y equipamientos, con el incremento de edificabilidad propuesta nos apoyamos en el art. 17 de la LOUA.

Ante la dificultad que plantea la intervención en suelo urbano consolidado, con una ordenación definida, derechos consolidados y disponibilidad de suelo libre de ocupación, apelamos al criterio mostrado por la propia LOUA en los puntos 2 y 3 del propio art. 17, en cuanto a suelo urbano consolidado y los excepciones del proceso y su compensación con equipamientos y dotaciones privadas.

El aumento de edificabilidad propuesto, particularizado por usos es el siguiente:

	Uso	Edificab. Máx m ²	núm. viv.
Ordenanza Vigente	Terciario	10.009	
Propuesta Modificación	Residencial (máx)	18.000	180
	Terciario	31.991	
TOTAL RESULTANTE MODIFICACIÓN		60.000	180

2.3.3.1. Sistema General de Espacios Libres.

El art. 10 de la LOUA determina que los sistemas generales comprenderán como mínimo las reservas para parques, jardines y espacios libres que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante.

El estándar que recoge el PGOU de Vera para el suelo urbano consolidado es de 6,12 m²/hab., superior a las exigencias de la LOUA, por lo que para mantener los estándares de la zona aplicaremos este coeficiente.

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 aplicable 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 de SGEL por el incremento de aprovechamiento sería:

$$180 \text{ viviendas} \times 2,4 \text{ hab/viv.} \times 6,12 \text{ m}^2/\text{hab.} = 2.643,84 \text{ m}^2.$$

Se determina en esta modificación una parcela (SGEL-7) con una superficie de 2.644 m², provienen 1.108 m² de la parcela RU-4-9.1 y 1.536 m² de la RU-4-6.1.

2.3.3.2. Espacios Libres (EI).

El art. 17 de la LOUA determina como estándares mínimos, en suelo con uso característico residencial, 30 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, para dotaciones tales como espacios libres y equipamientos, de los cuales 18 metros cuadrados y no menos del 10% de la superficie del sector deberán destinarse a parques y jardines.

El incremento máximo de techo edificable de uso residencial propuesto por la modificación es de 18.000 m², por tanto aplicando los estándares del art. 17 obtendríamos:

$$180 \times 30 = 5.400 \text{ m}^2 \text{ (espacios libres y equipamientos).}$$

$$180 \times 18 = 3.240 \text{ m}^2 \text{ (espacios libres).}$$

$$180 \times 12 = 2.160 \text{ m}^2 \text{ (equipamientos).}$$

Aunque en sectores de uso característico residencial, como la zona donde se actúa, las reservas mínimas vienen determinadas por la superficie de techo edificable de uso residencial, se considera adecuado incrementar estas reservas de

espacios libres en compensación por el aumento de edificabilidad de uso terciario.

Los estándares del art. 17 de la LOUA para suelo de uso característico industrial o terciario, se refieren a la superficie del sector que asimilamos a la superficie del ámbito, que según indicamos en el punto 1.2, de la presente memoria, es de 20.018 m². La reserva determinada en el referido artículo sería, para espacios libres superior al 10% y del 14% la destinada a espacios libres y equipamientos.

$$20.018 \times 10\% = 2.002 \text{ m}^2 \text{ (espacios libres).}$$

$$20.018 \times 4\% = 801 \text{ m}^2 \text{ (equipamientos).}$$

Según lo expuesto consideramos adecuado un incremento de la superficie de espacios libres:

$$3.240 + 2.002 = 5.242 \text{ m}^2 \text{ (espacios libres).}$$

La superficie suma de las parcelas que se propone en la modificación, con uso espacios libres públicos es de 5.300 m² (parcelas EL-6.1 y EL-9.1), superior a 5.242 m², situadas dentro de los límites actuales de las parcelas RU-4-9.1 y RU-4-6.1, de las cuales procederán por segregación.

2.3.3.3. Equipamientos.

Con el mismo argumento expuesto en el punto anterior, tendríamos, correspondiente al residencial:

$$180 \times 12 = 2.160 \text{ m}^2 \text{ (equipamientos).}$$

Con respecto al uso terciario, como se ha visto anteriormente:

$$20.018 \times 4\% = 801 \text{ m}^2 \text{ (equipamientos).}$$

Resultando:

$$2.160 \text{ m}^2 + 801 \text{ m}^2 = 2.961 \text{ m}^2.$$

Las nuevas parcelas EQ-1.2 y EQ-13.3, se definen con una superficie de 2.691 m² y 270 m², segregadas de las originales parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3 respectivamente, destinadas a equipamiento público, y que suman 2.961 m², que serán de cesión obligatoria al Ayuntamiento.

A estas parcelas destinadas a equipamientos públicos le será de aplicación la ordenanza correspondiente a equipamientos públicos (Eq) determinada en el PGOU de Vera.

Teniendo en cuenta la singularidad de la actuación, su carácter unitario y mayoritariamente de uso terciario vinculado con la actividad turística de calidad, los usos detallados a los que se destine esta superficie de equipamiento serán compatibles con estas características, evitándose usos que pudieran generar actividades, tránsitos, molestias, etc., que perjudicaran la necesidad de imagen, descanso y servicio, imprescindible en un proyecto turístico.

2.3.3.4. Aparcamientos.

El incremento de edificabilidad que introduce la modificación es de 49.991 m². Con el criterio establecido en el artículo 17 de la LOUA, en suelo residencial se deberá prever una reserva de 0,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable, lo que supone 250 plazas de aparcamiento público.

En la modificación se establecen nuevas plazas de aparcamiento de la siguiente forma: 65 plazas anexas al vial público, al oeste de la parcela RU-4-9.1, el suelo que ocupan provienen de esta parcela original que ve disminuida su superficie por este motivo en 764 m²; 126 plazas mediante la ampliación de la playa de aparcamientos que ya existía al Este de la parcela C-1-1.2, que aumenta su superficie en 1.300 m² provenientes de esta parcela original, con lo que se estructura y organiza esta playa, pasando de las 150 plazas originales a las 276 plazas resultantes.

Lo mismo se realiza con la parcela C-1-13.3 y la zona de aparcamientos situadas al Oeste, que aumenta su superficie en 453 m² procedentes de esta parcela original, con lo que se estructura y organiza esta playa, pasando de las 150 plazas originales a las 209 plazas resultantes.

Las plazas totales creadas son 250, que cumple con la exigencia de 0,5 plazas por cada 100 m²t edificables.

2.3.3.5. Reserva Vivienda Protegida.

En cumplimiento de lo establecido en el art. 10.1.A)b) de la LOUA, se destina un 30% del incremento de la edificabilidad residencial total a la reserva de viviendas de protección pública. Dado el carácter singular de la actuación que se pretende, no se considera ni compatible ni idóneo, la integración de las viviendas protegidas en un conjunto de clara vocación hotelera y comercial, con una unidad de criterio dentro de las parcelas que lo contienen y previsiblemente la existencia de elementos comunes con otros usos y funciones, por lo que se propone se disponga esta reserva de vivienda protegida, dentro de la parcela RU-4-9.1, incluida en el ámbito de la presente modificación, lo que garantiza la integración social y equilibrada de estas viviendas en su entorno, evitando cualquier posibilidad de disgregación y marginalidad de las mismas.

Teniendo en cuenta que el incremento producido en la edificabilidad máxima de uso residencial y número de viviendas ha sido de 18.000 m²c y 180 viviendas respectivamente, la reserva para vivienda protegida, en aplicación del citado artículo, será de 5.400 m²c y un mínimo de 54 viviendas.

Esta Modificación, establece una nueva parcela, RU-4-9.2, para la que determina una nueva ordenanza 19.5, y en la que se prevé la reserva necesaria para el cumplimiento de lo expuesto. Esta parcela procede de la original RU-4-9.1.

Estudiada la situación de la parcela y en el ámbito en el que se actúa, su aceptación para primera residencia, habitual y permanente, la demanda de este tipo de vivienda en el municipio de Vera, y la tramitación y gestión que hiciera posible, una vez aprobada definitivamente la modificación del PGOU, la actuación, y para dar cumplimiento al artículo 18.2.c) de la LOUA, se establece para esta parcela un plazo mínimo de 2 y máximo de 8 años para el inicio de las viviendas, entendiendo el plazo mínimo como previsible la redacción de este documento, si bien podría acortarse el plazo mínimo si el propietario consiguiera una eficiente tramitación. De igual forma, y ante la evolución poco definida que en este momento vive el mercado de la vivienda protegida, y la evaluación de la demanda y su proyección a futuro, al no existir en la fecha de redacción de la presente, registro de demandantes de vivienda protegida en Vera, el plazo máximo podrá ser prorrogado a solicitud del promotor.

Los plazos para terminación de las obras de viviendas protegidas en la parcela RU-4-9.2 serán de cuatro años desde su inicio.

2.3.4. Coeficientes asignados por usos a los efectos del artículo 61 de la LOUA.

Los usos permitidos para las parcelas objeto de la presente modificación son: Residencial, vivienda libre y protegida; Terciario, comercial, oficinas; y Hotelero.

Dada la situación actual y lo singular de la actuación, no se establece ponderación entre el uso residencial de vivienda libre, ni terciario, ni hotelero. Si se establece coeficiente de ponderación de la vivienda protegida, para su corrección respecto al valor de la vivienda libre, en los términos que exige el Decreto 11/2008, en su artículo 3.2.b), cuyo valor será el que actualmente determina el PGOU de Vera, es decir 0,70.

A los efectos expuestos en el artículo 61 de la LOUA se establecen los siguientes coeficientes por usos:

Uso residencial viv. libre: 1,0.

Uso residencial viv. protegida: 0,7.

Uso terciario y hotelero: 1,0.

2.3.5. Cesiones obligatorias.

De conformidad con el artículo 16 del T.R. de la Ley 8/2007, de Suelo, será de cesión el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones

públicas incluidas en la propia actuación. Se entregará a la administración competente, en este caso el Ayuntamiento de Vera, con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación, es decir 49-991 m²c.

Según el artículo 16 de la Ley 8/2007, de Suelo, el porcentaje que se entrega a la Administración municipal referido al aumento de edificabilidad se integrará en el patrimonio municipal de suelo, por lo que el destino del mismo estará sujeto a régimen que se establece en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en su Título III.

De acuerdo al Convenio Urbanístico formalizado entre el Ayuntamiento de Vera y los promotores de la Modificación núm. 4 del PGOU, aprobado por el Pleno Corporativo del Ayuntamiento de Vera en sesión de 23 de julio de 2009, y publicado en el BOP de Almería núm. 156, de 14 de agosto de 2009, el Ayuntamiento de Vera, al efecto de garantizar la unidad de criterio en la actuación singular que justifica la Modificación, manifiesta su voluntad de monetarizar el aprovechamiento correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la edificabilidad lucrativa incrementada.

Por tanto, y además del aprovechamiento correspondiente al 10% del incremento producido, serán de cesión obligatoria las parcelas EL-6.1 y EL-9.1 con unas superficies de 1.642 m² y 3.658 m², respectivamente; la parcela SGEL-7, de 2.644 m² de superficie, las reservas para aparcamientos públicos (1.300 m² procedente de la C-1-1.2, 453 m² procedente de la C-1-13.3 y 764 m² de la RU-4-9.1) y las parcelas EQ-1.2 y EQ-13.3 destinadas a equipamiento público, con una superficie, suma de ambas, de 2.961 m².

2.3.6. Cálculo del valor total de las cargas imputables a la actuación. Repercusión por metro cuadrado de techo.

Según la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 8/2007, el instrumento de ordenación propuesto deberá calcular el valor total de las cargas imputables a la actuación que corresponde a cada nuevo metro cuadrado de techo o a cada vivienda.

Las parcelas incluidas en el ámbito de la modificación, están clasificadas por el PGOU de Vera como suelo urbano consolidado, teniendo todas la condición de solar, están incluidas en el zona denominada por este planeamiento general Zona 7, ámbito Cañada de Julián.

Los usos globales de la zona son, como predominante el residencial y como compatibles el uso terciario (incluidos comercial y hotelero), uso dotacional, aparcamientos y espacios libres. Está excluido el uso industrial.

Las cargas imputables a la actuación se derivan de los siguientes conceptos, que podrán ser valorados distintamente en el instrumento de gestión que desarrolle la actuación con el fin de conseguir la justa equidistribución de cargas:

- Costes de proyectos y tramitación del planeamiento, expediente de la propia modificación del PGOU, tramitación sectorial, etc.

- Redacción de documentos de gestión, inscripciones registrales, proyectos de obras de urbanización para adaptación de acometidas a parcelas y adecuación y acondicionamiento de las nuevas parcelas.

- Gestión y administración de la actuación.
- Coste de las obras de urbanización para adaptación de acometidas a parcelas y adecuación y acondicionamiento de las nuevas parcelas.

- 2.644 m² SGEL + 5.300 m² EL = 7.944 m² de tratamiento de zonas verdes:

7.944 m² x 60 €/m² = 476.640 €.

- 3.934 m² nuevos aparcamientos públicos:

$$3.934 \text{ m}^2 \times 70 \text{ €/m}^2\text{c} = 275.380 \text{ €}.$$

- Acometidas a nuevas parcelas y adaptación de las existentes 150.000 €.

- Total 902.020 €.

• Valor del suelo a ceder para reservas de equipamientos públicos, espacios libres y aparcamientos. Indemnización a la actual propiedad del suelo a destinar a reservas, 14.839 m² de suelo sin edificabilidad.

• Indemnización a la propiedad de la parcela RU-4-9.1 por la edificabilidad actual de vivienda libre, 5.400 m²c, que pasará a ser de vivienda protegida.

Utilizando los valores manejados en el PGOU de Vera, es decir:

- Módulo nacional de VPO asciende a 758 €/m² útil.

- Módulo de venta por metro cuadrado útil, en Vera:

$$1,60: 1,60 \times 758 = 1.212,80 \text{ €/m}^2 \text{ útil}.$$

- Considerando una repercusión de la superficie construida sobre la superficie útil de un 30%, obtendremos: $1.212,80/1,30 = 933 \text{ €/m}^2 \text{ const.}$

- Suponiendo un precio medio de venta en el Municipio de Vera de 1.330 €/m² const. para vivienda libre, la comparación resultaría: $933/1.330 = 0,70$.

Coef. de ponderación de la vivi. protegida respecto a la viv. Libre = 0,70.

- Diferencia entre valor repercusión suelo viv. Libre y viv. protección pública:

$$1.330 - 933 = 397 \text{ €/m}^2.$$

- Superficie edificable que pasa de viv. libre a viv protegida = 5.400 m²c.

- Valor a compensar:

$$5.400 \text{ m}^2\text{c} \times 397 \text{ €/m}^2\text{c} = 2.143.800 \text{ €}.$$

• Indemnización a la propiedad de las parcelas RU-4-9.1 y RU-4-6.1 por los derechos afectados, en concreto estas parcelas cuentan con Proyecto Básico y Ejecución de conjunto residencial, con licencia municipal en vigor.

• Cesión 12% en concepto de participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la actuación. De acuerdo al Convenio Urbanístico firmado entre el Ayuntamiento de Vera y los promotores y proporcional a la valoración del 10% del aprovechamiento que viene reflejada, el valor del 12% a pagar al Ayuntamiento de Vera en este concepto será de 3.600.000 €.

• Monetización del aprovechamiento de cesión. De conformidad con lo recogido en el Convenio Urbanístico la cuantía sería de 3.000.000 €.

• Aportación en concepto de gastos de urbanización imputables. Según Convenio Urbanístico serán 300.000 €.

CUADRO RESUMEN

Costes de redacción de proyectos y tramitación de planeamiento	110.000 €
Costes de redacción y dirección técnica de instrumentos de gestión y obras de urbanización	70.000 €
Costes de Gestión y Administración	80.000 €
Obras de acondicionamiento y ejecución acometidas nuevas parcelas y dotaciones de cesión	902.020 €
Valor del suelo reservas de cesión, extraídas de parcelas originales urbanas. (Indemnizaciones por minusvalías en parcelas menor superficie de suelo)	500.000 €
Indemnizaciones por minusvalías en parcelas (menor valor de suelo VPO)	2.143.800 €
Indemnización de derechos en parcelas urbanas. (Proyectos de edificación con licencia en RU-4-6.1 y RU-4-9.1)	450.000 €
Cesión 12% en concepto de participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la actuación. (1)	3.600.000 €
Monetización del aprovechamiento de cesión (1)	3.000.000 €
Aportación en concepto de gastos de urbanización imputables (1)	300.000 €
TOTAL	11.155.820 €

La edificabilidad incrementada con la actuación es de 49.991 m²c, que consideramos en su totalidad para calcular la repercusión puesto que se ha incluido como carga la monetización del aprovechamiento de cesión:

Repercusión de cargas imputables a la actuación por m²c:

$$11.305.620 \text{ €} / 49.991 \text{ m}^2\text{c} = 226,16 \text{ €} / \text{m}^2\text{c}.$$

2.3.7. Resumen de la modificación propuesta. Parcelas y ordenanzas resultantes.

Como resultado de la modificación propuesta se crean siete nuevas parcelas, SGEL-7, EL-9.1, CT-9.1 (destinada a centro de transformación), RU-4-9.2 (destinada a vivienda protegida); la EL-6.1, y las EQ-1.2 y EQ-13.3 (destinada a equipamiento público). Las cuatro primeras provienen de la primitiva RU-4-9.1, que tiene como ordenanza de aplicación 19.2. La EL-6.1 procede de la primitiva RU-4-6.1 cuya ordenanza es la 19.1. Ambas ordenanzas se ven modificadas. Las parcelas EQ-1.2 y EQ-13.3, proceden de las originales C-1-1.2 y C-1-13.3 respectivamente.

Se modifica la ordenanza 19.3 para eliminar la referencia a las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, a las que se aplicará una nueva ordenanza 19.4, en la que se incrementa la edificabilidad, se introduce como compatible el uso residencial, limitado al 30% de la edificabilidad lucrativa.

Lo que queda resumido en el cuadro siguiente:

PGOU VIGENTE					RESULTADO DE LA MODIFICACION					
Denominación	Ordenanza	Superficie m ²	Edificabilidad m ²	Coef. Edif. m ² /m ²	Denominación	Orden	Superficie m ²	Edificabilidad m ²	Coef. Edif. m ² /m ²	Limitaciones
C-1-1.2	19.3	14.870	7.435	0,5000	Aparc. Públ.	-----	1.300	-----	-----	-----
					C-1-1.2	19.4	10.879	55.426	5,0948	Edif. Resid ? 18.000 m ² c Nº viv ? 180
					EQ-1.2	Eq	2.691	-----	-----	-----
C-1-13.3	19.3	5.148	2.574	0,5000	C-1-13.3	19.4	4.425	4.574	1,0337	-----
					EQ-13.3	Eq	270	-----	-----	-----
					Aparcam.	-----	453	-----	-----	-----
RU-4-9.1	19.2	26.670	15.605	0,5851	RU-4-9.1	19.2	17.500	10.205	0,5831	Vol. Máx. Edif. Edificabilidad uso hotelero 8.000 m ²
					RU-4-9.2	19.5	3.600	5.400	1,5000	Viv. Proteg.
					EL-9.1	EL	3.658	-----	-----	-----
					Aparc. Públ.	-----	764	-----	-----	-----
					SGEL-7	SGEL	1.108	-----	-----	-----
					CT-9.1	Infraest	40	40	1	-----
RU-4-6.1	19.1	10.002	5.852	0,5851	RU-4-6.1	19.1	6.824	5.852	0,8576	-----
					EL-6.1	EL	1.642	-----	-----	-----
					SGEL-7	SGEL	1.536	-----	-----	-----

2.3.8. Usos pormenorizados, desarrollo detallado de las parcelas C-1-1.2 Y C-1-13.3. Uso terciario, comercial. Informe de la Dirección General de Comercio de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte.

Como se ha descrito en el presente documento, la actuación que se pretende tiene como ámbito entre otras las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, del suelo urbano consolidado de Vera, Zona 7, parcelas actualmente con la condición de solar y con uso preferente el uso comercial y compatibles, el resto de uso terciario, hotelero, dotacional, espacios libres y aparcamientos, y en las que la presente modificación introduce como uso compatible el Uso residencial, con las limitaciones recogidas en la ficha urbanística correspondiente.

La Modificación Puntual núm. 4 del PGOU de Vera, tiene como objetivo posibilitar, en las parcelas referidas anteriormente, la implantación de un proyecto de carácter, comercial, terciario y hotelero, al que se ha incluido la posibilidad residencial compatible con este carácter, y con un volumen limitado. Se pretende un proyecto de carácter unitario que se desarrollará, si alcanza aprobación la presente modificación de planeamiento, de forma que se articulen las actividades comerciales, administrativas, hoteleras y de ocio, adecuadas al entorno turístico en el que se encuentra.

El proyecto se centraría en las dos parcelas, que dada la complejidad de la actuación, podrá desarrollarse mediante Estudio de Detalle, que será el instrumento que pormenorizada y detalladamente ordene las parcelas, y en el que desde un punto de vista más cercano al proyecto, pueda distinguir si las superficies comerciales que se pretendan tengan la consideración de gran establecimiento comercial o por el contrario se organicen en menores locales individuales con accesos y funcionalidad totalmente independiente.

No se considera oportuno limitar el posible desarrollo de este proyecto heterogéneo en cuanto a usos y actividades, y que cuenta con una edificabilidad de 60.000 m²c, (limitado el uso residencial a 18.000 m²c, el resto se distribuido entre comercial, resto de usos terciario y hotelero), impidiendo la implantación de grandes superficies comerciales, que pudiera eliminar la posibilidad de organizar el proyecto y su aprovechamiento comercial con organizaciones de espacios ordenados y servicios comunes, máxime considerando que para un municipio como Vera, a partir de 1.300 m² de exposición y venta se consideraría gran establecimiento comercial. Se consideran las parcelas, por su dimensión y situación, capaces de albergar esta actividad sin crear perjuicio a la funcionalidad del entorno, sino al contrario dotándolo de unos servicios de los que

adolesce. La posición de las parcelas, en una zona consolidada residencialmente, pero en su borde, apoyada en unos amplios viales perimetrales a la zona propiamente residencial y con fácil acceso sin interferir en la circulación más interna y de acceso a los conjuntos residenciales, con amplias playas de aparcamientos públicos y zonas verdes, es compatible con la implantación de gran establecimiento comercial, de acuerdo a la definición de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía. Por tanto, este planeamiento permite la implantación en las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3 de grandes establecimientos comerciales, prohibiéndolas en las parcelas RU-4-9.1, RU-4-9.2 y RU-4-6.1.

Esta modificación se remite al PGOU de Vera y a las Ordenanzas Municipales de Edificación del Termino Municipal de Vera, aprobadas por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal celebrado en fecha 29 de marzo de 2007 y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería el 17 de abril de 2007, en lo relativo a compatibilidad de usos y usos pormenorizados permitidos en la acepción de comercial y terciario a que este documento hace referencia.

2.3.8.1. Clasificación Comercial Ley 1/1996, del Comercio Interior de Andalucía.

Las actuaciones que desarrollen estas parcelas se someterán de forma general, además de a lo determinado en esta materia por el PGOU y las Ordenanzas Municipales, a la normativa sectorial que le sean de aplicación a los usos pormenorizados que contemple y en concreto, en materia de comercio, a la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía y al Decreto 208/2007, de 17 de julio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Orientación Comercial 2007/2010 y se regulan los criterios y sistema de evaluación para el otorgamiento de licencia comercial de grandes establecimientos comerciales y el informe comercial sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Se incorporan las clasificaciones y definiciones comerciales contenidas en la Ley del Comercio Interno de Andalucía, siendo todas ellas compatibles con el uso comercial asignado a las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3.

• Actividad comercial minorista. Art. 3 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía.

1. Se entiende por actividad comercial de carácter minorista, a los efectos de esta Ley, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa al consumidor final.

2. En particular, no tienen la condición de actividades comerciales de carácter minorista:

a) La venta por fabricantes, dentro del propio recinto industrial, de los residuos y subproductos obtenidos en el proceso de producción.

b) La venta directa por agricultores y ganaderos de productos agropecuarios en estado natural y en su lugar de producción, o en los centros cooperativos de recogida de tal producción.

c) La venta realizada por los artesanos de sus productos en su propio taller.

• Actividad comercial mayorista. Art. 4 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía.

Se entiende por actividad comercial de carácter mayorista, a los efectos de esta Ley, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a:

a) Otros comerciantes minoristas o mayoristas.

b) Empresarios industriales o artesanos para su transformación.

• Concepto y categorías de establecimientos comerciales. Art. 21 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía.

1. A los efectos de esta Ley, tendrán la consideración de establecimientos comerciales todos los locales y las construcciones o instalaciones dispuestos sobre el suelo de modo fijo y permanente, cubiertos o sin cubrir, con escaparates o sin ellos, que estén en el exterior o interior de una edificación destinada al ejercicio regular de actividades comerciales de carácter minorista, ya sea de forma continuada o en días o temporadas determinadas, así como cualesquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.

Quedan excluidos los establecimientos dedicados exclusivamente a la actividad comercial de carácter mayorista.

2. Los establecimientos comerciales podrán tener carácter individual o colectivo.

Se considerarán establecimientos comerciales de carácter colectivo los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios, en los que se ejerzan las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos:

a) Acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes.

b) Aparcamientos privados.

c) Servicios para los clientes.

d) Imagen comercial común.

e) Perímetro común delimitado.

• Concepto de superficie útil para la exposición y venta al público. Art. 22 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía.

1. A los efectos de la presente Ley, se entenderá por superficie útil para la exposición y venta al público de los establecimientos comerciales la superficie total, esté cubierta o no, de los espacios destinados a exponer las mercancías con carácter habitual o permanente, o con carácter eventual y/o periódico, a los que puedan acceder los consumidores para realizar las compras, así como la superficie de los espacios internos destinados al tránsito de personas. El cómputo se realizará desde la puerta o acceso al establecimiento.

2. En ningún caso tendrán la consideración de superficie útil para la exposición y venta al público los espacios destinados exclusivamente a almacén, aparcamiento, o a prestación de servicios, ya sean éstos últimos inherentes o no a la actividad comercial.

3. En los establecimientos de carácter colectivo se excluirán del cómputo las zonas destinadas exclusivamente al tránsito común que no pertenezcan expresamente a ningún establecimiento. Si existiera algún establecimiento que delimi-

tara parte de su superficie por una línea de cajas, el espacio que éstas ocupen se incluirá como superficie útil para la exposición y venta al público.

• Concepto de gran establecimiento comercial. Art. 23 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía.

1. A los efectos de esta Ley, tendrá la consideración de gran establecimiento comercial, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo en el que se ejerza la actividad comercial minorista que tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a:

a) 2.500 metros cuadrados, en municipios de más de 25.000 habitantes.

b) 1.300 metros cuadrados, en municipios con una población de entre 10.000 y 25.000 habitantes.

c) 1.000 metros cuadrados, en municipios de menos de 10.000 habitantes.

Los establecimientos comerciales que se dediquen exclusivamente a la venta de automóviles y otros vehículos, embarcaciones de recreo, maquinaria, materiales para la construcción, mobiliario, artículos de saneamiento, puertas y ventanas y, asimismo, los establecimientos de jardinería, tendrán la condición de gran establecimiento comercial cuando la superficie útil para la exposición y venta al público sea superior a 2.500 metros cuadrados, sin considerar en estos supuestos el número de habitantes del municipio donde se instalen.

2. No perderá la condición de gran establecimiento comercial el establecimiento individual que, teniendo una superficie útil para la exposición y venta al público que supere los límites establecidos en el apartado 1 del presente artículo, forme parte, a su vez, de un establecimiento comercial de carácter colectivo.

3. Quedan excluidos de la consideración de grandes establecimientos comerciales de carácter colectivo los mercados municipales de abastos. No obstante, si en el recinto del mercado hubiera un establecimiento individual cuya superficie útil para la exposición y venta al público supere los límites establecidos en el apartado 1 del presente artículo, dicho establecimiento será considerado, en sí mismo, un gran establecimiento comercial.

Tampoco tendrán la consideración de grandes establecimientos comerciales de carácter colectivo las agrupaciones de comerciantes establecidos en el viario urbano que tengan por finalidad realizar en común actividades de promoción o cualquier otra forma de gestión del conjunto de establecimientos agrupados y de la zona comercial donde se ubican, con independencia de la forma jurídica que dicha agrupación adopte.

4. A los efectos de exigencia de la previa licencia comercial para la instalación, quedan asimilados a los grandes establecimientos comerciales, sujetándose al régimen específico que se establece en el capítulo II de este título, los establecimientos que, teniendo una superficie útil para la exposición y venta al público igual o superior a 400 metros cuadrados sin superar los límites señalados en el apartado 1 de este artículo, deban calificarse como establecimientos de descuento o de venta de restos de fábrica, conforme se dispone en el artículo siguiente y en el artículo 82 de esta Ley, respectivamente.

Dicha condición no se perderá en el supuesto de que los citados establecimientos se integren en establecimientos comerciales de carácter colectivo o en mercados municipales de abastos.

2.3.8.2. Compatibilidad de Usos. Conveniencia de localización de Grandes Superficies Comerciales.

En cuanto a compatibilidad de usos planteados, y en lo no especificado en el presente documento, esta modificación del PGOU se remite al régimen de compatibilidades de usos recogidos en el PGOU y Ordenanzas Municipales de Edificación del Termino Municipal de Vera, y en concreto las relacionadas con el uso terciario y comercial, que consideramos coherente

con el principio de equilibrio de actividades urbanas, traducido en la compatibilidad del uso residencial con los usos terciarios, tanto en formato pequeño comercio como gran establecimiento. Este equilibrio de usos es positivo para el enriquecimiento del tejido urbano.

En las parcelas RU-4-9.1, RU-4-9.2 y RU-4-6.1, con Uso Preferente Residencial, se prohíbe por coherencia con su ubicación y vocación como conjunto residencial-turístico la implantación de grandes establecimientos comerciales.

En las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, con Uso Preferente Terciario y Hotelero, y compatible el Uso Residencial, se permite la implantación de grandes establecimientos comerciales.

Mediante Estudio de Detalle, permitido en el presente planeamiento para que ordene detalladamente las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, podrá pormenorizar más los usos, dentro del régimen de compatibilidades establecido. Los proyectos que desarrollen estas dos parcelas, estarán sujetos a la Ley 1/1996, 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía y al Decreto 208/2007, de 17 de julio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Orientación Comercial 2007/2010 y se regulan los criterios y sistema de evaluación para el otorgamiento de licencia comercial de grandes establecimientos comerciales y el informe comercial sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico, y en concreto a la tramitación que proceda en función de la inclusión en ellos de grandes establecimientos comerciales.

2.4. Valoración de la incidencia de las determinaciones del presente instrumento de planeamiento en la Ordenación del Territorio.

Dando cumplimiento a la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía, se procede a valorar la incidencia que las determinaciones del presente instrumento en la Ordenación del Territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos.

En cumplimiento de lo establecido en la disposición adicional octava de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, conforme a lo especificado por el artículo 29 de la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, el titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, competente según la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de 21 de febrero de 2006, y al Decreto del Presidente 10/2008, de 19 de abril, debe emitir informe de incidencia territorial de la presente modificación del PGOU de Vera.

Este informe se ha emitido en sentido favorable con fecha de registro de salida 2 de junio de 2009, de la Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, y en virtud de lo expresado en el mismo, se recoge en el presente Documento de Aprobación Provisional, la reserva específica del 30% de la edificabilidad residencial incrementada como vivienda de protección oficial (ver Anexo 4.2).

2.4.1. Encuadre municipal, marco de referencia y alcance de la modificación.

2.4.1.1. Encuadre municipal y marco de referencia.

El marco fundamental para valorar la incidencia territorial de la modificación es el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación (publicado en el BOJA de 29.12.06). Este Plan encuadra al municipio de Vera en el Dominio Territorial «Litoral», en concreto en la Red de Ciudades Medias de la Unidad Territorial del «Levante Almeriense» y lo califica como «Centro Rural o Pequeña Ciudad 1».

Se ha de considerar así mismo el Plan de Ordenación del Área del Levante Almeriense (POTALA), aprobado definitiva-

mente el 2 de febrero en Consejo de Gobierno de Andalucía, que engloba Vera entre las «ciudades con funciones supramunicipales».

2.4.1.2. Planeamiento urbanístico vigente.

El planeamiento general vigente en el municipio de Vera es el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) por adaptación a la LOUA de las NN.SS., aprobado definitivamente mediante acuerdo de Pleno en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2008, publicada en el BOPA núm. 025, de fecha 6 de febrero de 2009, subsanada por corrección de errores publicada en el BOPA núm. 029, de fecha 12 de febrero de 2009.

2.4.1.3. Alcance de la modificación.

Se trata de la modificación de la ordenanza de aplicación a las parcelas (C-1-1.2 y C-1-13.3), Ordenanza 19.3, uso preferente comercial y compatibles y alternativo, terciario, dotacional, espacios libres, aparcamientos y hotelero, parcelas situadas en el ámbito denominado por el PGOU de Vera como Cañada de Julián, zona 7 del suelo urbano consolidado, Costa de Vera.

Esta modificación supone un incremento de edificabilidad total sobre estas parcelas de 49.991 m², de los cuales como máximo el 30% de la edificabilidad lucrativa resultante (descontando equipamientos públicos), es decir 18.000 m² se destinan a uso residencial, limitando el número de viviendas a 180 unidades, 31.991 m² serán de uso terciario y hotelero. Se realizará una reserva de suelo de 2961 m² para equipamiento público y se prevén 250 nuevas plazas de aparcamiento público. Se limita la ocupación de las parcelas, se libera el límite de número de plantas máximo.

Como compensación, en aplicación del art. 36.2, se clasifican como Espacios Libres (EL), unas nuevas parcelas que se crean por segregación de parte de otras dos, la RU-4-6.1 y RU-4-9.1, también del suelo urbano consolidado, situadas en el mismo ámbito que las anteriores, con una superficie total, incluida la de SGEL, de 8.600 m².

Estas parcelas, RU-4-6.1 y RU-4-9.1, conservan la edificabilidad total (m² de techo), por lo que se modifica el coeficiente de edificabilidad (m²/m²) de aplicación a las mismas, lo que supone modificar las ordenanzas 19.1 y 19.2 del PGOU en este sentido. Se crea una nueva parcela RU-4-9.2 destinada a vivienda protegida con 5.400 m² c y 54 viviendas.

2.4.2. Valoración de la incidencia territorial.

La valoración de la incidencia territorial de la modificación del planeamiento de Vera se establece en atención a:

1. Aspectos de orden territorial exigidos al planeamiento general por la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y las determinaciones de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía y de los documentos de planificación territorial establecidos en la misma: Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y Plan de Ordenación del Territorio del Área del Levante Almeriense (POTALA).

2. Aspectos contemplados en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía, en concreto la incidencia de las determinaciones del planeamiento urbanístico en la Ordenación del Territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transporte, equipamientos, actividades económicas, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos.

2.4.2.1. Sistema de Asentamiento.

Vera está encuadrada por el POTA en el Dominio territorial «Litoral», en la Red de Ciudades Medias de la Unidad Territorial del «Levante Almeriense» y lo califica como «Centro Rural o Pequeña Ciudad 1».

La modificación propuesta afecta a parcelas clasificadas en el PGOU de Vera como suelo urbano consolidado, teniendo la consideración de solar, puesto que cuentan con todos los servicios urbanísticos exigidos por la legislación urbanística y el planeamiento vigente.

Por tanto, no se trata de una modificación expansiva en cuanto a ocupación del territorio, sino que lo que crece es la intensidad de aprovechamiento en parcelas ya transformadas, implantadas en un núcleo de población ya existente.

Se considera este crecimiento propuesto en la línea establecida en el POTA para el modelo de ciudad en cuanto a compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. Hemos de considerar que aunque el incremento de edificabilidad propuesto posibilita en un porcentaje minoritario el uso residencial, mayoritariamente va dirigido al uso terciario y hotelero, ubicado en un punto estratégico, cruce de dos Sistemas Generales Viarios de comunicación del núcleo urbano de Vera con la costa y de acceso al litoral desde las principales vías de penetración desde el exterior (A-7, AP-7), generosamente dimensionados, con doble carril por sentido de circulación, con carril-bici, y aceras o pasos peatonales de 4 m a cada margen y que van flanqueados por sistemas de espacios libres de ancho variable como se puede ver en documentación gráfica que se incluye en este proyecto. Se encuentran en un área en alto grado consolidada en el uso residencial de segunda residencia, se busca mayor permeabilidad y diversificación en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evite en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano.

En el mismo sentido el art. 11 del POTALA, objetivos para el sistema de asentamiento, orientando a la diversidad funcional y económica de los asentamientos, evitando procesos de expansión y consumo de recursos naturales y de suelo, así como la creación de nuevos núcleos de población o actividad fuera de los ámbitos destinados para ello en el planeamiento urbanístico, consolidando los asentamientos existentes.

Se integra bien la modificación propuesta, con las intenciones del POTA, en su art. 45, cuando dice que en las áreas turísticas litorales especializadas debe lograrse una reconversión del carácter monofuncional del espacio urbanizado, para alcanzar un mayor grado de complejidad y madurez de los procesos urbanos y la integración del espacio turístico en el sistema de ciudades tradicional de las zonas costeras. La mejora de los procesos de desarrollo urbano de las áreas turísticas ha de entenderse como la estrategia fundamental para lograr la sostenibilidad ecológica de las zonas litorales y para garantizar la viabilidad económica y social de la propia actividad turística a largo plazo.

Las parcelas están dotadas de todos los servicios. Las redes principales de estos servicios urbanísticos llevan sus trazados por estos sistemas generales viarios referidos, que fueron objeto de una reciente ejecución desarrollando el Plan Especial de Infraestructuras de la Costa de Vera, cuyas infraestructuras fueron ampliamente dimensionadas considerando la posibilidad de servicio a nuevos desarrollos que contemplaba un PGOU que en el momento de redacción del Plan Especial estaba en tramitación, aunque no ha alcanzado aprobación y que extralimitaba las dimensiones que el artículo 45 del POTA establece para el crecimiento.

La conducción general ejecutada para vertido del saneamiento a la depuradora municipal es suficiente para el incremento previsto, igualmente ocurre con los depósitos de agua potable y riego ejecutados, se encuentra en tramitación la construcción de una línea de 132 kV que suministrará la subestación eléctrica que se proyectó, y que forma parte del desarrollo del Plan Especial de Infraestructura para el suelo de costa del que nuestras parcelas forman parte. Esta subestación se encontrará a escasos 400 m de las parcelas C-1-1.2 y C-1-13, objeto de la modificación.

Por tanto, también se justifica la mejora que supone en relación con la optimización de recursos energéticos, hídricos y de territorio, frente a otros crecimientos expansivos que ocu-

paran suelos cuya transformación fuera requerida, en lugar de, como es nuestro caso, ocupar parcelas ya transformadas urbanísticamente, dotadas con todos los servicios y que no suponen modificaciones del medio natural. Este modelo de crecimiento rentabiliza en mayor grado las infraestructuras en cuanto a capacidad funcionalidad, calidad y eficacia respecto a la reclasificación de nuevos suelos, todo ello según lo dispuesto en el art. 36.2.a) de la LOUA.

La situación de las parcelas favorece la necesaria movilidad para las actividades que se pretenden, aprovechando además de las generosas dimensiones de la red de tráfico motorizado, la red de transporte no motorizado e itinerarios peatonales, la zona cuenta con carril bici que conecta con las arterias principales o sistemas generales viarios, que articulan la zona de costa de Vera, comunicándola con los principales accesos, núcleo de Vera, Garrucha, etc, estos sistemas generales viarios cuentan también con carril bici y amplios itinerarios peatonales.

El nuevo planeamiento propuesto supone un leve incremento de densidad y población, muy alejado de la limitación impuesta por el art. 45.4 del POTA, sin incremento de ocupación del territorio, por lo que no altera el modelo de asentamiento.

2.4.2.2. Sistema de Comunicación y Transporte.

Se valora en este punto la incidencia de la modificación sobre la movilidad y sobre la capacidad de carga de las infraestructuras y servicios de transporte según nos requiere el art. 33.6.b del POTALA.

La ubicación de las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, objeto del incremento de edificabilidad, en el cruce de dos Sistemas Generales Viarios (SGVI-CV-3 y SGVI-CV-A), proporciona una buena comunicación con el exterior puesto que estos viales, dimensionados con dos carriles por sentido, carril bici y aceras o pasos peatonales de 4 m en cada margen, son las principales arterias del suelo de Costa de Vera, estructurando, a partir de estos, los demás suelos urbanos y urbanizables de la Costa de Vera.

El tráfico de acceso a la zona de costa, no de Vera, sino de otros núcleos próximos de Garrucha o Cuevas de Almanzora, se han visto reforzados por unas infraestructuras recientes, en parte ya en servicio, otras en ejecución, que o bien aumentan la dimensión de vías existentes o ha generado nuevas vías alternativas a las anteriores. Estas nuevas infraestructuras son:

- La red de S.G Viario de Costa, algunos ya en servicio, en ejecución del Plan Especial de Infraestructuras de la Costa de Vera, dimensionados con dos carriles por sentido de circulación, carril-bici y aceras de 4 m de ancho. Consta de cuatro viales en dirección oeste-este, SGVI-CV-1, SGVI-CV-2, SGVI-CV-3 y SGVI-CV-4, con sendos enlaces con la AL-7107, los dos últimos conectarán directamente con el núcleo urbano de Vera; y dos en dirección norte-sur, SGVI-CVA y SGVI-CVB, paralelos a la A-7107, con enlace en la A-1200 y que intersectan con los anteriores formando malla.

Su disposición permite una serie de alternativas a la circulación, con graduación del tráfico en función del destino dentro de la longitud de costa, gracias a su morfología mallada, que permite itinerario en función del punto de la costa a acceder, derivando en distintas vías, un tráfico que antes confluía necesariamente en la rotonda enlace de la A-1200 con la AL-7107.

La configuración de los propios viales, con carril-bici incorporado y amplias aceras, permite enlazar con los existentes en la zona de costa, en concreto el carril-bici y paso peatonal paralelo a la AL-7107, desde Garrucha.

- Desdoblamiento de la C-3327 (actual A-1200) de Vera-Garrucha. Tramo p.k. 2+700 a p.k. 6+500 (intersección con la AL-7107). Este proyecto ya aprobado, supone el completo desdoblamiento de la A-1200, desde Vera, y las conexiones con la A-7 y AP-7, hasta el enlace en la rotonda de la carretera AL-7107 Garrucha-Villaricos.

En cuanto al tráfico motorizado, con estas infraestructuras se consigue una comunicación rápida y segura, con doble carril por sentido de circulación, desde las principales vías de acceso del exterior, A-7 y AP-7 y el núcleo urbano de Vera, hasta las propias parcelas objeto de la modificación que se propone.

En relación al tráfico no motorizado, los S.G. Viarios y sus enlaces, permiten este tráfico seguro mediante carriles bicis en todo el interior de las nuevas urbanizaciones, así como la conexión de este con los existentes en la AL-7107, que comunica con Garrucha y otros núcleos turísticos próximos.

El incremento de tráfico que la modificación propone, se ve ampliamente superado por la capacidad generada por las nuevas infraestructuras.

Se aprovecha y rentabiliza los servicios de calidad urbana en materia de movilidad urbana e infraestructuras de comunicaciones atendiendo especialmente al transporte público, aprovechando las líneas existentes de comunicación entre los núcleos de la costa y el propio de Vera, en unos viales existentes perfectamente adaptados a la accesibilidad para la población discapacitada y con problemas de movilidad, en consonancia con lo establecido en el art. 46 del POTA.

Del mismo modo, se considera la actuación consecuente con las directrices de los artículos 33 y 34 del POTALA en cuanto a modelo de crecimiento, y teniendo en cuenta el uso hotelero y terciario de la edificabilidad incrementada en cuanto a su posición como equipamiento y uso de interés económico y social (art. 33.4.b).

Por tanto, creemos que la zona se adecua a la directriz de art. 54 del POTA, en cuanto a integración con los procesos de planificación urbanística y territorial, favoreciéndose el modelo de ciudad multifuncional, equilibrada y accesible con un adecuado tratamiento de los problemas de movilidad en los centros urbanos y en la ordenación del crecimiento de la ciudad, incorporando criterios de diversidad, proximidad y complejidad en la trama urbana, favoreciendo incorporar el transporte público como modo preferente en los ámbitos de ciudades medias. El desarrollo de esta zona a incorporado criterios de diseño urbanístico dirigidos a moderar y pacificar el tráfico urbano: incremento de áreas peatonales frente a las reservadas al tráfico rodado, con sistemas de movilidad por medios de transporte no motorizado, red coherente de carriles para bicicletas e itinerarios peatonales deberán que forman parte integrante de los Sistemas Generales del planeamiento urbanístico, bien adaptado el diseño de las infraestructuras y equipamientos a las necesidades de la población con discapacidad y movilidad reducida.

2.4.2.3. Equipamientos y dotaciones.

Como se ha justificado en esta memoria, la zona en la que se implanta la actuación es una zona bien dotada en reservas de equipamientos y espacios libres. No obstante, la modificación supone un incremento en estas dotaciones públicas.

Hemos de considerar que la mayor parte de la edificabilidad incrementada es de usos terciario y hotelero, lo que supone en sí, para una zona turística como en la que se actúa, un equipamiento en sí, aunque sea de carácter privado.

Las dotaciones previstas son de ámbito local destinadas a la zona de suelo urbano consolidado en la que se ubica, no trascendiendo más allá territorialmente.

2.4.2.4. Actividades económicas y productivas.

Como se ha explicado en apartados anteriores, la modificación podría encuadrarse entre las políticas territoriales que favorezcan la consolidación de los diferentes sistemas productivos locales, que cita el art. 51 del POTA, aprovechando los recursos y potencialidades de esta parte del territorio.

La zona en la que se ubica se ha desarrollado mayoritariamente en el uso residencial de segunda residencia. Es muy favorable aprovechar y rentabilizar el territorio ocupado por esta extensión residencial, bien dotada de comunicaciones

y servicios urbanísticos de alto nivel, e introducir actividades económicas, terciario y hotelero, cuyos rendimientos económicos calen más socialmente, generando empleo y rentas, no limitándose a una actividad residencial y estacional.

La adecuada ubicación de las parcelas evita interferencias con la actividad mayoritaria que es la residencial. Su situación recayente a los sistemas generales viarios, evita introducir nuevas circulaciones en el núcleo residencial a la vez que favorece el acceso a los servicios urbanísticos, puesto que por ellos van las arterias principales de estos.

Las dimensiones de estos viales principales, la ubicación anexa de los aparcamientos públicos, la concentración de espacios libres en las inmediaciones de las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, hacen muy positivas las condiciones para la actividad que se pretende.

2.4.2.5. Infraestructuras básicas.

Conforme a lo estipulado en el art. 45 del POTA, se indica en el punto 2.5 de la presente memoria, la procedencia de los suministros de agua potable, justificando la disponibilidad de recursos hídricos y energéticos.

La condición de las parcelas objeto de la modificación como parcelas de suelo urbano consolidado, insertadas en el núcleo de población consolidado, de reciente urbanización y dotadas en previsión de futuros desarrollos, así como la situación junto a los viales principales del área por donde discurren las arterias principales de suministro de los distintos servicios, hacen sencilla la conexión a unas infraestructuras capaces del suministro demandado.

2.4.2.6. Protección del territorio.

Se trata de parcelas de suelo urbano consolidado, totalmente urbanizados, por lo que la incidencia de la modificación en el territorio natural no existe.

2.4.2.7. Conclusión.

En función de lo expuesto, consideramos positiva la incidencia territorial de la modificación, ajustándose a los criterios y estrategias territoriales del POTA y POTALA.

2.5. Demanda de recursos hídricos y energéticos motivados por la modificación. Disponibilidad de suministro desde la Red General Municipal existente.

2.5.1. Agua potable.

2.5.1.1. Demanda prevista por el incremento de volumen edificatorio.

Evolución prevista de la demanda.

El incremento de edificabilidad propuesto en la modificación es el siguiente:

	Uso	Edificab. Máx m ²	núm. viv.
Propuesta Modificación	Residencial (máx)	18.000	180
	Terciario	31.991	
	Dotacional (mín.)	4.000	
TOTAL RESULTANTE MODIFICACIÓN		53.991	180

Estimando un consumo diario en uso residencial de 250 l/hab/día, tendríamos:

$180 \text{ viv} \times 2,5 \text{ hab/viv} \times 250 \text{ l/hab/día} = 112.500 \text{ l/día} = 112,5 \text{ m}^3/\text{día} = 41.062,5 \text{ m}^3/\text{año}.$

Estimando un consumo en el uso terciario y dotacional 8 l/m²/día tendríamos:

$35.991 \text{ m}^2 \times 8 \text{ l/m}^2/\text{día} = 287.928 \text{ l/día} = 287,93 \text{ m}^3/\text{día} = 105.094,45 \text{ m}^3/\text{año}.$

Por tanto el incremento previsible de demanda de agua potable es de:

$105.094,45 + 41.062,50 = 146.156,95 \text{ m}^3/\text{año}.$

EVOLUCIÓN PREVISTA DE LA DEMANDA		
AÑO	USO RESIDENCIAL, TERCARIO, DOTACIONAL	CONSUMO TOTAL ANUAL (m ³ /año)
	% Edificado	
2010	Proyectos y licencias	
2011	inicio obras	
2012	10	14,616,0
2013	10	29,231,0
2014	25	65,771,0
2015	25	102,310,0
2016	15	124,233,0
2017	15	146,157,0

Existe red de riego independiente de la de consumo domiciliario. El incremento en superficie de espacios libres es de 7.944 m², estimando un consumo de 2 l/m²/día, nos daría una demanda anual de 5.836 m³/año.

2.5.1.2. Sistema de suministro previsto.

La empresa suministradora de agua en la zona de Costa de Vera es Codeur.

El sistema previsto para el suministro de agua potable en las parcelas objeto de la modificación, será mediante conexión a la red municipal gestionada por Codeur, capaz de atender a la demanda solicitada.

Esta empresa, con la aprobación municipal, determinará el punto de entronque a la red municipal, así como las obras de conexión y regulación que requiera para el adecuado abastecimiento.

Trascurre por el SGV-CV3, tubería de Ø 400 mm proveniente del depósito regulador del Cabezo Pelao, de 24.000 m³ de capacidad, a escasos 500 m de las parcelas, por lo que se tratará de una simple acometida, puesto que la sección es suficiente.

La urbanización en la que se insertan las parcelas cuenta con red de riego, existiendo un depósito regulador de 11.000 m³, teniendo el suministro tanto las nuevas parcelas de espacios libres como las propias C-1-1.2 y C-1-13.3, la red a pie de parcela.

Aunque en la actualidad, la depuración de las aguas en Vera no permite su reutilización para riego, entre otras de zonas verdes, con la puesta en marcha del tratamiento terciario proyectado en la nueva estación depuradora municipal, de inminente puesta en funcionamiento, esta zona podrá contar con esta fuente para riego, ya que actualmente esta red queda a una escasa distancia de la depuradora. Lo que permitirá su uso y aprovechamiento para riego y baldeo, lo que es muy favorable desde el punto de vista de optimización de recursos hídricos.

2.5.1.3. Fuentes de suministro de recursos hídricos para satisfacer la demanda del término municipal de Vera.

Se recoge el análisis de los recursos hídricos de la zona del levante almeriense, particularizado concretamente para el municipio de Vera.

Para ello, se ha consultado a las empresas suministradoras de agua potable en el término municipal de Vera, Galasa y Codeur, sobre la actual y futura existencia de recursos hídricos en el mismo.

La demanda de recursos hídricos del término municipal de Vera, viene siendo satisfecha por una serie de captaciones gestionadas por las empresas gestoras, con las que abastece las necesidades municipales.

- Embalse de Cuevas del Almanzora.

No se han producido aportes de agua de la cuenca del Almanzora al embalse durante los últimos años, por lo que puede decirse que se encuentra en situación de «embalse muerto». No obstante, si el régimen de lluvias cambiara en

dicha cuenca, el almacenamiento de agua en este embalse servirá para alimentar al Levante Almeriense.

Continúa, por tanto, la dependencia de recursos externos (trasvases y desalación) para poder atender la demanda y su crecimiento del Levante Almeriense.

- Trasvase Tajo-Segura.

La dotación que el trasvase Tajo-Segura asigna para abastecimiento a la provincia de Almería es de 10 hm³ en origen (9 hm³ en destino). Esta cantidad es cargada por la Confederación Hidrográfica del Segura en el balance del sistema de explotación, contra la partida denominada «menos pérdidas». Este caudal es distribuido por Galasa desde el embalse de Cuevas de Almanzora a todo el Levante, incluido, por supuesto, Vera.

- Desaladora de Carboneras.

Está suministrando con normalidad y regularidad el máximo volumen que se puede transportar hasta el Levante Almeriense dadas las limitaciones físicas actuales de la tubería existente –unos 3,2 hm³/año.

No obstante, la obra de la nueva conducción desde la desaladora hasta la ETAP del Bajo Almanzora continúa a buen ritmo, y su finalización está prevista para el año 2009. El caudal reservado por Galasa para el abastecimiento humano del Levante almeriense es de 15 hm³/año.

- Conexión Negratín-Almanzora.

Este sistema comenzó a funcionar con regularidad en los primeros meses del año 2004.

Se ha venido utilizando desde su puesta en marcha para cubrir el desequilibrio existente entre la demanda y los recursos del Tajo-Segura y la desaladora de Carboneras. En 2007 aportó 4,8 hm³.

Una vez que la conducción desde Carboneras esté operativa y se pueda atender la mayor parte de la demanda con este origen, los recursos procedentes del Negratín se prevé que se dediquen al suministro del Medio y Alto Almanzora.

- Nueva Planta Desaladora del Bajo Almanzora (en construcción por Acuamed).

Las obras de la nueva Desalinizadora del Bajo Almanzora promovida dentro del programa Agua por Acuamed, se encuentran en avanzado estado de ejecución. Se prevé que se ponga en marcha en el año 2009.

Tendrá una producción de 20 hectómetros cúbicos al año, que se destinarán tanto al riego de las comunidades de la Junta Central de Usuarios del Valle de Almanzora y como al consumo urbano de las localidades del Levante Almeriense, entre ellas Vera.

Resumen de capacidad:

En el año 2007, el consumo humano de agua de la comarca fue de 15,5 hm³. La capacidad disponible en base a la suma de las captaciones arriba descritas es de unos 50 hectómetros cúbicos.

2.5.2. Saneamiento.

2.5.2.1. Demanda prevista por el incremento de volumen edificatorio.

En aplicación del artículo 8.D) de la Orden de 6 de septiembre de 1999 (BOE de 17.9.1999), por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca Sur, aprobado por Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, a falta de mayor precisión en los datos, dado el punto de desarrollo en el que se encuentra el planeamiento, se recurre al art. 18 de la Orden de 24 de septiembre de 1992, considerándose los retornos del 80% de la demanda bruta de suministro de agua del sector, es decir:

$$80\% \times 154.369,95 \text{ m}^3/\text{año} = 123.495,96 \text{ m}^3/\text{año}.$$

La nueva depuradora de Vera tiene capacidad más que suficiente para asumir la nueva demanda.

2.5.2.2. Sistema previsto.

El sistema existente en la zona formando parte de la red municipal es el separativo.

Las aguas sucias se verterán a la red municipal existente, en tubería de Ø 500 mm ejecutada en el SGV-CV3, capaz para la nueva demanda.

La aguas pluviales se verterán a tubería de Ø 1200 mm de la red municipal existente en el SGV-CV3, capaz para la nueva demanda.

2.5.2.3. Infraestructuras generales municipales de saneamiento.

Nueva EDAR de Vera.

El Ayuntamiento de Vera está promoviendo la construcción de una nueva EDAR en el municipio, con la que resolverá los problemas de depuración de aguas residuales de su municipio, incluyendo el incremento de demanda debido a los desarrollos urbanísticos en un horizonte de 20 años, en el que se estima la construcción de 20.000 viviendas. Las obras están muy avanzadas y su puesta en marcha se espera para marzo de 2009.

Se extraen del proyecto de la misma las características y previsiones de demanda más relevantes.

La nueva depuradora, prevista en principio para el tratamiento de 12.000 m³/día, resolverá los problemas de depuración actuales y a corto plazo, y cuenta con la posibilidad de ampliación hasta 24.000 m³/día, para depurar el agua de futuros desarrollos costeros y nuevos polígonos industriales y terciarios.

Contará con una etapa de tratamiento terciario con objeto de poder reutilizar las aguas tratadas para riego. En este sentido, el anteproyecto define los equipos y las unidades de tratamiento mediante las que se obtendrá un efluente (agua regenerada) con las condiciones que se exigen en el Título 22 del Código de Aguas de California (State of California, 2001), que constituye actualmente una de las normativas más utilizadas para definir la calidad de las aguas procedentes de un tratamiento terciario para su empleo posterior como agua de riego.

Estación depuradora de aguas residuales de Vera (Almería).

Tratamiento Secundario.

Consta de un proceso de aireación prolongada a baja carga, con los siguientes elementos:

- Obra de llegada.
- Pretratamiento (desbaste y desarenado/desengrase).
- Medida de caudal y distribución a tratamiento.
- Tratamiento biológico de aireación prolongada a baja carga.
- Decantación secundaria, recirculación y purga de fangos.
- Vertido del efluente.
- Tratamiento del fango (espesamiento dinámico y deshidratación mecánica).

- Almacenamiento y evacuación del fango seco.

- Electricidad, instrumentación y control.

- Servicios auxiliares.

- Edificación y obra civil.

- Urbanización, cerramiento y jardinería.

Tratamiento Terciario.

Se diseña un proceso de filtración y desinfección por rayos ultravioleta, con los siguientes elementos:

- Arqueta de reparto.
- Cámaras de mezcla rápida.
- Cámaras de floculación.
- Decantación lamelar.
- Filtración de agua decantada.
- Desinfección por rayos ultravioleta.
- Dosificación de reactivos.
- Bombeo de efluente a almacenamiento.
- Electricidad, instrumentación y control.
- Servicios auxiliares.
- Edificación y obra civil.
- Urbanización, cerramiento y jardinería.

Usos de las aguas regeneradas.

El volumen de agua regenerada se establece, para la primera fase de la EDAR, en 12.000 m³/día.

El agua regenerada proveniente de la EDAR se prevé tendrá como destino el riego de zonas verdes, el baldeo de viales, etc.

La superficie de zonas verdes municipales previstas en el estudio es de 1.135.178 m², con un gasto medio de riego de 4 l/m²/día.

La superficie de los viales es de 424.894 m², con un gasto medio de riego de 0,3 l/m²/día.

El gasto diario de agua se recoge en la siguiente tabla.

	Superficie (m ²)	Gasto (l/m ² /día)	Gasto total (l/día)
Zonas Verdes	1.135.178	4	4.540.710
Viales	424.894	0,3	127.468
			4.668.178

Esta demanda prevista para el riego de zonas verdes y baldeo de viales representa aproximadamente el 39% de la producción de agua regenerada de la EDAR.

El resto de la producción (61%) tendrá como destino, a corto plazo, el riego de los campos de golf existentes en el municipio, Valle del Este y Desert Springs, y a medio plazo, el resto de zonas verdes contempladas en el PGOU y urbanizaciones privadas.

Actualmente se cuenta con un depósito de cabecera, con una capacidad de 11.000 m³, que almacenará y distribuirá el agua regenerada proveniente de la EDAR hacia el sistema de riego actual y bocas de riego para el baldeo de viales. Está prevista la próxima construcción de una conducción forzada para elevar el volumen de agua regenerada hasta el mencionado depósito.

2.5.3. Energía eléctrica.

2.5.3.1. Demanda prevista por el incremento de volumen edificatorio.

Evolución prevista de la demanda.

De acuerdo a la instrucción ITC-BT10 estimaríamos:

- Viviendas.

Simultaneidad $15,3 + (180 - 21) \times 0,5 = 92,15$ viviendas de cálculo.

$92,15 \times 9,2 = 847,78$ kw – 850 kw.

- Terciario y dotacional

100 w/m^2 . Coef. Simultaneidad = 1.

$34.491 \text{ m}^2 \times 100 = 3.449,10$ kw–3.450 kw.

- Garajes aparcamientos.

10 W por m^2 de garaje si es ventilación natural (no es lo normal) o 20 W por m^2 de garaje si es ventilación forzada.

$500 \text{ plazas} \times 30 \text{ m}^2/\text{plaza} = 15.000 \text{ m}^2 \times 20 \text{ w/m}^2 = 300 \text{ kw}$.

- Zonas comunes. Alumbrado exterior.

Se estiman 300 kw.

- Demanda total

Viviendas: 850 kw.

Terciario y dotacional: 3.450 kw.

Garajes: 300 kw.

Zonas comunes: 300 kw.

Total: 4.900 kw.

2.5.3.2. Sistema de suministro previsto.

La procedencia del suministro prevista es a través de la empresa suministradora en la zona Sevillana-Endesa, con capacidad suficiente para suministrar el incremento de la demanda.

2.5.3.3. Infraestructuras generales.

Se trata de parcelas de suelo urbano consolidado. Para satisfacer la demanda de energía eléctrica de los nuevos desarrollos en la zona de la costa de Vera, y enmarcado en el Plan Especial de Infraestructuras, en fase de ejecución, se encuentra en fase de información pública el Proyecto de Línea Aérea a 132 KV desde la Subestación de Vera a la Subestación CO-

DEUR, situada en las inmediaciones de las parcelas objeto de la modificación.

Se trata de subestación eléctrica 132 – 25 kV, 120 Mva, con capacidad suficiente para satisfacer la demanda incrementada en media tensión a 25 kV.

El proyecto de desarrollo concretará con los servicios técnicos municipales y la empresa suministradora, las obras e instalaciones necesarias para el suministro a las parcelas, cuya capacidad de abastecimiento garantizará Sevillana-Endesa.

2.5.4. Gas.

La empresa suministradora de los servicios de gas es Endesa Gas. Existe una planta de gas licuado natural al norte del núcleo de Vera. Desde esta planta se suministra a Vera y en concreto a la zona en la que se encuentran las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3 objeto de la modificación.

Trascurre por el SGVI-CV-3, junto a estas parcelas, canalización MPB tubería de DN 200 capaz de suministrar la demanda incrementada.

2.6. Competencia y procedimiento.

La Modificación del PGOU por Adaptación de las NN.SS. de Vera a la LOUA, se tramitará de conformidad con el procedimiento de aprobación previsto por el art. 31 y 32 de la LOUA.

Teniendo en cuenta que la presente Modificación afecta a la ordenación estructural del PGOU por Adaptación de las NN.SS. de Vera a la LOUA, puesto que clasifica hay una modificación de la edificabilidad global de la zona 7, así como del núm. de viviendas, aunque en escasa magnitud, la competencia de aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo según lo recogido en los art. 31.2.B)a) y 36.2.c)1.ª de la LOUA.

Art. 31.2.

Corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo:

(...)

B) La aprobación definitiva de:

a) 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, y los planes de desarrollo de los Planes de Ordenación Intermunicipal.

Art. 36.2.c) 1.ª.

1.ª La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo.

En cuanto al procedimiento a seguir para la tramitación del presente expediente de planeamiento, este se regula por las determinaciones recogidas en el art. 32 de la LOUA Tramitación de los instrumentos de planeamiento, así como por lo recogido en la Disposición adicional primera del Decreto 11/2008.

A continuación se hace una transcripción literal del art. 32 de LOUA, donde se recogen los pasos a seguir para la tramitación, en su caso, del presente expediente de planeamiento:

Artículo 32. Tramitación de los instrumentos de planeamiento.

1. El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las siguientes reglas:

1.ª Iniciación:

a) En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal o de sus innovaciones: De oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o, sólo en los casos de modificaciones, en virtud de propuesta realizada por cualquiera otra Administración o entidad pública o de petición formulada por persona privada.

b) En los restantes instrumentos de planeamiento: De oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o requerimiento de cualquier otra Administración o entidad pública; o bien a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental.

En el supuesto de solicitud por iniciativa particular, la Administración competente para la tramitación, salvo que decida no admitirla mediante resolución motivada, podrá requerir al solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquélla y en todo caso antes de la aprobación inicial, para que subsane y, en su caso, mejore la documentación. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para notificar la resolución.

2.ª La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, ni a veinte días si se trata de Estudios de Detalle, así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica.

Cuando se trate de Plan General de Ordenación Urbanística, Plan de Ordenación Intermunicipal, Plan de Sectorización o Plan Especial de ámbito supramunicipal o cuando su objeto incida en competencias de Administraciones supramunicipales, se practicará, también de forma simultánea, comunicación a los restantes órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses. Igual trámite se practicará con los Ayuntamientos de los municipios colindantes cuando se trate de Planes Generales de Ordenación Urbanística.

Deberá llamarse al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales que tengan por finalidad ordenar áreas urbanas sujetas a reforma interior, de ámbito reducido y específico, o Estudios de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquellos.

3.ª La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional o, cuando sea competente para ella, definitiva, con las modificaciones que procedieren y, tratándose de la aprobación definitiva y en los casos que se prevén en esta Ley, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal, será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes de órganos y entidades administrativas cuando las modificaciones afecten sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, o bien alteren los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes. En los restantes supuestos no será preceptiva la repetición de los indicados trámites, si bien el acuerdo de aprobación provisional deberá contener expresamente la existencia de estas modificaciones no sustanciales.

4.ª Tras la aprobación provisional, el órgano al que compete su tramitación requerirá a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2.ª y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista

del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.

2. En los procedimientos iniciados a instancia de parte, conforme a lo establecido en el apartado b) de la regla 1.ª del apartado anterior, transcurridos tres meses desde la entrada de la solicitud y del correspondiente proyecto en el registro del órgano competente sin que sea notificada la resolución de la aprobación inicial, el interesado podrá instar el sometimiento a la información pública de la forma que se establece en el siguiente apartado. Practicada la información pública por el interesado, éste podrá remitir la documentación acreditativa del cumplimiento de este trámite y el proyecto del instrumento de planeamiento a la Consejería competente en materia de urbanismo para la emisión, si hubiere lugar, del informe previsto en el artículo 31.2.C). Evacuado este informe o transcurrido el plazo para su emisión, se solicitará al órgano competente la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, quien habrá de dictar la resolución expresa y su notificación al interesado en el plazo máximo de tres meses; transcurrido este plazo, el solicitante podrá entender estimada su solicitud, salvo informe desfavorable de la Consejería competente en materia de urbanismo.

Cuando la aprobación definitiva corresponda a la Consejería competente en materia de urbanismo, el solicitante podrá, desde que hayan transcurrido en su totalidad los plazos establecidos en el párrafo anterior, instar ante la misma la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento. Instada ésta, dicha Consejería requerirá de la Administración responsable de la tramitación de la iniciativa particular la remisión del expediente administrativo en el plazo de diez días, siendo esta Administración incompetente para adoptar cualquier decisión o realizar cualquier actuación distinta de la de la remisión del expediente. El plazo máximo para resolver sobre la aprobación definitiva será de tres meses desde la reiteración de la solicitud, transcurrido el cual sin notificación de resolución expresa, el solicitante podrá entender estimada su solicitud, salvo que afecte a la ordenación estructural y cuando se trate de Planes de Sectorización.

3. El trámite de información pública por iniciativa de particular a que hace referencia el apartado anterior habrá de seguir las siguientes reglas:

1.ª El interesado anunciará la convocatoria de la información pública en el Boletín Oficial que hubiere correspondido de haber actuado la Administración competente para su tramitación. En la convocatoria se identificarán los trámites administrativos realizados y el Ayuntamiento donde se podrá consultar el expediente y dirigir las alegaciones.

2.ª La Secretaría General del Ayuntamiento estará obligada a disponer lo necesario para la pública consulta de la documentación y emitirá certificación de las alegaciones presentadas, dando traslado de una copia de éstas y de la certificación al interesado.

3.ª En los casos en los que sea necesario llamar al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el correspondiente ámbito de ordenación, la convocatoria se notificará por vía notarial, acreditándose su práctica mediante el oportuno testimonio notarial.

4. La aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y de los Planes de Ordenación Intermunicipal, así como, en su caso, de sus innovaciones, deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicha Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

Dentro del primer mes del plazo máximo para resolver podrá formularse, por una sola vez, requerimiento al Ayuntamiento para que subsane las deficiencias o insuficiencias que

presente el expediente aportado. El requerimiento interrumpirá, hasta su cumplimiento, el transcurso del plazo máximo para resolver y notificar.

El transcurso del plazo fijado en el párrafo primero de este apartado, sin notificación de acuerdo expreso alguno, determinará la aprobación definitiva por silencio del correspondiente instrumento de planeamiento en los mismos términos de su aprobación provisional, si bien la eficacia de dicha aprobación estará supeditada a su publicación en la forma prevista en esta Ley.

5. En los procedimientos iniciados de oficio distintos a los regulados en el apartado anterior, el transcurso del plazo máximo para resolver sin adopción de acuerdo expreso determinará la caducidad de éstos.

En el apartado 1.2.ª antes mencionado, se hace referencia a que los plazos dados para la emisión de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, serán los establecidos por su legislación específica.

Por último, todo el procedimiento de tramitación del presente expediente de planeamiento, debe cumplir con las determinaciones que establece la LOUA en la Sección Sexta del Capítulo IV en relación a la Información pública y publicidad de los instrumentos de planeamiento, recogidos en los artículos 39, 40 y 41 de la misma, que dicen lo siguiente:

Artículo 39. Información pública y participación.

1. Deberán ser objeto de publicación en el Boletín Oficial que corresponda, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados:

a) El anuncio de la información pública que debe celebrarse en los procedimientos sustanciados para la aprobación de instrumentos de planeamiento y de sus innovaciones.

b) Los acuerdos de suspensión completa o parcial de instrumentos de planeamiento, así como los de la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias regulada en el artículo 27.

2. Deberá publicarse en el Boletín Oficial que corresponda, y en su caso en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados, el anuncio de la información pública de los convenios urbanísticos antes de su aprobación.

3. La Administración responsable del procedimiento para la aprobación de un instrumento de planeamiento deberá promover en todo caso, antes y durante el trámite de información pública, las actividades que, en función del tipo, ámbito y objeto del instrumento a aprobar y de las características del municipio o municipios afectados, sean más adecuadas para incentivar y hacer más efectiva la participación ciudadana.

Artículo 40. Publicidad.

1. A los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento, en los Ayuntamientos y en la Consejería competente en materia de urbanismo existirá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados por los mismos.

2. Los municipios remitirán al registro de la citada Consejería los documentos completos de los instrumentos de planeamiento aprobados en ejercicio de su competencia, cuando con carácter previo sea preceptivo el informe de la referida Consejería.

3. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para la publicación a que se refiere el artículo siguiente.

Las copias de los documentos de los instrumentos de planeamiento correspondiente expedidas por el registro, una vez en vigor y con los debidos requisitos, acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos.

4. Los municipios podrán regular, mediante la correspondiente ordenanza, la cédula urbanística de los terrenos o edifi-

cios existentes, acreditativa del régimen urbanístico aplicable y demás circunstancias urbanísticas.

5. Las Administraciones competentes facilitarán en la mayor medida posible el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento por medios y procedimientos informáticos y telemáticos, así como mediante ediciones convencionales.

Artículo 41. Publicación.

1. Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publican en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los haya adoptado. Respecto a los instrumentos de planeamiento cuya aprobación corresponda a los municipios, es de aplicación lo establecido en la legislación de régimen local.

2. La publicación conforme a la regla del apartado anterior llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y, en su caso, de la Consejería competente en materia de urbanismo.

3. El acuerdo de aprobación de los convenios urbanísticos se publicará en el Boletín Oficial que corresponda con expresión, al menos, de haberse procedido a su depósito en el registro correspondiente, e identificación de sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados.

2.7. Plan de actuación.

Por la especificidad y singularidad de la actuación urbanística objeto del presente Documento y dado que se trata de parcelas totalmente urbanizadas, dotadas de todos los servicios urbanísticos, se establece un Plan de Actuación específico para la tramitación y ejecución del proyecto de referencia.

Se establecen dos cuatrienios para el desarrollo de la Actuación:

- 1.º Cuatrienio. En este periodo se desarrollarán los instrumentos de planeamiento detallado y gestión necesarios, que garanticen la correcta equidistribución de cargas y beneficios de la actuación prevista, para lograr su efectivo desarrollo.

- 2.º Cuatrienio. En este periodo se solicitarán las pertinentes licencias de edificación e instalaciones correspondientes a las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3.

III. DETERMINACIONES.

3.1. Ámbito de la modificación.

1. EL ámbito de la presente modificación se limita al de las parcelas C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-6.1 y RU-4-9.1, del suelo

urbano consolidado de Vera, ubicadas en la Zona 7, ámbito Cañada de Julián del PGOU de Vera.

3.2. Planeamiento y ordenación.

2. Se definen conforme a la documentación gráfica y cuadros del presente documento: las nuevas parcelas EL-6.1, procedente de la original parcela denominada RU-4-6.1; la parcela EL-9.1, procedente de la anteriormente denominada RU-4-9.1; y la SGEL-7 procedente de ambas, estableciéndose para estas parcelas las condiciones y ordenanza (EL) que el PGOU de Vera determina para los espacios libres, siendo de cesión obligatoria y gratuita (E).

3. Se define conforme a la documentación gráfica y cuadros del presente documento: la nueva parcela RU-4-9.2, procedente de la original parcela RU-4-9.1, destinada a actuación de vivienda protegida. Se determina para ella la ordenanza 19.5, conforme a las condiciones recogidas en la ficha correspondiente (E).

4. Se define conforme a la documentación gráfica y cuadros del presente documento: las nuevas parcelas EQ-1.2 y EQ-13.3, procedentes de las originales C-1-1.2 y C-1-13.3 respectivamente, destinadas a equipamiento público. A estas parcelas destinadas a equipamientos públicos le será de aplicación la ordenanza correspondiente a equipamientos públicos (Eq) determinada en el PGOU de Vera (P).

5. Se establece para las parcelas RU-4-6.1 y RU-4-9.1, definidas conforme a la documentación gráfica y cuadros del presente documento, las ordenanzas de aplicación 19.1 y 19.2 respectivamente, ordenanzas que quedan definidas de acuerdo a las fichas que en este documento se incluyen (P).

6. Se crea una reserva para aparcamiento público para 250 plazas, conforme se define en la documentación gráfica y cuadros del presente documento: 65 plazas procedentes de la parcela RU-4-9.1; 126 mediante la ampliación de zona existente de aparcamientos a costa de superficie de la parcela C-1-1.2, como se justifica en la memoria, y 59 mediante la ampliación de zona existente de aparcamientos, a costa de superficie de la parcela C-1-13.3 como se justifica en la memoria.

7. El cuadro de Usos, Densidades y Edificabilidades Globales, que el PGOU de Vera, recoge en el capítulo 7 de sus Normas Urbanísticas, quedaría, resultado del incremento de edificabilidad y densidad derivado de la presente modificación en la zona 7, como sigue: (E).

CLASE SUELO URBANO CONSOLIDADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
RESIDENCIAL	1	NUCLEO DE VERA Y LAS MARINAS	0,60	60
	2	NUCLEO DE VERA	1,25	75
	3	CASCO ANTIGUO	2,50	100
	4	PUERTO REY	0,30	20
	7	COSTA DE VERA	0,3136	30,50
	8	VERA-PLAYA	0,40	60
	9	CABUZANA	0,25	20
	10	VALLE DEL ESTE	0,15	20
	11	ALCANÁ	0,70	75
CLASE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
RESIDENCIAL	20	UA-6 Y UA-16	0,60	60
CLASE SUELO URBANIZABLE ORDENADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
RESIDENCIAL	12	VERA-GOLF	0,15	20
	13	COSTA DE VERA	0,30	30
	14	NÚCLEO DE VERA	0,60	60
CLASE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
RESIDENCIAL	15	R-1	0,60	40
	16	RC-4A, RC-4C, RC-5B, RC-5C, R-4	0,30	30
	18	RC-2	0,30	35
	19	RC-3	0,40	40
CLASE SUELO URBANO CONSOLIDADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
TERCIARIO	5	HOTELERA PUERTO REY	1,20	--
CLASE SUELO URBANO CONSOLIDADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
INDUSTRIAL	6	INDUSTRIAL	0,50	--
CLASE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
INDUSTRIAL	21	UA-17	0,50	--
CLASE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
INDUSTRIAL	17	I-2, I-3, I-4, I-5	0,50	--

8. Las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3 quedan definidas conforme a la documentación gráfica y cuadros del presente documento siéndoles de aplicación la ordenanza 19.4, de acuerdo a la ficha correspondiente.

En ellas se podrá actuar de forma directa, en aplicación de este planeamiento, o mediante la redacción previa de Estudio de Detalle, que ordene interiormente estas parcelas, accesos, viales interiores usos pormenorizados de entre los permitidos,, reorganizando los volúmenes edificatorios entre ambas parcelas, justificando la no trasgresión de los límites establecidos por este planeamiento, suma de ambas parcelas.

9. A los efectos expuestos en el artículo 61 de la LOUA se establecen los siguientes coeficientes por usos: (P).

Uso residencial viv. libre: 1,0.

Uso residencial viv. protegida: 0,7.

Uso terciario y hotelero: 1,0.

10. La ordenanza 19.3 queda modificada en cuanto que no le es de aplicación a las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, quedando como se recoge a continuación: (P).

11. Las ordenanzas y sus fichas correspondientes quedan como a continuación se recoge:

SUELO URBANO CONSOLIDADO	ORDENANZA Nº	19
-------------------------------------	---------------------	-----------

ÁMBITO DE APLICACIÓN	CAÑADA DE JULIÁN
-----------------------------	-------------------------

ZONA 19.1 USO RESIDENCIAL

USOS

Preferentes	Alternativo	Compatibles	Excluidos
- Residencial Colectivo - Residencial Unifamiliar	- Hotelero - Comercial	- Resto de usos Terciarios - Dotacional - Espacios Libres - Aparcamientos	Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima 1.000 m² 250 m² mediante Estudio de Detalle Ocupación 70% Nº máximo de plantas 4 plantas (Planta Baja + 3) en uso Hotelero 3 plantas (Planta Baja + 2) en uso Residencial	Volumen máximo edificable - Ver condiciones particulares Retranqueo a alineación oficial 3 m Separación a linderos 3 m
---	---

CONDICIONES PARTICULARES

Volumen máximo edificable

Parcela nº	Edificabilidad	Parcela nº	Edificabilidad
RU-1-(...)	0,5112 m ² / m ²	14.6.A-2	0,4332 m ² / m ²
RU-2-(...)	0,7500 m ² / m ²	14.6.A-3	0,5491 m ² / m ²
RU-3-(...)	0,8372 m ² / m ²	14.6.A-4	0,5532 m ² / m ²
RU-4-(...)	0,5851 m ² / m ²	14.6.C-1	0,5094 m ² / m ²
RU-4-6.1	0,8576 m ² / m ²	14.6.C-2	0,3177 m ² / m ²

SUELO URBANO CONSOLIDADO	ORDENANZA Nº	19
---------------------------------	---------------------	-----------

ÁMBITO DE APLICACIÓN	CAÑADA DE JULIÁN
-----------------------------	-------------------------

ZONA 19.2 USO HOTELERO-RESIDENCIAL

USOS

Preferentes

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar
- Hotelero

Compatibles

- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

Excluidos

- Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima

- 250 m² en uso Residencial Unifamiliar, mediante Estudio de Detalle
- 1.000 m² para el resto de usos

Ocupación

- 80%

Volumen máximo edificable

- Ver condiciones particulares

Nº máximo de plantas

- 4 plantas (Planta Baja + 3)

Retranqueo a alineación oficial

- 3 m

Separación a linderos

- 3 m

CONDICIONES PARTICULARES

Volumen máximo edificable

Parcela nº	Edificabilidad total	Edificabilidad en uso hotelero
RU-4-9.1	0,5831 m ² /m ²	0,4571 m ² /m ²

SUELO URBANO CONSOLIDADO**ORDENANZA Nº****19****ÁMBITO DE APLICACIÓN****CAÑADA DE JULIÁN****ZONA 19.3
USO COMERCIAL****USOS****Preferentes**

- Comercial

Alternativo

- Hotelero

Compatibles

- Resto de usos Terciarios
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

Excluidos

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar
- Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**Parcela mínima**

- 1.000 m²

Ocupación

- 70%

Nº máximo de plantas

- 3 plantas (Planta Baja + 2)
- 4 plantas (Planta Baja + 3) en uso Hotelero

Retranqueo a alineación oficial

- 3 m

Separación a linderos

- 5 m

CONDICIONES PARTICULARES**Volumen máximo edificable**

Parcela nº	Edificabilidad
14.6.A-1	0,4869 m ² / m ²
14.6.B-2	0,5390 m ² / m ²

SUELO URBANO CONSOLIDADO**ORDENANZA Nº****19****ÁMBITO DE APLICACIÓN****CAÑADA DE JULIÁN****ZONA 19.4****USO TERCIARIO - HOTELERO****USOS****Preferentes**

- Terciario
- Hotelero

Compatibles

- Residencial
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

Excluidos

- Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**Parcela mínima**

- 1.000 m²

Ocupación

- 80% (en Planta Baja + 2) /
- 35% en resto plantas

Nº máximo de plantas

- No se limita

Retranqueo a alineación oficial

- 3 m

Separación a linderos

- 5 m

Densidad de viviendas

- Según condiciones particulares

Aparcamientos

- 1 c/ 100 m² edificables

CONDICIONES PARTICULARES**Volumen máximo edificable**

Parcela nº	Edificabilidad total m ²	Edif. Residencial *
C-1-1.2	55.426	? 18.000 m ² 180 viv.
C-1-13.3	4.574	-----

En estas parcelas se podrá actuar de forma directa en aplicación del planeamiento aprobado o bien se podrán desarrollar mediante Estudio de Detalle que las ordene pormenorizadamente, viales interiores y los volúmenes destinados a los usos permitidos, con las limitaciones establecidas y justificando no se sobrepasa la edificabilidad total de ambas parcelas.

SUELO URBANO CONSOLIDADO	ORDENANZA Nº	19
---------------------------------	---------------------	-----------

ÁMBITO DE APLICACIÓN	CAÑADA DE JULIÁN
-----------------------------	-------------------------

ZONA 19.5 USO RESIDENCIAL (VIVIENDA PROTEGIDA)

USOS

Preferentes

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

Compatibles

- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

Excluidos

- Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima

- 250 m² en uso Residencial Unifamiliar, mediante Estudio de Detalle
- 1.000 m² para el resto de usos

Ocupación

- No se fija

Volumen máximo edificable

- Ver condiciones particulares

Nº máximo de plantas

- 4 plantas (Planta Baja + 3)

Retranqueo a alineación oficial

- 3 m

Separación a linderos

- 3 m

CONDICIONES PARTICULARES

Volumen máximo edificable

Parcela nº	Edificabilidad
RU-4-9.2	1,5 m ² /m ²

DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

La parcela RU-4-9.2 se destinará a actuaciones de Vivienda Protegida. El número mínimo de viviendas destinada a programa protegido será de 54 . Los plazos de inicio y terminación de las mismas serán los que se justifican en el apartado 2.3.3.5 del la memoria del documento de Modificación del PGOU

12. En relación con la reserva de cesión obligatoria destinada a equipamiento EQ-1.2 y EQ-13.3, teniendo en cuenta la singularidad de la actuación que se pretende, su carácter unitario y mayoritariamente de uso terciario vinculado con la actividad turística de calidad, los usos detallados a los que se destine esta superficie de equipamiento serán compatibles con estas características, evitándose usos que pudieran generar actividades, tránsitos, molestias, etc., que perjudicaran la necesidad de imagen, descanso y servicio, imprescindible en un proyecto turístico (P).

13. En lo no especificado por el presente documento, les será de aplicación las determinaciones del PGOU de Vera y las Ordenanzas Municipales de Edificación del Término Municipal de Vera, establecidas en función del uso específico de las mismas, así como los criterios e interpretaciones que las mismas establecen (P).

3.3. Usos. Compatibilidades.

14. Los usos preferentes, compatibles y excluidos en cada ordenanza serán los especificados en sus correspondientes fichas urbanísticas (P).

15. El régimen específico de incompatibilidades por usos y actividades pormenorizadas será el que resulte por aplicación las determinaciones del PGOU de Vera y las Ordenanzas Municipales de Edificación del Término Municipal de Vera, en lo que no se especifique en este documento (P).

16. Las actuaciones que desarrollen estas parcelas se someterán de forma general, además de a lo determinado en esta materia por el PGOU y las Ordenanzas Municipales, a la normativa sectorial que le sean de aplicación a los usos pormenorizados que contemple y en concreto, en materia de comercio, a la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía y al Decreto 208/2007, de 17 de julio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Orientación Comercial 2007/2010 y se regulan los criterios y sistema de evaluación para el otorgamiento de licencia comercial de grandes establecimientos comerciales y el informe comercial sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico (P).

En los proyectos que desarrollen estas parcelas, se especificarán las actividades y establecimientos que contemple teniendo en cuenta la clasificación de la Ley 1/1996, de 10 de enero y que se recogen en el punto 2.3.8.1 de la memoria de este documento y en función de los mismos, independientemente de la tramitación urbanística correspondiente, se someterá a la tramitación que de acuerdo a esta Ley sea exigible.

La compatibilidad de usos planteados en el proyecto con las diferentes categorías del uso comercial debería ser ordenada de acuerdo con la siguiente premisa: destacar como principio el equilibrio de actividades urbanas, traducido en la compatibilidad del uso residencial con los usos terciarios (P).

17. En las parcelas RU-4-9.1, RU-4-9.2 y RU-4-6.1, con Uso Preferente Residencial y compatible terciario y comercial, se prohíbe la implantación de grandes establecimientos comerciales (P).

18. En las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, con Uso Preferente Terciario y Hotelero, y compatible el Uso Residencial, se permiten la implantación de grandes establecimientos comerciales (P).

3.4. Desarrollo, gestión y ejecución.

19. Por la especificidad y singularidad de la actuación urbanística objeto del presente Documento y dado que se trata de parcelas totalmente urbanizadas, dotadas de todos los servicios urbanísticos, se establece un Plan de Actuación específico para la tramitación y ejecución del proyecto de referencia (P).

Se establecen dos cuatrienios para el desarrollo de la Actuación:

- 1.º Cuatrienio. En este periodo se desarrollarán los instrumentos de planeamiento detallado y gestión necesarios, que garanticen la correcta equidistribución de cargas y beneficios de la actuación prevista, para lograr su efectivo desarrollo.

- 2.º Cuatrienio. En este periodo se solicitarán las pertinentes licencias de edificación e instalaciones correspondientes a las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3.

20. Se podrán redactar sobre las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, RU-4-6.1 y RU-4-9.1, Planes Especiales o Estudios de Detalle con las limitaciones establecidas para estos instrumentos por la legislación urbanística vigente (P).

21. Con carácter previo a cualquier actuación, parcelación o ejecución, sobre las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, deberá ser aprobado Proyecto de Reparcelación del ámbito de la presente modificación, que distribuya equitativamente los derechos que de esta emanan, en función de los derechos precedentes de los propietarios de las parcelas afectadas, y en el cual se cederán las parcelas de cesión obligatoria.

22. Se podrán redactar Estudios de Detalle, cuyo ámbito sea una o varias de las parcelas comprendidas en esta modificación, que reordenen, en su ámbito correspondiente, los volúmenes edificables, detallando los destinados a cada uso, así como el número de viviendas de cada uno, siempre que se justifique que no se sobrepasa el número máximo total de viviendas, el volumen máximo edificable y las limitaciones

por usos de la edificabilidad, suma de las determinadas por este planeamiento para las parcelas objeto del Estudio de Detalle. No podrá, mediante este Estudio de Detalle, variarse el régimen de compatibilidades determinado para la parcela concreta, pero sí reordenar entre ellas las edificabilidades y/o número de viviendas, dentro de los usos compatibles de la parcela en la que se disponga el volumen (P).

23. Para la ejecución de la edificación en cada parcela, podrá actuarse directamente sobre una parcela completa, solicitando licencia para el proyecto que ocupe su totalidad. Si se pretende la actuación por fases, deberá autorizarse proyecto o estudio de detalle que comprenda la totalidad de la parcela, y que ordene pormenorizadamente la misma, determinando el cumplimiento de las determinaciones establecidas para la parcela completa (P).

3.5. Condiciones de la edificación.

24. Las edificaciones para las que se solicite licencia deberán de cumplir las condiciones determinadas por el presente instrumento, por las determinaciones del PGOU no modificadas, por las Ordenanzas Municipales de Edificación del Término Municipal de Vera y por las distintas normativas urbanísticas y sectoriales vigentes, que le sean de aplicación de acuerdo al uso específico a que se destine dicha construcción (P).

IV. CONCLUSIÓN.

El técnico que suscribe estima que la documentación que constituye el presente proyecto de Modificación de PGOU, memoria, anexos y planos, reúne en contenido y forma exigidos por la legislación urbanística vigente en Andalucía, siendo documento suficiente para alcanzar su aprobación.

Almería, 7 de septiembre de 2010.- La Delegada, Ana Vinuesa Padilla.

ANUNCIO de 15 de septiembre de 2010, 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 16 de julio de 2010, recaída en el expediente que se cita, sobre Modificación Normas Subsidiarias 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 16 de junio de 2010, adoptó en relación al expediente PTO 32/09 sobre Modificación Normas Subsidiarias del Sector I-6 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 1.7.2010, y con el número de registro 4282 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 Catalogado 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 16 de junio de 2010, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Normas Subsidiarias del Sector I-6 del municipio de Vera (Almería) (Anexo I)-Memoria (Anexo II).

ANEXO I

RESOLUCIÓN

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 16 de junio de 2010, examinó el expediente PTO-32/09 sobre Normas Subsidiarias. Modificación. Sector I-6 del municipio de Vera (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, resultando del mismo los siguientes

HECHOS

ANTECEDENTES

El planeamiento general de Vera lo constituyen las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 19.12.91, habiéndose producido numerosas modificaciones puntuales.

Con fecha 27.11.2008 el Ayuntamiento aprobó la Adaptación Parcial de dicho Planeamiento general a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Con fecha 9.2.2010 el Ayuntamiento completa definitivamente el expediente.

Objeto y descripción.

El objeto del expediente es la reclasificación de 83.029 ha de suelo no urbanizable de carácter natural como suelo urbanizable sectorizado, conformándose 75.879 ha en el denominado Sector I-6 y 7.149 m² como sistema general viario adscrito. Asimismo, se clasifica como sistema general viario una superficie de terreno no cuantificado que, aun formando parte de la conexión viaria del sector, no se incluye en el Área de Reparto, por lo que su obtención y ejecución se propone mediante expropiación en las zonas que excedan el dominio público viario actual asumiendo dicho coste los del sector.

El sector se ubica junto a la Autopista AP-7 y a ambos lados de la misma.

Las determinaciones establecidas para el sector son:

			SECTOR I-6
Superficie			75.879 m²
Clasificación			Urbanizable
Categoría			Sectorizado
Uso característico (*)			Industrial
Área de reparto	Denominación		AR-I-6
	Aprov. Medio		0,55 m²/m²
	Superficie	Sector	758.793 m²
		SG	71.496 m²
Edificabilidad			0,6018 m²c/m²s
Cesiones	SG Viario		71.496 m²
	Espacio Libre		75.879 m²
	Equipamiento		30.351 m²

(*) El 60% de la edificabilidad se destinará como mínimo al uso característico industrial.

El 25% como máximo de la edificabilidad se podrá destinar a grandes superficies comerciales.

Dentro del Área de Reparto delimitada se encuentran suelos destinados a sistemas generales viarios, en concreto:

Vial de acceso desde el enlace A-352 con A-1200 paralelo a la A-1200.

Tramo de la autopista AP-7 ya ejecutado y cuyos terrenos se ocuparon directamente sin expropiar en virtud de convenio con el Ayuntamiento y propietarios de los mismos.

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 coherente con el artículo 10 del mismo cuerpo legal, establece que corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda: «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 525/2008, de 16 de diciembre, 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: «2. A la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo le corresponde el ejercicio de las siguientes funciones: a) Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios que no superen los 75.000 habitantes, salvo lo dispuesto en el artículo 4.3.b) de este Decreto, en desarrollo del artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía».

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

En aplicación de la disposición transitoria cuarta de la Ley 8/2007, de Suelo, la actuación propuesta no conlleva un incremento de población pero sí de suelo. Según el Documento de Adaptación de las NN.SS. de Vera a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (cuadro núm. 8, resumen de ordenación en Normas Urbanísticas), el suelo urbanizado es de 800,85 ha, por lo que la modificación propuesta que supone una reclasificación de 75,87 ha es inferior al 20% permitido para las modificaciones de planeamiento.

Las cesiones previstas cumplen con las establecidas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, es decir, el 10% para espacios libres y el 4% para equipamientos.

En su virtud,

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: La aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias. Modificación. Sector I-6 del municipio de Vera (Almería).

En virtud de lo preceptuado en el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la publicación en el 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 de Instrumentos de Planeamiento del Ayuntamiento, así como en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, 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 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Almería, 16 de junio de 2010. «La Vicepresidenta de la CPOTU, Ana Vinuesa Padilla.»

ANEXO II

M E M O R I A

I. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. Antecedentes
 - 1.1.1. Promotor
 - 1.1.2. Objeto
 - 1.1.3. Ámbito de la actuación
 - 1.1.4. Tramitación del Documento
- 1.2. Situación de los terrenos. Enclave supramunicipal y comarcal
- 1.3. Características físicas de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación y su entorno
 - 1.3.1. Geomorfología y Geología
 - 1.3.2. Hidrología
 - 1.3.3. Edafología
 - 1.3.4. Vegetación
 - 1.3.5. Paisaje
 - 1.3.6. Áreas relevantes desde el punto de vista de la conservación, fragilidad, singularidad y especial protección
- 1.4. Usos, instalaciones, edificaciones e infraestructuras preexistentes en los terrenos incluidos en el ámbito de actuación y su entorno
 - 1.4.1. Usos, aprovechamientos y edificaciones
 - 1.4.2. Infraestructuras existentes en el ámbito y su entorno
- 1.5. Estructura de la propiedad en el ámbito de actuación
- 1.6. Situación urbanística actual y planeamiento de aplicación
- 1.7. Marco jurídico urbanístico de aplicación y legislación sectorial. Afecciones
 - 1.7.1. Legislación urbanística de aplicación
 - 1.7.2. Legislación sectorial de aplicación
 - 1.7.3. Normativa Urbanística Municipal

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. Justificación legal
- 2.2. Conveniencia y oportunidad de la modificación puntual. Justificación del artículo 36.2.a)
 - 2.2.1. Mejoras introducidas por la creación del Sector I-6 para el bienestar de la población
 - 2.2.2. Propuestas de mejora de capacidad y funcionalidad de las infraestructuras, servicios y dotaciones correspondientes a la ordenación estructural
 - 2.2.3. Mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística
- 2.3. Descripción y justificación del contenido de la modificación puntual
 - 2.3.1. Delimitación del Área de Reparto. Aprovechamiento medio
 - 2.3.2. Delimitación del Sector I-6 y Sistemas Generales
 - 2.3.3. Usos
 - 2.3.3.1. Uso característico
 - 2.3.3.2. Usos compatibles
 - 2.3.3.3. Clasificación Comercial Ley 1/1996, del Comercio Interior de Andalucía
 - 2.3.3.4. Compatibilidad de Usos. Conveniencia de Localización de Grandes Superficies Comerciales
 - 2.3.3.5. Coeficientes de Homogeneización por Usos
 - 2.3.4. Edificabilidad del Sector
 - 2.3.5. Cesiones
 - 2.3.6. Conexión a infraestructuras existentes
 - 2.3.6.1. Red de Comunicaciones
 - 2.3.6.2. Red de Energía Eléctrica
 - 2.3.6.3. Red de Abastecimiento de Agua
 - 2.3.6.4. Red de Saneamiento
 - 2.3.6.5. Red de telecomunicaciones

- 2.3.6.6. Red de Distribución de Gas
- 2.3.7. Afecciones
 - 2.3.7.1. Carreteras del Estado
 - 2.3.7.2. Carreteras de Andalucía
 - 2.3.7.3. Aguas
 - 2.3.7.4. Medioambiente
 - 2.3.7.5. Patrimonio Histórico y Cultural
 - 2.3.7.6. Líneas Eléctricas
- 2.3.8. Ficha Urbanística del Sector
- 2.3.9. Consideraciones generales del Suelo Urbanizable Sectorizado
- 2.3.10. Fundamentación de la viabilidad técnica y económica
- 2.3.11. Programación
- 2.3.12. Sistema de actuación
- 2.3.13. Relación de propietarios afectados

2.4. Competencia y procedimiento

III. DETERMINACIONES

- 3.1. Determinaciones de carácter general
 - 3.1.1. Delimitación del Área de Reparto
 - 3.1.2. Aprovechamiento Medio
 - 3.1.3. Delimitación del Sector I-6 y Sistemas Generales
 - 3.1.4. Uso característico
 - 3.1.5. Usos incompatibles
- 3.2. Determinaciones de ordenación pormenorizada
 - 3.2.1. Edificabilidad del Sector
 - 3.2.2. Cesiones
 - 3.2.3. Usos compatibles
 - 3.2.4. Planeamiento de desarrollo y sistema de actuación
- 3.3. Directrices para el Planeamiento y Proyectos de desarrollo
 - 3.3.1. Relativas a la ordenación
 - 3.3.1.1. Trazado y secciones del viario
 - 3.3.1.2. Elementos singulares a considerar en la ordenación
 - 3.3.1.3. Sobre la protección del paisaje
 - 3.3.1.4. Sobre la fauna y flora
 - 3.3.1.5. Sobre medidas ambientales protectoras y correctoras
- 3.4. Determinaciones relativa a las afecciones e informes sectoriales
 - 3.4.1. Relativas a las afecciones de carretera del Estado (AP-7).
 - 3.4.1.1. Determinaciones sobre Zona de Dominio Público
 - 3.4.1.2. Determinaciones sobre Zona de Servidumbre
 - 3.4.1.3. Determinaciones sobre Zona de Afecciones
 - 3.4.1.4. Determinaciones sobre Línea Límite de Edificación
 - 3.4.1.5. Determinaciones sobre Publicidad
 - 3.4.1.6. Determinaciones sobre Ruido
 - 3.4.1.7. Determinaciones sobre la Zona de Especial Protección de Infraestructuras
 - 3.4.1.8. Determinaciones sobre el planeamiento de desarrollo
 - 3.4.2. Relativas al Informe de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa, respecto a recursos energéticos
 - 3.4.3. Relativas a las afecciones de la Red Eléctrica recogidas en el Plano de Infraestructuras Básicas del Potale
 - 3.4.4. Relativas a las afecciones de Bienes Culturales e Informes de la Consejería de Cultura
 - 3.4.5. Determinaciones recogidas en el Informe sectorial del servicio de carreteras de la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes
 - 3.4.5.1. Determinaciones sobre Zona de Dominio Público Adyacente

- 3.4.5.2. Determinaciones sobre Zona de Servidumbre Legal
- 3.4.5.3. Determinaciones sobre Zona de Afección
- 3.4.5.4. Determinaciones sobre Zona de No Edificación
- 3.4.5.5. Determinaciones sobre Ruido
- 3.4.5.6. Determinaciones relacionadas con el Informe Sectorial
- 3.4.6. Relativas a la gestión del agua. Informe de la Agencia Andaluza del Agua
- 3.5. Determinaciones relativas a Medio Ambiente, Estudio de Impacto Ambiental e Informe de Valoración Ambiental
 - 3.5.1. Determinaciones ambientales condicionadas por el Informe de Valoración Ambiental
 - 3.5.2. Determinaciones sobre Flora y Fauna
 - 3.5.3. Determinaciones sobre medidas ambientales protectoras y correctores
- 3.6. Determinaciones relativas a infraestructuras
 - 3.6.1. Aguas pluviales
 - 3.6.2. Conexiones a redes de infraestructuras
- 3.7. Determinaciones relativas a las condiciones de edificación
- 3.8. Determinaciones relativas a las condiciones de urbanización

I. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Antecedentes.

1.1.1. Promotor.

La presente Modificación Puntual del PGOU por adaptación de las Normas Subsidiarias de Vera a la LOUA (en adelante, PGOU de Vera) se redacta a instancias de la mercantil Baymu, S.L., con CIF núm. B-73320269, y domicilio social en Avda. Generalísimo, 113, 30740, San Pedro del Pinatar, propietaria del 91,69% de los terrenos comprendidos dentro del Sector propuesto.

2.2.2. Objeto.

El objeto del presente Proyecto es el de constituirse como el Documento Técnico completo, en su contenido sustantivo y documental (según lo recogido en el art. 32.1.b) de la LOUA), para hacer efectiva la Modificación Puntual núm. 1 de la ordenación estructural del PGOU de Vera, consistente en la clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Industrial y Sistemas Generales Viarios, de unos terrenos situados a ambos márgenes de la Autopista AP-7 Cartagena-Vera, anexos al Sector industrial I-5 del PGOU vigente y delimitados en los planos de la presente propuesta, clasificados hoy, según el planeamiento en vigor, como Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

La superficie del Área de Reparto delimitada es de 830.289 m² de suelo, y estaría constituida por:

- Un único sector, el Sector industrial I-6.
- Sistema General adscrito al Sector I-6, comprende los terrenos señalados desde el enlace A-1200/A-352 hasta el Sector I-6. Comprende el primer tramo de la vía de servicio paralela a la A-1200, y paralela a la misma, las obras de canalización y drenaje y pasos no motorizados de acceso al sector.
- Sistema General Viario, configurado como vía de servicio paralela a la carretera autonómica A-1200. A partir del tramo anterior, completa la vía de servicio hasta la glorieta en el nudo entre la A-1200 y la CN-340a, quedando de esta forma unidos los dos nudos mediante esta vía, como infraestructura que por su función y posición estratégica, integre la estructura del desarrollo urbanístico propuesto en el término municipal (art. 10.1.A) c.2), asegurando su racionalidad y coherencia y garantizando la calidad y funcionalidad en su uso colectivo. El trazado del tramo no incluido en el sistema general adscrito al sector, ni interior de este, transcurrirá por los terrenos de dominio público o expropiados por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de acuerdo a sus informes relativos a la

modificación de fecha 4 de marzo de 2009, y 9 de noviembre de 2009 (Anexos 2.8 y 2.13). Las modificaciones en el Proyecto de glorieta de enlace N-340a/A-1200 y su articulación con el acceso a la autopista AP-7 desde la A-1200, en tramitación según nos indica la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, en su informe de 23 de octubre de 2009 (Anexo 1.8), pueden plantear, para un racional trazado de la vía, la necesidad de ocupar suelos no expropiados actualmente por la Consejería de Obras Públicas y Transportes y exteriores al Sector I-6 y al sistema general adscrito del punto anterior, estos suelos se obtendrán por expropiación, en virtud del art. 139.1.b) de la LOUA. La expropiación y ejecución de este sistema general será costeada por el sector, sin perjuicio de que se incluya en el Convenio firmado entre el Ayuntamiento de Vera y los propietarios de los suelos que se beneficien de los enlaces y accesos a ejecutar.

- Sistema General Viario correspondiente a los terrenos ocupados por el Sistema General de la Autopista AP-7, –según se grafía en planos–, que son incorporados al presente documento en cumplimiento de lo dispuesto en los convenios firmados por el Ayuntamiento de Vera con los propietarios de los terrenos y con la empresa concesionaria de la autopista (ver Anexo 12).

De la superficie total del Área de Reparto, 758.793 m² corresponden propiamente al Sector I-6, 9.005 m² al Sistema General Viario adscrito paralelo a la A-1200, y 62.491 m² a los terrenos cedidos anticipadamente por los convenios citados para la construcción del SGV de la Autopista AP-7.

Por lo tanto, en el presente expediente, se clasifican además de los suelos ocupados por el sector, los sistemas generales necesarios que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, así como las infraestructuras que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte, aplicado al territorio objeto de la modificación.

Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en la LOUA.

El presente Instrumento contiene las determinaciones que la LOUA, en su artículo 10, exige al planeamiento general con respecto a los suelos urbanizables sectorizados, particularizadas en el Sector I-6 propuesto.

En ese sentido, y en correlación a las determinaciones de la ordenación estructural recogidas en el art. 10 de la LOUA, el presente expediente de planeamiento:

- a) Delimita el suelo propuesto a clasificar, dentro de la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado, de conformidad con lo recogido en el art. 47 de la LOUA.
- b) No realiza reserva de suelo para su destino a viviendas de protección oficial, por tratarse de un suelo de Uso Industrial.
- c) Prevé la reserva de los Sistemas Generales de Espacios Libres, de las Dotaciones y de los Servicios e Infraestructuras necesarios, que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico.
- Asimismo, propone la creación de un Sistema General Viario paralelo a la A-1200, que integre la estructura del desarrollo urbanístico en el término municipal.
- d) Establece el uso industrial como uso global, así como la edificabilidad global del sector.
- e) Se define el Área de Reparto y su aprovechamiento medio.
- f) Define los ámbitos objeto de una especial protección por su valor histórico y cultural.
- g) Define un esquema de red coherente de tráfico motorizado, de los elementos estructurantes de la red de transporte público y la previsión de aparcamientos a realizar.

En cumplimiento del artículo 10 de la LOUA se determinan para el sector propuesto también, los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado, justificándose la coherencia de sus determinaciones con las del planeamiento y ordenación de rango superior, así como con las normativas y planes sectoriales y ambientales.

Se hace una previsión general de programación y gestión y se aporta a modo indicativo y con la perspectiva que permite este instrumento, una estimación de la valoración y viabilidad económica de la actuación.

Todo lo anteriormente expuesto se realiza conforme a los requisitos y determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y del Decreto 11/2008, de 22 de enero (BOJA núm. 27, de 7 de febrero).

1.1.3. Ámbito de la actuación.

El ámbito de actuación del presente Instrumento de Planeamiento se corresponde con un suelo clasificado actualmente como Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o Rural por PGOU de Vera (Adaptación de las Normas Subsidiarias de Vera a la LOUA), situados en el límite noroeste del término municipal de Vera, zona próxima a los términos municipales de Antas y Cuevas del Almanzora, a ambos márgenes de la Autopista AP-7 Cartagena-Vera, junto al peaje troncal de Vera de esta autopista, entre los p.k. 1+500 y p.k. 2+700, incluyéndose en el Área de Reparto los suelos ocupados por la autopista AP-7, en cumplimiento de lo dispuesto en los convenios firmados con el Ayuntamiento de Vera, por los propietarios de los terrenos y la empresa concesionaria.

De la superficie estimada en el Documento de Aprobación Inicial se han producido una serie de variaciones a consecuencia de:

1.º Las alegaciones de los propietarios, adjuntas en el Anexo 11, referidas a la correcta delimitación del Sector respecto de sus propiedades incluidas en el mismo, que motivaron el levantamiento de varias propiedades incluidas en el sector, lo cual supuso la leves variaciones de la superficie total del sector.

2.º El informe Previo de Valoración Ambiental, de 5 de mayo de 2009, del Delegado Provincial de la Consejería de Medioambiente en Almería, sobre la Modificación Puntual núm. 1 del PGOU de Vera (ver Anexo 6.7), en el se recoge la determinación de excluir del ámbito de actuación la zona noroeste del sector, consistente en 101.142 m², reflejada en un plano adjunto al citado informe, para proteger de ese modo, los ecosistemas presentes en las proximidades del sector de las posibles afecciones que se producirían (...) a una gran biodiversidad de especies de fauna, especialmente a la tortuga mora (*Testudo graeca*).

3.º La incorporación del Sistema General Viario de la AP-7 al Área de Reparto, a instancias del Ayuntamiento de Vera, en cumplimiento de lo dispuesto en los convenios firmados con esta Administración, por los propietarios de los terrenos afectados y por la empresa concesionaria.

Por todo lo cual, el ámbito del Área de Reparto queda fijado en 830.289 m², de los corresponden al Sector I-6, 9.005 m², al Sistema General Viario adscrito paralelo a la A-1200, y 62.491 m² a los terrenos ocupados por la Autopista AP-7.

El presente Documento se ha ajustado en todo su contenido (Memoria y Planos), a la nueva delimitación grafiada por el Informe Previo de Valoración Ambiental y hace suyas las condiciones y determinaciones impuestas por el citado Informe, a efectos de conseguir su viabilidad ambiental.

El Sector queda dividido en dos zonas por el trazado de la autopista AP-7 Cartagena-Vera, que se sitúan justo a ambos lados (norte y sur) del peaje troncal de Vera, comunicadas por un puente sobre esta vía.

La zona más septentrional –Verasol norte– cuenta con una superficie de 579.774 m² de suelo, ocupando básicamente la porción de la finca propiedad de la promotora transformada para uso agrícola, lindando pues, por el oeste y al norte, con otras fincas y con la parte excluida de la propia finca; por el sur queda definida por el límite de suelo de dominio público correspondiente a la AP-7; y por el este, con el sector industrial I-5 del PGOU de Vera, aprobado inicialmente por el Pleno municipal el 25 de abril de 2006.

La zona más meridional –Verasol sur– tiene una superficie de 179.019 m² de suelo: Vienen definidos sus límites, al Norte, por suelo de dominio público de la AP-7; al Este parte de este mismo suelo público y camino existente incluido en la actuación que la separa de otras propiedades agrícolas y edificaciones diseminadas; al sur, dominio público correspondiente a la carretera A-1200, circunvalación de Vera, y Oeste otras fincas de menor extensión y uso agrícola.

1.1.4. Tramitación del documento.

La Modificación núm. 1 del PGOU de Vera para la Clasificación del Sector I-6 del Suelo Urbanizable Sectorizado de Vera se aprobó, inicialmente, en sesión extraordinaria del Pleno Corporativo celebrada el día 4 de noviembre de 2008, acordándose su exposición al público junto con el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente, publicándose el acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería el 14 de noviembre de 2008, y en el periódico «La Voz de Almería», el 12 de noviembre de 2008, notificándose a todos los afectados y sometiéndose a información pública por periodo de un mes, como se justifica en copia del certificado de Secretaría del Ayuntamiento de Vera (Anexos 10.4, 10.5 y 10.6).

En este periodo de exposición pública se recibieron las alegaciones recogidas en el Anexo núm. 11.

En Pleno de la Corporación Municipal celebrado el 28 de mayo de 2009 se aprobó provisionalmente, quedando condicionado a la inclusión de las modificaciones que se indicasen en el Informe Previo de Valoración Ambiental.

En el Pleno de la Corporación Municipal celebrado el 25 de junio de 2009 se ratificó la Aprobación Provisional del Documento, una vez incluidas las determinaciones del Informe Previo de Valoración Ambiental (Anexo 10.7).

Con registro de salida en el Ayuntamiento de Vera de fecha 23.7.09 y entrada en la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de fecha 27.7.09, se remite expediente para que este organismo proceda a la aprobación definitiva (Anexo 14.1).

El Servicio de Urbanismo de esta Delegación envía comunicación de fecha 13.8.09, registrado de entrada en el Ayuntamiento de Vera el 31.8.09, requiriendo subsanaciones en el expediente (Anexo 14.2).

El presente documento recoge las subsanaciones requeridas por el informe anterior, así como la de los informes recibidos con posterioridad, justificados en Anexo 14.3.

En aplicación de la legislación urbanística vigente y de las distintas normativas sectoriales, se solicitaron los siguientes informes y evaluaciones:

- Evaluación Ambiental de la Modificación Núm. 1 del PGOU Vera y su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente. Registro Entrada 17.11.2008 (Anexo 6.2).

El Estudio de Impacto Ambiental como documento integrante del Proyecto de Modificación Puntual núm. 1 del PGOU de Vera fue sometido a Información Pública por el plazo de un mes, mediante anuncio publicado en el BOP núm. 220, de fecha 14.11.08, periódico La Voz de Almería de 12.11.08 y tablón de anuncios de la Corporación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y el artículo 33 del Reglamento de EIA (Decreto 292/95).

Se recibe Informe Previo de Valoración Ambiental de 5 de mayo de 2009, de la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Medioambiente, sobre la Modificación Puntual núm. 1 del PGOU de Vera, por adaptación de las NN.SS. a la LOUA, para la clasificación del Sector Industrial I-6 Verasol (Anexo 6.7).

El Informe Previo de Valoración Ambiental afecta sustancialmente al ámbito del sector propuesto en el Documento de Aprobación Inicial, por cuanto prescribe que la propuesta de Modificación Puntual que se someta a Aprobación Provisional deberá excluir del ámbito de actuación la zona noroeste del sector, consistente en una superficie de 101.142 m², reflejada en un plano adjunto al citado informe, para proteger de ese modo, los ecosistemas presentes en las proximidades del sector de las posibles afecciones que se producirían (...) a una gran biodiversidad de especies de fauna, especialmente a la tortuga mora (Testudo graeca).

A este informe se presentó alegación en fecha 20 de mayo de 2009, adjuntada en el Anexo 6.8, contestada por la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Medio Ambiente, considerando viable parte de la zona incompatible delimitada en el Informe Previo de Valoración Ambiental, en respuesta fechada el 29.5.09, registro de salida 2.6.09 (Anexo 6.9).

Con registro de salida en el Ayuntamiento de Vera de 8.7.09 se solicita Informe de Valoración Ambiental sobre la modificación adjuntando certificado de la Aprobación Provisional así como el documento aprobado adaptado a las determinaciones del Informe Previo de Valoración Ambiental. (Anexo 6.10)

Con fecha 06/08/09, la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Medio Ambiente emite Informe de Valoración Ambiental, recibido en el Ayuntamiento de Vera en fecha 12.8.09. Se publica en el BOPA núm. 167, de 31.8.09 (Anexos 6.11 y 6.12).

El presente documento recoge las condiciones y sugerencias que se derivan del Informe de Valoración Ambiental.

- Informe de Incidencia Territorial.

Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Registro de Entrada: 10.12.2008 (Anexo 8.2).

Con fecha 13.1.09, la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio emite informe de Incidencia Territorial de la Modificación núm. 1 del PGOU de Vera, que se registra de entrada en el Ayuntamiento en fecha 20.1.09 (Anexo 8.3).

Se redacta Anexo al documento aprobación provisional, en el que se recogen las justificaciones y consideraciones por parte del técnico redactor a los criterios expuestos en dicho informe (Anexo 8.4).

- Informe acerca de la existencia de Recursos Hídricos suficientes para satisfacer la nueva demanda del Sector I-6.

Agencia Andaluza del Agua. Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Medio Ambiente. Registros de Entrada: 6.11.2008 y 17.12.2008 (Anexo 4.2).

Con fecha 13.10.09, la Agencia Andaluza del Agua solicita información al Ayuntamiento de Vera, registro de entrada 26.10.09 (Anexo 4.4).

Se remite informe respuesta del redactor de la modificación a la solicitud de 13.10.09 (Anexo 4.5).

Se remite certificado de fecha 16.10.09, de la empresa suministradora del servicio de agua potable y saneamiento, Galasa (Anexo 4.3).

- Informe de disponibilidad de recursos energéticos para satisfacer la nueva demanda del Sector I-6.

Servicio de Industria, Energía y Minas. Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa. Registro de Entrada: 4.2.2009 (Anexo 3.4).

Con fecha 12.6.09, se registra de entrada en el Ayuntamiento de Vera, remisión por parte de la Delegación de Al-

mería de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa, de Informe fechado el 3.6.09 (Anexo 3.6).

- Informe acerca de afecciones sectoriales y condiciones relativas a las Líneas Eléctricas A.T. de titularidad de Endesa.

Endesa Distribuciones Eléctricas, S.L. Registro de Entrada: 6.11.2008 (Anexo 3.2).

Fechado el 25.2.09, se emite informe por la empresa Sevillana-Endesa comunicando las condiciones técnicas para atender la demanda de suministro solicitada (Anexo 3.3).

- Informe acerca de las afecciones sectoriales al Sector I-6 del Bien Etnológico denominado «Cortijo Juan Cuadrado o de Solimana», así como de afección de yacimientos arqueológicos.

Servicio de Bienes Culturales. Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Cultura. Registro de Entrada: 6.11.2008 (Anexo 7.3).

Con fecha 7.1.09 la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Cultura, registrado de entrada en el Ayuntamiento de Vera el 12.1.09, comunica la necesidad de realizar prospección arqueológica con anterioridad al inicio de las obras (Anexo 7.5). El 16.2.09 se produce resolución de la Sra. Delegada Provincial autorizando la actividad arqueológica por la que se autoriza la Actividad Arqueológica «Proyecto de Intervención de trabajos arqueológicos: Prospección Arqueológica en relación a la modificación puntual del PGOU de Vera, Sector I-6 (Almería)» (Anexo núm. 7.7).

Una vez realizados los trabajos exigidos, en fecha 13.3.09, se presenta en la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Cultura, memoria de los trabajos de prospección arqueológica (Anexo 7.8), que motivan la «Resolución de la Delegación Provincial de Almería de la Consejería en relación con las previsiones referidas a la conservación o remoción de los Bienes Inmuebles hallados durante la ejecución de la actuación arqueológica preventiva acogida a la actuación arqueológica preventiva de arqueología superficial en relación a la Modificación Puntual del PGOU de Vera (Almería). Expte. PP 02/09,» (Anexo 7.10).

En esta resolución se autoriza la remoción de restos y desarrollo del proyecto de obra, con la excepción de la zona especificada (parcela 144), en la que se realizará un control especial durante la ejecución, con presentación de informe final por técnico competente; y la necesidad de consulta a la Consejería de las posibles actuaciones que afectasen a las estructuras de la Edad Moderna, casa solariega y casas cuevas.

- Informe Sectorial acerca de la afección de la Autopista Cartagena-Vera AP-7.

Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia. Ministerio de Fomento. Registro de Entrada: 7.11.2008 (Anexo 1.2).

Con fecha 18.12.08 se procede por parte de la Inspección de Explotación de la autopista AP-7 Cartagena-Vera, a la remisión del correspondiente informe en el que se enumeran una serie de deficiencias detectadas en la solicitud, condicionando la emisión de informe favorable a que sea completada y corregida la documentación remitida (Anexo 1.3).

El Ayuntamiento de Vera remite, con registro de salida 26.1.09 y de entrada en la Inspección 2.2.09, Informe elaborado por la redacción de la modificación en el que se indican las aclaraciones y rectificaciones al informe de fecha 18.12.09, y que se incluirán en el documento de Aprobación Provisional (Anexo 1.4).

Con fecha 26.3.09 la Inspección de Explotación emite informe en el cual considera que las modificaciones propuestas en el informe remitido por el Ayuntamiento de Vera, subsanan las deficiencias detectadas pero que para emitir informe favorable deben ser incluidas en el documento de aprobación provisional de la modificación (Anexo 1.6).

Con fecha de entrada en la Inspección 3.9.09 se remite por parte del Ayuntamiento de Vera acuerdo de aprobación provisional y documento que motiva la misma (Anexo 1.7).

El 23.10.09 y registro de entrada en el Ayuntamiento de Vera 16.11.09, se emite informe favorable por parte de la Inspección, sobre la Modificación Puntual núm.1 del PGOU de Vera para la clasificación del Sector I-6 de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Industrial (Anexo 1.8).

- Informe Sectorial afección de la carretera A-1200 de titularidad de la Junta de Andalucía.

Servicio de Carreteras. Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transporte. Registros de Entrada: 6.11.2008 y 30.1.2009 (Anexo 2.5).

Con fecha 4.3.09 se emite informe favorable por parte del Servicio de carretera de la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (Anexo 2.8).

El Ayuntamiento de Vera remite, con registro de salida 8.9.09, registrado de entrada en la Delegación con fecha 9.9.09, comunicación de la aprobación provisional de la modificación adjuntando documento aprobado, para emitir informe sectorial conforme a lo previsto en el artículo 32.1.2 de la LOUA (Anexo 2.9).

Se recibe en el Ayuntamiento de Vera el 13.10.09, registrado de salida en la Delegación Provincial el 7.10.09, informe desfavorable por considerar no se habían incluido en el documento totalmente las indicaciones del informe emitido el 4.3.09 (Anexo 2.10).

El 5.11.09 se recibe en la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, nexo remitido por el Ayuntamiento de Vera para subsanar las deficiencias (Anexo 2.11).

Con fecha 9.11.09 se emite por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes informe favorable, que tiene registro de entrada en el Ayuntamiento de Vera el 16.11.09 (Anexo 2.12).

- Informe de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, de conformidad con lo establecido en la disposición adicional primera del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Se recibe en el Ayuntamiento de Vera el 10.8.09 certificación del acuerdo de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, en sesión celebrada el 27.7.09, en relación al expediente de Modificación Puntual núm. 1 Sector I-6 del PGOU de Vera (Anexo 13).

- Informe Sectorial de la Dirección General de Comercio de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, de conformidad con lo establecido en la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, disposición adicional segunda.

Dirección General de Comercio de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte. Registro de Entrada: 3.9.2009 (Anexo 15.1).

Con fecha 14.9.09 se registra de entrada en el Ayuntamiento de Vera, Informe de la Dirección General de Comercio acerca de la Modificación Puntual núm. 1 del PGOU de Vera fechado el 9.9.09 (Anexo 15.2).

En Anexo 15.3 se justifica y da respuesta al informe de la Dirección General de Comercio.

1.2. Situación de los terrenos. Enclave supramunicipal y comarcal.

Los terrenos propuestos para su clasificación se caracterizan por su enclave en una zona claramente propicia para su desarrollo como uso industrial y de influencia comarcal.

Prácticamente en el epicentro del triángulo formado por los núcleos urbanos de Vera, Cuevas del Almanzora y Antas, apoyado en el trazado de la AP-7, formaría parte de una amplia y compacta zona de actividad industrial y económica, que ya se encuentra esbozada al oeste, desde el nudo de acceso desde la Autovía E-15 A-7 y Autopista AP-7, donde se ubica

el polígono industrial ya consolidado de «El Real de Antas», y los futuros desarrollos incluidos en el PGOU de Antas, hasta los nuevos sectores industriales, recién clasificados definitivamente por el PGOU de Cuevas de Almanzora. Junto a Verasol, se encuentra en tramitación, el Sector I-5 de Vera, junto a la carretera A-352 de Vera a Cuevas de la Almanzora, ambos aprobados inicialmente.

A este potencial de zona compacta, en cuanto a capacidad de dotarse de modernos y adecuados servicios y equipamientos, se le suma la proximidad de los accesos tanto comarcales, suprarregionales, como a nivel municipal. A escasos 1.200 m del nudo de acceso del Real de Antas, por el que se accede a las poblaciones de Antas y Vera desde la AP-7 y la A-7, con la inclusión del Sector Verasol prácticamente queda completada una banda industrial hasta los nuevos suelos industriales de Cuevas de Almanzora, junto a la A-352, por lo que con el desarrollo de los nuevos suelos de Antas, Verasol e I-5, se podría crear un vial de circulación alternativa a la N-340 a y A-1200, que vertebraría todos los sectores desde Antas a Cuevas de Almanzora.

Por otro lado, los enlaces a distinto nivel, que se encuentran en tramitación, el enlace de la A-352 con la A-1200 (circunvalación de Vera), el enlace de esta con la N-340a, y el enlace proyectado en la A-352 de acceso a los nuevos sectores industriales de Cuevas de Almanzora y al I-5 de Vera, propician, teniendo en cuenta la posición estratégica de los terrenos propuestos de Verasol (ocupa gran frente a ambos márgenes de la AP-7 y lo tiene también, en su zona sur, a la circunvalación, A-1200, y además cuenta con un puente sobre la AP-7 que comunica ambas zonas, norte y sur de la AP-7), la comunicación entre el referido vial vertebrador de los nuevos desarrollos industriales de la zona norte de la AP-7, y el resto de vías principales y secundarias, conectándose todos los sectores industriales entre sí, con la A-7, AP-7, como conexión suprarregional y con la carretera de Cuevas (A-352), la A-1200 y a través de esta, con la N-340a, como comunicación y distribución comarcal (Cuevas de Almanzora, Vera, Antas, etc.).

Por tanto, no solo se conseguiría con la ordenación de estos sectores, apoyados en un vial vertebrador, su perfecta comunicación supracomarcal, desde la A-7 y AP-7, sino que a nivel comarcal, se crearía y completaría una red de comunicación clara y alternativa a la existente, entre este acceso exterior, una amplia zona de desarrollo económico y los núcleos de Vera, Cuevas de Almanzora y Antas, lo que le añade un potencial logístico y de mejora de comunicaciones importante.

Su proximidad al núcleo urbano de Vera propicia una fácil conexión a todos los servicios urbanísticos necesarios, y de un adecuado acceso a través del Sistema General Viario propuesto en el presente expediente, así como a través de los enlaces en tramitación sobre la N-340a, y las carreteras autonómicas A-1200 y A-352, descritos más adelante.

1.3. Características físicas de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación y su entorno.

Del análisis realizado en el documento de Estudio de Impacto Ambiental, que acompaña a la presente Modificación Puntual, se destaca el alto desarrollo antrópico de los terrenos en estudio, con la presencia de la Autopista Vera-Cartagena, que separa las dos zonas del sector, y un uso basado en la actividad agrícola, tratándose a como una gran unidad homogénea constituida por cultivos y actuaciones antrópicas en mayor o menor grado, y donde aparecen pequeñas zonas desde persiste un matorral muy alterado de carácter nitrófilo o halantrófilo, con presencia puntual de zonas de tomillar, tarayal o pinares dispersos. Del total de la superficie estudiada, tan solo el 3,30% se corresponde con zonas que denomina seminaturales, el resto de la superficie, el 96,70% se corresponde con zonas alteradas antrópicamente.

1.3.1. Geomorfología y Geología.

La morfología y topografía del ámbito de estudio esta constituida por zonas llanas o levemente inclinadas dedicadas al cultivo.

Las zonas de mayores cota y pendientes se corresponden con la zona Norte (N, NE, NW en la zona N, al N de la autopista), alcanzándose cotas de 155 m.s.n.m. (zona norte) y disminuyendo en dirección S dentro de la misma zona hasta cotas próximas a los 111 m.s.n.m. la pendiente media de la zona norte es ligeramente superior al 8%.

Las menores cotas se localizan en la zona sur, al S (S, SE y SW, al S de la autopista de peaje), más llana, presenta una pendiente media del 3,5%. Dentro de la zona sur (al S de la autopista), las cotas varían desde los 111 m.s.n.m. hasta los 107 m.s.n.m. al sur de la citada área. La pendiente media de todo el sector es de un 6%.

Desde el punto de vista geológico, el ámbito objeto del presente estudio queda ubicado en la Zona Interna de las Cordilleras Béticas.

A nivel territorial se diferencian las siguientes unidades:

Cuaternario.

- Aluvial: Se localiza dentro de la zona norte del Sector I-6, al S del mismo, lindando con la autopista de peaje, mientras que ocupa toda la zona sur del citado sector (100% de su superficie), incluida la zona destinada al Sistema General Viario que discurre paralela a la actual Circunvalación de Vera.

- Coluvial: Se localiza en la zona central de la zona norte del sector estudiado, así como en la zona, S y SE.

- Conglomerados y Areniscas: Se localiza solo en la zona norte del Sector I-6 concretamente al N y NE de la citada área.

Terciario.

- Margas: Ocupan la zona W, parcialmente la zona N y E al norte de la autopista y en todo el flanco NE del mencionado área. También aparece una pequeña zona en la superficie a ocupar por el Sistema General Viario.

1.3.2. Hidrología.

Hidrológicamente, el área sometida a estudio pertenece a la Cuenca Hidrográfica del Sur de España, Subcuenca del Antas.

La zona se encuentra dentro de la Unidad Hidrogeológica del río Antas donde los materiales litológicos presentan un comportamiento hidrogeológico de baja permeabilidad para margas, siendo alta en los materiales cuaternarios (Coluvial, Aluvial y Conglomerados).

La red de drenaje es prácticamente inexistente debido a la transformación agrícola que se ha desarrollado en la zona de estudio, permaneciendo una red de drenaje, fuera de los límites de estudio en pequeños barrancos, al N y NW donde se mantiene la orografía primitiva. Se trata normalmente de pequeñas vaguadas existentes entre las zonas alomadas sin entidad aparente y que no llegan a drenar a estructuras de mayor entidad u orden. Estos barrancos no desaguan hacia los terrenos del Sector I-6, sino al noroeste del mismo, como se aprecia en el Plano I-1.1 y I-5.0.

Los terrenos incluidos en el ámbito de actuación no se encuentran afectados por cauce público alguno ni por cursos superficiales de carácter permanente.

Por lo que podemos apreciar de información gráfica y fotografías disponibles, los terrenos transformados para su uso agrícola que constituyen el ámbito del estudio, desaguaban de forma laminada hacia con pendiente más o menos uniforme hacia la Rambla del Algarrobo.

Primero la construcción de la A-1200, en el tramo conocido como circunvalación de Vera y posteriormente la AP-7, ha modificado la forma de drenaje anterior, creando sendas barreras en este tramo.

La A-1200 cuenta como obras de drenaje transversal a la misma unos tubos de diámetro 1,50 m, distribuidos más o menos regularmente a una distancia de 150 m entre ellos.

La AP-7, en este tramo, concentra el drenaje en un único paso formado por 3 marcos de 2,00 x1,40 m, situado próximo al puente existente.

Al sur de la AP-7, existe una canalización abierta de una longitud aproximada de 250 m, coincidente con la rampa de acceso al puente. Su sección es rectangular de 3,00 m de ancho y una altura de 2,00 m, en el inicio, en un tramo aproximado de 80 m, construido con escollera prácticamente vertical. En un segundo tramo sus paredes van ataluzándose, manteniendo la anchura en la base, y donde por tramos va desapareciendo la escollera, hasta en un tramo final quedar en un talud natural de tierras que va abriéndose hasta desaparecer el talud e intersectar con el propio plano horizontal.

Esto provoca, dada la concentración provocada con el desagüe descrito y la llanura de la zona, que se produzcan retenciones de las aguas y con fuertes lluvias provoque la inundación de una pequeña zona que se señala a requerimiento del informe en plano OC-8.3.1, debido al drenaje insuficiente y la llanura de la zona.

Las aguas continúan laminadas con una suave pendiente hacia la carretera A-1200, que cuenta con una serie de drenajes transversales constituidos por tubos de Ø 150, ubicados en plano núm. XX, que se distribuyen homogéneamente, en el tramo en estudio, a una distancia aproximada de 150 m entre sí.

Actualmente los terrenos evacuan naturalmente a través de pasos dejados en las infraestructuras viarias, a la Rambla del Algarrobo,

A resultas de la petición de documentación realizada por el Jefe del Servicio del Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas, fechado el 21 de octubre de 2009 (ver Anexo 4.4), se ha realizado un estudio hidrológico a fin de calcular la avenida máxima para el periodo de retorno de 500 años, con objeto de determinar las aportaciones de caudal máximo de avenida y dimensionar las secciones de canalización y obras transversales a las carreteras necesarias para su correcto desagüe (Ver Anexo 4. 5)

En el OC-8.3.1 se grafían las obras de drenaje existentes en la actualidad, canalizaciones y obras de drenaje transversales a la AP-7 y A-1200, así como la zona que sufre inundaciones esporádicas.

En plano OC-8.3.2 se señalan las obras propuestas de drenaje y ampliaciones de pasos soterrados en las carreteras, resultantes del estudio realizado, como indicación a los planes y proyectos que desarrollen estos suelos. Estos podrán justificar otras soluciones que consideren más ajustadas a la ordenación del sector que propongan, necesitando de la autorización de la Agencia Andaluza del Agua si varían los propuestos por este documento.

El vertido de aguas pluviales estarán sujetos a la autorización administrativa por parte de la Agencia Andaluza del Agua, debiendo cumplir con los valores limitantes de emisión establecidos por la legislación vigente.

1.3.3. Edafología.

Se extrae del Estudio de Impacto Ambiental que acompaña al presente documento.

Las unidades taxonómicas y cartográficas características del área han sido extraídas del Proyecto LUCDEME, basadas en la clasificación de la FAO.

Desde un punto de vista Edáfico, se diferencian las siguientes unidades:

- Asociación de Regosoles calcáricos y Xerosoles háplicos con inclusión de Xerosoles cálcicos.

- Asociación de Xerosoles cálcicos y Xerosoles háplicos con inclusión de Solonchaks órticos.

Las características fundamentales de cada suelo y su localización en la zona de estudio:

Rc+Xh/Xk: Regosoles calcáricos y Xerosoles háplicos con inclusión de Xerosoles cálcicos:

Ocupa toda la mitad Norte y E, localizado al norte de la autopista y no se aprecia en la zona sur de la misma.

El suelo de partida de los suelos procede en su mayor parte de margas andalucenses y pliocenas, si bien en determinadas zonas el aporte litológico es más variado con presencia de conglomerados, areniscas...

La fisiografía de la zona es de zonas llanas o levemente inclinadas pendientes clase 1 y 2 si bien pueden llegar a pendientes de clase 3, la mayoría de estas zonas se encuentran cultivadas, a excepción de las zonas de monte donde predominan esparto, tomillo y albardín (fuera de la zona de estudio).

Xk+Xh/Zo. Asociación de Xerosoles cálcicos y Xerosoles háplicos con inclusión de Solonchaks órticos:

Se localiza en toda la superficie al S de la autopista y en la mitad Sur y zona W al norte de la autopista, así como en toda la superficie a ocupar por el Sistema General Viario paralelo a la Circunvalación de Vera (A-1200).

El material de partida es esencialmente de origen aluvial, coluvio-aluvial y netamente coluvial y procedentes de rocas muy diversas (esquistos, rocas carbonatadas, maetabasitas, margas, areniscas...). En menor medida se desarrollan los suelos de esta unidad sobre margas pliocenas y andalucenses.

La actividad fundamental es el cultivo en secano o regadío, si bien aparecen manchas aisladas de parcelas abandonadas e invadidas por matorral ruderal y subsaldo de carácter árido. La topografía es llana o suavemente inclinada.

1.3.4. Vegetación.

Como se expresa en el Estudio de Impacto Ambiental, según la clasificación bioclimática de la tierra propuesta por Rivas-Martínez (1996), el área de estudio pertenece al macrobioclima mediterráneo.

Dentro de este macrobioclima se reconocen distintos bioclimas caracterizados por índices climáticos. El área que nos ocupa se encuadra dentro del bioclima desértico-oceánico, siendo la sequía estival una de las características del macrobioclima Mediterráneo.

De acuerdo al Estudio de Impacto Ambiental que acompaña al documento de Modificación Puntual núm. 1 del PGOU de Vera se han diferenciado en los terrenos objeto de estudio las siguientes unidades de vegetación:

Unidad 1. Tarayal. Esta unidad está integrada por un bosque casi monoespecífico de Taray sp. que ocupa una pequeña vaguada artificial donde han aflorado a la superficie aguas subterráneas salobres, queda localizada en la zona norte del sector, al NE.

Unidad 2. Albardinal con Matorral halonitrófilo. Se trata de un matorral degradado, de poca cobertura donde es frecuente la presencia junto al albardín (*Lygeum spartum*) de especies como *Salsola oppositifolia*, *Salsola genistoides*, *Atriplex halimus*, *Artemisia barrelieri*, etc. Esta unidad está asociada a los taludes de sustrato margoso con alto contenido en sales, localizados de forma aislada dentro en la zona localizada al norte de la autopista (SE, NE y en una pequeña zona en el centro del área estudiada).

Unidad 3. Pinares dispersos. Es una unidad escasamente representada y solo aparece en la zona norte del Sector I-6 (al norte de la autopista), de origen antrópico y caracterizada por un pequeño pinar de *Pinus halepensis*, bajo el que encontramos un albardinal ralo con matorral nitrófilo de la asociación *Artemisia barrelieri-Salsola genistoides*. Aparecen dos manchas una en la zona central y al este de la zona norte del Sector I-6.

Unidad 4. Tomillar halófilo. Se trata de un matorral de la asociación *Limonio insignis-Anabasisetum hispanicae*, caracte-

rizado por especies tolerantes a sustratos con alto contenido en sales como *Anabasis articulata*, *Herniaria fontanesii* subsp. *almeriana*, *Lygeum spartum*, *Salsola genistoides*, y algunas anuales como *Diploaxis harra* subsp. *lagascana*. Destaca la presencia de *Santolina viscosa* y *Salsola papillosa*. Esta unidad ocupa zonas de taludes margosos, y tan solo se localiza una pequeña muestra al E de la zona norte del Sector I-6, próxima a los cortijos existentes.

Unidad 5. Matorral nitrófilo. Es un matorral de poca cobertura donde es frecuente la presencia de especies como *Salsola genistoides*, *Atriplex halimus*, *Artemisia barrelieri*, etc. Esta unidad se localiza en las inmediaciones de las infraestructuras antrópicas existentes, concretamente al E de la zona norte del Sector I-6, junto a los cortijos existentes.

Unidad 6. Cultivos de cítricos y herbáceos. Son cultivos anuales de regadío al aire libre, que se han instalado en las zonas de menor pendiente así como cultivos de cítricos (naranjos). Es la unidad más extendida en el área de estudio tanto en la zona norte y sur del Sector I-6, como en la zona a ocupar por los Sistemas Generales Viarios.

Unidad 7. Cultivos abandonados. Son zonas abancaladas para el cultivo de cereales que en la actualidad están invadidas por pastizales nitrófilos con especies como *Asphodelus fistulosus*, *Anacyclus clavatus*, *Dittrichia viscosa*, *Solanum nigrum*, y diversas especies de gramíneas: *Lamarckia aurea*, *Hordeum sp.*, etc. Aparecen mayoritariamente en el norte de la autopista (SE, SW y S), si bien también encontramos al sur de la misma (zona sur del Sector I-6) y en la zona a ocupar por los Sistemas Generales Viarios, paralelos a la Circunvalación de Vera (A-1200).

1.3.5. Paisaje.

Desde un punto de vista paisajístico la zona se caracteriza por presentar un paisaje muy alterado. Así la práctica totalidad de la zona existente al norte de la autopista (zona norte del Sector I-6) se encuentra modificada por actuaciones antrópicas, cultivos (cítricos y herbáceos) e infraestructuras asociadas (balsas de riego, caminos, casas de aperos y labranzas, cortijos ...), a excepción de pequeñas zonas repartidas por el sector constituida por restos de albardinal con matorral halonitrófilo, tarayal, pinares dispersos, matorral nitrófilo..., esta zona esta separada de la zona sur del Sector I-6 por la autopista de Vera a Cartagena (AP-7), que potencia el marcado carácter antrópico del paisaje, el cual está igualmente transformado con presencia de cultivos de cítricos, cortijadas, carriles interiores, naves, áreas de cultivos abandonados. Igualmente la superficie que ocupara el Sistema General Viario se encuentra muy alterado, con áreas de cultivos en producción o abandonados, al margen de la Circunvalación de Vera.

Por lo tanto y centrándonos en la zona de estudio (Sector I-6), podemos diferenciar dos unidades paisajísticas en base a su grado de naturalidad, por un lado las zonas menos transformadas o que han sufrido en menor medida la influencia antrópica (Unidad de Paisaje Seminatural) y por otro lado las áreas antrópicas en las que se incluyen las zonas de cultivos en producción; las zonas de balates en barbecho o abandonadas, las infraestructuras asociadas a la agricultura (balsas, caminos, naves agrícolas o de labranza, cortijos...), (Unidad de Paisaje Antrópico).

El paisaje que se observa en las zonas perimetrales a la zona de estudio, se encuentran igualmente transformadas, a excepción de la zona N, NE y NW al norte de la autopista, las cuales presentan áreas extensas de monte bajo bien conservado.

Exteriormente a esta zona norte, y como ya se ha comentado el paisaje se encuentra muy alterado sobre todo en la zona S-SE con la presencia de la autopista que separa ambas zonas del Sector I-6, así como por presencia de zonas agrícolas que se extienden hasta la Circunvalación de Vera (A-1200).

Al E de la zona localizada al norte de la autopista, aparece un área ampliamente deteriorada, «La Cañada de Vera», en la cual hay previsto el desarrollo de un futuro Sector Industrial (I-5).

Con respecto a las actuaciones existentes entorno a la zona sur del Sector I-6, nos encontramos con la presencia al N de la Autopista de Vera a Cartagena, al S con la Circunvalación de Vera y más áreas agrícolas, al igual que al E y al W de la citada zona.

El Sistema General Viario propuesto linda con zonas antrópicas, bien con cultivos, cultivos abandonados al N de la misma y al S con la A-1200 (Circunvalación de Vera).

Dada la ubicación del área de estudio y la presencia de varias vías de comunicación: Circunvalación de Vera (A-1200), A-352 y la propia CN-340-a, la autopista de Vera a Cartagena, la zona de estudio, tan solo resulta visible a su paso por la Circunvalación de Vera donde se ve la zona sur del sector y a su paso por la autopista de Vera a Cartagena, desde donde se puede observar, tanto la zona sur como la zona norte del Sector I-6 estudiado. Sin embargo la zona de estudio queda oculta desde posiciones localizadas al N, NE y NW por la orografía del terreno y por quedar ambas zonas (zona norte y sur del Sector I-6) a una cota menor que el terreno circundante.

En cuanto a los distintos usos del suelo que se dan en el paisaje considerado, dentro del sector, podemos afirmar que la diversidad es reducida, ya que los usos predominantes del suelo son: el agrícola quedando el uso de monte o forestal restringido a la zona N-NW y N-NE, ya fuera de la zona de la Modificación Puntual propuesta.

El Estudio de Impacto Ambiental que se presenta junto a este documento concluye tras, el análisis elaborado, que se observa que la unidad homogénea correspondiente con las zonas antrópicas presenta una calidad paisajística muy baja, debido fundamentalmente al grado de alteración sufrida por la actividad agrícola y el entorno de la zona a modificar puntualmente, mientras que la unidad denominada seminatural se le asigna una calidad paisajística baja dada la elevada influencia de las áreas colindantes antrópicas y al propio deterioro de la unidad paisajística y los elementos que la integran.

1.3.6. Áreas relevantes desde el punto de vista de la conservación, fragilidad, singularidad y especial protección.

Como se manifiesta en el Estudio de Impacto Ambiental, la zona sometida a Modificación Puntual no presenta áreas relevantes desde el punto de vista de su conservación, fragilidad, singularidad o especial protección, dado los usos actuales y a la alta intervención antrópica.

Así mismo la zona del sector carece de valores especiales debido a que:

- No afecta a ningún espacio protegido de los especificados en la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

- No afecta a las zonas declaradas como Reserva de la Biosfera, Zonas ZEPA (Red Natura 2000) y Zonas del Convenio RAMSAR.

- No afecta a lugares propuestos como LIC's por la Comunidad Autónoma Andaluza.

- No afecta a Vías Pecuarias Clasificadas (Ver Anexo 6.1).

- No afecta a ningún Georrecurso Cultural (Inventario de Georrecursos Culturales 2004. Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía).

- No afecta a Yacimientos Arqueológicos Catalogados.

- No afecta a lugares catalogados en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Almería.

- No afecta a especies de fauna amenazadas, si bien nos encontramos dentro del área de distribución de Tortuga mora (*Testudo graeca*) y del Águila Perdicera (*Hieraaetus fasciatus*), no se han observado ningún individuo.

1.4. Usos, instalaciones, edificaciones e infraestructuras preexistentes en los terrenos incluidos en el ámbito de actuación y su entorno.

1.4.1. Usos, aprovechamientos y edificaciones.

El uso actual del suelo objeto del presente proyecto es el propio de su clasificación urbanística de acuerdo al planeamiento general, que es la de Suelo no Urbanizable de carácter Natural o Rural.

Los terrenos en estudio presentan un uso eminentemente agrícola contando en la actualidad con cultivos herbáceos como frutales, con presencia de infraestructuras agrarias tales como balsas para riego, caminos perimetrales y de acceso alas distintas parcelaciones agrícolas, naves para explotación, comercialización y almacenamiento agrícola, casas de labranza y aperos, que aparecen repartidas por todo el ámbito de estudio.

A pesar de la presencia de pequeñas zonas de matorral ampliamente degradadas por la presión antrópica, usos actuales, la zona carece de interés forestal.

Cultivos de cítricos y herbáceos, cultivos anuales de regadío al aire libre, que se han instalado en las zonas de menor pendiente así como cultivos de cítricos (naranjos). Es la unidad más extendida en el área de estudio.

Cultivos abandonados, zonas abancaladas para el cultivo de cereales que en la actualidad están invadidas por pastizales nitrófilos con especies como *Asphodelus fistulosus*, *Anacyclus clavatus*, *Dittrichia viscosa*, *Solanum nigrum*, y diversas especies de gramíneas: *Lamarckia aurea*, *Hordeum* sp., etc. Aparecen mayoritariamente en el norte de la autopista (SE, SW y S), si bien también encontramos al sur de la misma (zona sur del Sector I-6) y en la zona a ocupar por los Sistemas Generales Viarios, paralelos a la Circunvalación de Vera (A-1200).

Dentro de las distintas edificaciones que se encuentran dentro del ámbito del sector en estado de ruina o semiruina, destaca una construcción residencial de dos plantas, nombrado como «Cortijo de Solimana» y recogido como bien de interés etnológico núm. 32 por el PGOU de Vera (adaptación de las NN.SS. a la LOUA), es denominado «Cortijo Juan Cuadrado» en la Base de Datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía del Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Está situado en la zona sur del sector, muy cerca de la carretera A-1200, tal y como se refleja en los planos adjuntos.

Arquitectónicamente no presenta en apariencia más interés que el propio de los cortijos típicos de la zona.

Aunque no aparece en la información recibida de la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía en Almería, que se incluye en anexos, la catalogación como bien de interés etnológico por el PGOU, hará que cualquier actuación se someta específicamente a informe de la Consejería de Cultura además de a las consideraciones del planeamiento general respecto a este tipo de bienes.

Se adjunta ficha obtenida de la mencionada Base de Datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía del Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía (Anexo 7.2)

En el Estudio de Impacto Ambiental se dice respecto a la capacidad de uso de la zona de estudio, que dado el deterioro de la zona desde un punto de vista antrópico, así como las zonas limítrofes en dirección al núcleo urbano de Vera, la existencia de infraestructuras en las inmediaciones, tanto viarias (Autopista de Vera a Cartagena, N-340-a, A-352, Circunvalación de Vera, y proximidad de la Autovía del Mediterráneo), como energéticas (Subestación eléctrica y varias líneas eléctricas que cruzan la zona de estudio, planta de gas licuado), así como el desarrollo de zonas colindantes, de sectores industriales, «Sector Industrial I-5 Cañada de Vera», hace viable la creación de un gran núcleo industrial entorno a la autopista Vera-Cartagena, todos estos aspectos inducen a un desarrollo y a una capacidad de uso eminentemente de suelo industrial,

lo que ordenaría esta zona, eliminando los focos aislados industriales. El uso forestal es inviable dada la ausencia de masas forestales dentro del sector estudiado.

1.4.2. Infraestructuras existentes en el ámbito y su entorno.

A continuación se detallan las infraestructuras existentes cercanas al Sector I-6 propuesto, desde las que está previsto conectar los servicios urbanísticos exigibles:

Red de comunicaciones.

- Carreteras estatales.

El Sector I-6 se encuentra atravesado por la autopista AP-7, a la altura del peaje troncal de Vera, muy cerca de su unión con la otra vía de carácter supraterritorial de la comarca, la A-7, teniendo un fácil y rápido acceso desde ambas, por medio de la carretera N 340-a.

- Carreteras autonómicas.

La carretera A-1200, circunvalación del núcleo de Vera, partiendo de la N-340 a, es vía de comunicación con la zona de costa, a través de la carretera Vera-Garrucha. Además de los accesos al propio núcleo urbano, tiene conexión con la carretera A-352 que comunica con Cuevas de Almanzora. Constituye el límite sur del sector, en su zona más meridional del mismo, desde la que actualmente existe un nudo a nivel de acceso al sector.

Está previsto la creación de una glorieta en su unión con la N 340-a, cuyo estado de tramitación se detalla mas adelante, que resuelve la problemática de la escasa fluidez del cruce actual, mejorando por ello la conectividad del sector con la unión de la A-7 y la AP-7.

En la intersección de la A-1200 y la A-352 Vera-Cuevas de Almanzora, carreteras autonómicas, se ha proyectado un enlace a distinto nivel entre ambas, aprobado por resolución del Director General de Carreteras, don Jesús Merino Esteban, de 16 de noviembre de 2007 (Clave: 03-AL-1472-0.-0-PC (CV)), (Anexo 2.2), que viene igualmente a mejorar las condiciones de acceso al sector propuesto, puesto que desde el, se propone la creación de un Sistema General Viario paralelo a la A-1200, tal y como se verá mas adelante.

Sobre la A-352 existe también un proyecto de enlace en el p.k. 1+220, actualmente en tramitación en la Unidad de Carreteras de la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (Exp. 219/08) (Anexo 2.4), para acceder a los sectores industriales V-SI-4, V-SI-5 y V-SI-8 del PGOU de Cuevas del Almanzora y al Sector Industrial I-5 del PGOU de Vera, desde el que se accedería también al sector propuesto.

Red de energía eléctrica.

La empresa suministradora de energía eléctrica es Sevillana-Endesa.

Los terrenos objeto del presente expediente están atravesados por la línea área de transporte de A.T. «Vera-Lorca», de 132 kV, la línea área de A.T. «Vera-Deretil», de 66 kV y por dos líneas áreas de A.T. de 25 kV, encontrándose además muy próxima a la subestación eléctrica de Vera, todo lo cual facilita la posibilidad de conexión a la red de energía eléctrica.

El planeamiento de desarrollo concretará con los servicios técnicos municipales y la empresa suministradora, las obras e instalaciones necesarias para el suministro al sector, cuya capacidad de suministro y puntos de conexión e instalaciones de extensión y enlace, certifica Sevillana-Endesa en los Anexos 3.1 y 3.3.

Red de abastecimiento de agua.

La empresa suministradora de agua es Gestión de Aguas del Levante Almeriense (Galasa).

Existe una conducción de abastecimiento de agua de 600 mm de diámetro de fundición dúctil, que transcurre en

paralelo a la A-352, a la que sería fácil conectarse para dar servicio al sector, a través del Sistema General Viario mencionado anteriormente. El planeamiento de desarrollo concretará con los servicios técnicos municipales y la empresa concesionaria, las obras e instalaciones necesarias para el suministro al sector, cuya capacidad de abastecimiento certifica Galasa en los certificados anexos al presente proyecto (Anexo 4.3).

Siguiendo las instrucciones municipales, se determina para el sector la necesidad de incluir entre las infraestructuras a desarrollar en el correspondiente proyecto de urbanización, la red de riego separada de la de abastecimiento de agua potable. Así se ha llevado a efecto en los nuevos desarrollos de costa, RC-5, etc.: El Plan Especial de Infraestructuras de la costa incluyó la red general de riego entre los sistemas generales de infraestructuras y un depósito de 11.000 m³, actualmente ejecutados.

Aunque en la actualidad, la depuración de las aguas en Vera no permite su reutilización para riego, entre otras, de zonas verdes, con la puesta en marcha del tratamiento terciario proyectado en la nueva estación depuradora municipal de inminente puesta en funcionamiento, y con la construcción de las conducciones que permitan su distribución por las distintas áreas del municipio, será posible su aprovechamiento para estos usos, riego y baldeo, por lo que es razonable, desde el punto de vista de optimización de recursos hídricos, que los nuevos desarrollos contemplen una red independiente de riego como se determina para el I-6.

Red de saneamiento.

La empresa suministradora de los servicios de saneamiento y evacuación de aguas residuales es Gestión de Aguas del Levante Almeriense (Galasa).

En certificados que se adjuntan, la empresa concesionaria garantiza la capacidad para dotar del servicio al sector, debiéndose realizar las obras e instalaciones que en su momento indique, no previéndose especial dificultad contando con la cercanía al núcleo urbano y que se encuentra en ejecución una nueva depuradora municipal (Anexos 4.3).

Red de Telecomunicaciones.

La empresa suministradora de los servicios de telecomunicaciones es Telefónica, S.A.U. Existe una red de la misma en el enlace entre la A-1200 y la A-352, a la que sería fácil conectarse para dar servicio al sector, a través del Sistema General Viario mencionado anteriormente.

Se aporta comunicación de la empresa suministradora sobre la suficiencia de infraestructuras para cubrir la demanda de accesos a su red (Anexo 5.1).

Red de Distribución de Gas.

La empresa suministradora de los servicios de gas es Endesa Gas. Existe una planta de gas licuado natural al Este de la parte meridional del sector, de la que parte una conducción de polietileno de D.N. 200 ¨, que se introduce en el núcleo de Vera en paralelo a la A-352. La conexión a este servicio urbanístico se produciría nuevamente a través del Sistema General Viario propuesto.

1.5. Estructura de la propiedad en el ámbito de actuación.

Los terrenos que conforman la actuación pertenecen mayoritariamente al promotor del presente expediente, que cuenta con un 91,69% de la superficie total del Área de Reparto. El 8,31% restante se reparte de forma desigual entre ocho de propietarios más, presentando las propiedades una morfología poco homogénea y bastante anárquica.

Relación de propietarios.

Tras el período de exposición pública del Documento de Aprobación Inicial, se han presentado una serie de alegacio-

nes en referencia a la titularidad real de los terrenos incluidos en el sector delimitado.

En la redacción del documento de Aprobación Provisional, se estimaron parte de estos cambios de titularidad, en la medida en la que presentaron documentación fehaciente de los mismos.

Se quiere reflejar, no obstante, que no corresponde a este Instrumento de planeamiento entrar en el reconocimiento de superficies ni derechos de particulares de cada propiedad, siendo todo ello objeto del correspondiente Instrumento de gestión urbanística a redactar en su momento, de acuerdo a la legislación vigente.

En el presente documento, se comprenden las propiedades referidas a continuación, y en las que se recogen los titulares de la propiedad según información aportada por los propios propietarios hasta la fecha o, en su defecto, según la información obtenida del catastro.

La diferencia en cuanto a superficies y porcentajes respecto al anterior documento, obedece a que en aquel se recogieron estos parámetros referidos a la superficie del Sector I-6 más el nuevo S.G. de acceso adscrito, y en el presente documento, de forma más coherente, se referencia a la total superficie del Área de Reparto definida, en la que además de los anteriores, se incluyen los terrenos ocupados por el S.V. Viario de la AP-7, adscritos a este sector en virtud de los Convenios Urbanísticos suscritos entre los propietarios y el Ayuntamiento de Vera (Anexo 12).

PROP. INICIAL	FINCA REGISTRAL	TITULAR	DOMICILIO	SUPERF. m ²	% S/TOTAL	
	FINCA CATASTRAL					
1	LIBRO 164, TOMO 911, FOLIO 174, FINCA 13.363	BAYMU, S.L.	C/ AVDA. GENERALÍSIMO, NÚM. 113 S. PEDRO PINATAR 30740, MURCIA	726.860	91,69	
	0100144					
	LIBRO 318, TOMO 1.281, FOLIO 170, FINCA 12.801	BAYMU, S.L	C/ AVDA. GENERALÍSIMO NÚM. 113 S. PEDRO PINATAR 30740, MURCIA			
	0100144					
2	LIBRO 234, TOMO 1.107, FOLIO 71, FINCA 20.414	BAYMU, S.L..	C/ AVDA. GENERALÍSIMO NÚM. 113 S. PEDRO PINATAR 30740, MURCIA	34.553		
	0100031					
3	LIBRO 210, TOMO 1.046, FOLIO 7, FINCA 18.312	PEDRO LÓPEZ CANO E ISABEL M.ª BALLESTA RODRIGUEZ	C/ BLAS INFANTES NÚM. 28 04628, ANTAS ALMERÍA	19.104	3,38	
	0100032					
4	LIBRO 210, TOMO 1.046, FOLIO 7, FINCA 18.312	PEDRO LÓPEZ CANO E ISABEL M.ª BALLESTA RODRIGUEZ	C/ BLAS INFANTES NÚM. 28 04628, ANTAS ALMERÍA	8.876		
	0100033					
5	LIBRO 361 TOMO 1.383, FOLIO 1 FINCA 9.719	FRANCISCO LORENZO CAPARRÓS GARCÍA Y OTROS PROINDIVISO	C/ SAN PEDRO, NÚM. 7, 04620, VERA	8.422	1,03	
	0100140					
6	LIBRO 132, TOMO 768, FOLIO 163, FINCA 9.716	MARÍA SANCHEZ PÉREZ	C/ BALLESTA NÚM. 8, 04620, VERA, ALMERÍA	12.342	1,48	
	0100141					
7	LIBRO 132, TOMO 768, FOLIO 160, FINCA 9.713	FRANCISCA Gª PÉREZ Y LORENZO CAPARRÓS HERNÁNDEZ	C/ SAN PEDRO, NÚM. 7, 04620, VERA	11.127	1,34	
	0100142					

PROP. INICIAL	FINCA REGISTRAL FINCA CATASTRAL	TITULAR	DOMICILIO	SUPERF. m ²	% S/TOTAL
8	0100049	JERÓNIMO HARO FERNÁNDEZ	C/ VIRGEN DEL CARMEN NÚM. 1 04630, GARRUCHA ALMERÍA	4.154	0,50
9 (*)	0100185	JUAN ANTONIO-CAPARRÓS CARRETERO	PAGO DE SOLIMANA S/N. APTO. 375	2.555	0,31
10 (*)	LIBRO 203, TOMO 1027, FOLIO 150, FINCA 10.479	JOSÉ DE HARO OROZCO	C/ ALI-BEY 4.º, 2.º A, 04620, VERA, ALMERÍA	1.050	0,12
	0100046				
11 (*)	0100045	JUAN SOLER CAMPOY	AVDA. BLASCO IBÁÑEZ, NÚM. 45, 5.º 46026, VALENCIA	1.246	0,15
TOTAL				830.289	100%

(*) El límite de estas parcelas con el dominio público de la carretera A-1200, así como la titularidad de las mismas, está pendiente de la remisión y comprobación de los documentos a aportar por los particulares y por la Administración.

1.6. Situación urbanística actual y planeamiento de aplicación.

Desde su aprobación por la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión de fecha 19.12.91, BOP de 13.3.92, el planeamiento urbanístico que ha regido en el término municipal de Vera han sido las Normas Subsidiarias de ámbito municipal de Vera.

La entrada en vigor de la Ley 7/2002, Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de 17 de diciembre de 2002 (LOUA) establecía en su disposición transitoria segunda, acerca de los Planes e Instrumentos existentes, la posibilidad de formular y aprobar adaptaciones de los Planes a las determinaciones de la propia Ley.

Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de la LOUA, la formulación y aprobación de estos Documentos de Adaptación, es condición necesaria y obligatoria para poder aprobar modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, tal y como es el caso de la modificación que nos ocupa.

En la misma disposición transitoria segunda de la LOUA, se establecía que la Consejería competente en materia de urbanismo, con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a esta legislación, podría aprobar instrucciones orientativas sobre el contenido, plazos y alcance de dichas adaptaciones.

Mediante el Decreto 11/2008, de 22 de enero (BOJA núm. 27, de 7 de febrero de 2008), por el que se desarrollan los procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía ha querido establecer el procedimiento por el que se regulan el contenido, plazo y alcance de las adaptaciones parciales de los PGOU y NN.SS. a las determinaciones de la LOUA, para conseguir tal fin.

Este Decreto ha propiciado la elaboración por parte del Ayuntamiento de Vera del Documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias (NN.SS.) de Vera a la LOUA, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación Local del Excmo. Ayuntamiento de Vera, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de noviembre de 2008, gracias al informe favorable emitido en fecha 11 de septiembre de 2008, por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, conforme a lo dispuesto en el artículo 23.1.b) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, 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.

Este Instrumento se ha publicado el 6 de febrero de 2009 en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería núm. 25, además de una corrección de errores publicada en el mismo Boletín Oficial, en fecha 12 de febrero de 2009 (ver Anexo 11.2).

Asimismo, se ha inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el número 3.279.

El PGOU de Vera clasifica el suelo delimitado en la presente propuesta de Modificación, como Suelo no Urbanizable de carácter Natural o Rural.

El Decreto 11/2008, de 22 de enero (BOJA núm. 27, de 7 de febrero de 2008), permitió, en virtud de su disposición adicional primera, iniciar la tramitación de modificaciones del planeamiento general en vigor, que tengan por objeto dotar al municipio de suelos industriales (como es el caso de la presente propuesta) de forma simultánea a la tramitación del Documento de Adaptación, y siempre de manera condicionada a la aprobación de esta adaptación. Al amparo de este Decreto se aprobó inicialmente la presente Modificación núm. 1 para la clasificación del Sector Industrial I-6 –Verasol–, en sesión extraordinaria del Pleno Corporativo celebrada el día 4 de noviembre de 2008, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería el 14 de noviembre de 2008 (Anexo 10.4).

La posterior aprobación definitiva y publicación del PGOU de Vera, por adaptación de las NN.SS. a la LOUA, hizo procedente la continuación del expediente de Modificación del PGOU, produciéndose la Aprobación Provisional del presente expediente de planeamiento, acordada por el Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada el 28 de mayo de 2009, quedando condicionado a la inclusión de las modificaciones que se indicasen en el Informe Previo de Valoración Ambiental y ratificada posteriormente por el propio Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada el 25 de junio de 2009, una vez incluidas las determinaciones del Informe Previo de Valoración Ambiental.

1.7. Marco jurídico urbanístico de aplicación y legislación sectorial. Afecciones.

En el ámbito territorial del Sector I-6 propuesto convergen desde distintos niveles normas de aplicación, de naturaleza urbanística y sectorial, que necesariamente han de ser observadas a la hora de formulación del presente documento.

1.7.1. Legislación urbanística de aplicación.

Tras la aprobación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y su entrada en vigor en enero de 2003, el cuerpo normativo, en materia de urbanismo, que desde una perspectiva general debe observarse en la Comunidad Autónoma Andaluza ha quedado como sigue a continuación:

a) Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y del Suelo, modificadas ambas, por la Ley 1/2006, de 16 mayo.

b) Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

c) Decreto 11/2008, de 22 de enero (BOJA núm. 27, de 7 de febrero de 2008), por el que se desarrollan los procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

d) La Ley 1/1994, de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía, modificada por la disposición adicional quinta de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo.

e) Decreto 129/2006, de 27 de junio, del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), adaptado mediante Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA de 29 de diciembre de 2006).

f) Decreto 26/2009, de 3 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Levante Alme-

riense (POTALA) y se crea su Comisión de Seguimiento (BOJA de 24 de marzo de 2009).

Legislación aplicable con carácter supletorio (según disposición transitoria séptima de la LOUA).

g) R.D. 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento.

h) R.D. 3288/1978, de 25 de agosto, Reglamento de Gestión Urbanística.

i) R.D. 2187/1978, de 23 de junio, Reglamento de Disciplina Urbanística.

j) R.D. 150/2003, de 10 de junio, municipios con relevancia territorial

1.7.2. Legislación sectorial de aplicación.

Las distintas categorías de suelo están sujetas a distintas afecciones, que tienen incidencia en la ordenación del suelo y en su uso. Estas afecciones están recogidas en las distintas legislaciones sectoriales, a las que hay que remitirse.

La Legislación sectorial, que afecta a la tramitación del expediente de Modificación Puntual núm. 1 del PGOU de Vera, es la relacionada a continuación, habiéndose solicitado para cada organismo de los mencionados, el correspondiente informe sectorial:

Carreteras del Estado.

- Ley 25/88, de Carreteras del Estado: Para vías de la Red de Carreteras del Estado y su Reglamento aprobado por R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre.

La carretera de titularidad del Estado en el municipio que afecta al Sector I-6 es la Autopista de peaje Cartagena-Vera AP-7.

La AP-7, afecta al Sector I-6 propuesto, aproximadamente entre los p.k. 1+500 y p.k. 2+700.

Está gestionada desde la Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia, a la que se solicitó la realización del pertinente informe sectorial relativo a la presente propuesta de Modificación tras su Aprobación Inicial.

Dicho informe sectorial se emitió en fecha 23.12.08 (Anexo 1.3), y las indicaciones en el recogidas han sido contempladas en el presente Documento de Aprobación Provisional y remitidas a la citada Administración, habiendo motivado la emisión de un nuevo informe por parte de esta Demarcación, recogiendo favorablemente las subsanaciones presentadas (Anexo 1.6).

Carreteras de Andalucía.

- Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía: Para vías de la Red de Carreteras Andalucía y sus modificaciones introducidas por la Ley 2/2003.

Existen dos tipos de carreteras de Andalucía:

- De titularidad Autonómica: Junta de Andalucía.
- De titularidad Provincial: Diputación Provincial.

El Sector I-6 se ve afectado por la Carretera A-1200 Vera a Garrucha, de titularidad autonómica, entre el p.k. 0+600 y el p.k. 1+050.

El Sistema General Viario propuesto se ve afectado por la Carretera A-1200 Vera a Garrucha, de titularidad autonómica, aproximadamente entre el p.k. 0+000 y el p.k. 1+550.

Esta gestionada por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Almería, al que se solicitó la realización del pertinente informe sectorial relativo a la presente propuesta de Modificación tras su Aprobación Inicial.

El Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes emitió informe favorable en fecha 10 de marzo de 2009 (Anexo 2.8).

Aguas.

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y sus modificaciones introducidas por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre.

En el ámbito de la actuación no existe cauce público de aguas, no obstante, según lo recogido en el art. 25 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, se ha solicitado la emisión de informe a la Agencia Andaluza del Agua, sobre la disponibilidad de recursos suficientes para satisfacer la nueva demanda de recursos hídricos generada en su caso por el sector industrial propuesto I-6 (Anexo 4.2).

Se recogen a su vez en el Anexo 4, las indicaciones recibidas por parte de los Técnicos de esta Agencia, que se han contemplado en el presente Documento, junto con certificados de la empresa suministradora, Galasa, en relación a la disponibilidad y fuentes de los recursos, adjuntados como Anexo 4.3.

Medio Ambiente.

- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos.

- Ley 7/2007, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental y el Decreto 292/1995, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental. Decreto 94/2003, por el que se modifican puntualmente los Anexos del Decreto 292/95 y Decreto 153/96.

- Ley 7/1994, de Protección Ambiental de Andalucía.

- Ley 7/2007, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental y el Decreto 292/1995, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental. Decreto 94/2003, por el que se modifican puntualmente los Anexos del Decreto 292/95 y Decreto 153/96.

Para el efectivo cumplimiento de lo dispuesto por esta normativa sectorial, se presentó integrado en el presente expediente de planeamiento, el pertinente Estudio de Impacto Ambiental de los terrenos afectados, redactado por la consultoría especializada EFM Gatma Consultores, S.L.

En fecha 5 de mayo de 2009 se emitió Informe Previo de Valoración Ambiental, del Delegado Provincial de la Consejería de Medioambiente en Almería, sobre la Modificación Puntual núm. 1 del PGOU de Vera por adaptación de las NN.SS. a la LOUA, para la clasificación del Sector Industrial I-6 Verasol, (ver Anexo 6.7), al que se presentó alegación en fecha 20 de mayo de 2009, adjuntada en el Anexo 6.8.

Posteriormente, se emitió Informe de Valoración Ambiental, del Delegado Provincial de la Consejería de Medioambiente en Almería, sobre la Modificación Puntual núm. 1 del PGOU de Vera por adaptación de las NN.SS. a la LOUA, para la clasificación del Sector Industrial I-6 Verasol, promovido por el Ayuntamiento titular, expediente PU 13/08 (6 de agosto de 2009) (ver Anexo 6.11), que se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería de Informe de Valoración Ambiental (31 de agosto de 2009) (Anexo 6.12).

Patrimonio Histórico y Cultural.

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

- Ley 14/2007, de 25 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz.

Se solicitó informe sectorial al Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Cultura (Anexo 7.4).

Adjunto como Anexo 7, se recogen los informes emitidos por este servicio.

Los elementos protegidos en el PGOU de Vera se recogen tanto en su documento de Memoria como en sus planos, y se desglosan en los siguientes grupos:

- Yacimientos arqueológicos.
- Bienes Culturales Protegidos.
- Bienes Inmuebles de Interés Cultural.

- Escudos Heráldicos.
- Bienes Etnológicos.

El Sector I-6 se ve afectado por el bien de interés etnológico núm. 32 del PGOU de Vera, nombrado como «Cortijo de Solimana», denominado Cortijo Juan Cuadrado en la Base de Datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía del Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. Está situado en la zona sur del sector, muy cerca de la carretera A-1200, tal y como se refleja en los planos adjuntos. Se adjunta ficha obtenida de la mencionada base de datos en el Anexo 7.2.

Parte del Sistema General Viario propuesto se ve afectado por la delimitación del Yacimiento Arqueológico del Pago de San Antón, por lo que se estará a lo dispuesto en el informe emitido por la Dirección General de Bienes Culturales de Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Cultura (Anexo 7.5).

En cualquier caso, durante la ejecución de las obras se estará a lo dispuesto en el artículo 81 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz.

Veredas.

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

- Decreto 155/1998, de 21 de julio, Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza.

La zona donde se ubica la Modificación Puntual propuesta no afecta a vías pecuarias clasificadas. La vía pecuaria más próxima discurre al S de la Circunvalación de Vera, mientras que el Sector I-6 se localiza al N de la citada circunvalación.

Líneas Eléctricas.

Como se observa en planos de información, el Sector I-6 propuesto se ve afectado por el paso de la Línea Aérea de Transporte de A.T. «Vera-Lorca» de 132 kV, la Línea Aérea de Alta Tensión «Vera-Deretil» de 66 kV, y por dos Líneas Aéreas de Alta Tensión de 25 kV.

En el plano de Infraestructuras Básicas del Plan de Ordenación del Levante Almeriense (POTALA), aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía el 3 de febrero de 2009, recoge la creación de «pasillos» eléctricos para líneas superiores a 66 kV, que afectan al sector propuesto y que se grafían en los planos adjuntos.

Se ha solicitado informe de disponibilidad de recursos energéticos al Servicio de Industria, Energía y Minas de la Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa (Anexo 3.4), adjuntando en dicha solicitud, una documentación-resumen, relativa a al Documento de Modificación Puntual (Anexo 3.5).

Como contestación a dicha solicitud, se ha recibido informe fechado el 3 de junio de 2009 del Servicio de Industria, Energía y Minas, de la Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa, en el que se estiman una serie de aspectos a tener en consideración en el planeamiento propuesto (ver Anexo 3.6)

1.7.3. Normativa urbanística municipal.

a) PGOU de Vera por Adaptación de las NN.SS. de Vera a la LOUA (en adelante PGOU de Vera), aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación Local del Excmo. Ayuntamiento de Vera, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de noviembre de 2008, publicadas el 6 de febrero de 2009 en el BOPA núm. 25, además de una corrección de errores publicada en el mismo Boletín Oficial, en fecha 12 de febrero de 2009 (Anexo 10.2) inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el número 3.279.

b) Ordenanzas Municipales de Edificación del Término Municipal de Vera, aprobadas por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal celebrado en fecha 29 de marzo de 2007

y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería el 17 de abril de 2007

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. Justificación legal.

La presente propuesta de Modificación Puntual del PGOU de Vera se justifica, en primer lugar, por la formulación y aprobación de la Adaptación de las NN.SS. de Vera a la vigente Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA,) que posibilita la aprobación de modificaciones del planeamiento general como la presente, una vez transcurridos los cuatro años desde la entrada en vigor de la misma, tal y como se recoge en la disposición transitoria segunda -2, acerca de los Planes e Instrumentos existentes:

«Segunda. Planes e Instrumentos existentes.

1. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 de la disposición anterior, todos los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitaciones de Suelo Urbano y los restantes instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, General o Autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de esta.

En la interpretación y aplicación de los Planes a que se refiere el párrafo anterior se estará a las siguientes reglas:

1.ª Las que fueren contradictorias con los preceptos de esta Ley de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.

2.ª Todas las restantes se interpretarán de conformidad con esta Ley.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural.

Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley, al menos, de forma parcial.

La Consejería competente en materia de urbanismo, con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a esta legislación, podrá aprobar instrucciones orientativas sobre el contenido, plazos y alcance de dichas adaptaciones (...).»

En segundo lugar, la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía, mediante el Decreto 11/2008, de 22 de enero (BOJA núm. 27, de 7 de febrero de 2008), por el que se desarrollan los procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, ha querido establecer el procedimiento por el que se regula el contenido, plazo y alcance de las adaptaciones parciales de los PGOU y NN.SS. a las determinaciones de la LOUA, para conseguir tal fin.

Este Decreto ha propiciado la elaboración por parte del Ayuntamiento de Vera de la adaptación de las Normas Subsidiarias de Vera a la LOUA, aprobado definitivamente por el Pleno de la misma Corporación, en sesión celebrada en fecha de 27 de noviembre de 2008 y publicado el 6 de febrero de 2009 en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería núm. 25 (corrección de errores publicada en el mismo Boletín Oficial, en fecha 12 de febrero de 2009) (Anexo 10.2).

El Decreto 11/2008 permitió también, en virtud de su disposición adicional primera, iniciar la tramitación de modificaciones del planeamiento general en vigor, que tengan por objeto dotar al municipio de suelos industriales (como es el caso de la presente propuesta) de forma simultánea a la tramitación del Documento de Adaptación, y siempre de manera condicionada a la aprobación de esta adaptación (ya aprobada en la actualidad), tal y como se recoge a continuación:

«Disposición adicional primera. Especificaciones relativas a la adaptación parcial y las modificaciones.

1. Las modificaciones del planeamiento general en vigor que tengan por objeto dotar al municipio de suelo residencial destinado mayoritariamente a vivienda protegida, suelos dotacionales o suelos industriales, éstas, ajustándose al procedimiento establecido para las mismas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, podrán tramitarse de forma simultánea a la adaptación parcial, siempre de manera condicionada a la aprobación de esta adaptación (...).

En tercer lugar, la formulación del presente Instrumento de Planeamiento se justifica por las determinaciones del art. 31 de la LOUA, en el que se establece que la potestad para la formulación de cualquier Instrumento de planeamiento de ámbito municipal corresponde a los municipios:

“Artículo 31. Competencias para la formulación y aprobación de los Instrumentos de Planeamiento.

1. A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde a los municipios:

A) La formulación de proyectos de:

a) Cualesquiera Instrumentos de Planeamiento de ámbito municipal.

b) Planes de Ordenación Intermunicipal y de los que deban desarrollarlos, cuando exista acuerdo entre los municipios interesados.

(...)”

En cuarto lugar, en lo referido al procedimiento de la tramitación del presente Instrumento de Planeamiento para su aprobación inicial, éste queda justificado por las determinaciones del art. 32 de la LOUA, en el que reconoce a los particulares la potestad de formular la petición de aprobación inicial acompañada del correspondiente proyecto del Instrumento de Planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental, tal y como es el caso de la modificación que nos ocupa:

“Artículo 32. Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento.

1. El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las siguientes reglas:

1.ª Iniciación:

a) En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal o de sus innovaciones: De oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o, solo en los casos de modificaciones, en virtud de propuesta realizada por cualquiera otra Administración o entidad pública o de petición formulada por persona privada.

b) En los restantes Instrumentos de Planeamiento: De oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o requerimiento de cualquier otra Administración o entidad pública; o bien a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental.

En el supuesto de solicitud por iniciativa particular, la Administración competente para la tramitación, salvo que decida no admitirla mediante resolución motivada, podrá requerir al solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquella y en todo caso antes de la aprobación inicial, para que subsane y, en su caso, mejore la documentación.

Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para notificar la resolución.

(...)"

La presente propuesta de Modificación de NN.SS. es una innovación que ha de considerarse como una "Modificación de los Instrumentos de Planeamiento", recogida en el art. 38 de la LOUA, ya que por su contenido y alcance, no cabe considerarla como una "Revisión de los Instrumentos de Planeamiento", cuyo contenido se recoge el art. 37 de la misma Ley, puesto que no cabe entenderla como una alteración integral de la ordenación establecida por el planeamiento vigente, ni como una alteración sustancial de la ordenación estructural del mismo, puesto que el sector industrial propuesto por la presente Modificación está anexo y viene a reforzar y complementar al sector de uso industrial I-5, aprobado inicialmente por Junta de Gobierno Local en fecha 25 de abril de 2006 (BOPA núm. 95, de 22 de mayo de 2006), y que está actualmente en fase de aprobación provisional, por lo que no cabe considerarla englobada en ninguna de las alteraciones anteriormente descritas.

Del mismo modo, tampoco procedería interpretarla como una revisión parcial, ni motivada por caducidad de plazos o por cambio de circunstancia alguna, tal y como se recoge en art. 37 de la LOUA:

Artículo 37. Revisión de los Instrumentos de Planeamiento: Concepto y procedencia.

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el Instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

3. Los Instrumentos de Planeamiento se revisarán en los plazos que ellos mismos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que prevean a tal efecto.

Cabe considerarla por lo tanto, como una "Modificación de los Instrumentos de Planeamiento", ya que así se considera toda alteración de la ordenación no contemplada en el artículo mencionado anteriormente, pudiendo realizarse la modificación en cualquier momento, siempre de manera motivada y justificada, según lo recogido en el art. 38 de la LOUA:

Artículo 38. Modificación de los Instrumentos de Planeamiento: Concepto, procedencia y límites.

1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.

(...)

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

El presente Instrumento contiene las determinaciones que la LOUA, en su artículo 10, exige al planeamiento general con respecto a los suelos urbanizables sectorizados, particularizadas en el Sector I-6 propuesto.

En ese sentido, se clasifican, además de los suelos ocupados por el sector, los sistemas generales necesarios que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, así como las infraestructuras que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte, aplicado al territorio objeto de la modificación. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en la LOUA.

Para el sector, en cumplimiento del artículo 10 de la LOUA, se determina su delimitación, aprovechamiento medio, constituyéndose el propio sector como área de reparto; los usos, densidades y edificabilidades globales; los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado, justificándose la coherencia de sus determinaciones con las del planeamiento y ordenación de rango superior, así como con las normativas y planes sectoriales y ambientales.

Se hace una previsión general de programación y gestión y se aporta a modo indicativo y con la perspectiva que permite este instrumento, una estimación de la valoración y viabilidad económica de la actuación.

Todo lo anteriormente expuesto se realiza conforme a los requisitos y determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y del Decreto 11/2008, de 22 de enero (BOJA núm. 27, de 7 de febrero).

Todo lo anteriormente expuesto, justifica sobradamente la adaptación de la presente propuesta al marco jurídico y normativo existente.

2.2. Conveniencia y oportunidad de la modificación puntual. Justificación del artículo 36.2.a).

Para la justificación de la conveniencia y oportunidad del presente expediente de planeamiento, a continuación se detalla expresa y concretamente las mejoras que éste supone para el bienestar de la población, así como su fundamento en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares regulados en la LOUA. También se justifican las mejoras que suponen las infraestructuras propuestas en cuanto a capacidad funcionalidad, calidad y eficacia respecto a la ordenación original, todo ello según lo dispuesto en el art. 36.2.a) de la LOUA.

Teniendo en cuenta que el objeto del presente proyecto, es el de constituirse como el Documento Técnico que modifique el planeamiento general vigente, en sentido de clasificar un suelo clasificado no Urbanizable, como Suelo Urbanizable Sectorizado, debe de contener las determinaciones que LOUA exige a los Planes Generales, concretado para su ámbito, es decir el Sector I-6 definido en este documento.

Por lo tanto el presente Instrumento contiene para su ámbito, las determinaciones, que el artículo 10 de la LOUA, exige al planeamiento general para los suelos urbanizables sectorizados.

Se clasifican, además de los suelos ocupados por el sector, los sistemas generales necesarios que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, así como las infraestructuras que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte, aplicado al territorio objeto de la modificación. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en la LOUA.

Se determina su delimitación, aprovechamiento medio, constituyéndose el propio sector como área de reparto; los usos, densidades y edificabilidades globales; los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado, justificándose la coherencia de sus determinaciones con las del planeamiento y ordenación de rango superior, así como con las normativas y planes sectoriales y ambientales.

Se hace una previsión general de programación y gestión y se aporta a modo indicativo y con la perspectiva que permite este instrumento, una estimación de la valoración y viabilidad económica de la actuación.

Todo lo anteriormente expuesto se realiza conforme a los requisitos y determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y del

Decreto 11/2008, de 22 de enero (BOJA núm. 27, de 7 de febrero).

2.2.1. Mejoras introducidas por la creación del Sector I-6 para el bienestar de la población.

A) Necesidad de diversificación del modelo económico para mantener el crecimiento de la zona, en riesgo por la actual situación económica.

El municipio de Vera ha experimentado un espectacular crecimiento económico en los últimos años, que le ha afianzado como uno de los tres municipios cabecera con funciones supramunicipales dentro de la zona del Levante Almeriense, (Huércal-Overa, Vera y Cuevas del Almanzora), tal y como se reconoce en la memoria informativa del POTALA.

Este importante crecimiento se debe básicamente, al gran desarrollo turístico que ha posibilitado el despegue de todo el Levante Almeriense y más concretamente, el del municipio de Vera.

Son varios los datos que avalan a modo de ejemplo, este importante crecimiento económico, extraídos del anuario económico 2007 de La Caixa, en el que se puede apreciar el comparativo entre el municipio de Vera, la provincia de Almería y la Comunidad Autónoma de Andalucía:

	MUNICIPIO DE VERA	PROVINCIA DE ALMERÍA	COMUNIDAD ANDALUZA
Variación población 02-07 (%)	53,8 %	18,3%	7,8%
Ritmo de crecimiento medio anual de la población 02-07	9,0%	3,4%	1,5%
Paro registrado en % s/población total 2007	3,5%	4,9%	6,0%
Variación cajas de ahorros 03-08 (Absoluta)/(%)	9/150%	128/56,4%	825/27,6%
Variación oficinas bancarias 03-08 (Absoluta) / (%)	16/133,3%	156/28,5%	1.299/23,1%
Actividades industriales (industria y construcción)	285	10.064	108.006
Actividades industriales: Construcción	231	6.647	61.218
Porcentaje actividades construcción sobre total actividades industriales	81,1%	66,0%	56,7%
Variación actividades industriales 02-07 (%)	30,9%	28,7%	32,9%
Variación actividades comerciales mayoristas 02-07 (%)	42,8%	32,1%	29,8%
Variación actividades comerciales minoristas 02-07 (%)	36,0%	26,8%	24,3%
Índice industrial *	15	1.100	11.346
Índice comercial mayorista *	18	1.192	14.930
Índice comercial minorista *	26	1.262	18.486
Índice teórico proporcional a la población censada en 2006 **	25,0	1.422,2	17.839,1

* Índices comparativos de la importancia de la industria (incluida la construcción), del comercio mayorista y comercio minorista, referidos a 2006. Este índice se elabora en función del impuesto de actividades económicas (IAE) correspondiente a dichas actividades. El valor del índice refleja el peso relativo (en tanto por cien mil) de la industria, comercio minorista o comercio mayorista de un municipio, provincia o comunidad autónoma respecto al total de España, con base: total euros de recaudación de impuestos (IAE) en España = 100.000 unidades.

** El índice teórico proporcional a la población censada, referido a 2006. Este índice se elabora en función de la población correspondiente a cada municipio, provincia o comunidad autónoma respecto al total de España. El valor del índice refleja el peso relativo (en tanto por cien mil) de la población de un municipio, provincia o comunidad autónoma respecto al total de España, con base: total población en España = 100.000 unidades.

Lo primero que podemos comprobar es un importantísimo crecimiento demográfico, del 53,8% entre 2002 y 2007, multiplicando casi por cinco el crecimiento de los otros dos municipios cabecera, Huércal-Overa y Cuevas del Almanzora

que, en este mismo período, crecieron un 11,5% y 11,7%, según se puede extraer del mismo anuario.

Este fuerte crecimiento demográfico se ve acompañado de una baja tasa de desempleo, que indica que este aumento de población, se refiere a una población que viene a cubrir una demanda de empleo creado.

Otro dato significativo de crecimiento económico lo encontramos en la creación de 25 sucursales entre oficinas bancarias y de cajas de ahorros en apenas 5 años, lo que para un municipio del tamaño de Vera, es todo un indicador de que las entidades financieras han apreciado el gran potencial económico de la zona. Este incremento relativo (un 150%), se sitúa muy por encima de los experimentados en la provincia de Almería y en la Comunidad Autónoma (56,4% y 27,6%, respectivamente).

Pero si continuamos con el análisis de los datos extraídos del anuario de 2007 La Caixa, podemos observar como un 81,1% de las actividades industriales del municipio de Vera están vinculadas al sector de la construcción, mientras que en la provincia y en la Comunidad Autónoma esa dependencia es menor, al representar este sector un 66,0% y un 56,7%, respectivamente.

También podemos ver que, aunque en general apreciamos que los datos económicos son mas favorables en Vera que en la provincia y en la Comunidad Autónoma, nos encontramos con que la variación proporcional de las actividades industriales en el ejercicio 02-07, es superior en el conjunto de Andalucía (32,9%), que en el termino municipal de Vera (30,9%).

Además, si analizamos los índices industriales de los tres ámbitos territoriales y los comparamos con el índice teórico que les correspondería en función de su población (ver definiciones anexas a la tabla), observamos como el índice industrial de Vera llega solo a 15 de los 25 puntos que le corresponderían por su población, lo que supone un 60% de su potencial teórico, mientras que en la provincia se llega a un 77% y en la Comunidad Autónoma se llega a un 64%.

Todo lo anterior es indicativo de que, si bien existe un elevado crecimiento económico en el término municipal de Vera, éste no se debe a la implantación de un sector industrial fuerte, estando además el sector industrial existente, muy vinculado al sector industrial de la construcción, mientras que el resto del sector industrial, apenas ha sufrido desarrollo alguno.

Cabe concluir por lo tanto, dada la situación de crisis económica actual, especialmente agravada en el sector de la construcción, que las consecuencias negativas de la misma pueden afectar muy directamente al bienestar de la población y que es preciso diversificar el modelo económico actual, buscando la implantación de un tejido industrial alternativo, que permita absorber otras inversiones de la iniciativa privada y generar, por ende, puestos de trabajo y empleo.

En este sentido, la propuesta de clasificación del Sector I-6, persigue estimular e incentivar la creación de suelo industrial para posibilitar ésta efectiva diversificación del modelo económico vigente y garantizar la continuidad en crecimiento económico de la zona.

B) Necesidad de suplir la escasez de suelo industrial en el municipio de Vera

La necesidad de la creación del suelo industrial objeto de la presente propuesta se debe a la actual escasez de suelo industrial con perspectivas de viabilidad en el término municipal de Vera, que se hace tangible cuando se estudia el casi nulo desarrollo los sectores de suelo destinados a este uso previstos en el PGOU de Vera.

En el Documento de Aprobación Definitiva de las NN.SS. de 1991 se delimitaban cuatro sectores de uso característico industrial, denominados como I-1, I-2, I-3 e I-4. De todos ellos, solo el I-1, se ha desarrollado y en gran medida debido a que una parte considerable de los metros de techo edificables

del sector (>35%) se destinaba a uso residencial, habiéndose destinado la gran mayoría del resto al uso terciario-comercial. El desarrollo de este sector se explica de igual manera por encontrarse su delimitación físicamente unida a la trama de suelo urbano consolidado de uso residencial.

El resto de los sectores propuestos por las NN.SS. del año 1991, no han formulado el más mínimo planeamiento de desarrollo en estos 18 años, siendo ésta la prueba más evidente de que no se ha estimado su viabilidad, por carecer de una ubicación estratégica, por su situación dispersa, por la dificultad de sus accesos y por su vinculación a sistemas viarios de segundo orden, mermando todo ello, el atractivo de las expectativas de la iniciativa privada para la implantación de un tejido industrial con las mínimas garantías de desarrollo.

Este inmovilismo en el desarrollo de suelos industriales-comerciales en el municipio de Vera, propició la formulación de la Modificación núm. 38 de las NN.SS. de Vera, aprobada definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en fecha 27 de abril de 2001 (BOP de Almería de 7 de mayo de 2002), que clasificaba unos terrenos no urbanizables (27,26 ha) como urbanizables de uso industrial-comercial, creando así el denominado Sector I-5, conocido también como «Cañada de Vera».

Posteriormente, el 25 de abril de 2006, la Junta de Gobierno Local aprobó inicialmente el Plan Parcial que desarrollaba este sector (BOPA núm. 95, de 22 de mayo de 2006), convirtiéndolo en el suelo urbanizable de uso industrial con mayor grado de desarrollo en el término municipal de Vera y el más próximo por ende, a desarrollarse, ya que, de hecho, se está tramitando actualmente su aprobación provisional.

La extensión de este Sector se ha visto mermada por la afección de la AP-7, que ha seccionado la parte sur de su superficie, haciéndola más escasa aún de lo que ya era, lo que hace que la superficie total de suelo industrial con expectativas reales de desarrollo en el término municipal de Vera (apenas 128.000 m² de parcela neta) sea del todo insuficiente para satisfacer la demanda del mismo.

La creación del I-6 viene a completar y complementar el desarrollo del Sector I-5 para dar respuesta a las urgentes necesidades de puesta en el mercado de suelo de uso industrial, como medida que intenta paliar los perjudiciales efectos de la crisis económica sobre el bienestar de la población.

C) Beneficios a la población supramunicipal, debido a la situación estratégica en el Sistema General de Comunicaciones.

Según la memoria informativa del POTALA, gran parte de la importancia de los tres municipios cabecera de la zona mencionados anteriormente (Huércal-Overa, Cuevas del Almanzora y Vera) radica en que conforman un eje interior vinculado a la N-340 y a la autovía A-7, que es lo que les otorga una situación estratégica en cuanto al sistema de comunicaciones, permitiéndoles un mayor crecimiento y desarrollo, tal y como se puede apreciar en el plano contenido en la misma memoria informativa, adjuntado como Anexo 9.1

El Sector I-6 propuesto se ubica en el núcleo de este sistema de comunicaciones, gozando de una excelente situación estratégica a nivel de los sistemas generales de comunicaciones, posicionándose a ambos lados del peaje troncal de la autopista AP-7 Cartagena-Vera, muy cerca del enlace de la AP-7 con la autovía E-15/A-7, a los pies de la carretera autonómica A-1200, muy cerca de la A-352, que une los núcleos de Vera y Cuevas del Almanzora, muy cerca del enlace de ésta con la carretera autonómica A-1200.

El PGOU de Vera recoge en el plano O.01.09 Red de tráfico y peatonal, los sistemas viarios existentes en el término municipal de Vera, clasificándolos como viario estructurante y viario local.

Como vías estructurantes, aparecen la autovía A-7, la autopista AP-7, y las carreteras autonómicas A-1200 y A-352, entre las que el sector se encuentra enmarcado, lo que justifica

su privilegiada situación en el sistema general de comunicaciones.

El Sector I-6 propuesto se ubica también en el epicentro de varios núcleos poblacionales de considerable entidad (Vera, Cuevas del Almanzora, Antas, ...), además de en el epicentro físico del territorio abarcado por el Levante Almeriense, tal y como se puede comprobar en el plano contenido en la memoria informativa del POTALA, adjuntado como Anexo 9.2.

Todo esto reafirma el carácter supramunicipal de los beneficios que la creación del Sector I-6 tiene sobre la población de la zona, que no se limitan al término municipal de Vera.

2.2.2. Propuestas de mejora de capacidad y funcionalidad de las infraestructuras, servicios y dotaciones correspondientes a la ordenación estructural.

A) Próxima ejecución de accesos y enlaces que posibilitan el mejor acceso al sector.

La excelente situación antes mencionada se ve reforzada por la futura ejecución de enlaces sobre las carreteras circundantes, que facilitan un acceso adecuado al sector propuesto.

Esto será gracias a la próxima ejecución de tres enlaces proyectados en las carreteras N-340a, A-1200 y A-352, que van a mejorar mucho la conectividad entre ambas y por ende, la del propio Sector I-6 al que darán acceso. Estos enlaces, cuyos proyectos están recogidos en los planos adjuntos, son:

1. El enlace en la conexión de la variante exterior de Vera (A-1200) con la A-352, aprobado por Resolución del Director General de Carreteras, don Jesús Merino Esteban, el 16 de noviembre de 2007 (Clave: 03-AL-1472-0-0.0-PC (CV)), cuyo proyecto ha sido redactado por la empresa Ábaco Ingenieros y Arquitectos Consultores, por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Vera (Resolución adjuntada en Anexo 2.2).

Actualmente, este Proyecto se encuentra en fase de obtención de los terrenos afectados por parte del Ayuntamiento de Vera, para posteriormente, proceder a la licitación de las obras de ejecución del mismo.

2. El Proyecto de Construcción de Enlace en el p.k. 1+220 de la carretera A-352, que sirve de acceso al sector I-5 y a los sectores urbanizables de uso industrial V-SI-4, V-SI-5 y V-SI-8, pertenecientes al término municipal de Cuevas del Almanzora, cuyo proyecto ha sido redactado por la empresa Ábaco Ingenieros y Arquitectos Consultores, por encargo de los propietarios de dichos sectores.

Este Proyecto ha sido remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Vera a la Unidad de Carreteras de la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Andalucía, teniendo fecha de entrada en este organismo el 10 de julio de 2008, y al que ya se le ha asignado el expediente 219/08, según escrito respuesta fechado el 14 de julio de 2008 (Anexo 2.4).

3. La glorieta proyectada en la N-340a, en su enlace con la carretera A-1200, y recogida dentro del Proyecto de Obras de Mejora del tramo Urbano de la N-340a entre los p.k. 530,530 y p.k. 533,380, en el t.m. de Vera (Almería), fruto del «Convenio entre el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento de Vera para la financiación del Proyecto de obras de mejora de los tramos urbanos de la red de carreteras del estado en el término municipal de Vera, y transferencia de titularidad de los mismos», firmado el 21 de mayo de 2007, entre ambas Administraciones.

Este Proyecto de Obras de Mejora ha sido redactado por la empresa IMCA Ingenieros y Arquitectos, S.A., por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Vera, a resultas de las condiciones estipuladas en el citado Convenio.

Actualmente, el Ayuntamiento de Vera ha sacado a concurso las obras de: Rehabilitación del tramo urbano de la carretera nacional 340a a su paso por la ciudad de Vera, por lo que la ejecución de la misma se prevé a corto plazo.

B) Creación de un Sistema General Viario paralelo a la carretera A-1200.

Desde el enlace proyectado entre la A-1200 y la A-352, se propone como mejora la creación de un Sistema General Viario, como vía de servicio paralela a la carretera autonómica A-1200, que sirve de acceso al sector, conectando entre sí el enlace de la A-1200/A-352, con la glorieta a construir por el Ayuntamiento en la CN-340a.

La glorieta que conecta la N-340a con la A-1200 es la núm. 4 de las proyectadas dentro del Proyecto de Obras de Mejora del tramo Urbano de la N-340a, entre los p.k. 530,530 y p.k. 533,380, en el t.m. de Vera (Almería), y tiene previsto un ramal de salida hacia el noroeste, al cual se propone conectar al Sistema General Viario mencionado.

Por otro lado, tal y como se recoge en el informe emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Almería, fechado el 18 de octubre de 2005 (Anexo 2.3), en relación a la propuesta de aprobación inicial del PGOU de Vera de septiembre de 2004, a propósito de las intersecciones propuestas con las carreteras autonómicas A-352 y A-1200, se considera que en estas carreteras son previsibles intensidades Medias Diarias superiores a 5.000 vehículos al día y según el punto 51 de la Orden de 16 de diciembre de 1997 (...) se llega a la conclusión de que los accesos en estas carreteras «se deberán plantear a distinto nivel».

Esta indicación, junto con la dificultad de realizar un enlace intermedio entre la glorieta núm. 4 de la CN-340a y el enlace proyectado entre la A-352 y la A-1200, debido a la cercanía de ambos, justifica la necesidad de creación del Sistema General Viario propuesto, como vía de servicio paralela a la carretera autonómica A-1200, que sirve de acceso al sector, conectando entre sí el enlace de la A-1200/A-352, con la glorieta a construir por el Ayuntamiento en la CN-340a, ya que no es factible dar un acceso adecuado al Sector I-6, y a todas las fincas de la parte norte de la carretera A-1200, si no es mediante la creación de esta vía de servicio.

C) Creación de un sistema viario paralelo a AP-7.

Desde el enlace proyectado en la A-352, se prevé la creación de un vial que parte paralelo a la A-352 primero y a la Autopista AP-7 en su margen norte después, hasta llegar al Sector I-6, desde el p.k. 2+950 hasta el p.k. 1+550, proponiendo su posterior continuación hasta la rotonda de acceso al polígono industrial consolidado «El Real» de Antas, tal y como se puede apreciar en los planos adjuntos.

Esta propuesta de enlace desde el Sector I-5 viene determinada también por la exigencia realizada por el Ayuntamiento de Vera a los promotores del mismo, para que, al encontrarse actualmente en tramitación, modifiquen su ordenación detallada de modo que recoja, por un lado, la conexión a este nuevo enlace en la A-352, y por otro lado, el ramal de conexión con el futuro Sector I-6, a modo de vial de servicio de la Autopista.

Por otro lado, la comunicación entre la parte norte y sur del sector, se realiza actualmente a través de un paso elevado, cuya sección, se estima en principio suficiente para garantizar una fluida comunicación entre ambas.

D) Problemática de las aguas pluviales creada por las carreteras AP-7 y la A-1200. Creación de una canalización de las aguas pluviales.

Los terrenos incluidos en el ámbito de la modificación, evacúan naturalmente las aguas de escorrentía hacia el Sureste, hacia la rambla del Algarrobo, a través de los pasos dejados por la AP-7 y A-1200.

Los terrenos incluidos en el ámbito de actuación no se encuentran afectados por cauce público alguno ni por cursos superficiales de carácter permanente.

Como ya se ha dicho, la red de drenaje es prácticamente inexistente debido a la transformación agrícola que se ha desarrollado.

Primero la construcción de la A-1200, en el tramo conocido como circunvalación de Vera y posteriormente la AP-7,

han modificado la forma de drenaje anterior, creando sendas barreras en este tramo.

La A-1200 cuenta como obras de drenaje transversal a la misma unos tubos de diámetro 1,50 m, distribuidos más o menos regularmente a una distancia de 150 m entre ellos.

La AP-7, en este tramo, concentra el drenaje en un único paso formado por 3 marcos de 2,00 x 1,40 m, situado próximo al puente existente.

La única canalización existente es una de escasa longitud, junto al puente sobre la AP-7, en parte ejecutada con escollera, de sección rectangular en su inicio, cuyas paredes van ataluzándose, conforme se avanza, manteniendo la anchura en la base, y donde por tramos va desapareciendo la escollera, hasta en un tramo final que quedar en un talud natural de tierras que va abriéndose hasta desaparecer el talud e intersectar con el propio plano horizontal.

Esto provoca, dada la concentración que ocasiona con el desagüe descrito y la llanura de la zona, que se produzcan retenciones de las aguas y con fuertes lluvias provoque la inundación de una pequeña zona que se señala debido al drenaje insuficiente y la escasa pendiente de la zona.

Actualmente los terrenos evacúan naturalmente a través de pasos dejados en las infraestructuras viarias, a la Rambla del Algarrobo.

En la propuesta de este documento se canalizan las aguas pluviales, con las secciones que muestra el Estudio Hidrológico e Hidráulico del Anexo núm. 4.5, ampliando los drenajes transversales de la AP-7 y A-1200, evitando los actuales problemas de inundación en los terrenos al sur de la AP-7, incluidos en el sector y próximos a él en su zona sureste.

E) Ejecución de las obras de conexión a infraestructuras existentes que garanticen el adecuado suministro de servicios urbanísticos al sector.

En la presente propuesta de creación de Sector industrial I-6 se contempla la previsión de las obras de conexión necesarias para garantizar el adecuado suministro de los servicios urbanísticos exigibles por la normativa vigente, para lo cual se han solicitado los certificados de viabilidad para cubrir las distintas demandas a las diversas compañías suministradoras de estos servicios.

Concretamente, se ha solicitado certificado de viabilidad de suministro y posibilidad de conexión a las siguientes compañías y organismos públicos:

- Servicio de Industria, Energía y Minas de la Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa (disponibilidad de recursos energéticos).
- Agencia Andaluza del Agua (disponibilidad de recursos hídricos).
- Sevillana-Endesa (condiciones técnicas de las instalaciones a realizar, capacidad de suministro).
- Galasa (disponibilidad y fuentes de recursos hídricos para la nueva demanda).
- Telefónica (accesos a red de telecomunicaciones).

Gran parte de estos servicios está previsto que se acometan desde el enlace de la A-352 con la A-1200, conectándolos a través del Sistema General Viario propuesto al sector.

2.2.3. Mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística.

A) Creación de un cinturón industrial intermunicipal. Coherencia con las directrices de POTALA en la creación de un área de oportunidad.

Se recoge en el POT, art. 51.1, que una adecuada dotación para actividades económicas resulta un factor clave para la competitividad de las áreas urbanas, y se subraya la necesidad de adoptar objetivos y estrategias territoriales desde una visión supralocal, desde una óptica sectorial, favoreciendo la implantación de actividades vinculadas a los sistemas productivos locales.

La oferta de espacios con mayor cualificación, tanto en calidad de urbanización y dotación de infraestructuras y servicios, como en organización y gestión es fundamental para la dinamización de la zona y la transformación de un modelo económico basado en la actividad inmobiliaria relacionada con el turismo estacional, en un modelo sostenible y estable.

Es importante, pues, dotar a Vera de un suelo industrial capaz de ofrecer unas condiciones de accesibilidad e infraestructuras que motive el asentamiento de actividades económicas que demanden servicios adaptados a los nuevos requisitos y tecnologías.

La mejor muestra de que la presente propuesta de clasificación del sector de uso industrial está fundada en los principios y fines de la actividad pública urbanística, es su coherencia con la propuesta para revalorizar la actividad económica del territorio, recogida en el punto 3 del documento de Memoria de Ordenación del POTALA.

Como se observa en el plano núm. 1, Emplazamiento, el Sector I-6 se inserta en una cadena de sectores de uso industrial, que apoyándose en el trazado de la AP-7, al Norte del mismo, va desde el término de Cuevas del Almanzora a el de Antas. Estaría formada por los sectores V-SI-4, V-SI-5 y V-SI-8 de Cuevas de Almanzora, el I-5 y el propio I-6 en Vera, hasta los sectores SI-RE-2, SI-RE-3 y SI-RE-4 y polígono industrial «El Real» de Antas.

El alto potencial de desarrollo en virtud a sus posiciones estratégicas, respecto al sistema de transportes y su sencilla estructuración y comunicación entre sí mediante un vial paralelo a la AP-7, que desde el nudo de enlace con la A-7, en «El Real», iría engarzando los distintos sectores, y conectaría con la A-352, carretera que une Vera y Cuevas de Almanzora, que enlaza con la A-1200, circunvalación de Vera y comunicación con Antas, le proporciona un alto interés supramunicipal para localización actividades económicas, muy en la dirección marcada por el POTALA, máxime por la colindancia con el Área de Reserva del Corredor de la Ballabona, del que el POTALA, en el punto 3.1 de su memoria dice «su objeto fundamental es concentrar las demandas de crecimiento urbano para usos industriales y logísticos para la zona central del ámbito, ligada a las actividades de su entorno provincial, y los usos terciarios de apoyo a estas actividades. El área integrará la estación de transportes de cercanía de Vera y el trazado viario resolverá la conexión entre los diferentes ámbitos que conforman el corredor y el enlace con las tramas de las zonas industriales colindantes: Este enlace en el caso de la zona en cuestión, quedaría resuelto con el vial propuesto.

Pero es más, la particularidad del puente existente sobre la AP-7, en el Sector I-6, haría posible la conexión de este cinturón, con el vial que también se propone paralelo a la A-1200, y que desde la glorieta que se ejecuta en el enlace de la N-340 con la A-1200 iría al enlace aprobado de la A-1200 con la A-352, cerrando una serie de circuitos alternativos, conectados como trama, que además de comunicar extraordinariamente los sectores industriales con el exterior, lo hacen de forma eficiente con los núcleos de los municipios cercanos, además de potenciar las conexiones Antas-Vera-Cuevas de Almanzora y estas con el exterior (A-7 y AP-7) y con estación de transportes de cercanía de Vera que indica el POTALA en relación con el Área del Corredor de la Ballabona.

En cuanto al grado de desarrollo de estos sectores industriales es el siguiente:

a) El Sector industrial I-5 de Vera, aprobado inicialmente en fecha 25 de abril de 2006, por el Pleno del Ayuntamiento de Vera (BOPA núm. 95, de 22 de mayo de 2006), con una superficie total de 24,71 ha, y un coeficiente de edificabilidad de 0,5 m²/m².

Este sector es colindante al I-6 propuesto, por lo que ambos sectores conforman una trama industrial unitaria dentro del municipio de Vera, de la que ambos se ven beneficiados.

b) Los sectores urbanizables de uso industrial V-SI-4, V-SI-5 y V-SI-8, con una extensión de 24,1407 ha, 12,4676 ha y 10,9647 ha, respectivamente, y con una edificabilidad de 0,60 m²/m², pertenecientes al término municipal de Cuevas de Almanzora, aprobados definitivamente, tal y como se recoge en el punto II, de los fundamentos de derecho del Anexo I, del anuncio de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio publicado en el BOJA núm. 151, de 30 de julio de 2008, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre el PGOU del municipio de Cuevas de Almanzora, en sesión ordinaria del 26 de febrero de 2008.

Estos sectores son limítrofes con la AP-7, con la A-352 y con el término municipal de Vera, teniendo previsto su acceso desde el enlace proyectado en la A-352 –visto anteriormente–, que sirve de acceso al I-5.

El acceso de estos sectores desde el citado enlace, se produce a través de un vial de servicio paralelo a la A-352, de modo semejante al que se propone para acceder al Sector I-6, objeto de la presente propuesta. Esta agrupación de suelos industriales en torno a las mismas infraestructuras de comunicación, se avalan también por la mencionada Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre el PGOU del municipio de Cuevas del Almanzora, según se recoge en el apartado Hechos), B. Valoración), B.3. Determinaciones, con respecto a los sectores urbanizable sectorizado industriales denominados V-SI-1, 2, 4, 5 y 8 dice que deberán agruparse de manera racional los suelos destinados a usos industriales, de tal manera que no se generen infraestructuras dispersas por el territorio.

c) El polígono industrial «El Real», previsto en las NN.SS. de Antas, que se encuentra plenamente ejecutado y consolidado, y con un elevado grado de ocupación de naves, lo que hace que sea escasa la superficie de parcelas disponible.

Como ampliación y refuerzo de este polígono industrial urbano consolidado, en la propuesta de Aprobación Inicial del documento redactado para la segunda exposición al público del PGOU de Antas, aprobado por el Pleno de la Corporación Municipal, en sesión extraordinaria del 31 de agosto de 2006, publicado el 7 de septiembre de 2006 (BOPA núm. 172), se recogen sectores urbanizables de uso industrial SI-RE-2, SI-RE-3 y SI-RE-4, con una extensión 17,91 ha, 42,59 ha y 6,03 ha, respectivamente y una edificabilidad todos ellos de 0,45 m²/m².

B) Cumplimiento art. 9 A) d), e) y g) de la LOUA.

En la presente propuesta de clasificación se busca el cumplimiento de lo recogido en el apartado A) e) del art. 9, Objeto de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, en el que se expresa que los citados Planes Generales, deben optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren «la funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de servicios urbanos de vitalidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo».

En este sentido, la creación de este área de suelos industriales busca también mitigar el actual problema de proliferación de naves aisladas en suelos no urbanizables, que suponen un problema real, tanto para el suministro de servicios urbanísticos, como para el desarrollo de cualquier planeamiento posterior, perjudicando gravemente, esta forma de actuar, los principios y fines de la actividad pública urbanística.

La creación del Sector I-6 dentro de esta agrupación de suelos, justifica sobradamente pues, el mejor cumplimiento de los fines de la buena práctica urbanística, ya que busca evitar su dispersión, a fin de no crear un sistema de infraestructuras y servicios desvertebrado.

Por otro lado, la nueva solución propuesta, busca dar cumplimiento del apartado d) del mismo artículo 9, que dice lo siguiente:

«La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural. Los nuevos desarrollos que, por su uso industrial, turístico, segunda residencia u otras características, no deban localizarse en el entorno del núcleo ya consolidado por las razones que habrán de motivarse, se ubicarán de forma coherente con la ordenación estructural, asegurando, entre otros, los objetivos señalados en el apartado g).»

Este nuevo desarrollo propuesto, complementa al Sector existente I-5, ubicándose de forma coherente con la ordenación estructural del municipio, situándose, muy cercano al núcleo urbano de Vera, pero si colindar con el mismo ni limitar su futuro crecimiento debido a su uso industrial.

Hay que reseñar expresamente también, que la actual propuesta de clasificación, determina el cumplimiento de lo dispuesto en el apartado A) g) del mismo art. 9:

g) La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: Los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún Instrumento de ordenación del territorio; aquellos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.

2.3. Descripción y justificación del contenido de la Modificación Puntual.

La presente Modificación Puntual del PGOU de Vera, por Adaptación de las NN.SS. de Vera a la LOUA, consiste en la clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado de un sector determinado como I-6 y de los sistemas generales necesarios y que pasan a formar parte de las infraestructuras que por su función y posición estratégica, integran la estructura del desarrollo urbanístico propuesto en el termino municipal. Para lo cual se delimita un Área de Reparto constituida por el Sector I-6, y los sistemas generales adscritos, acceso desde el nudo A-1200/A-352 y suelos ocupados por la AP-7 y bajo el convenio Ayuntamiento de Vera- propietarios.

- La clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Industrial de un sector de superficie de 758.793 m² de suelo, anexos al Sector industrial I-5 del PGOU de Vera, delimitados en los planos de la presente propuesta, que actualmente están clasificados como Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o Rural por el planeamiento vigente.

- Sistemas Generales:

- Sistema General adscrito al área de reparto, corresponde a los terrenos señalados desde el enlace A-1200/A-352 hasta el límite del Sector I-6. Constituye el primer tramo de la vía de servicio paralela a la A-1200, incluye, además del vial, las obras de canalización y drenaje y pasos no motorizados de acceso al sector.

- Sistema General Viario, configurado como vía de servicio paralela a la carretera autonómica A-1200. A partir del tramo anterior, completa la vía de servicio hasta la glorieta en el nudo entre la A-1200 y la CN-340a, quedando de esta forma unidos los dos nudos mediante esta vía, como infraestructura que por su función y posición estratégica, integre la estructura del desarrollo urbanístico propuesto en el termino municipal (art. 10.1.A) c.2), asegurando su racionalidad y coherencia y garantizando la calidad y funcionalidad en su uso colectivo. El trazado del tramo no incluido en el sistema general adscrito al sector, ni interior de este, transcurrirá por los terrenos de dominio público o expropiados por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de acuerdo a sus informes relativos a la modificación de fecha 4 de marzo de 2009 y 9 de noviembre de 2009 (Anexos 2.8 y 2.13). Las modificaciones en el pro-

yecto de glorieta de enlace N-340a/A-1200 y su articulación con el acceso a la autopista AP-7 desde la A-1200, en tramitación según nos indica la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, en su informe de 23 de octubre de 2009 (Anexo 1.8), pueden plantear, para un racional trazado de la vía, la necesidad de ocupar suelos no expropiados actualmente por la Consejería de Obras Públicas y Transportes y exteriores al Sector I-6 y al sistema general adscrito del punto anterior, estos suelos se obtendrán por expropiación, en virtud del art. 139.1.b) de la LOUA. La expropiación y ejecución de este sistema general será costeada por el sector, sin perjuicio de que se pudiera incluir en el Convenio firmado entre el Ayuntamiento de Vera y los propietarios de los suelos que se beneficien de los enlaces y accesos a ejecutar.

- Sistema General Viario AP-7 adscrito al área de reparto, correspondiente a los terrenos ocupados por el Sistema General de la Autopista AP-7, –según se grafía en planos–, que son incorporados al presente documento en cumplimiento de lo dispuesto en los convenios firmados por el Ayuntamiento de Vera con los propietarios de los terrenos y con la empresa concesionaria de la autopista (ver Anexo 12I).

De la superficie total del área de reparto, 830.289 m², 758.793 m² corresponden propiamente al Sector I-6, 9.005 m² al Sistema General Viario adscrito paralelo a la A-1200, y 62.491 m² a los terrenos cedidos anticipadamente por los convenios citados para la construcción del SGV de la Autopista AP-7.

Por lo tanto, en el presente expediente se clasifican además de los suelos ocupados por el sector, los sistemas generales necesarios que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, así como las infraestructuras que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte, aplicado al territorio objeto de la modificación.

La Modificación Puntual propuesta afecta a la Ordenación Estructural del planeamiento general vigente, y como tal, se ajusta en su contenido y en su tramitación.

El presente Instrumento contiene para su ámbito, las determinaciones, que el artículo 10 de la LOUA, exige al planeamiento general para los suelos urbanizables sectorizados, se clasifican, además de los suelos ocupados por el sector, los sistemas generales necesarios que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, así como las infraestructuras que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte, aplicado al territorio objeto de la modificación.

Se determina para el área de reparto propuesta, su delimitación y aprovechamiento medio, y para el sector sus usos, preferente industrial y compatibles, su edificabilidad global y otros parámetros urbanísticos recogidos en su ficha. A pesar de que el sector deberá desarrollarse mediante Plan Parcial, este documento determina una serie de criterios y directrices para la ordenación detallada de este suelo, recogido en su apartado 3. Determinaciones, que dan coherencia a su incorporación a la ordenación estructural del municipio y recogen los condicionantes que los distintos informes sectoriales o normativas de rango superior imponen al desarrollo de la actuación.

Se hace una previsión general de programación y gestión y se aporta a modo indicativo y con la perspectiva que permite este Instrumento, una estimación de la valoración y viabilidad económica de la actuación.

2.3.1. Delimitación del Área de Reparto. Aprovechamiento medio.

La delimitación del Área de Reparto es la grafada en el plano OE-11.0, y comprende una superficie total de 830.289 m².

El aprovechamiento objetivo del Área de Reparto es de 456.658,95 m², conforme al uso característico que es el industrial.

El aprovechamiento subjetivo o contenido urbanístico lucrativo al que los propietarios tendrán derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos es del 90% del aprovechamiento objetivo.

El aprovechamiento medio determinado para el área de reparto es de 0,55 m²/m², resultado de dividir el aprovechamiento objetivo referido al uso característico por la superficie del Área de Reparto (456.658,95 m²/830.289 m² = 0,55 m²/m²).

2.3.2. Delimitación del Sector I-6 y sistemas generales.

La delimitación del Sector I-6 es la grafiada en el plano OE 12.0, y comprende una superficie de 758.793 m².

La definición del Sistema General paralelo a la carretera A-1200 es la grafiada en el plano OE-12.0. El sistema general adscrito al Sector I-6 que comprende parte de esta vía, en su enlace con el nudo A-1200/A-352 tiene una superficie de 9.005 m².

La delimitación del Sistema General Viario de la AP-7, adscrito al Sector I-6, en virtud de los convenios entre Ayuntamiento de Vera y propietarios, se corresponde con la grafiada en el plano OE-12.0 y comprende una superficie de 62.491 m².

2.3.3. Usos.

El uso característico o predominante del sector propuesto es el Industrial, siendo compatibles los usos Terciario, Dotacional, Espacios libres y Aparcamientos, en los conceptos dispuestos en la Ordenanza Municipal de Edificación de Vera, aprobadas por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal celebrado en fecha 29 de marzo de 2007 y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería el 17 de abril de 2007.

El art. 65 de dicha ordenanza define concretamente estos usos:

- Industrial (I), que incluye los procesos de obtención, transformación, almacenaje y venta al por mayor, de materias primas y productos manufacturados.

- Terciario (T), que comprende las actividades particulares de prestación de servicios a terceros y de compraventa al por menor de mercancías.

- Dotacional (D), que corresponde a los locales, edificios e instalaciones destinados al equipamiento educativo y social del municipio.

- Espacios Libres (L), en el que se incluyen las zonas verdes y áreas peatonales para el recreo y esparcimiento de las personas.

Se limita la edificabilidad destinada a usos compatibles al 40% de la edificabilidad total del sector.

2.3.3.1. Uso característico.

Industrial.

El uso característico del Sector I-6 propuesto es el Industrial.

El porcentaje mínimo de edificabilidad a destinar a este uso, del total de edificabilidad del sector es de al menos el 60% de la misma.

Los usos pormenorizados, condiciones generales de uso y situaciones de compatibilidad, del uso Industrial, los encontramos en los arts. 80, 81 y 82, de las referidas Ordenanzas de Edificación:

a) Usos pormenorizados.

- Industrias de Producción (IP), relativo tanto a los procesos de consecución o extracción de materias primas como a los de transformación de las mismas para la obtención de productos manufacturados.

- Industrias de Almacenaje (IE), que corresponde a los locales y edificios destinados al depósito, almacenaje y exposición de productos y mercancías y a las actividades de venta y distribución de los mismos propias del comercio mayorista.

- Talleres (IT), que incluye la producción artesanal y las actividades de reparación y tratamiento de bienes de consumo.

b) Condiciones generales del uso de industrial.

En la proyección de edificios y locales destinados a usos industriales, además del estricto cumplimiento de las condiciones ambientales señaladas en estas Ordenanzas y de las establecidas en la reglamentación específica aplicable, se observarán las siguientes condiciones:

1. En todos los locales industriales, cualquiera que sea su uso pormenorizado, se preverá un volumen útil no inferior a 12 m³ por cada puesto de trabajo.

2. Se dispondrán aseos independientes para cada sexo, dotados de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada 20 puestos de trabajo, o fracción, o por cada 1.000 m², o fracción, de superficie de producción o almacenaje.

3. En locales cuya superficie de producción o almacenaje sea superior a 500 m² se habilitará, en el interior de la parcela o edificio, un área exclusiva para la carga y descarga de mercancías, de dimensión suficiente para el estacionamiento y maniobra de los vehículos de transporte y el correcto desarrollo de las operaciones. Tal condición será también de obligado cumplimiento para todos los edificios y locales industriales, cualquiera que sea su superficie, que puedan ubicarse en áreas de uso característico distinto al industrial.

c) Situaciones de compatibilidad del uso industrial.

La actividad industrial de obtención o extracción de materias primas sólo podrá desarrollarse en las áreas del suelo no urbanizable que lleguen a calificarse como de admisibilidad industrial o específica para tal fin.

Las industrias de transformación serán exclusivamente compatibles en situación 1.ª cuando se emplacen en polígonos industriales o en áreas del suelo no urbanizable de admisibilidad industrial.

Excepcionalmente podrá autorizarse su implantación en el suelo no urbanizable y en áreas de protección agropecuaria, en situación 3.ª, cuando la actividad industrial se dirija al tratamiento, envasado y explotación de los recursos naturales de la finca o área en la que se sitúan.

La industria de almacenaje será compatible en situaciones 1.ª y 2.ª, pudiendo admitirse su ubicación en situaciones 3.ª y 4.ª en ámbitos de ordenación de uso característico comercial o residencial colectivo, cuando queden garantizadas las debidas condiciones ambientales y de seguridad de la zona en que se localizan.

El uso de talleres se admitirá en situaciones 1.ª y 2.ª, sin restricción, y en 3.ª, 4.ª y 5.ª en ámbitos de ordenación o edificios destinados a uso residencial colectivo y comercial, o a otros usos característicos en que la actividad de taller se establezca como servicio complementario del uso principal.

2.3.3.2. Usos Compatibles.

Dentro de los usos compatibles con el uso preferente, se sitúan el Terciario, el Dotacional, los Espacios Libre y los Aparcamientos, cuyas definiciones y características encontramos en las Ordenanzas de Edificación:

A) Terciario (T).

a) Usos pormenorizados.

El conjunto de los usos Terciarios engloba los siguientes usos pormenorizados:

- Comercial (TC), relativo a las actividades de compraventa al pormenor de productos y mercancías.

- Hotelero (TH), que corresponde a los locales destinados al alojamiento (y manutención en su caso) temporal de las personas.

- Oficinas (TO), concerniente a las dependencias en que se desarrollan actividades particulares de prestación de servicios, fundamentalmente administrativos, a terceros.

- Sociorrecreativo (TS), referido a los establecimientos destinados a la relación social y al entretenimiento y recreo de las personas.

A.1) Uso Comercial (TC).

a) Especificidad y características.

Según la entidad y morfología organizativa de los locales en que se desarrolle la actividad comercial, se diferencian las siguientes situaciones o usos específicos:

- Local Especializado (TC-1), que corresponde a las dependencias individualizadas, con acceso exterior independiente, en las que se realizan operaciones de compraventa de un solo grupo genérico de productos (alimenticios, textiles, bienes de equipo, etc.).

- Comercial Agrupado (TC-2), que incluye los pasajes comerciales y multicentros, en las que los distintos locales o dependencias disponen de uno o más accesos exteriores comunes, compartiendo asimismo las áreas de distribución interior y de servicios complementarios.

- Centros Comerciales (TC-3), relativo a los centros y complejos edificatorios de gran superficie (supermercados, economatos y cooperativas de consumo, hipermercados, cadenas comerciales) en los que, operando bajo una sola firma comercial, se realiza la compraventa de productos de distinto género.

b) Condiciones generales.

En cuanto a las características que han de reunir los locales destinados al uso comercial, se observarán las siguientes condiciones:

1. El acceso público a los locales y centros comerciales y a las galerías de distribución y pasajes de los locales agrupados se hará directamente desde el exterior, sin que en ningún caso pueda admitirse dicho acceso desde zonas comunes del edificio que comuniquen con dependencias destinadas a otros usos.

2. El área de venta o superficie útil del local destinada al público no será inferior a 6 m², y el ancho libre mínimo de circulación interior será de 1,25 metros.

3. Todos los locales, cualquiera que sea su superficie, dispondrán de servicios higiénicos dotados como mínimo de un inodoro y un lavabo. En locales de superficie de venta superior a 100 m² se incrementará la dotación mínima de aparatos sanitarios en cuantía de un inodoro y un lavabo por cada 200 m², o fracción, de superficie adicional de venta, separándose en estos casos los servicios correspondientes a cada sexo.

4. En el caso de locales o centros con una superficie de venta superior a 1.000 m², será preceptiva la disposición, en el interior del local, de una dársena para carga y descarga de dimensiones suficientes para permitir el desarrollo de las operaciones sin entorpecer el acceso de vehículos.

5. En todos los locales destinados al uso comercial habrá de construirse o habilitarse un almacén o trastienda de superficie no inferior al 10% de la del área de venta.

A.2) Uso Hotelero (TH).

a) Especificidad y características.

Según las características del establecimiento en que se desarrolle la actividad hotelera se distinguen las siguientes categorías o usos específicos:

- Hoteles (TH-1), referente a establecimientos que disponen de locales individualizados para el reposo de las personas, situados en edificio exclusivo o cuerpos de edificación

independientes de otros usos, que reúnen las condiciones mínimas exigidas en la reglamentación específica aplicable.

- Hoteles-Apartamento (TH-2), que corresponde a aquellos establecimientos que disponen en cada unidad de alojamiento de dependencias para el reposo y estancia, y para la conservación, manipulación y consumo de alimentos por las personas alojadas.

- Pensiones (TH-3), que incluye aquellos establecimientos de características análogas a las de los Hoteles, que no reúnen las condiciones técnicas exigibles para tal consideración.

- Campings (TH-4), relativo a las instalaciones de acampada en espacios libres acotados.

b) Condiciones generales.

Todas las dependencias de los Hoteles, Hoteles-Apartamento y Pensiones se adecuarán, en cuanto a sus características dimensionales y técnicas a las condiciones mínimas establecidas en el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros.

En lo que respecta a las instalaciones de acampada, además de cumplir las determinaciones establecidas en su regulación sectorial, deberán observarse las siguientes condiciones:

1. La superficie total acotada para la instalación no será inferior a 10.000 m², y la superficie ocupada por el área de acampada no excederá del 50% de la total acotada.

2. El área de concentración de tiendas y caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de 10 metros, perímetro libre que deberá quedar arbolado.

3. Las construcciones estables destinadas a las dependencias y servicios complementarios no ocuparán más del 2% de la superficie de la finca y tendrán una altura máxima de una planta y 4,50 metros.

4. Se dispondrán servicios de aseo, separados para cada sexo, dotados de un lavabo, una ducha y un inodoro por cada m² o fracción de superficie de acampada.

A.3) Uso Oficinas (TO).

a) Especificidad y características.

Conforme a la modalidad de prestación de servicios y a la estructura interna de los locales destinados a oficinas se establecen los siguientes usos específicos:

- Despachos Profesionales (TO-1), que corresponde a las dependencias anexas a las viviendas o incluidas en ellas (no procede en el presente caso).

- Oficinas Colectivas (TO-2), que incluye las agrupaciones de locales en torno a núcleos comunes de acceso, distribución y servicios.

- Centros Administrativos (TO-3), relativos a los locales de gran superficie ubicados en edificaciones de uso exclusivo, o en áreas diferenciadas de los mismos, en los que se prestan servicios de una sola actividad genérica.

b) Condiciones generales.

Las oficinas colectivas y centros administrativos cumplirán las siguientes condiciones:

1. Las galerías de distribución y acceso interior de los locales agrupados no podrán comunicar directamente con dependencias destinadas a usos residenciales, y el acceso público a los centros administrativos se hará directamente desde el exterior.

2. Todas las oficinas, cualquiera que sea su superficie, dispondrán de servicios higiénicos, dotados como mínimo de un inodoro y un lavabo. En oficinas de superficie superior a 200 m² se incrementará la dotación mínima de aparatos sanitarios en cuantía de un inodoro y un lavabo por cada 200 m² de superficie adicional de oficinas, separándose en estos casos los servicios correspondientes a cada sexo.

A.4) Uso Sociorrecreativo (TS).**a) Especificidad y características.**

Dependiendo de la singularidad de la actividad a desarrollar se distinguen los siguientes usos específicos:

- Centros Sociales y Casinos (TS-1), que incluyen las salas de reunión donde se desarrolla la vida de relación social.
- Salas de juegos de Azar (TS-2).
- Salas de Juegos Recreativos (TS-3), referido a las dependencias recreativas de juegos mecánicos o electromecánicos.
- Bares, cafeterías y restaurantes (TS-4).
- Discotecas y salas de fiesta (TS-5).
- Otras actividades recreativas (TS-6), en el que se engloban aquellas actividades estables u ocasionales, no incluidas en anteriores apartados.

Todos los usos sociorrecreativos, cualquiera que sea su especificidad, cumplirán estrictamente las condiciones ambientales señaladas en estas ordenanzas, las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, y las que en su caso puedan corresponderle conforme a la reglamentación de actividades molestas.

B) Dotacional (D).**a) Usos pormenorizados.**

Dentro del uso global Dotacional, independientemente del carácter público o privado, ambos compatibles, se distinguen los siguientes usos pormenorizados, según el tipo de equipamiento al que se refieran:

- Enseñanza (DE), que corresponde a la actividad reglada o no, de educación y formación intelectual de las personas.
- Deportivo (DD), relativo a instalaciones destinadas a la cultura física y práctica deportiva.
- Equipo Social (DS), que incluye la prestación de servicios sociales convenientes o necesarios al bienestar de la comunidad.
- Servicios Urbanos (DU), referido a los servicios urbanos de carácter supraestructural.

B.1) Uso Enseñanza (DE).**a) Especificidad y características.**

Según el nivel en que se sitúa la actividad educativa a desarrollar se considerarán los siguientes usos específicos:

- Guarderías (DE-1), que incluye los establecimientos destinados a la guarda y primera educación de niños en edad preescolar.
- Primaria y ESO (DE-2), correspondiente a centros de enseñanza primaria o secundaria obligatoria.
- Bachillerato (DE-3), relativo a centros de bachillerato y formación profesional.
- Enseñanza Universitaria (DE-4), referido a las facultades y escuelas técnicas donde se imparte tal tipo de enseñanza y a los centros de investigación y formación superior.
- Otras Enseñanzas (DE-5), que engloba los establecimientos destinados a la actividad educativa especializada dirigida a sectores específicos de la población.

b) Condiciones generales.

Los centros, tanto públicos como privados, en que se desarrollen actividades de enseñanza reglada adecuarán sus características a las determinaciones, planes y programas que en cada caso y momento disponga la legislación vigente en materia de educación.

Los locales y dependencias destinados a la educación no reglada observarán las directrices señaladas por la Entidad prestataria o de que dependa la actividad educativa específica. En su defecto, o en los casos de iniciativa particular, los locales en que se desarrolle tal actividad reunirán, las condiciones mínimas señaladas para el uso de Oficinas que les sea asimilable por su tamaño.

B.2) Uso deportivo (DD).**a) Especificidad y características.**

Dependiendo de la entidad y programa de las instalaciones destinadas a la práctica deportiva, se diferencian las siguientes situaciones específicas:

- Pistas acotadas (DD-1), concerniente a instalaciones al aire libre, en recintos cerrados o abiertos, de dimensiones adecuadas a las establecidas para el deporte a desarrollar.
- Pabellones Cubiertos (DD-2), relativo a instalaciones cerradas y cubiertas, con o sin graderíos para público.
- Estadios y Plazas de Toros (DD-3), que corresponde a recintos cerrados de gran capacidad, destinados al espectáculo público de deportes de competición y actividades taurinas.
- Complejos Polideportivos (DD-4), que comprende los complejos mixtos en que coexisten distintos tipos de instalaciones deportivas.

b) Condiciones generales.

Todas las instalaciones destinadas a prácticas deportivas o taurinas reunirán las características mínimas necesarias para el desarrollo de cada actividad específica, de acuerdo con las disposiciones e instrucciones que les sean de aplicación.

En particular, los estadios, plazas de toros, y todos aquellos recintos o establecimientos en que se puedan desarrollar actividades con asistencia de espectadores, cumplirán las determinaciones que respecto de los mismos se contienen en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

B.3) Uso Equipamiento Social (DS).**a) Especificidad y características.**

En el conjunto de dotaciones que componen el equipamiento social comunitario se incluyen los siguientes usos específicos:

- Administrativo (DS-1), que corresponde a las dependencias municipales en que se prestan servicios administrativos.
- Asistencial y Bienestar Social (DS-2), relativo a los locales e instalaciones destinados a la prestación de servicios sociales al ciudadano (hogares de infancia, clubes y residencias de tercera edad, albergues y comedores sociales, etc.).
- Socio cultural (DS-3), que comprende las actividades de conservación, difusión y fomento de valores artísticos y culturales (bibliotecas, museos, salas de exposición, teatros, cines, salas de concierto, etc.).
- Sanitario (DS-4), correspondiente a las dependencias destinadas a la asistencia médico-quirúrgica y a la hospitalización de enfermos.
- Religioso (DS-5), que concierne a los locales y edificios destinados al culto y misión de las distintas confesiones religiosas.

b) Condiciones generales.

En cuanto a las características de los establecimientos destinados a los distintos usos sociales serán las siguientes:

1. Las dependencias administrativas adecuarán sus características a las condiciones anteriormente señaladas para las oficinas.
2. Los locales destinados a actividades asistenciales cumplirán las condiciones establecidas para las residencias comunitarias o para las salas de reunión, según el caso al que puedan asimilarse.
3. Los edificios y locales de uso sociocultural o religioso se adaptarán a las condiciones derivadas de su propio programa, y cumplirán las prescripciones contenidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas que les sean de aplicación.
4. Los establecimientos sanitarios reunirán las características que se señalen en su reglamentación específica.

B.4) Uso Servicios Urbanos (DU).**a) Especificidad y características.**

Dentro de los Servicios Urbanos supraestructurales, conforme a la singular actividad a que se destinen, se distinguen los siguientes usos específicos:

- Mercados y centros de abastecimiento mayoristas y minoristas (DU-1).
- Mataderos (DU-2).
- Policía Municipal o Local (DU-3).
- Servicio de Prevención y Extinción de Incendios (DU-4).
- Servicio de Limpieza viaria y recogida de basuras (DU-5).
- Cementerios (DU-6).
- Otros Servicios Urbanos de condición supraestructural (DU-7).

b) Condiciones generales.

Respecto de las características que habrán de reunir las dependencias de los distintos servicios urbanos se observará lo siguiente:

1. Los mercados y centros de abastecimiento cumplirán las condiciones señaladas en estas normas para los centros comerciales.

2. Los mataderos y cementerios se desarrollarán conforme a lo establecido en las disposiciones específicas que les sean de aplicación.

3. Los restantes servicios urbanos adecuarán sus características a las condiciones necesarias para el idóneo desarrollo de su actividad y a las previstas en este capítulo para los usos de oficinas, industriales u otros que les sean asimilables.

Incluimos como uso compatible en este apartado, al no estar especificado en ningún otro por la Ordenanza Municipal de Edificación de Vera, las Estaciones de Servicio, expenduría de combustible y otros artículos y servicios relacionados con los vehículos, lavaderos, autorrecambios, etc.

C) Espacios libres (L).

a) Usos pormenorizados.

Según la intensidad de vegetación y el predominio del elemento natural en el sistema de Espacios Libres se pormenorizan los siguientes usos:

- Zonas Verdes (LV), en las que la superficie de las áreas ajardinadas o arboladas no resulte inferior al 50% de la total superficie libre, constituyéndose fundamentalmente el pavimento de las zonas de estancia y circulación de peatones mediante el suelo natural o terrizo acondicionado.

- Áreas Peatonales (LP), en las que predominan las superficies de suelo con pavimento o tratamiento artificial sobre las áreas verdes, sin exclusión de estas.

C.1) Zonas Verdes (LV).

a) Especificidad y características.

En el conjunto de las áreas ajardinadas y arboladas, conforme a la situación y entidad de las mismas, se diferencian los siguientes usos específicos:

- Parques Suburbanos (LV-1), que corresponde a los espacios naturales forestados, exteriores a las áreas urbanas, acondicionados para el esparcimiento de la población.

- Parques Urbanos (LV-2), referidos a las zonas verdes de relevante entidad superficial, incluidas dentro del suelo urbano y urbanizable.

- Áreas Ajardinadas (LV-3) en las que se incluyen las áreas verdes, destinadas a la estancia y esparcimiento de menor superficie, las dirigidas al simple ornato o mejora de la calidad ambiental de los espacios públicos, y las de defensa y protección de las vías públicas y redes de servicio.

b) Condiciones generales.

En los proyectos técnicos de ejecución de espacios libres de nueva creación, y en los de reforma de los existentes, deberán incluirse las especificaciones relativas a la localización y definición del mobiliario urbano necesario y de los elementos complementarios de la red de transporte y de los servicios infraestructurales, debiendo a tal respecto, y en desarrollo

de la presente normativa, dictar el Ayuntamiento la correspondiente Ordenanza Municipal en la que se significarán los criterios de homologación, selección y localización de cuantos elementos móviles, tanto de carácter estable como ocasional, puedan emplazarse en áreas de dominio público.

En cuanto a su localización y edificación se observarán las siguientes especificaciones:

1. Los parques suburbanos se localizarán en las áreas expresamente destinadas a dicho uso, y en aquellos terrenos del suelo rústico que, sin ser objeto de especial protección incompatible con el uso público, por sus condiciones naturales resulten apropiados para el esparcimiento de la población.

2. Los parques urbanos y las áreas ajardinadas destinadas al recreo y estancia de las personas se situarán en los lugares expresamente señalados en los correspondientes planos de ordenación del planeamiento general vigente.

3. Las zonas verdes de protección de redes de infraestructuras, se delimitarán y ordenarán de acuerdo con lo establecido en la reglamentación específica aplicable.

4. En los parques urbanos y suburbanos, y en las áreas ajardinadas destinadas a la estancia o recreo, no podrán erigirse otro tipo de instalaciones y construcciones estables que las integrantes de su ornamentación y amueblamiento urbano, las dependencias complementarias para el servicio y mantenimiento del área, y aquellas otras, que sin exceder de la altura de una planta y sin ocupar un porcentaje superior al 1% de la superficie total se destinen a usos recreativos, o culturales que sirvan para potenciar la función social del área.

C.2) Áreas Peatonales (LP).

a) Especificidad y características.

Las Áreas Peatonales atendiendo a su configuración superficial o actividad específica se distribuyen en los siguientes grupos:

- Plazas (LP-1), que engloba los espacios peatonales, de conformación poligonal regular, destinadas al ocio recreativo.

- Bulevares (LP-2), relativos a las áreas cuya dimensión longitudinal prevalece sensiblemente sobre su ancho.

- Áreas de Juego (LP-3), que corresponde a las superficies de pequeña entidad, independientes o incluidas en otros espacios libres, acondicionadas para el recreo infantil o la práctica deportiva no reglada.

b) Condiciones generales.

Las áreas peatonales adecuarán también sus características y utilización pública a las especificaciones contenidas en la Ordenanza para el uso de Zonas Verdes que les sean de aplicación.

En lo que se refiere a su localización y edificación se adaptarán a las siguientes condiciones:

1. Las plazas se localizarán y edificarán, en su caso, de forma análoga a la establecida para los parques urbanos y áreas ajardinadas de estancia.

2. En bulevares no se permitirán otras construcciones o instalaciones que las que formen parte de su ornamentación o mobiliario urbano, y será obligatoria la disposición de franjas ajardinadas y arboladas, de ancho no inferior a la décima parte del ancho del bulvar ni a 2 metros, en sus bandas longitudinales exteriores.

3. Las áreas de juego se dotarán del mobiliario necesario para el recreo infantil o la práctica deportiva, y se pavimentarán o acondicionarán de acuerdo con la actividad a desarrollar.

4. En las áreas peatonales que por el uso edificatorio del subsuelo no dispongan del soporte necesario para el desarrollo de la vegetación, será obligatoria la provisión de elementos artificiales, (estanques, fuentes, jardineras, maceteros, etc.) que permitan la incorporación al área del elemento natural, al objeto de suavizar el negativo impacto que de tal deficiencia pudiera derivarse.

2.3.3.3. Clasificación Comercial, Ley 1/1996, del Comercio Interior de Andalucía.

Las actuaciones que desarrollen estos suelos, y en concreto el planeamiento que ordene el sector, se someterán de forma general, además de a lo determinado en esta materia por el PGOU y las Ordenanzas Municipales, a la normativa sectorial que le sea de aplicación a los usos pormenorizados que contemple y en concreto, en materia de comercio, a la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía y al Decreto 208/2007, de 17 de julio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Orientación Comercial 2007/2010 y se regulan los criterios y sistema de evaluación para el otorgamiento de licencia comercial de grandes establecimientos comerciales y el informe comercial sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Se incorporan las clasificaciones y definiciones comerciales contenidas en la Ley del Comercio Interno de Andalucía.

- Actividad comercial minorista. Art. 3 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía.

1. Se entiende por actividad comercial de carácter minorista, a los efectos de esta Ley, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa al consumidor final.

2. En particular, no tienen la condición de actividades comerciales de carácter minorista:

a) La venta por fabricantes, dentro del propio recinto industrial, de los residuos y subproductos obtenidos en el proceso de producción.

b) La venta directa por agricultores y ganaderos de productos agropecuarios en estado natural y en su lugar de producción, o en los centros cooperativos de recogida de tal producción.

c) La venta realizada por los artesanos de sus productos en su propio taller.

- Actividad comercial mayorista. Art. 4 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía.

Se entiende por actividad comercial de carácter mayorista, a los efectos de esta Ley, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a:

a) Otros comerciantes minoristas o mayoristas.

b) Empresarios industriales o artesanos para su transformación.

- Concepto y categorías de establecimientos comerciales. Art. 21 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía.

1. A los efectos de esta Ley, tendrán la consideración de establecimientos comerciales todos los locales y las construcciones o instalaciones dispuestos sobre el suelo de modo fijo y permanente, cubiertos o sin cubrir, con escaparates o sin ellos, que estén en el exterior o interior de una edificación destinada al ejercicio regular de actividades comerciales de carácter minorista, ya sea de forma continuada o en días o temporadas determinadas, así como cualesquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.

Quedan excluidos los establecimientos dedicados exclusivamente a la actividad comercial de carácter mayorista.

2. Los establecimientos comerciales podrán tener carácter individual o colectivo.

Se considerarán establecimientos comerciales de carácter colectivo los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios, en los que se ejerzan las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos:

a) Acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes.

b) Aparcamientos privados.

c) Servicios para los clientes.

d) Imagen comercial común.

e) Perímetro común delimitado.

- Concepto de superficie útil para la exposición y venta al público. Art. 22 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía.

1. A los efectos de la presente Ley, se entenderá por superficie útil para la exposición y venta al público de los establecimientos comerciales la superficie total, esté cubierta o no, de los espacios destinados a exponer las mercancías con carácter habitual o permanente, o con carácter eventual y/o periódico, a los que puedan acceder los consumidores para realizar las compras, así como la superficie de los espacios internos destinados al tránsito de personas. El cómputo se realizará desde la puerta o acceso al establecimiento.

2. En ningún caso tendrán la consideración de superficie útil para la exposición y venta al público los espacios destinados exclusivamente a almacén, aparcamiento, o a prestación de servicios, ya sean éstos últimos inherentes o no a la actividad comercial.

3. En los establecimientos de carácter colectivo se excluirán del cómputo las zonas destinadas exclusivamente al tránsito común que no pertenezcan expresamente a ningún establecimiento. Si existiera algún establecimiento que delimitara parte de su superficie por una línea de cajas, el espacio que éstas ocupen se incluirá como superficie útil para la exposición y venta al público.

- Concepto de gran establecimiento comercial. Art. 23 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía.

1. A los efectos de esta Ley, tendrá la consideración de gran establecimiento comercial, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo en el que se ejerza la actividad comercial minorista que tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a:

a) 2.500 metros cuadrados, en municipios de más de 25.000 habitantes.

b) 1.300 metros cuadrados, en municipios con una población de entre 10.000 y 25.000 habitantes.

c) 1.000 metros cuadrados, en municipios de menos de 10.000 habitantes.

Los establecimientos comerciales que se dediquen exclusivamente a la venta de automóviles y otros vehículos, embarcaciones de recreo, maquinaria, materiales para la construcción, mobiliario, artículos de saneamiento, puertas y ventanas y, asimismo, los establecimientos de jardinería, tendrán la condición de gran establecimiento comercial cuando la superficie útil para la exposición y venta al público sea superior a 2.500 metros cuadrados, sin considerar en estos supuestos el número de habitantes del municipio donde se instalen.

2. No perderá la condición de gran establecimiento comercial el establecimiento individual que, teniendo una superficie útil para la exposición y venta al público que supere los límites establecidos en el apartado 1 del presente artículo, forme parte, a su vez, de un establecimiento comercial de carácter colectivo.

3. Quedan excluidos de la consideración de grandes establecimientos comerciales de carácter colectivo los mercados municipales de abastos. No obstante, si en el recinto del mercado hubiera un establecimiento individual cuya superficie útil para la exposición y venta al público supere los límites establecidos en el apartado 1 del presente artículo, dicho establecimiento será considerado, en sí mismo, un gran establecimiento comercial.

Tampoco tendrán la consideración de grandes establecimientos comerciales de carácter colectivo las agrupaciones de

comerciantes establecidos en el viario urbano que tengan por finalidad realizar en común actividades de promoción o cualquier otra forma de gestión del conjunto de establecimientos agrupados y de la zona comercial donde se ubican, con independencia de la forma jurídica que dicha agrupación adopte.

4. A los efectos de exigencia de la previa licencia comercial para la instalación, quedan asimilados a los grandes establecimientos comerciales, sujetándose al régimen específico que se establece en el capítulo II de este título, los establecimientos que, teniendo una superficie útil para la exposición y venta al público igual o superior a 400 metros cuadrados sin superar los límites señalados en el apartado 1 de este artículo, deban calificarse como establecimientos de descuento o de venta de restos de fábrica, conforme se dispone en el artículo siguiente y en el artículo 82 de esta Ley, respectivamente.

Dicha condición no se perderá en el supuesto de que los citados establecimientos se integren en establecimientos comerciales de carácter colectivo o en mercados municipales de abastos.

2.3.3.4. Compatibilidad de Usos. Conveniencia de Localización de Grandes Superficies Comerciales.

En cuanto a compatibilidad de usos planteados, y en lo no especificado en el presente documento, esta modificación del PGOU se remite al régimen de compatibilidades de usos recogidos en el PGOU y Ordenanzas Municipales de Edificación del término municipal de Vera, y en concreto las relacionadas con el uso terciario y comercial, que consideramos coherente con el principio de equilibrio de actividades urbanas.

El Sector I-6 será ordenado por el correspondiente Plan Parcial, que será el encargado de asignar pormenorizadamente el uso a cada parcela resultante de su ordenación, dentro de los usos compatibles establecidos por el planeamiento general. Se ha limitado la edificabilidad al uso compatible comercial al 40% de la total.

Se limita al 25% de la edificabilidad la que podría destinarse a la implantación de grandes superficies comerciales. El Plan Parcial podrá localizar estos usos pormenorizados, con la limitación establecida en las parcelas que se consideren óptimas para este uso, que por su grado de comunicación con el núcleo urbano y accesos se recomienda sea en la zona situada al sur de la AP-7.

2.3.3.5. Coeficientes de Homogeneización de Usos.

Atendiendo a la tipología, tanto de industria como de posibles implantaciones de instalaciones comerciales que se espera, no encontramos elementos diferenciadores que, por motivos de rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras, precisen diferenciar mediante coeficientes distintos los usos globales industrial y terciario. Si que por motivos de rendimientos económicos se entiende adecuado establecer diferencia entre estos usos y el dotacional.

En ausencia de coeficientes de ponderación determinados en el PGOU de Vera para los usos industriales, comercial y dotacional, y en cumplimiento del artículo 61 de la LOUA, se establecen los siguientes coeficientes:

- Uso industrial. Coeficiente = 1.
- Uso terciario. Coeficiente = 1.
- Uso dotacional. Coeficiente = 0,6.

El Plan Parcial que desarrolle el sector tendrá en cuenta estos coeficientes por usos globales, pudiendo asignar, compatible con los establecidos por este documento otros coeficientes que ponderen dentro de los usos pormenorizados que establezca.

2.3.4. Edificabilidad del Sector.

La edificabilidad atribuida al Sector I-6 es de 456.658,95 m² de techo, lo que da como resultado sobre la

superficie del sector de 758.793 m², un coeficiente de edificabilidad de 0,6018 m²/m².

El aprovechamiento objetivo conforme al uso característico industrial es por tanto de 456.658,95 m².

El aprovechamiento subjetivo o contenido urbanístico lucrativo al que los propietarios tendrán derecho mediante cumplimiento de los deberes urbanísticos será del 90% del aprovechamiento objetivo, es decir 410.993 m².

La edificabilidad global asignada al Sector se refiere a los usos lucrativos, siendo el aprovechamiento susceptible de apropiación por el conjunto de los propietarios de terrenos incluidos en el Sector el que represente el 90% del aprovechamiento medio total, correspondiendo el restante 10% del aprovechamiento de cesión a la Administración Municipal.

La edificabilidad que le corresponde a los equipamientos de uso y titularidad pública, se entenderá incrementada a la edificabilidad global, dado su carácter de aprovechamiento no lucrativo, tal y como se recoge en el documento de Normas Urbanísticas del PGOU de Vera.

2.3.5. Cesiones.

Los propietarios del suelo tendrán el deber de ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, viales, aparcamientos, parques y jardines, equipamientos que comprendan en aplicación de la normativa urbanística vigente, tanto las destinadas al servicio del sector como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo, así como ceder gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice y se pueda materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto. En aplicación del artículo 16.1 de la Ley 8/2007, de Suelo, el destino de esta cesión será incrementar el patrimonio público de suelo. En los supuestos permitidos por la legislación vigente, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

Las cesiones recogidas en la ficha urbanística del sector tienen carácter indicativo y están calculadas a partir de la superficie expresada del sector y según los estándares indicados en el art. 17 de la LOUA. Los ajustes referidos en anteriores determinaciones de la superficie del sector, así como la aparición sobrevenida de normativa reglamentaria al respecto, que le sea legalmente de aplicación, conllevará el ajuste de las mismas a estas nuevas circunstancias.

El planeamiento de desarrollo oportuno, determinará en su ordenación, las reservas destinadas a equipamientos, espacios libres y dotaciones, de acuerdo a la legislación urbanística vigente, que como mínimo serán los determinados para el sector en la ficha urbanística. El Plan Parcial concretará los usos pormenorizadamente aplicando los criterios del planeamiento general de Vera y los criterios del Ayuntamiento, además de una lógica y racional coherencia con el uso industrial del sector.

En el art. 17.1.2.ªb) de la LOUA se indica el estándar mínimo para suelos con uso característico industrial o terciario, que es entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, dedicándose al menos, el diez por ciento a parques y jardines, previendo además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Esto supone que de los 758.793 m² de suelo del sector, al menos 75.879,30 m² se destinarían a parques y jardines, 30.351,72 m² se dedicarían como mínimo a reserva para dotaciones y se crearían entre 2.284 y 4.567 plazas de aparcamiento anexo al viario público, correspondientes a los 456.658,95 m² de techo, edificables en el sector.

Siendo el planeamiento de desarrollo el encargado de determinar la ordenación pormenorizada del sector, en coherencia con el uso al que se destina y la accesibilidad al mismo, este planeamiento a modo indicativo, sugiere la ubicación de

los equipamientos en las zonas más próximas a los accesos del sector, así como los espacios libres y aparcamientos cercanos a las vías de acceso que coinciden con las zonas de afección de la AP-7 y A-1200, de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad y en coherencia con las determinaciones del apartado E del art. 9 de la LOUA, procurando su coherencia, funcionalidad y accesibilidad, así como su equilibrada distribución.

2.3.6. Conexión a infraestructuras existentes.

La clasificación del Sector I-6 conllevará la realización de cuantas obras sean necesarias para la adecuada conexión y puesta en funcionamiento de las infraestructuras para la prestación de servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo, bajo los principios de funcionalidad, economía y eficacia, según lo expresado en el apartado A) e) del art. 9 de la LOUA.

A continuación se detallan las obras de conexión a las infraestructuras existentes, cuya realización se propone a modo orientativo y que serán objeto de un estudio posterior mas detallado, sujeto a las prescripciones que indiquen los distintos organismos y compañías suministradoras afectadas.

2.3.6.1. Red de Comunicaciones.

- Carreteras estatales.

El Sector I-6 se encuentra atravesado por la autopista AP-7, a la altura del peaje troncal de Vera, muy cerca de su unión con la otra vía de carácter supraterritorial de la comarca, la A-7, teniendo un fácil y rápido acceso desde ambas, por medio de la carretera N 340-a.

No se prevé la realización de obra alguna sobre esta autopista.

- Carreteras autonómicas.

Acceso viario a la parte sur del sector.

La carretera A-1200, que une Vera con Garrucha, limita al sur de la parte más meridional del sector, desde la que actualmente existe un nudo a nivel de acceso al sector.

Muy cercana se encuentra también la carretera autonómica A-352, que une Vera con Cuevas del Almanzora.

En la unión de ambas carreteras autonómicas, existe un proyecto de enlace entre ambas, aprobado por resolución del Director General de Carreteras, de 16 de noviembre de 2007 (Clave: 03-AL-1472-0.-0-PC (CV)), que mejora las condiciones de acceso al sector propuesto, puesto que desde él, se propone la creación de un Sistema General Viario como vía de servicio paralela a la carretera A-1200, conectando entre sí el enlace de la A-1200/A-352 con la glorieta en el nudo de la A-1200 y la CN-340a, que sirva de acceso al Sector.

Así se indica en los informes relativos a la modificación emitidos por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes recogidos en el Anexos 2.8, 2.10 y 2.13.

Esta indicación, junto con la dificultad de realizar un enlace intermedio entre la glorieta núm. 4 de la CN-340a y el enlace proyectado entre la A-352 y la A-1200 debido a la cercanía de ambos, justifica la necesidad de creación del Sistema General Viario propuesto, paralelo a la A-1200, ya que no es factible dar un acceso adecuado a la parte sur del Sector I-6, y a todas las fincas de la parte norte de la carretera A-1200, si no es mediante la creación de este Sistema General Viario a modo de vial de servicio de la A-1200.

Acceso viario a la zona norte del sector.

Existe también un Proyecto de Construcción de Enlace en el p.k. 1+220 de la carretera A-352, que sirve de acceso al Sector I-5 y a los sectores urbanizables de uso industrial V-SI-4, V-SI-5 y V-SI-8, pertenecientes al término municipal de Cuevas de Almanzora, cuyo proyecto ha sido redactado por

la empresa Ábaco Ingenieros y Arquitectos Consultores, por encargo de los propietarios de dichos sectores.

Este Proyecto ha sido remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Vera a la Unidad de Carreteras de la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Andalucía, teniendo fecha de entrada en este organismo el 10 de julio de 2008 y al que ya se le ha asignado el expediente 219/08, según escrito respuesta fechado el 14 de julio de 2008 (Anexo 2.4).

Desde en enlace proyectado en la A-352 se prevé la creación de un vial que parte paralelo a la A-352 primero y a la Autopista AP-7 en su margen norte después, hasta llegar al Sector I-6, desde el p.k. 2+950 hasta el p.k. 1+550, proponiendo a modo indicativo para posteriores planeamientos su continuación hasta la rotonda de acceso al polígono industrial consolidado «El Real» de Antas, tal y como se puede apreciar en los planos adjuntos.

Esta propuesta de enlace desde el Sector I-5 viene determinada también por la exigencia realizada por el Ayuntamiento de Vera a los promotores del mismo, para que, al encontrarse actualmente en tramite de aprobación provisional, modifiquen su ordenación detallada de modo que recoja, por un lado, la conexión a este nuevo enlace en la A-352, y por otro lado, el ramal de conexión con el futuro Sector I-6, a modo de vial de servicio de la Autopista.

Por otro lado, la comunicación entre la parte norte y sur del sector, se realiza actualmente a través de un paso elevado, cuya sección, se estima en principio suficiente para garantizar una fluida comunicación entre ambas.

2.3.6.2. Red de Energía Eléctrica.

La facilidad de conexión a la red eléctrica de la empresa suministradora Sevillana-Endesa, mencionada en el punto 1.4.2, debido a la cercanía de la subestación eléctrica de Vera, así como por el paso de varias líneas de alta tensión por el sector, se ve confirmada por las comunicaciones recibidas de la empresa suministradora sobre la capacidad de suministro para atender una demanda de potencia estimada de 25.382 kW, que se adjuntan en Anexos 3.1 y 3.3.

En estas comunicaciones se indica el punto de entronque a la red de suministro de energía eléctrica, que en todo caso, se precisará de forma más detallada según las indicaciones de la compañía suministradora, así como según las determinaciones del correspondiente proyecto de infraestructuras eléctricas a redactar en el desarrollo posterior del sector.

La conexión de la red eléctrica de la parte norte y la parte sur del sector, se realizará, bien aprovechando los pasos existentes bajo o sobre la autopista, bien mediante la perforación mecánica subterránea (topo), solicitando siempre previamente la autorización a la Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia y a la compañía suministradora.

2.3.6.3. Red de Abastecimiento de Agua.

La conexión a la red de abastecimiento de agua, cuya empresa suministradora es Gestión de Aguas del Levante Almeriense (Galasa), se plantea desde la conducción 600 mm de fundición dúctil descrita en el punto 1.4.2 de la presente memoria, a la que se entroncaría desde el enlace a ejecutar entre las carreteras A-1200 y A-352.

La conducción de la misma hasta nuestro sector se realizaría a través del Sistema General Viario propuesto paralelo a la A-1200.

La viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, se ratifica en los certificados emitidos por Galasa, adjuntados en el Anexo 4.3.

Por otro lado, en cumplimiento de lo recogido en el art. 25 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, se ha solicitado la emisión de informe a la Agencia Andaluza del Agua (Anexo 4.2), sobre la disponibilidad de recursos suficientes para satis-

facere la nueva demanda de recursos hídricos generada en su caso por el sector industrial propuesto I-6.

Según el Anexo núm. 6 de la Orden de 6 de septiembre de 1999 (BOE de 17.9.1999), por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca Sur, aprobado por Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, se prevé una dotación de 4000 m³/año y ha, para nuevos polígonos industriales.

Aunque en la actualidad, la depuración de las aguas en Vera no permite su reutilización para riego, entre otras de zonas verdes, con la puesta en marcha del tratamiento terciario proyectado en la nueva estación depuradora municipal, de inminente puesta en funcionamiento, y con la construcción de las conducciones que permitan su distribución por las distintas áreas del municipio, será posible su aprovechamiento para estos usos, riego y baldeo, por lo que es razonable, desde el punto de vista de optimización de recursos hídricos, que los nuevos desarrollos contemplen una red independiente de riego como se determina para el I-6.

La conexión de la red de abastecimiento de la parte norte y la parte sur del sector, se realizará, bien aprovechando los pasos existentes bajo o sobre la autopista, bien mediante la perforación mecánica subterránea (topo), solicitando siempre previamente la autorización a la Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia y a la compañía suministradora.

2.3.6.4. Red de Saneamiento.

La conexión a la red de saneamiento y evacuación de aguas residuales, cuya empresa suministradora es Gestión de Aguas del Levante Almeriense (Galasa), se realizará mediante las obras necesarias y al punto indicado, según las prescripciones que efectúe dicha compañía.

La conducción de la misma hasta nuestro sector se realizaría a través del Sistema General Viario propuesto paralelo a la A-1200.

La viabilidad de la evacuación de las aguas residuales, se ratifica en los certificados emitidos por Galasa, adjuntados en el Anexo 4.3.

La conexión de la red de saneamiento de la parte norte y la parte sur del sector, se realizará, bien aprovechando los pasos existentes bajo o sobre la autopista, bien mediante la perforación mecánica subterránea (topo), solicitando siempre previamente la autorización a la Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia y a la compañía suministradora.

Se deja abierta también la posibilidad de hacer dos tronques independientes; uno para la parte sur y otro para la parte norte de modo que se pudiesen realizar en fases independientes si así se considerase en un futuro, si bien, la conexión de la parte norte sería a través del Sector I-5, para lo que habría que realizar un estudio en conjunto de las aguas residuales producidas por ambos sectores, cuyo vertido por gravedad, se conduciría en paralelo a la A-352, en dirección hacia Cuevas del Almanzora, uniéndose a los sectores industriales V-SI-4, 5 y 8 de este término municipal.

2.3.6.5. Red de telecomunicaciones

La conexión a la red de telecomunicaciones propuesta para el sector, cuya empresa suministradora es Telefónica de España, S.A.U, se ubica, según las indicaciones expresadas por técnicos de la citada empresa, en la red existente en la zona del enlace entre la A-1200 y la A-352, a la que será fácil conectarse a través del Sistema General Viario mencionado anteriormente.

La capacidad de atender la demanda de accesos a la red de telecomunicaciones, se ratifica en el escrito remitido por Telefónica de España, S.A.U, adjuntado en el Anexo 5.1.

La conexión de la red de telecomunicaciones de la parte norte y la parte sur del sector, se realizará, bien aprovechando los pasos existentes bajo o sobre la autopista, bien mediante la perforación mecánica subterránea (topo), solicitando siem-

pre previamente la autorización a la Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia y a la compañía suministradora.

Se deja abierta también la posibilidad de hacer dos tronques independientes; uno para la parte sur y otro para la parte norte de modo que se pudiesen realizar en fases independientes si así se considerase en un futuro, si bien, la conexión de la parte norte sería a través de la red del Sector I-5, para lo que habría que realizar un estudio en conjunto de ambos sectores.

2.3.6.6. Red de Distribución de Gas.

La empresa suministradora de los servicios de telecomunicaciones es Endesa Gas. Existe una planta de gas licuado natural al este de la parte meridional del sector, de la que parte una conducción de polietileno de D.N. 200, que se introduce en el núcleo de Vera en paralelo a la A-352. La conexión a este servicio urbanístico se produciría nuevamente a través del Sistema General Viario propuesto.

La conexión de la red de gas de la parte norte y la parte sur del sector, se realizará, bien aprovechando los pasos existentes bajo o sobre la autopista, bien mediante la perforación mecánica subterránea (topo), solicitando siempre previamente la autorización a la Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia y a la compañía suministradora.

2.3.7. Afecciones.

Las distintas categorías de suelo están sujetas a distintas afecciones, que tienen incidencia en la ordenación del suelo y en su uso. Estas afecciones están recogidas en las distintas legislaciones sectoriales, a las que hay que remitirse.

La Legislación sectorial que afecta a la tramitación del expediente de Modificación Puntual núm. 1 del PGOU de Vera, se concreta, para cada una de ellas, de la siguiente manera:

2.3.7.1. Carreteras del Estado.

La carretera de titularidad del Estado que afecta al Sector I-6 es la Autopista de peaje Cartagena-Vera AP-7, aproximadamente entre los p.k. 1+500 y p.k. 2+700.

Está gestionada desde la Demarcación de Carreteras del estado en Murcia, siendo esta administración la encargada de evacuar el pertinente informe sectorial relativo a la presente propuesta de Modificación.

La Ley 25/88, de Carreteras del Estado: Para vías de la Red de Carreteras del Estado y su Reglamento aprobado por R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre, establecen las distintas afecciones generadas por este tipo de vías, creando las denominadas zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección, así como la Línea Límite de Edificación, según constan textualmente en los artículos 21.1, 22.1, 23.1 y 25.1 de la citada Ley de Carreteras.

Concretamente, estos artículos definen estas zonas de la siguiente manera:

Zona de Dominio Público. Artículo 21.

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

Zona de Servidumbre. Artículo 22.

1. La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 21 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Zona de Afección. Artículo 23.

1. La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Línea Límite de Edificación. Artículo 25.

1. A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Para el mejor cumplimiento de la delimitación de estas zonas, se solicitó a la Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia, el señalamiento de las mismas, en soporte papel y en soporte informático en formato cad, para incluirlas exactamente igual en el presente expediente.

A resultados de esa petición, se recibió la información solicitada en ambos soportes, tal y como se puede comprobar en el Anexo 1.1, de tal manera que se ha transcrito exactamente igual en los planos de la presente propuesta, tal y como se puede apreciar en el plano núm. 6.1.

El límite del sector se ha grafiado conforme a este señalamiento, de manera que se ha hecho coincidir con la Línea de Dominio Público y expropiación, a fin de no incluir ninguno de estos terrenos dentro del sector.

Únicamente se ha variado esta delimitación, con respecto al documento aprobado inicialmente, a resultados de la alegación formulada por don Pedro López Cano, que adjuntó un Acta de Regularización de la Relación de Bienes y Derechos Afectados (Anexo 11.3), que demuestra que finalmente no se le expropió una porción de su finca, extremo éste que se ha contrastado con los servicios técnicos de la empresa concesionaria que así lo han confirmado, enviando la delimitación definitiva del dominio público con esta finca en coordenadas UTM, que es la que se ha incluido en el presente documento.

El Plan Parcial que desarrolle el sector, asignara los usos y demás parámetros urbanísticos en las zonas afectadas por esta carretera, de forma que sean compatibles, con las condiciones determinadas para estas zonas de servidumbre y afección por la legislación sectorial relacionada.

El trazado del sistema viario paralelo a la AP-7, así como las rotondas y uniones grafiadas en los planos de la presente propuesta, son totalmente orientativos, quedando a expensas de un posterior estudio detallado de los mismos, por el planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) que solicitará la autorización correspondiente, en el caso de situarse en la zona de Afección.

Este trazado evitará en todo caso la ubicación del mismo en la zona de Dominio Público, solicitando en caso contrario, la

autorización correspondiente de manera suficientemente justificada, a la Demarcación de Carreteras titular de la misma.

Además, la definición de este trazado se avendrá a lo establecido en la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los Accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio.

Cualquier infraestructura de servicios que discurra de forma paralela a la AP-7, deberá quedar fuera de la Línea de Dominio Público, así como los cruzamientos de infraestructuras a realizar, se ejecutarán mediante perforación mecánica subterránea, previa autorización correspondiente.

A pesar del uso industrial del sector propuesto, se realizará un estudio correspondiente a la determinación de los niveles sonoros, a fin de establecer posibles límites a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica, caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido (BOE de 18.11.03) y en su caso, de la normativa autonómica.

2.3.7.2. Carreteras de Andalucía.

La carretera titularidad de la Junta de Andalucía, que afecta al Sector I-6 propuesto es la A-1200, entre el p.k. 0+600 y el p.k. 1+050.

Está gestionada por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Almería, siendo esta Administración la encargada de evacuar el pertinente informe sectorial relativo a la presente Propuesta de Modificación.

Según lo establecido en el art. 15, Clasificación de carreteras, de La Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, la carretera A-1200 no cabe considerarla como una vía de gran capacidad, por lo que tiene la consideración de vía convencional.

La Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía: Para vías de la Red de Carreteras Andalucía y sus modificaciones introducidas por la Ley 2/2003, establecen las distintas afecciones generadas por este tipo de vías, creando las denominadas zonas de Dominio Público Adyacente, Servidumbre Legal y Afección, así como la Línea de no Edificación, según constan textualmente en los artículos 12.1, 54.1, 55.1 y 56.1 de la citada Ley de Carreteras.

Concretamente, estos artículos definen estas zonas de la siguiente manera:

Artículo 12. Zona de dominio público adyacente.

1. La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

En las travesías dicha zona quedará fijada por el correspondiente planeamiento urbanístico que, en todo caso, respetará como mínimo la existente a la entrada en vigor de esta Ley, requiriéndose para su ampliación informe vinculante de la Administración titular de la vía.

Artículo 54. Zona de servidumbre legal.

1. La zona de servidumbre legal de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Artículo 55. Zona de afección. (Redacción según Ley 2/2003, de 12 de mayo)

1. La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran

capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Artículo 56. Zona de no edificación. (Redacción según Ley 2/2003 de 12 de mayo).

1. La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Para el mejor cumplimiento de la delimitación de estas zonas, se solicitó al Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Almería e la Consejería de Obras Públicas y Transportes, el señalamiento de las mismas, entre el p.k. 0+600 y el p.k. 1+050, en soporte papel y en soporte informático en formato cad, para incluirlas exactamente igual en el presente expediente, adjuntándose en el Anexo 2.1, copia de los planos de la respuesta a dicha solicitud, recibidos en soporte papel que se aporta al documento.

En esta contestación se ha delimitado la línea de expropiación, así como la línea exterior de la carretera, a partir de los cuales, se han grafiado en los planos adjuntos, las distintas zonas de protección establecidas en el art. 53 de la Ley de carreteras de Andalucía, para su estudio y corroboración o modificación, por parte del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Almería.

El Plan Parcial que desarrolle el sector asignará los usos y demás parámetros urbanísticos en las zonas afectadas por esta carretera, de forma que sean compatibles, con las condiciones determinadas para estas zonas de servidumbre y afectación por la legislación sectorial relacionada.

El trazado del Sistema General Viario, como vía de servicio paralela a la A-1200, representado gráficamente en los planos de la presente propuesta, es indicativo, quedando a expensas de un posterior estudio detallado del mismo, por el planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) que solicitará la autorización correspondiente al órgano competente, en el caso de situarse en las zonas de Servidumbre y Afección, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

2.3.7.3. Aguas.

Según lo determinado en el art. 25 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, se ha solicitado la emisión de informe a la Agencia Andaluza del Agua (Anexo 4.2), sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer la nueva demanda de recursos hídricos generada en su caso por el Sector industrial propuesto I-6.

Según el Anexo núm. 6 de la Orden de 6 de septiembre de 1999 (BOE de 17.9.1999), por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca Sur, aprobado por Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, se prevé una dotación de 4.000 m³/año y Ha, para nuevos polígonos industriales.

Por otro lado, el sector no se ve afectado por ninguna rambla ni cauce público de agua.

Los terrenos incluidos en el ámbito de la modificación, evacúan naturalmente las aguas de escorrentía hacia el sureste, hacia la rambla del Algarrobo, a través de los pasos dejados por la AP-7 y A-1200.

En el presente expediente se propone la creación de un cauce artificial de recogida de aguas pluviales, procedentes del propio sector.

Se adjunta como Anexo 4.5 el estudio hidrológico del sector, en el que se definen las dimensiones y características de este cauce, así como de la ampliación a realizar en los

pasos existentes bajo la AP-7 y la A-1200, hasta conectar con la cabecera de la Rambla del Algarrobo, situada a la altura del futuro de enlace entre la A-1200 y la A-352, cuyo proyecto debería contemplar el paso de este cauce bajo la A-1200, ya que el paso existente en la actualidad, un tubo de hormigón de 150 cm de diámetro, es del todo insuficiente para la cantidad de agua a evacuar hacia la rambla.

2.3.7.4. Medioambiente

Para el efectivo cumplimiento de lo dispuesto por esta normativa sectorial, se presenta integrado en el presente expediente de planeamiento, el pertinente Estudio de Impacto Ambiental de los terrenos afectados, redactado por la consultoría especializada EFM Gatma Consultores, S.L.

En el citado Estudio de Impacto Ambiental (EIA) se definen en el punto 6 las áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad y especial protección, que el presente documento hace suyas, indicando que se deberán tomar medidas de carácter preventivo en lo relativo a Flora y Fauna, mediante muestreos previos a los movimientos de tierra para proceder a la traslocación de especies vegetales de interés (*S. papillosa*) y a la recolección y traslado de especies de fauna tales como la tortuga mora (en caso de su localización), ambas actuaciones requerirán la autorización expresa de la Delegación Provincial de Medio Ambiente, donde se fijarán las condiciones para la traslocación, recolección y traslado de las distintas especies.

En el EIA se indican también las prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento en su punto 10, especificando las medidas correctoras que se aplicarán sobre los impactos negativos generados por el proyecto, con el fin de paliar las perturbaciones que se generen en el entorno de la actuación.

Estas medidas ambientales protectoras y correctoras de aplicación directa y de carácter general especificadas en el EIA, están referidas a la atmósfera; al medio geológico, hidrológico y edáfico; a la vegetación; a la fauna; al paisaje y al patrimonio histórico artístico.

El presente expediente de planeamiento asume completamente éstas medidas protectoras, así como las medidas de control y seguimiento de que se desarrollarán bajo la dirección de Obra y la supervisión de la Dirección Ambiental de Obra, descritas en el punto 11 del EIA y las dispuestas en el Informe Previo de Valoración Ambiental (Anexo 6.7).

2.3.7.5. Patrimonio Histórico y Cultural.

La legislación sectorial aplicable al Patrimonio Histórico-Artístico es, la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y la Ley 14/2007, de 25 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Dentro de las distintas edificaciones que se encuentran dentro del ámbito del sector en estado de ruina o semiruina, destaca una construcción residencial de dos plantas, nombrado como «Cortijo de Solimana» y recogido como bien de interés etnológico núm. 32, por el PGOU de Vera, es denominado «Cortijo Juan Cuadrado» en la base de datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía del Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Está situado en la zona sur del sector, muy cerca de la carretera A-1200, tal y como se refleja en los planos adjuntos.

Arquitectónicamente no presenta en apariencia más interés que el propio de los cortijos típicos de la zona.

Aunque no aparece en la información recibida de la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía en Almería, que se incluye en anexos, la catalogación como bien de interés etnológico por el PGOU, hará que cualquier actuación se someta específicamente a informe de la Consejería de Cultura, el Plan parcial que desarrolle el sector considerará las

indicaciones del referido informe, además de las determinaciones del planeamiento general respecto a este tipo de bienes.

Se adjunta ficha obtenida de la mencionada Base de Datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía del Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía (Anexo 7.2).

Según la información recibida de la Delegación Provincial de Cultura, solicitada para el Estudio Impacto Ambiental, la zona no se ve afectada por Yacimientos Catalogados (Anexo 7.1).

No obstante, se solicitó informe al Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Cultura, acerca de las afecciones sectoriales al Sector I-6 del bien etnológico denominado «Cortijo de Juan Cuadrado o de Solimana», así como la afección del yacimiento arqueológico denominado «Pago de San Antón» sobre la traza del Sistema General Viario (Anexo 7.3).

Como respuesta a esta petición, se han recibido dos informes, referido uno a las posibles incidencias sobre el patrimonio que pudieran tener las obras proyectadas para la clasificación del Sector I-6 y el otro a las posibles incidencias sobre el patrimonio que pudieran tener las obras proyectadas para la clasificación del Sistema General Viario (Anexo 7.5).

Sobre las posibles incidencias sobre el patrimonio que pudieran tener las obras proyectadas en el propio sector, dicha administración solicita en su informe que previo al inicio de las obras, se deberá la realizar una prospección arqueológica en el área del sector.

Realizada la prospección arqueológica se presentó a la Delegación de Cultura en Almería el documento de Memoria resultante de los trabajos efectuados, emitiendo su informe definitivo, adjuntado en el anexo 7.10, en el se autoriza la remoción de los restos en todo el sector excepto en la parcela 144, donde se deberá realizar un control del movimiento de tierras durante la fase de ejecución del proyecto de obra.

En relación a las posibles incidencias sobre el patrimonio que pudieran tener las obras proyectadas en el Sistema General Viario desde el p.k. 0+600 hasta la conexión de la variante exterior de Vera (A-1200) con la A-352, dicha Administración solicita en su informe que previo al inicio de las obras, se deberá la realizar una intervención arqueológica mediante sondeos en aquellas áreas en las que se prevean remociones del terreno.

2.3.7.6. Líneas Eléctricas.

El Sector I-6 propuesto se ve afectado por el paso de la Línea Aérea de Transporte de A.T. «Vera-Lorca» de 132 kV, la Línea Aérea de Alta Tensión «Vera-Deretil» de 66 kV, y por dos Líneas Aéreas de Alta Tensión de 25 kV, que deberán desmontarse e instalarse de manera subterránea, de forma coherente con la ordenación que se proponga en el futuro desarrollo del sector.

En el plano de Infraestructuras Básicas del Plan de Ordenación del Levante Almeriense (POTALA), aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía el 3 de febrero de 2009, recoge la creación de «pasillo» eléctrico para líneas de más de 66 kV, que afecta al sector propuesto y que se transcribe grafiado en los planos de la modificación y que el planeamiento de desarrollo asignará usos pormenorizados compatibles con las indicaciones del POTALA y la normativa sectorial correspondiente a líneas eléctricas.

Se ha solicitado a la empresa suministradora Sevillana-Endesa, la emisión del informe sectorial acerca de las afecciones de las líneas eléctricas sobre el sector, así como las condiciones de desmontaje de las mismas (Anexo 3.2).

Para la instalación de estas líneas en las zonas de servidumbre de la autopista AP-7 y la carretera A-1200, se requerirá obligatoriamente la autorización previa de la administración correspondiente.

2.3.8. Ficha urbanística del Sector.

Para la ficha urbanística reguladora de Suelo Urbanizable Sectorizado propuesto para el sector, se fijan los siguientes criterios de interpretación, extraídos del Documento de Normas Urbanísticas del PGOU de Vera:

A) Superficie del Área de Reparto.

Las superficies asignadas a los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado indicadas en las Fichas podrán ser ajustadas por el resultado del levantamiento topográfico de los límites reales de la propiedad afectada por la actuación y en consecuencia, ajuste que implicará la modificación de los parámetros de la ficha reguladora correspondiente que dependen de la superficie de la actuación.

Especial referencia debe hacerse a planes, proyectos de infraestructura y normativas sectoriales que sobrevienen sobre los sectores y/o el planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente.

Estas afecciones implican alteraciones de la superficie ordenada, cuyo ajuste no tendrá la consideración de modificación substancial, debiendo adaptarse, en caso de que esté en trámite el Plan Parcial de Ordenación, la ordenación pormenorizada y aprovechamiento urbanístico a la nueva superficie que se determine, conservándose las cesiones mínimas previstas, si la superficie disminuyera, así como la tramitación administrativa previa.

B) Usos.

Cada ficha define un uso preferente, entendido como uso dominante o característico del Sector, al que se destina mayoritariamente y mediante la ordenación detallada, el aprovechamiento medio.

Se definen como usos compatibles aquellos usos que pueden compatibilizarse en las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada con el uso preferente, o aparecer constituyendo una parcela independiente de ese uso compatible.

Los usos excluidos son los expresamente prohibidos.

C) Condiciones de aprovechamiento.

La edificabilidad global o aprovechamiento objetivo asignado al Sector, se refiere a los usos lucrativos, siendo el aprovechamiento susceptible de apropiación por el conjunto de los propietarios de terrenos incluidos en el Sector el que represente el 90% del aprovechamiento lucrativo total.

La edificabilidad que le corresponde a los equipamientos de uso y titularidad pública, se entenderá incrementada a la edificabilidad global, dado su carácter de aprovechamiento no lucrativo.

D) Iniciativa del planeamiento.

Indica el Sistema de Actuación preferente.

E) Estado de tramitación del planeamiento de desarrollo.

Determinante de su inclusión en la categoría de suelo correspondiente.

F) Disposiciones en materia de vivienda protegida.

Determinación directamente vinculada con el apartado anterior, no siendo exigible la reserva de vivienda protegida a los Sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellos Sectores que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de Adaptación.

G) Cesiones mínimas obligatorias exigibles.

Las superficies que aparecen en las fichas de cada Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado como cesiones mínimas, se corresponden a las reservas para dotaciones previstas por la legislación urbanística vigente.

Estas cesiones son consideradas como superficies mínimas, dado que, en el supuesto de levantamiento topográfico exacto, la superficie real del Sector sea mayor a la indicada en la ficha correspondiente, las superficies destinadas a cesiones mínimas obligatorias se aumentarán proporcionalmente y conforme a la legislación urbanística en vigor.

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SECTOR	I-6
---	--------	-----

LOCALIZACIÓN	Peaje troncal autopista AP-7 en Vera (p.k. 1+500/p.k. 2+700)
--------------	--

ÁREA DE REPARTO (-E-)	AR - I-6
SUPERFICIE	83,0289 ha
	SECTOR I-6 75,8793 ha
	SIST. GEN. ADSCRITOS 7,1496 ha
APROV. MEDIO	0,55 m ² /m ²

SECTOR (-E-)	I-6	
SUPERFICIE	75,8793 ha	
USOS		
Característico (-E-)	Compatibles (-P-)	Excluidos (E-)
• Industrial *	• Terciario (1) • Espacios libres • Dotacional • Aparcamientos (máx. 40% de edificabilidad total)	• Residencial Colectivo • Residencial Unifamiliar
Las condiciones generales y pormenorizadas de los usos serán las establecidas por la Ordenanza Municipal de Edificación del t.m. de Vera, publicadas en el BOPA el 17 de abril de 2007		
(1) La edificabilidad máxima que podrá destinarse grandes superficies comerciales será del 25% de la edificabilidad total.		

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (-P-)	Plan Parcial
----------------------------------	--------------

SISTEMA DE ACTUACIÓN (-P-)	Sistema de Compensación
----------------------------	-------------------------

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
Coeficiente edificabilidad sobre Sector (-P-)	Altura máxima (-P-)
• 0,6018 m ² /m ²	• 11 m
	Número de plantas (-P-)
	• 3 plantas

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL SECTOR I-6 (-P-)	
CONCEPTO SISTEMAS LOCALES	m ² DE SUELO
ESPACIOS LIBRES	75.879,30 m ²
DOTACIONAL	30.351,72 m ²

10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO (2)

Las cesiones indicadas están calculadas en aplicación del art. 17 de la LOUA y se entenderán como mínimas. El ajuste de la superficie considerada implicará el mantenimiento de los estándares considerados.

(2) En aplicación del art. 18 de la Ley 8/2007, de Suelo, los terrenos en los que se localice este aprovechamiento se cederá, ya urbanizados, y destinados a incrementar el patrimonio público de suelo.

La edificabilidad que le corresponde a los equipamientos de uso y titularidad pública, se entenderá incrementada a la edificabilidad total, no computando a efectos de la limitación establecida al aprovechamiento objetivo, dado su carácter de aprovechamiento no lucrativo.

Observaciones.

Sistemas Generales:

- Sistema General adscrito al Sector I-6, comprende los terrenos señalados en plano OE-12.0, desde el enlace A-1200/A-352 hasta el Sector I-6. Constituye el primer tramo de la vía de servicio paralela a la A-1200, las obras de canalización y drenaje y pasos no motorizados de acceso al sector.

- Sistema General Viario, configurado como vía de servicio paralela a la carretera autonómica A-1200. A partir del tramo

anterior, completa la vía de servicio hasta la glorieta en el nudo entre la A-1200 y la CN-340a, quedando de esta forma unidos los dos nudos mediante esta vía. El trazado del tramo no incluido en el sistema general adscrito al sector, ni interior de este, transcurrirá por los terrenos de dominio público o expropiados por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de acuerdo a sus informes relativos a la modificación de fecha 4 de marzo de 2009 y 9 de noviembre de 2009 (Anexos 2.8 y 2.13). Si justificadamente en el estudio de esta vía fuera necesario sobrepasar los terrenos ya expropiados o de dominio público, los terrenos adscritos como sistemas generales o los incluidos en el sector, estos suelos se obtendrán por expropiación, en virtud del art. 139.1.b) de la LOUA. La expropiación y ejecución de este sistema general será costeada por el sector, sin perjuicio de que se incluya en el Convenio firmado entre el Ayuntamiento de Vera y los propietarios de los suelos que se beneficien de los enlaces y accesos a ejecutar.

- Sistema General Viario correspondiente a los terrenos ocupados por el Sistema General de la Autopista AP-7, –según se grafía en planos–, que son incorporados al presente documento en cumplimiento de lo dispuesto en los convenios firmados por el Ayuntamiento de Vera con los propietarios de los terrenos y con la empresa concesionaria de la autopista (ver Anexo 12I)

(-E-) Determinaciones que se establecen sobre la ordenación estructural.

(-P-) Determinaciones que se establecen sobre la ordenación pormenorizada.

(-D-) Directrices para los planes y proyectos de desarrollo.

2.3.9. Fundamentación de la viabilidad técnica y económica.

Según lo estipulado en el art. 19, Contenido documental de los Instrumentos de Planeamiento de la Sección Quinta del Capítulo II de la LOUA, el documento de memoria, que incluirá los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso por esta Ley (LOUA), deberá respetar, entre otras, la siguiente regla:

Regla 5.^a: «Los planes de iniciativa particular habrán de contener su identificación completa y precisa y la fundamentación de su viabilidad técnica y económica».

La viabilidad técnica de la presente propuesta de clasificación de suelo industrial se fundamenta en la fácil urbanización de los suelos afectados, ya que éstos se encuentran ya transformados para su uso agrícola, con una topografía suave y uniforme que conlleva la innecesidad de grandes movimientos de tierras y con una fácil conexión a los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras, gracias a los proyectos de enlaces en tramitación antes reseñados, así como por el Sistema General Viario adscrito por el que pueden discurrir los entronques a los servicios urbanísticos exigibles.

La viabilidad económica se relaciona con la anterior, en el sentido de que los costes de urbanización no se estima que puedan ser muy altos, y que, dada la escasa oferta de suelo industrial en el término de Vera, así como la necesidad de diversificar el modelo económico para el sostenimiento del desarrollo de la zona, se prevé una demanda a corto plazo de este tipo de suelos que garantiza su viabilidad. Además de todo lo anterior, la promotora, propietaria del 91,69% de los terrenos, cuenta con recursos suficientes, como para afrontar con garantías el buen desarrollo del sector.

Además de las obras correspondientes a la urbanización y dotación propia e interior al sector, el urbanizador deberá afrontar los costes correspondiente a las obras de conexión a infraestructuras y servicios municipales externas al sector, entre los que se incluye su participación en el sufragio de los costes de las conexiones viarias proyectadas, y que mediante convenio con el Ayuntamiento de Vera quedarán fijadas de

forma proporcional con respecto del resto de suelos e intereses que se beneficien de estas obras.

Como aproximación a su estudio, que será más detallado y justificado en el planeamiento de desarrollo, estimamos los costes de urbanización y gestión del ámbito de este proyecto de la siguiente forma:

Obras de Urbanización Interior al Sector I-6	15.386.408 euros
Obras de Conexiones e Infraestructuras Exteriores al Sector	3.800.000 euros
Incluido Convenios con E. Suministradoras y Ayuntamiento	
Gestión Urbanística, Proyectos, Administrativos, etc.	1.000.000 euros
Total	20.186.408 euros

2.3.10. Programación.

Recogiendo la nomenclatura de las determinaciones recogidas en PGOU de Vera, la transformación urbanística de los suelos urbanizables sectorizados se llevará a efecto mediante el desarrollo de los siguientes tipos de actuaciones:

- Actuaciones de Ordenación, que corresponden a la actividad planificatoria a desarrollar según los distintos instrumentos o figuras de planeamiento.
- Actuaciones de Gestión, que comprenden los actos previos a la ejecución del planeamiento derivados de la aplicación de los Sistemas de Actuación legalmente establecidos.
- Actuaciones de Ejecución, destinadas a llevar a la práctica las previsiones programadas realizando los proyectos de obras e instalaciones pertinentes.

Se establecen para el ámbito del presente proyecto los siguientes plazos:

El plazo máximo para la formulación de las Actuaciones de Ordenación correspondientes a figuras del planeamiento parcial en desarrollo del Sector I-6 del Suelo Urbanizable Sectorizado es de 2 años desde la aprobación definitiva de la presente Modificación del PGOU, debiendo alcanzar su aprobación definitiva en un plazo de 4 años.

El plazo máximo para la formulación de Actuaciones de Gestión será de 1 año desde la aprobación definitiva del planeamiento que desarrollen, y 2 años para su aprobación definitiva, desde la aprobación inicial del Instrumento de gestión.

El plazo máximo para la formulación del proyecto de urbanización que contengan las Actuaciones de Ejecución consistentes en las obras de urbanización necesarias para la ejecución del planeamiento o unidades de actuación que desarrollen será de 1 año desde la aprobación del Instrumento de gestión, y deberán estar concluidas en el plazo máximo de 8 años desde la aprobación definitiva de este proyecto. No obstante se podrán plantear en el Plan Parcial que desarrolle el sector un plan de etapas que considere justificadamente oportuno dividir en fases las obras de urbanización del sector o su división en unidades de actuación que racionalicen el proceso, en todo caso la última de las fases o unidades previstas estará ejecutada en un plazo de 8 años, prorrogables con aprobación municipal.

2.3.11. Sistema de actuación.

Se propone y así se ha recogido en la ficha urbanística del Sector I-6, el de compensación como sistema de actuación para las unidades de actuación que le planeamiento de desarrollo establezca para el sector.

2.3.12. Relacion de propietarios afectados.

En el art. 32.1.2, referente al sometimiento a información pública de los Instrumentos de Planeamiento, se recoge lo siguiente:

«Deberá llamarse al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales que tengan

por finalidad ordenar áreas urbanas sujetas a reforma interior, de ámbito reducido y específico, o Estudios de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquellos.»

También la regla 6.ª del art. 19 de la LOUA, expresa que:

«Cuando proceda la notificación individualizada en el trámite de información pública, ésta deberá incluir los datos relativos a la identidad de los propietarios de los diferentes terrenos afectados y a sus domicilios.»

Por todo ello, se recoge a continuación, la relación de los propietarios afectados, así como sus domicilios, según información obtenida, básicamente en el Catastro y en el Registro de la Propiedad:

PROP. INICIAL	FINCA REGISTRAL FINCA CATASTRAL	TITULAR	DOMICILIO	SUPERF. m²	% S/TOTAL
1	LIBRO 164, TOMO 911, FOLIO 174, FINCA 13.363	BAYMU S.L.	C/ AVDA. GENERALÍSIMO NÚM. 113. S. PEDRO PINATAR, 30740 MURCIA	726.860	91,69
	0100144				
	LIBRO 318, TOMO 1.281, FOLIO 170, FINCA 12.801	BAYMU S.L.	C/ AVDA. GENERALÍSIMO NÚM. 113. S. PEDRO PINATAR 30740 MURCIA		
	0100144				
2	LIBRO 234, TOMO 1.107, FOLIO 71, FINCA 20.414	BAYMU S.L.	C/ AVDA. GENERALÍSIMO NÚM. 113. S. PEDRO PINATAR 30740 MURCIA	34.553	
	0100031				
3	LIBRO 210, TOMO 1.046, FOLIO 7, FINCA 18.312	PEDRO LÓPEZ CANO E ISABEL M.ª BALLESTA RODRÍGUEZ	C/ BLAS INFANTES NÚM. 28. 04628. ANTAS, ALMERÍA	19.104	3,38
	0100032				
4	LIBRO 210, TOMO 1.046, FOLIO 7, FINCA 18.312	PEDRO LÓPEZ CANO E ISABEL M.ª BALLESTA RODRÍGUEZ	C/ BLAS INFANTES NÚM. 28. 04628. ANTAS, ALMERÍA	8.876	
	0100033				
5	LIBRO 361 TOMO 1.383, FOLIO 1 FINCA 9.719	FRANCISCO LORENZO CAPARRÓS GARCÍA Y OTROS PROINDIVISO	C/ SAN PEDRO, NÚM. 7, 04620, VERA	8.422	1,03
	0100140				
6	LIBRO 132, TOMO 768, FOLIO 163, FINCA 9.716	MARÍA SÁNCHEZ PÉREZ	C/ BALLESTA NÚM. 8, 04620 VERA, ALMERÍA	12.342	1,48
	0100141				
7	LIBRO 132, TOMO 768, FOLIO 160, FINCA 9.713	FRANCISCA G.ª PÉREZ Y LORENZO CAPARRÓS HERNÁNDEZ	C/ SAN PEDRO, NÚM. 7, 04620, VERA	11.127	1,34
	0100142				
8	0100049	JERÓNIMO HARO FERNÁNDEZ	C/ VIRGEN DEL CARMEN NÚM. 1, 04630 GARRUCHA, ALMERÍA	4.154	0,50
9 (*)	0100185	JUAN ANTONIO CAPARRÓS CARRETERO	PAGO DE SOLIMANA S/N. APTO. 375	2.555	0,31
10 (*)	LIBRO 203, TOMO 1027, FOLIO 150, FINCA 10.479	JOSÉ DE HARO OROZCO	C/ ALI-BEY 4.º, 2.º A, 04620 VERA, ALMERÍA	1.050	0,12
	0100046				
11 (*)	0100045	JUAN SOLER CAMPOY	AVDA. BLASCO IBAÑEZ,NÚM. 45, 5.º, 46026 VALENCIA	1.246	0,15
TOTAL				830.289	100%

(*) El límite de estas parcelas con el dominio público de la carretera A-1200, así como la titularidad de las mismas, está pendiente de la remisión y comprobación de los documentos a aportar por los particulares y por la Administración.

2.4. Competencia y procedimiento.

La Modificación Puntual núm. 1 del PGOU de Vera se tramitará de conformidad con el procedimiento de aprobación previsto por el art. 31 y 32 de la LOUA.

La presente Modificación Puntual, inició su tramitación de forma simultánea a la Adaptación de las NN.SS. a la LOUA, y al tener por objeto dotar al municipio de suelo industrial, se acogió a la Disposición adicional primera del Decreto 11/2008, para tramitarse de forma simultánea a la Adaptación parcial, siempre de manera condicionada a la aprobación de esta Adaptación, y acogiéndose por lo tanto, a los plazos indicados para la emisión de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, lo cuales serán objeto de valoración conjunta por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, en lo que respecta a los pronunciamientos de las Consejerías y Organismos en ella representados, conforme a lo dispuesto en el art. 23.1.b) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, en el plazo máximo de dos meses.

No obstante, el PGOU de Vera por Adaptación de las NN.SS. a la LOUA ha alcanzado en el momento de redacción del presente documento de Aprobación Provisional plena vigencia, al ser aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación Local del Excmo. Ayuntamiento de Vera en sesión ordinaria celebrada el día 27 de noviembre de 2008, publicadas el 6 de febrero de 2009 en el BOPA núm. 25, además de una corrección de errores publicada en el mismo Boletín Oficial, en fecha 12 de febrero de 2009 (Anexo 10.2) e inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el número 3279.

Teniendo en cuenta que la presente Modificación Puntual afecta a la ordenación estructural del PGOU por Adaptación de las NN.SS. de Vera a la LOUA, puesto que clasifica suelo y determina Sistema General Viario, la competencia de aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo según lo recogido en los art. 31.2.B) a) y 36.2.c) 1.ª de la LOUA.

Art. 31.2.

Corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo:

(...)

B) La aprobación definitiva de:

a) 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, y los planes de desarrollo de los Planes de Ordenación Intermunicipal.

Art. 36.2.c) 1.ª

1.ª La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo.

En cuanto al procedimiento a seguir para la tramitación del presente expediente de planeamiento, éste se regula por las determinaciones recogidas en el art. 32 de la LOUA Tramitación de los instrumentos de planeamiento, así como por lo recogido en la Disposición adicional primera del Decreto 11/2008.

A continuación se hace una transcripción literal del art. 32 de LOUA, donde se recogen los pasos a seguir para la tramitación, en su caso, del presente expediente de planeamiento:

Artículo 32. Tramitación de los instrumentos de planeamiento.

1. El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las siguientes reglas:

1.ª Iniciación:

a) En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal o de sus innovaciones: De oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o, sólo en los casos de modificaciones, en virtud de propuesta realizada por cualquiera otra Administración o entidad pública o de petición formulada por persona privada.

b) En los restantes instrumentos de planeamiento: De oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o requerimiento de cualquier otra Administración o entidad pública; o bien a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental.

En el supuesto de solicitud por iniciativa particular, la Administración competente para la tramitación, salvo que decida no admitirla mediante resolución motivada, podrá requerir al solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquélla y en todo caso antes de la aprobación inicial, para que subsane y, en su caso, mejore la documentación. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para notificar la resolución.

2.ª La aprobación inicial del Instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, ni a veinte días si se trata de Estudios de Detalle, así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del Instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica.

Cuando se trate de Plan General de Ordenación Urbanística, Plan de Ordenación Intermunicipal, Plan de Sectorización o Plan Especial de ámbito supramunicipal o cuando su objeto incida en competencias de Administraciones supramunicipales, se practicará, también de forma simultánea, comunicación a los restantes órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses. Igual trámite se practicará con los Ayuntamientos de los municipios colindantes cuando se trate de Planes Generales de Ordenación Urbanística.

Deberá llamarse al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales que tengan por finalidad ordenar áreas urbanas sujetas a reforma interior, de ámbito reducido y específico, o Estudios de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquéllos.

3.ª La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional o, cuando sea competente para ella, definitiva, con las modificaciones que procedieren y, tratándose de la aprobación definitiva y en los casos que se prevén en esta Ley, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal, será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes de órganos y entidades administrativas cuando las modificacio-

nes afecten sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, o bien alteren los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes. En los restantes supuestos no será preceptiva la repetición de los indicados trámites, si bien el acuerdo de aprobación provisional deberá contener expresamente la existencia de estas modificaciones no sustanciales.

4.ª Tras la aprobación provisional, el órgano al que compete su tramitación requerirá a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2.ª y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.

2. En los procedimientos iniciados a instancia de parte, conforme a lo establecido en el apartado b) de la regla 1.ª del apartado anterior, transcurridos tres meses desde la entrada de la solicitud y del correspondiente proyecto en el registro del órgano competente sin que sea notificada la resolución de la aprobación inicial, el interesado podrá instar el sometimiento a la información pública de la forma que se establece en el siguiente apartado. Practicada la información pública por el interesado, éste podrá remitir la documentación acreditativa del cumplimiento de este trámite y el proyecto del Instrumento de planeamiento a la Consejería competente en materia de urbanismo para la emisión, si hubiere lugar, del informe previsto en el artículo 31.2.C). Evacuado este informe o transcurrido el plazo para su emisión, se solicitará al órgano competente la aprobación definitiva del Instrumento de planeamiento, quien habrá de dictar la resolución expresa y su notificación al interesado en el plazo máximo de tres meses; transcurrido este plazo, el solicitante podrá entender estimada su solicitud, salvo informe desfavorable de la Consejería competente en materia de urbanismo.

Cuando la aprobación definitiva corresponda a la Consejería competente en materia de urbanismo, el solicitante podrá, desde que hayan transcurrido en su totalidad los plazos establecidos en el párrafo anterior, instar ante la misma la aprobación definitiva del Instrumento de planeamiento. Instada ésta, dicha Consejería requerirá de la Administración responsable de la tramitación de la iniciativa particular la remisión del expediente administrativo en el plazo de diez días, siendo esta Administración incompetente para adoptar cualquier decisión o realizar cualquier actuación distinta de la de la remisión del expediente. El plazo máximo para resolver sobre la aprobación definitiva será de tres meses desde la reiteración de la solicitud, transcurrido el cual sin notificación de resolución expresa, el solicitante podrá entender estimada su solicitud, salvo que afecte a la ordenación estructural y cuando se trate de Planes de Sectorización.

3. El trámite de información pública por iniciativa de particular a que hace referencia el apartado anterior habrá de seguir las siguientes reglas:

1.ª El interesado anunciará la convocatoria de la información pública en el Boletín Oficial que hubiere correspondido de haber actuado la Administración competente para su tramitación. En la convocatoria se identificarán los trámites administrativos realizados y el Ayuntamiento donde se podrá consultar el expediente y dirigir las alegaciones.

2.ª La Secretaría General del Ayuntamiento estará obligada a disponer lo necesario para la pública consulta de la documentación y emitirá certificación de las alegaciones presentadas, dando traslado de una copia de éstas y de la certificación al interesado.

3.ª En los casos en los que sea necesario llamar al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el correspondiente ámbito de ordenación, la

convocatoria se notificará por vía notarial, acreditándose su práctica mediante el oportuno testimonio notarial.

4. La aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y de los Planes de Ordenación Intermunicipal, así como, en su caso, de sus innovaciones, deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicha Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del proyecto de Instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

Dentro del primer mes del plazo máximo para resolver podrá formularse, por una sola vez, requerimiento al Ayuntamiento para que subsane las deficiencias o insuficiencias que presente el expediente aportado. El requerimiento interrumpirá, hasta su cumplimiento, el transcurso del plazo máximo para resolver y notificar.

El transcurso del plazo fijado en el párrafo primero de este apartado, sin notificación de acuerdo expreso alguno, determinará la aprobación definitiva por silencio del correspondiente instrumento de planeamiento en los mismos términos de su aprobación provisional, si bien la eficacia de dicha aprobación estará supeditada a su publicación en la forma prevista en esta Ley.

5. En los procedimientos iniciados de oficio distintos a los regulados en el apartado anterior, el transcurso del plazo máximo para resolver sin adopción de acuerdo expreso determinará la caducidad de éstos.

En el apartado 1.2 antes mencionado, se hace referencia a que los plazos dados para la emisión de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, serán los establecidos por su legislación específica.

Con la aprobación y publicación del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, se establecen los plazos máximos para que, durante el trámite de información pública, se emitan los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, vistos en el párrafo anterior, según se recoge en su disposición adicional primera, para las modificaciones de planeamiento general que, como esta, tengan por objeto dotar al municipio de suelo industrial, tal y como se transcribe a continuación:

Disposición adicional primera. Especificaciones relativas a la adaptación parcial y las modificaciones.

1. Las modificaciones del planeamiento general en vigor que tengan por objeto dotar al municipio de suelo residencial destinado mayoritariamente a vivienda protegida, suelos dotacionales o suelos industriales, éstas, ajustándose al procedimiento establecido para las mismas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, podrán tramitarse de forma simultánea a la adaptación parcial, siempre de manera condicionada a la aprobación de esta adaptación.

En estos casos, y durante el trámite de información pública del procedimiento de modificación, según lo regulado en el artículo 32.1.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, por parte del Ayuntamiento se solicitarán los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, los cuales serán objeto de valoración conjunta por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, en lo que respecta a los pronunciamientos de las Consejerías y Organismos en ella representados, conforme a lo dispuesto en el artículo 23.1.b) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, en el plazo máximo de dos meses. La citada Comisión emitirá, de forma simultánea, las valoraciones relativas al documento

de modificación y al de adaptación parcial que lo habilita en el plazo máximo de un mes, desde su solicitud.

Por último, todo el procedimiento de tramitación del presente expediente de planeamiento, debe cumplir con las determinaciones que establece la LOUA en la Sección Sexta del Capítulo IV en relación a la Información pública y publicidad de los instrumentos de planeamiento, recogidos en los artículos 39, 40 y 41 de la misma, que dicen lo siguiente:

Artículo 39. Información pública y participación.

1. Deberán ser objeto de publicación en el Boletín Oficial que corresponda, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados:

a) El anuncio de la información pública que debe celebrarse en los procedimientos sustanciados para la aprobación de instrumentos de planeamiento y de sus innovaciones.

b) Los acuerdos de suspensión completa o parcial de instrumentos de planeamiento, así como los de la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias regulada en el artículo 27.

2. Deberá publicarse en el Boletín Oficial que corresponda, y en su caso en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados, el anuncio de la información pública de los convenios urbanísticos antes de su aprobación.

3. La Administración responsable del procedimiento para la aprobación de un instrumento de planeamiento deberá promover en todo caso, antes y durante el trámite de información pública, las actividades que, en función del tipo, ámbito y objeto del instrumento a aprobar y de las características del municipio o municipios afectados, sean más adecuadas para incentivar y hacer más efectiva la participación ciudadana.

Artículo 40. Publicidad.

1. A los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento, en los Ayuntamientos y en la Consejería competente en materia de urbanismo existirá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados por los mismos.

2. Los municipios remitirán al registro de la citada Consejería los documentos completos de los instrumentos de planeamiento aprobados en ejercicio de su competencia, cuando con carácter previo sea preceptivo el informe de la referida Consejería.

3. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para la publicación a que se refiere el artículo siguiente.

Las copias de los documentos de los Instrumentos de Planeamiento correspondiente expedidas por el registro, una vez en vigor y con los debidos requisitos, acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos.

4. Los municipios podrán regular, mediante la correspondiente ordenanza, la cédula urbanística de los terrenos o edificios existentes, acreditativa del régimen urbanístico aplicable y demás circunstancias urbanísticas.

5. Las Administraciones competentes facilitarán en la mayor medida posible el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento por medios y procedimientos informáticos y telemáticos, así como mediante ediciones convencionales.

Artículo 41. Publicación.

1. Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publican en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los haya adoptado. Respecto a los instrumentos de planeamiento cuya aprobación corresponda a los municipios, es de aplicación lo establecido en la legislación de régimen local.

2. La publicación conforme a la regla del apartado anterior llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y, en su caso, de la Consejería competente en materia de urbanismo.

3. El acuerdo de aprobación de los convenios urbanísticos se publicará en el Boletín Oficial que corresponda con expresión, al menos, de haberse procedido a su depósito en el registro correspondiente, e identificación de sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados.

III. DETERMINACIONES

Aunque el objeto del presente expediente no es establecer la ordenación del sector, ni por lo tanto, las normas urbanísticas que regulen su posterior ejecución, sí se establecen unas determinaciones a considerar y cumplir, unas de modo obligatorio y otras indicativas, por los instrumentos de planeamiento que desarrollen el sector objeto del presente planeamiento general y que básicamente recogen las propuestas descritas y justificadas en la memoria, con carácter de planeamiento general así como las motivadas por los distintos informes sectoriales.

El presente Instrumento contiene las determinaciones que la LOUA, en su artículo 10, exige al planeamiento general con respecto a los suelos urbanizables sectorizados, particularizadas en el Sector I-6 propuesto.

En ese sentido, se clasifican, además de los suelos ocupados por el sector, los sistemas generales necesarios que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, así como las infraestructuras que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte, aplicado al territorio objeto de la modificación. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en la LOUA.

Como determinaciones estructurales, es decir que afectan a la ordenación estructural del municipio, se consideran: la delimitación de un nuevo Área de Reparto, que incluye el Sector I-6 y los sistemas generales adscritos; la definición de su aprovechamiento medio; la delimitación y clasificación como suelo urbanizable sectorizado del Sector I-6, la atribución al mismo del uso característico industrial y la definición de los Sistemas Generales adscritos. Se determinan como no estructurales los criterios y directrices para el desarrollo y ordenación pormenorizada del suelo, justificándose la coherencia de sus determinaciones con las del planeamiento y ordenación de rango superior, así como con las normativas y planes sectoriales y ambientales.

Conforme a lo establecido en el art. 10 de la LOUA, estas determinaciones se refieren a la Ordenación Estructural (-E), a la Ordenación Pormenorizada (-P), y a lo que dentro de esta última, se consideran criterios y Directrices para los Planes y Proyectos de Desarrollo (-D-), clasificándose las que se relacionan a continuación, con la abreviatura señalada entre paréntesis:

(-E-): Estructural.

(-P-): Pormenorizada.

(-D-): Directriz.

3.1. Determinaciones de carácter estructural.

3.1.1. Delimitación del Área de Reparto AR-I.6 (-E-).

- El Área de Reparto queda delimitada como se recoge en el plano OE-11.0, correspondiéndose con una superficie de 830.289 m², en la que se incluyen el Sector I-6 y los sistemas generales adscritos a él.

- Es voluntad de este planeamiento la delimitación del Área de Reparto ajustada a la estructura de la propiedad. que

se recoge en el documento. La superficie indicada del área de reparto se obtiene de los límites de propiedades y dominios públicos de carreteras recogidos en el documento, así como de las indicaciones del Informe de Valoración Ambiental, sin que se haya sido posible realizar in situ deslindes de propiedades ni por parte de las administraciones competentes ni por las privadas. Por tanto, la superficie considerada para el Área de Reparto podrá sufrir pequeños ajustes por imprecisión de la delimitación de estas propiedades catastrales, por imprecisión de los límites, facilitados por la administración de dominio público y expropiaciones de carreteras, o de la delimitación derivada del informe de Valoración Ambiental. En cualquier caso, esta superficie, justificadamente, podrá ser ajustada por el resultado del levantamiento topográfico de los límites reales de la propiedad afectada por la actuación, que se recoja en el planeamiento de desarrollo, y en consecuencia, se aplicarán los coeficientes, aprovechamientos y parámetros determinados en la ficha urbanística a la superficie ajustada sin que suponga modificación del planeamiento.

3.1.2. Aprovechamiento Medio (-E-).

- El Aprovechamiento Medio del Área de Reparto será de 0,55 m²/m².

- El aprovechamiento medio determinado para el Área de Reparto se refiere al uso característico industrial, siendo el aprovechamiento subjetivo, susceptible de apropiación por el conjunto de los propietarios de terrenos incluidos en el Área de Reparto, el que represente el 90% del aprovechamiento objetivo o lucrativo.

3.1.3. Delimitación del Sector I-6 y Sistemas Generales (-E-).

- Se delimita un solo Sector denominado I-6 que se corresponde con lo definido gráficamente en el plano OE-12.0 del presente documento, el Sector I-6 tiene una superficie de 758.793 m², 9.005 m² el sistema general adscrito del acceso desde el nudo A-1200/A-352, y 62.491 m², el sistema general adscrito correspondiente a los terrenos ocupados por la AP-7.

- Se tendrán las mismas consideraciones expuestas para el Área de Reparto en cuanto a ajustes de las superficies.

- Se determina como sistema general la vía de servicio paralela a la A-1200 desde el enlace de la A-1200/A-352, hasta la glorieta de enlace N-340a/A-1200. El tramo de esta vía no incluido en el sector ni en el sistema general adscrito, transcurrirá por los terrenos de dominio público o expropiados por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de acuerdo a sus informes relativos a la modificación de fecha 4 de marzo de 2009 y 9 de noviembre de 2009 (Anexos 2.8 y 2.13). Si justificadamente en el estudio de esta vía fuera necesario sobrepasar los terrenos ya expropiados o de dominio público, los terrenos adscritos como sistemas generales o los incluidos en el sector, estos suelos se obtendrán por expropiación, en virtud del art. 139.1.b) de la LOUA. La expropiación y ejecución de este sistema general será costeada por el sector, sin perjuicio de que se incluya en el Convenio firmado entre el Ayuntamiento de Vera y los propietarios de los suelos que se benefician de los enlaces y accesos a ejecutar.

3.1.4. Uso característico (-E-).

El uso característico del Sector I-6 es el Industrial, estando sujeto a lo establecido para este uso por los arts. 80, 81 y 82, de las Ordenanzas Municipales de Edificación de Vera, aprobadas por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal celebrado en fecha 29 de marzo de 2007 y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería el 17 de abril de 2007.

3.1.5. Usos incompatibles (-E-).

Se consideran como usos incompatibles con los usos del sector propuesto, aquellos que puedan contrariar la racional y coherente actividad industrial, en particular el uso residencial,

salvo que vaya vinculado al uso principal, como complementario a su actividad, guardas, vigilancia, etc.

3.1.6. Edificabilidad del Sector (-E-).

- La edificabilidad atribuida al Sector I-6 es de 456.658,95 m² de techo, lo que da como resultado sobre la superficie del sector de 758.793 m², un coeficiente de edificabilidad de 0,6018 m²/m².

El aprovechamiento objetivo conforme al uso característico industrial es por tanto de 456.658,95 m².

El aprovechamiento subjetivo o contenido urbanístico lucrativo al que los propietarios tendrán derecho mediante cumplimiento de los deberes urbanísticos será del 90% del aprovechamiento objetivo, es decir 410.993 m².

- La edificabilidad que le corresponde a los equipamientos de uso y titularidad pública, se entenderá incrementada a la edificabilidad total, no computando a efectos de la limitación establecida al aprovechamiento objetivo, dado su carácter de aprovechamiento no lucrativo.

3.2. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

3.2.2. Cesiones (-P-).

- Las cesiones obligatorias serán las que establezca la legislación vigente en el momento de la redacción del planeamiento de desarrollo.

- Los propietarios del suelo tendrán el deber de ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, viales, aparcamientos, parques y jardines, equipamientos que comprendan en aplicación de la normativa urbanística vigente, tanto las destinadas al servicio del sector como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo, así como ceder gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice y se pueda materializar el 10% del aprovechamiento medio del Área de Reparto. En aplicación del artículo 16.1 de la Ley 8/2007, de Suelo, el destino de esta cesión será incrementar el patrimonio público de suelo. En los supuestos permitidos por la legislación vigente, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

- Las cesiones recogidas en la ficha urbanística del sector, tienen carácter indicativo y están calculadas a partir de la superficie expresada del sector y según los estándares indicados en el art. 17 de la LOUA. Los ajustes referidos en anteriores determinaciones de la superficie del sector, así como la aparición sobrevenida de normativa reglamentaria al respecto, que le sea legalmente de aplicación, conllevará el ajuste de las mismas a estas nuevas circunstancias.

- El planeamiento de desarrollo será el encargado de determinar la ordenación pormenorizada del sector, en coherencia con el uso al que se destina y la accesibilidad al mismo, este planeamiento a modo indicativo, sugiere la ubicación de los equipamientos en las zonas más próximas a los accesos del sector, así como los espacios libres y aparcamientos cercanos a las vías de acceso que coinciden con las zonas de afección de la AP-7 y A-1200, de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad y en coherencia con las determinaciones del apartado E del art. 9 de la LOUA, procurando su coherencia, funcionalidad y accesibilidad, así como su equilibrada distribución (-D-).

3.2.3. Usos compatibles (-P-).

- Se determinan como usos compatibles con el uso característico industrial, los usos recogidos en la ficha urbanística correspondiente al sector: Terciario, Dotacional, Espacios Libres y Aparcamientos con las condiciones establecidas para estos usos por las Ordenanzas de Edificación de Vera.

- Se limita el aprovechamiento destinado a los usos compatibles al 40% del aprovechamiento objetivo del sector.

- Se permite en el sector la implantación de grandes superficies comerciales, limitando la edificabilidad destinada a este uso específico al 25% de la edificabilidad total. El Plan Parcial que desarrolle el sector deberá concretar en que parcelas o zonas permitirá este uso pormenorizado, justificándolo desde la racionalidad y coherencia con las directrices del POTA y con sometimiento a lo establecido por la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía y al Decreto 208/2007, de 17 de julio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Orientación Comercial 2007/2010 y se regulan los criterios y sistema de evaluación para el otorgamiento de licencia comercial de grandes establecimientos comerciales y el informe comercial sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico, para este tipo de establecimientos comerciales. En todo caso, este tipo de establecimientos comerciales estará sujeto a la licencia comercial para las grandes superficies de acuerdo con la Ley del Comercio Interior de Andalucía.

En los proyectos que desarrollen estas parcelas, se especificarán las actividades y establecimientos que contemple teniendo en cuenta la clasificación de la Ley 1/1996, de 10 de enero, y en función de los mismos, independientemente de la tramitación urbanística correspondiente, se someterá a la tramitación que de acuerdo a esta Ley sea exigible.

3.2.4. Planeamiento de desarrollo y sistema de actuación (P-P).

- Para el desarrollo urbanístico del Sector I-6, será necesaria la aprobación de Plan Parcial que ordene el sector teniendo en cuenta las determinaciones y directrices que el presente documento establece. Podrá delimitar una o varias unidades de ejecución que permitan una gestión y transformación urbanística coherente y equilibrada.

- Al tratarse de un sector de iniciativa privada se propone para el mismo el sistema de compensación para su gestión urbanística.

3.3. Directrices para el planeamiento y proyectos de desarrollo.

Se entiende como «Directrices» en este documento las determinaciones que como objetivos y criterios se establecen, y deberán concretarse en los planeamientos y proyectos de desarrollo de los suelos incluidos en el ámbito de este planeamiento general, por ser estos, los instrumentos capaces de definirlos y concretarlos con el grado suficiente. La mayor parte de estas determinaciones vienen motivadas por los distintos informes sectoriales recavados, y se transcriben de las condiciones y sugerencias recogidas en ellos. Tendrán carácter vinculante aquellas que vengan condicionadas e impuestas por los informes que tengan ese carácter vinculante, entendiéndose el resto como recomendaciones con carácter indicativo dirigidas a los instrumentos de desarrollo.

3.3.1. Relativas a la ordenación (D-D).

3.3.1.1. Trazado y secciones del viario (D-D).

- La red viaria que se proyecte en el planeamiento de desarrollo tendrá en cuenta la necesidad de conexión del sector con el Sistema General Viario que constituye el acceso principal y la continuidad en el grado posible con el viario del colindante sector I-5. Se sugiere, conforme a lo representado en el plano OC-13.0, se proyecte vial paralelo a la AP-7, al norte de la misma que estructure esta zona del sector y permita su futura vertebración con otros desarrollos.

- El planeamiento de desarrollo respetará en lo posible las secciones propuestas para los viales, teniendo en cuenta que:

- El Sistema General Viario paralelo a la A-1200 deberá de cumplir las determinaciones establecidas para las vías de servicio por la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y las instalaciones de servicio (D).

- No se podrá conectar directamente a la A-1200, sino que el acceso al sector se hará a través del sistema general anterior.

- Se tendrá en cuenta la importancia del tráfico no motorizado, considerando en la sección del sistema general y principales vías interiores al sector, la inclusión de carril bici y pasos peatonales de anchura adecuada.

- Se procurará en vías de tráfico rodado un ancho total del vial no inferior a 12 metros.

- Se tendrá en cuenta en la red viaria y en el diseño de su sección la evacuación de aguas pluviales y la necesidad de las obras de drenaje que se desprenden del Estudio Hidrológico que acompaña a este documento.

- El perfil del viario se ajustará en lo posible a la topografía del terreno evitando grandes movimientos de tierras que alteren excesivamente el entorno.

3.3.1.2. Elementos singulares a considerar en la ordenación (D-D).

- Cortijo de Juan Cuadrado. La ordenación del Plan Parcial que desarrolle el sector deberá recoger las determinaciones que el PGOU establece para los bienes catalogados como de interés etnológico, para el denominado como Cortijo de Juan Cuadrado. Así mismo, se recogerán las indicaciones que para esta construcción se derivan del informe de la Delegación en Almería de la Consejería de Cultura, buscando su integración de forma coherente en la ordenación que se proponga para el sector.

- Zona de pinares. La ordenación del planeamiento de desarrollo deberá integrar las zonas de pinares grafiadas en los planos del E.I.A, determinando la creación de espacios libres coincidentes con estas zonas.

- Banda de afección de carreteras. Dada la incompatibilidad de ubicación de diferentes usos sobre las zonas de servidumbre y de no edificación señaladas por las afecciones sectoriales de la AP-7 y de la A-1200, se sugiere que el posterior planeamiento de desarrollo, ubique en estas, las zonas de espacios libres y aparcamientos necesarias para el sector.

3.3.1.3. Sobre la protección del paisaje (D-D).

- La ordenación del planeamiento de desarrollo propuesto aplicará las medidas correctoras apuntadas en el EIA en relación al paisaje (capítulo 10), a fin de minimizar las afecciones paisajísticas desde las principales vías de comunicación.

- El planeamiento de desarrollo preverá la plantación de árboles y arbustos autóctonos y ornamentales que actúen como pantallas visuales, sobre todo de los desmontes existentes al N de Sector I-6 y de aquellos nuevos que puedan generarse.

- La ordenación a proponer en planeamiento de desarrollo posterior se adaptará en todo lo posible a la topografía existente a fin de alterarla lo mínimo posible, reduciendo con ello, su impacto visual.

- En el Informe de Valoración Ambiental, del Delegado Provincial de la Consejería de Medioambiente en Almería, sobre la Modificación Puntual núm. 1 del PGOU de Vera por Adaptación de las NNSS a la LOUA, para la clasificación del Sector Industrial I-6 Verasol, se recogen una serie de medidas protectoras y correctoras respecto al paisaje, como síntesis de las propuestas en el EIA, en el Anexo II del Informe, que deberán considerarse.

3.3.1.4. Sobre la Flora y la Fauna (D-D).

- El Plan Parcial deberá establecer para los proyectos de urbanización y obras que lo desarrollen, la necesidad de tomar medidas de carácter preventivo en lo relativo a Flora y Fauna, mediante muestreos previos a los movimientos de tierra para proceder a la traslocación de especies vegetales de interés (S. papillosa) y a la recolección y traslado de especies de fauna tales como la tortuga mora (en caso de su localización), ambas actuaciones requerirán la autorización expresa de la Delegación Provincial de Medio Ambiente, donde se fijarán las

condiciones para la traslocación, recolección y traslado de las distintas especies.

- La zona norte excluida del Área de Reparto a resultas del Informe Previo de Valoración Ambiental de 5 de mayo de 2009, del Delegado Provincial de la Consejería de Medioambiente en Almería, sobre la Modificación Puntual núm. 1 del PGOU de Vera por Adaptación de las NN.SS. a la LOUA, para la clasificación del Sector Industrial I-6 Verasol, se constituirá como un área de integración y reserva de la tortuga mora.

- En el Informe de Valoración Ambiental se recogen una serie de medidas protectoras y correctoras respecto a la Flora y la Fauna, como síntesis de las propuestas en el EIA, en el Anexo II del Informe, que deberán considerarse transcriben a continuación en los planes y proyectos que desarrollen este planeamiento.

3.3.1.5. Sobre medidas ambientales protectoras y correctoras (-D-).

- Se aplicarán las medidas ambientales protectoras y correctoras de aplicación directa y de carácter general especificadas en el punto 10 del EIA adjunto, sobre los impactos negativos generados por el proyecto, con el fin de paliar las perturbaciones que se generen en el entorno de la actuación.

- El Informe de Valoración Ambiental del Delegado Provincial de la Consejería de Medioambiente en Almería, sobre la Modificación Puntual núm. 1 del PGOU de Vera por Adaptación de las NN.SS. a la LOUA, para la clasificación del Sector Industrial I-6 Verasol, declara el Suelo Urbanizable de la Modificación Puntual, no excluido del ámbito de actuación, como Viable Condicionado al cumplimiento de las medidas correctoras propuestas por el promotor y a la incorporación de una serie de determinaciones ambientales, entre las que se encuentran que tiene carácter de protección y corrección y que tendrán que considerarse en los planes y proyectos que desarrollen este planeamiento.

- Los planes y proyectos que se redacten en desarrollo de este planeamiento asumirán las medidas de control y seguimiento de que se desarrollarán bajo la Dirección de Obra y la supervisión de la Dirección Ambiental de Obra, descritas en el punto 11 del EIA.

3.4. Determinaciones relativas a afecciones e informes sectoriales.

3.4.1. Relativas a las afecciones de carretera del Estado (AP-7).

3.4.1.1. Sobre Zona de Dominio Público (-D-).

La zona de Dominio Público de la AP-7 está definida en el art. 21.1 de la Ley 25/88, de Carreteras del Estado, de la siguiente forma:

Zona de Dominio Público. Artículo 21.1.

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

De acuerdo al apartado 3 del mismo artículo, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Ministerio de Obras

Públicas y Urbanismo, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38.

- El planeamiento de desarrollo de este sector, deberá conservar el límite del mismo, conforme al señalamiento de la Zona de Dominio Público realizado por parte de la Demarcación Carreteras del Estado en Murcia, sin incluir en ningún caso, esta zona de Dominio Público dentro del ámbito del sector, ni se propondrá la ubicación de ninguna obra de edificación de instalaciones (tales como centros de transformación) ni de ninguna infraestructura en la zona de dominio público de carreteras. De acuerdo al apartado 3 del mismo artículo, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Carreteras.

- Se evitará que cualquier infraestructura de servicios que discurra de forma paralela a la AP-7, lo haga dentro de la Línea de Dominio Público, así como los cruzamientos de infraestructuras a realizar, se ejecutará mediante perforación mecánica subterránea, previa autorización correspondiente.

3.4.1.2. Sobre Zona de Servidumbre (-D-).

La zona de Servidumbre de la AP-7 está definida en el art. 22 de la Ley 25/88, de Carreteras del Estado, de la siguiente forma:

Zona de Servidumbre. Artículo 22.

1. La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 21 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38.

3. En todo caso, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

4. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

3.4.1.3. Sobre zona de afección (-D-).

La zona de afección de la AP-7 está definida en el art. 23 de la Ley 25/88, de Carreteras del Estado, de la siguiente forma:

Zona de afección. Artículo 23.

1. La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

nismo, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 39.

4. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a diez años.

3.4.1.4. Sobre Línea Límite de Edificación (-D-).

La línea límite de edificación de la AP-7 está definida en el art. 25 de la Ley 25/88, de Carreteras del Estado, de la siguiente forma:

1. A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

2. Con carácter general, en las carreteras estatales que discurran total y parcialmente por zonas urbanas el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el punto anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, con arreglo al procedimiento que reglamentariamente se establezca.

3. Asimismo, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, previo informe de las Comunidades Autónomas y entidades locales afectadas podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o comarcas perfectamente delimitadas.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 100 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

Se cumplirán los artículos 86 y 87 del Reglamento General de Carreteras:

Artículo 86.

1. Donde, por ser muy grande la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre, la citada línea se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre.

2. Donde las líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde los ramales de enlaces y vías de giro de intersecciones, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento determinante.

Artículo 87.

1. Se podrán ejecutar obras de conservación y mantenimiento de las construcciones existentes dentro de la línea límite de edificación, así como obras de reparación por razones

de higiene y ornato de los inmuebles, previa la comunicación de su proyecto a la Dirección General de Carreteras; entendiéndose la conformidad de ésta si no manifestase reparo alguno, fundado en la contravención de lo dispuesto en la Ley de Carreteras y en este Reglamento, en el plazo de un mes.

2. La Dirección General de Carreteras podrá autorizar la colocación de instalaciones fácilmente desmontables, así como de cerramientos diáfanos, entre el borde exterior de la zona de servidumbre y la línea límite de edificación, siempre que no resulten mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación vial.

3. Los depósitos subterráneos, surtidores de aprovisionamiento y marquesinas de una estación de servicio deberán quedar situados más allá de la línea límite de edificación.

4. Entre el borde exterior de la zona de servidumbre y la línea límite de edificación no se podrán ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno, ni realizar instalaciones aéreas o subterráneas que constituyan parte integrante de industrias o establecimientos, salvo las instalaciones que tengan carácter provisional o sean fácilmente desmontables.

5. Las limitaciones anteriormente señaladas no confieren a los titulares de derechos reales sobre las fincas incluidas en la línea límite de edificación, ningún derecho a indemnización.

- Delante de la línea límite de edificación, solo se podrán ejecutar obras de conservación y mantenimiento de construcciones existentes, así como obras de reparación por razones de higiene y ornato, de conformidad con el artículo 87.1 del Reglamento General de Carreteras. Si existen edificaciones delante de la citada línea, no se autorizarán obras de construcción, reconstrucción o ampliación de las mencionadas edificaciones.

3.4.1.5. Sobre publicidad (-D-).

Se prohibirá la publicidad visible desde la zona de dominio público, permitiéndose únicamente los carteles informativos, rótulos y anuncios, indicados en los artículos 89 y 90 del vigente Reglamento General de Carreteras 1812/1994, de 2 de septiembre.

3.4.1.6. Sobre ruido (-D-).

En las Normas Urbanísticas de desarrollo se deberá incluir que para las nuevas construcciones próximas a la Autopista AP-7, será necesario que, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se lleven acabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros, estableciéndose limitaciones a la edificabilidad o disponiéndose de los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendables, de acuerdo con lo establecido en la vigente Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido, y Reales Decretos 1513/2005 y 1367/2007 que desarrollan la misma, y en su caso de la normativa autonómica y municipal.

3.4.1.7. Sobre la Zona de Especial Protección de Infraestructuras.

El presente instrumento de planeamiento determina y define dentro de su ámbito dos franjas de suelo, a ambos márgenes de la autopista AP-7 delimitadas por el límite del ámbito y la línea límite de edificación resultante de la afección de la propia autopista a la que denomina «Suelo de Especial Protección de Infraestructuras». El suelo incluido en estas franjas será de dominio público y cesión obligatoria, con usos asignados por el planeamiento de desarrollo que tengan este carácter público (espacios libres, viales, aparcamientos, etc.). El Plan Parcial que desarrolle el sector asignará los usos y demás parámetros urbanísticos en el suelo afectado, de forma que garanticen, no solo el cumplimiento de las limitaciones que la legislación sectorial de carreteras determine para su zona de afección, sino que además, en caso de futuras necesidades de ampliación o

modificación de la autopista, la disponibilidad de este suelo. Para lo cual evitará cualquier construcción o instalación, salvo las instalaciones que tengan carácter provisional o sean fácilmente desmontables, ocupándose, no obstante de que su uso, en tanto no fuera necesaria su disponibilidad, garantice su conservación en condiciones de higiene y decoro requeribles a un espacio urbano, sin que de lugar a zonas marginales y deterioradas paisajística y urbanísticamente.

3.4.1.8. Sobre el planeamiento de desarrollo.

Los planes que desarrollen actuaciones urbanísticas previstas en las zonas de afección de la autopista deberán ser informados por la Inspección de Explotación de la Autopista. No se realizarán actuaciones en la zona de influencia de la autopista, sin disponer de la correspondiente autorización de la Dirección General de Carreteras.

3.4.2. Relativas al informe de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa, respecto a recursos energéticos (-D-)

El planeamiento de desarrollo, conforme a lo recogido en este Informe, deberá justificar, la previsión de cargas, una vez se tenga mayor precisión en las tipologías previsibles, considerando el caso menos favorable y teniendo en cuenta la posibilidad de que un 40% de la edificabilidad se destine a usos terciarios.

3.4.3. Relativas a las afecciones de la red eléctrica recogidas en el plano de infraestructuras básicas del POTALA.

El planeamiento de desarrollo posterior tendrá en cuenta la configuración de los pasillos eléctricos previstos en el POTALA plano de infraestructuras básicas del POTALA que afecten al sector, determinadas en el art. 89 (D), de forma que la ordenación y usos pormenorizados dentro de las bandas definidas en el plan territorial, sean compatibles con las determinaciones del POTALA para estos pasillos y con las afecciones de las líneas eléctricas que los motivan.

3.4.4. Relativas a las afecciones de bienes culturales e informes de la Consejería de Cultura (-D-).

El planeamiento de desarrollo posterior adoptará las medidas protectoras y correctoras oportunas a observar, tanto en el ámbito del sector como en Sistema General, recogidas en el informe del Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Cultura.

- En cumplimiento de lo expresado en los informes del Servicio de Bienes Culturales, en las obras que se acometan se seguirán las indicaciones, estando autorizados los movimientos de tierras con las excepciones de la determinación que sigue a esta. Previo al inicio de las obras de conexión al enlace A-1200/A-352 se realizará la intervención arqueológica mediante sondeos autorizada. Dichas actividades arqueológicas deberán realizarse de conformidad con lo establecido en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

- En la parcela 144 incluida en el ámbito de la modificación, se deberá realizar un control de movimiento de las tierras durante la fase de ejecución del proyecto de obra, y una vez finalizado se deberá presentar por el arqueólogo director un informe que recoja los resultados de esa vigilancia. Además, cualquier actuación que afecte a las estructuras de Edad Moderna, a la casa solariega, al monumento a los trabajadores y las casas cueva, deberá consultarse a la Delegación Provincial, como se recoge en la Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura en Almería, en relación con las previsiones referidas a la conservación o remoción de los bienes inmuebles hallados durante la ejecución de la actividad arqueológica preventiva referida a la presente Modificación Puntual, a partir de la prospección arqueológica realizada, en la que se autoriza a proceder a la remoción de los

restos y desarrollo del proyecto de obra, con la excepciones mencionadas.

3.4.5. Determinaciones relativas a la afección sectorial de carreteras de la Junta de Andalucía y derivadas del informe sectorial del servicio de carreteras de la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

3.4.5.1. Determinaciones sobre la zona de Dominio Público Adyacente.

- La zona de Dominio Público Adyacente está definida en el art. 12 de la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, cuyo cumplimiento es de carácter obligatorio para el planeamiento de desarrollo posterior (-D-).

- El planeamiento de desarrollo del Sector I-6 deberá conservar el límite del mismo, conforme al señalamiento de la Zona de Dominio Público realizado por parte del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Almería, sin incluir en ningún caso, esta zona de Dominio Público dentro del ámbito del sector, ni se propondrá la ubicación de ninguna obra de edificación de instalaciones (tales como centros de transformación) ni de ninguna infraestructura en la zona de dominio público de carreteras. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del mencionado Servicio de Carreteras, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes (-D-).

- Se evitará que cualquier infraestructura de servicios que discurra de forma paralela a la A-1200, lo haga dentro de la Línea de Dominio Público, así como los cruzamientos de infraestructuras a realizar, se ejecutarán mediante perforación mecánica subterránea, previa autorización correspondiente (-D-).

3.4.5.2. Determinaciones sobre la Zona de Servidumbre Legal.

- La zona de Servidumbre Legal esta definida en el art. 54 de la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, cuyo cumplimiento es de carácter obligatorio para el planeamiento de desarrollo posterior (-D-).

- En la zona de servidumbre legal no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes (-D-).

- El uso y ocupación de la zona de servidumbre legal por terceros para realizar las obras indicadas en el apartado anterior deberá contar con expresa autorización administrativa (-D-).

3.4.5.3. Determinaciones sobre la zona de afección.

La zona de afección está definida en el art. 55 de la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, cuyo cumplimiento es de carácter obligatorio para el planeamiento de desarrollo posterior (-D-).

3.4.5.4. Determinaciones sobre la zona de no edificación.

- La zona de no edificación está definida en el art. 56 de la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, y se establece en 50 metros medidos desde la arista exterior de las calzada, cuyo cumplimiento es de carácter obligatorio para el planeamiento de desarrollo posterior (-D-).

- En la zona delimitada por esta línea y la A-1200 queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes (-D-).

3.4.5.5. Determinaciones sobre el ruido.

A pesar del uso industrial del sector propuesto, se realizará un estudio correspondiente a la determinación de los

niveles sonoros, a fin de establecer posibles límites a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica, caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido (BOE de 18.11.03), y en su caso, de la normativa autonómica (-D-).

3.4.5.6. Determinaciones relacionadas con el Informe Sectorial .

- El Sistema General Viario, paralelo a la A-1200, definido en esta Modificación con la configuración de vía de servicio de la misma, y que de forma continua conectará entre sí el enlace de la A-1200/A-352 con la glorieta en el enlace N-340 a/A-1200, deberá de cumplir con las prescripciones de la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y las instalaciones de servicio (-E-).

- Esta vía podrá ocupar la zona de dominio público y la expropiada en su día para la ejecución de la A-1200. Si por conveniencia de la obra en su correcto diseño y ejecución requiriera de la ocupación de suelos fuera de los de dominio público o expropiados, que no están en el Sector I-6 o en los adscritos al mismo, estos se obtendrán de acuerdo a lo establecido para la obtención de suelo en el artículo 139.1.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). En caso de que fuera necesario, el Ayuntamiento de Vera expropiará estos terrenos, con cargo al Sector I-6 (-E-).

- El Plan o Planes Parciales que desarrollen la Modificación se acompañarán para su tramitación de Estudio de Tráfico de la carretera A-352 y A-1200 en el que analice la incidencia de estos desarrollos, teniendo en cuenta el nuevo sistema general viario, vía de servicio y como se indica en el apartado 2 del artículo 5 de la Orden del Ministerio de Fomento 2873/2007, así como las actuaciones en su caso necesarias para mantener el nivel de servicio de las mencionadas carreteras.. El Plan Parcial, junto al estudio de tráfico, se someterá al informe del Servicio de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (-P-).

- Los accesos que se prevean al sector no serán directamente a las carreteras A-1200 y A-352, si no a través de los dos enlaces previstos (-D-).

3.4.6. Relativas a la gestión del agua. Informe de la Agencia Andaluza del Agua (-D-).

- Los vertidos de aguas sucias se realizarán a la red municipal de saneamiento, gestionada por la empresa Galasa, quien determinará, junto con el Ayuntamiento de Vera las obras de ampliación y conexión necesarias para garantizar el servicio de acuerdo con los informes remitidos por esta empresa, quien además gestiona el almacenamiento, depuración y reutilización de las aguas en el municipio de Vera.

- Los vertidos estarán sujetos a autorización administrativa por parte de la Agencia Andaluza del Agua, conforme a los artículos 245 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 y modificación R.D. 606/2003), tanto de las aguas de saneamiento como las pluviales y deberán cumplir con los valores limitantes de emisión establecidos en la misma y en las ordenanzas municipales, normativa sectorial y normativas de funcionamiento del servicio propias de Galasa.

- Las industrias que pretendan su instalación en el Sector I-6 deberán justificar según su tipo de actividad, que la carga contaminante equivalente y nivel máximo de sustancias peligrosas específicas y/o prioritarias definidas por la Decisión núm. 2455/2001/CE del y el Consejo, de 20 de noviembre de 2001, por la que se establece la primera lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la Directiva 2000/60/CE marco de aguas, así como otros parámetros limitados por la normativa municipal y/o sectorial, se encuentran entre los límites acepta-

dos y además compatibles con el correcto funcionamiento de la depuradora municipal.

En caso de que la industria que solicite la licencia de actividad, contemplase vertidos fuera de los límites referidos, deberá justificar en la solicitud de licencia de actividad las medidas correctoras y de depuración previas a su vertido para conseguir hacerlo en los límites aceptables.

- El Plan Parcial que ordenará pormenorizadamente los usos del sector dentro de los usos globales permitidos por este planeamiento general para él, podrá considerar la necesidad de prever una depuración propia de las aguas residuales generadas por el sector o bien de sistemas de tratamiento previos que reduzcan la carga contaminante del efluente que llega a la depuradora. Para esto, dentro de la ordenación que determine para el sector, hará la reserva de terreno necesario para estas instalaciones de depuración o tratamientos previos, así como en general para la ubicación de cualquier instalación necesaria para el correcto funcionamiento del servicio de saneamiento, depósitos, bombeos, etc.

- El Plan Parcial que desarrolle el Sector I-6 y establezca su ordenación estudiará la evacuación de aguas pluviales y su drenaje, previendo las obras necesarias para su adecuado funcionamiento. Esta modificación contiene Estudio Hidrológico e Hidráulico del sector, según el cual se hace necesario para el drenaje de los terrenos las canalizaciones y obras de drenaje transversal que en él se justifican. El Plan Parcial podrá considerarlas en su forma y cuantía o realizar un estudio más adaptado a la ordenación propuesta por el Plan, que tendrá que ser informado por la Agencia Andaluza del Agua.

- El Plan Parcial y los Proyectos de Urbanización que desarrollen el Sector I-6 tendrán que considerar en su ordenación y reservas de suelo la incorporación de las obras de drenaje previstas en esta modificación o equivalente o bien en el estudio anteriormente referido que acompañe al Plan Parcial y sea autorizado por la Agencia Andaluza del Agua.

- El suministro de agua se obtendrá mediante la conexión a la red general municipal, gestionada por Galasa, para lo cual y de conformidad con los informes recavados, de esta empresa, deberán preverse en el Plan Parcial y los Proyectos de Urbanización que desarrollen el Sector I-6, las obras de conexión y ampliación de la red que garanticen dicho suministro bajo las indicaciones municipales y de la empresa gestora, por tanto el Plan Parcial deberá en su ordenación hacer las reservas de suelo que sean necesarias para las instalaciones que sean necesarias y como mínimo para la ubicación de un depósito de almacenamiento previsto.

3.5. Determinaciones relativas a medio ambiente, estudio de impacto ambiental e Informe de Valoración Ambiental.

3.5.1. Determinaciones ambientales condicionadas por el Informe de Valoración Ambiental (-D-).

El Informe de Valoración Ambiental del Delegado Provincial de la Consejería de Medioambiente en Almería, sobre la Modificación Puntual núm. 1 del PGOU de Vera, para la Clasificación del Sector Industrial I-6 Verasol, fechado el 6 de agosto de 2009, resuelve declarar, a los solos efectos ambientales, viable la Propuesta de Modificación Puntual núm. 1 del PGOU de Vera, para la clasificación del Sector industrial I-6 Verasol, con una serie de condicionamientos, en gran medida enfocados al desarrollo y urbanización del sector, condicionamientos que se incorporarán en la Resolución que apruebe definitivamente la Modificación Puntual y que se incorporan a las determinaciones que el presente documento, además de requerir el resto de informes sectoriales solicitados, establece.

- Previamente al inicio de las obras se deberá realizar una prospección del terreno, como medida preventiva para detectar la posible presencia de tortuga mora (Testudo graeca), dado que la zona constituye el hábitat de esta especie catalogada «En Peligro de Extinción», por la Ley 8/2003, de la Flora

y la Fauna Silvestres, y como especie prioritaria en la Directiva 92/43/CEE.

En caso de detectarse su presencia, se informará a la DPCMA a fin de definir las soluciones a adoptar, siendo necesario solicitar autorización de manejo de la especie. Si se detectase su presencia cuando las obras del desarrollo urbanístico hubiesen comenzado, se procederá a su recogida, informándose a la DPCMA.

- La Modificación Puntual se adapta a la normativa ambiental vigente, Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los planes y proyectos que la desarrollen igualmente se adaptarán a esta Ley, y en concreto:

- En relación a los puntos limpios, en cumplimiento del artículo 103.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se deberá contar con un punto limpio. La gestión de este corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos.

- Respecto a los residuos de construcción y demolición, según lo previsto en el artículo 104 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, los proyectos sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos de origen.

- Los Ayuntamientos condicionarán el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

- Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en sus ordenanzas.

- En relación a la Contaminación Lumínica, en la instalación de dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares de alumbrado, tanto públicos como privados, se adoptarán las medidas necesarias para:

a) Realizar un uso eficiente del alumbrado.

b) Prevenir, minimizar y corregir los efectos de la dispersión de la luz artificial en el cielo nocturno.

c) Reducir la instrucción lumínica en zonas distintas de las que se pretende iluminar, principalmente, en entornos naturales e interior de edificios residenciales.

No se permitirá con carácter general, el uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales.

- Se garantizará el cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto Ley 11/1995, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de Aguas Residuales Urbanas, y Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, que lo desarrolla, mediante el tratamiento adecuado de las aguas residuales urbanas producidas. Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales a tratar, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrá tomar muestras.

Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales a tratar, la autoridad municipal podrá obligar a la instalación de una arqueta de control para la toma de muestras, o al tratamiento previo del vertido de las aguas residuales industriales.

Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en la fase de construcción como de funcionamiento. A este respecto, los proyectos de obras incluirán la obligación para el constructor de conservar la maquinaria a emplear en perfecto estado e indicar el lugar seleccionado para efectuar su mantenimiento.

- Las tierras y demás residuos producidos durante la fase de construcción serán destinados preferentemente y por

este orden, a su reutilización, reciclado u otras formas de valorización y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero autorizado.

Así, cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación o durante el periodo de explotación, deberá gestionarse de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, citándose entre otras las disposiciones siguientes:

Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la CAA.

Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de aceites usados.

Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Durante la fase de explotación se realizará una buena gestión de los RSU o asimilables a urbanos que se generen, controlando el uso correcto de los contenedores donde se depositan y almacenan, hasta su retirada.

- En suelo urbano y urbanizable, la distribución de los espacios libres deberá procurar la integración paisajística de la actuación mediante el correcto diseño de las zonas a ajardinar, disponiendo éstas de modo que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación (carreteras, núcleos de población, etc.). El diseño de las zonas ajardinadas deberá contar con el uso de vegetación autóctona, contribuyendo así a mantener el valor paisajístico de la zona.

3.5.2. Determinaciones sobre Flora y Fauna (-D-).

- El planeamiento de desarrollo posterior deberá tomar medidas de carácter preventivo en lo relativo a Flora y Fauna, mediante muestreos previos a los movimientos de tierra para proceder a la traslocación de especies vegetales de interés (S. papilosa) y a la recolección y traslado de especies de fauna tales como la tortuga mora (en caso de su localización), ambas actuaciones requerirán la autorización expresa de la Delegación Provincial de Medio Ambiente, donde se fijarán las condiciones para la traslocación, recolección y traslado de las distintas especies (-D-).

- Se aplicarán las medidas protectoras y correctoras respecto a la Flora y la Fauna, contenidas en el EIA y sintetizadas en el Anexo II del Informe de Valoración Ambiental que se transcriben a continuación: (-D-)

Respecto a la Flora y Fauna:

Restauración vegetación e integración paisajística con especies autóctonas y ornamentales, de follaje denso, gran porte y de hoja perenne de forma que actúen como barrera vegetal.

- Restaurar las zonas de taludes con matorral autóctono y especies tapizantes. - Integrar las zonas de pinares en la ordenación del Sector I-6.

- Creación de zonas verdes que actúen de hábitat de especies locales y potenciación de las especies autóctonas

- Inspección en el momento del replanteo de las zonas de matorral disperso, cortijos y montes colindantes con la zona norte del Sector, con el fin de determinar la presencia de tortuga mora y en su caso proceder a su recolección y traslado. Estas actuaciones requerirán la autorización previa y expresa de la Consejería de Medio Ambiente, donde se fijarán las condiciones para su recolección y traslado.

3.5.3. Determinaciones sobre medidas ambientales protectoras y correctoras (-D-).

- Los planes y proyectos que desarrollen el presente instrumento de planeamiento respetarán y cumplirán las medidas correctoras y de control, encaminadas a minimizar y reducir el impacto ambiental que el desarrollo del planeamiento pudiese generar y el plan de vigilancia ambiental recogido en el Estudio de Impacto Ambiental y el Anexo II del Informe de Valoración Ambiental (-D-).

- En los Proyectos de Urbanización y Construcción se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garan-

tizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (Decreto 326/2003, de 25 de noviembre), respecto a emisiones, ruidos y vibraciones. La asignación de usos generales y usos pormenorizados del suelo tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que no se superen los valores límites de emisión e inmisión establecidos (-D-).

La emisión sonora de la maquinaria que se utilice en las obras públicas y en la construcción deberá ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y en las normas complementarias.

- Se establecerán medidas de protección en los bordes de la actuación, para evitar incidencias significativas en las zonas adyacentes durante las fases de urbanización y construcción, y se procederá a la reposición de los servicios existentes que pudieran resultar afectados (-D-).

- En los Pliegos de Prescripciones Técnicas de los Proyectos de Urbanización y Construcción, se incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental, que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental y en esta Declaración, cuantificando aquellas presupuestables en Unidades de Obra, con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad (-D-).

- Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico, que abarque entre otros los siguientes aspectos: (-D-)

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.

• Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.

• Accesos y vías abiertas para la obra.

• Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, con especial atención a: (-D-)

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno.

• Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.

- Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.

- Respecto al Programa de Vigilancia Ambiental, el técnico redactor del correspondiente Proyecto de Obra, incluirá en el mismo un anexo en el que certifique la introducción de todas las medidas correctoras establecidas en el Informe de Valoración Ambiental (-D-).

El Plan de Restauración de los Proyectos de Urbanización habrá de ejecutarse antes de la emisión del Acta Provisional de recepción de la obra, en la que se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el Ayuntamiento a disposición del órgano ambiental, para eventuales inspecciones.

Entre otros aspectos, la autoridad local realizará la vigilancia detallada a continuación:

• Control de las emisiones de polvo durante la fase de construcción, aplicando riesgos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.

• Control de las emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los límites establecidos en la legislación vigente.

• Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria en obra.

• Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.

• Control de la correcta gestión de los residuos sólidos generados.

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

• Control del sometimiento a los procedimientos de Prevención Ambiental de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, para aquellas actividades a las que le sea de aplicación.

• Control de la integración paisajística de las actuaciones (tipologías constructivas, implantación y mantenimiento de las especies vegetales empleadas en ajardinamientos, etc.)

- El posterior planeamiento de desarrollo asumirá las medidas de control y seguimiento de que se desarrollarán bajo la Dirección de Obra y la supervisión de la Dirección Ambiental de Obra, descritas en el punto 11 del EIA (-D-).

3.6. Determinaciones relativas a las infraestructuras (-D-).

3.6.1. Aguas pluviales.

- El planeamiento de desarrollo del sector estudiará la evaluación de aguas pluviales y su drenaje, previendo las obras necesarias para su adecuado funcionamiento. Este documento estima las dimensiones de obras de drenaje transversal y canalizaciones en función del estudio hidrológico contenido. El Plan Parcial podrá considerarlas en su forma y dimensiones o realizar un estudio adaptado más adaptado a la ordenación propuesta por el Plan, que tendrá que ser informado por la Agencia Andaluza del Agua (-D-).

- Se propone la recogida de las aguas pluviales al norte de la AP-7, mediante canalización para su conducción al paso soterrado de esta vía, que deberá ampliarse con las dimensiones resultantes del estudio hidráulico, el redimensionado de la canalización existente junto al puente, su prolongación hasta la A-1200 y la construcción de canalización de recogida paralela a esta vía, la construcción de obra de drenaje transversal a la A-1200, de acuerdo al estudio (-D-).

- Cualquier infraestructura de servicios que discurra de forma paralela a la AP-7 deberá quedar fuera de la Línea de Dominio Público, así como los cruzamientos de infraestructuras a realizar, se ejecutarán mediante perforación mecánica subterránea, previa autorización correspondiente (-P-).

- Toda actuación que se realice en la zona de influencia de la autopista deberá disponer de un drenaje independiente, con las pendientes hacia el exterior de la carretera, para evitar el aporte de caudales para los que no se han proyectado los drenajes existentes. En todo caso, el nuevo Plan deberá recoger las obras propuestas de canalización y paso subterráneo propuestas en estudio hidrológico realizado de acuerdo a las previsiones de las nuevas características del suelo transformado y urbanizado (-P-).

- Así mismo, los planes y proyectos que desarrollen urbanísticamente cualquier actuación en el sector, en las zonas de afección de la autopista, deberán ser informados por la Inspección de Explotación de la Autopista (-D-).

3.6.2. Conexiones a redes de infraestructuras.

- El posterior planeamiento de desarrollo, aportará los estudios más detallados, para la realización de las obras correspondientes para la ejecución de las conexiones a las infraestructuras existentes (-D-).

- Estas obras se realizarán en todo caso bajo las indicaciones y especificaciones que determinen en cada caso compañía suministradora afectada (-D-).

- Si el Ayuntamiento de Vera así lo considera, se deberá firmar convenio con este, con el fin de la aportación de los recursos económicos, por parte de los propietarios de suelo del sector, que fueran proporcionales a sus intereses en relación con los intereses de otros beneficiarios de la ejecución de los enlaces viarios directamente relacionados con el sector y descritos por su importancia para la zona industrial en esta memoria (-D-).

3.7. Determinaciones relativas a las condiciones de edificación.

La altura máxima permitida para las edificaciones que se propongan en el planeamiento de desarrollo posterior será de 3 plantas, 11 metros (-P-).

3.8. Determinaciones relativas a las condiciones de urbanización.

- Las obras mínimas a considerar por los instrumentos que desarrollen el sector deberán ser las siguientes: (-D-)

- Pavimentación de calzadas.
- Encintado y pavimentación de aceras.
- Abastecimiento de aguas e hidrantes contra incendios.
- Evacuación de aguas residuales y aguas pluviales.
- Suministro de energía eléctrica.

- Alumbrado público.
- Red de canalizaciones de telefonía y telecomunicaciones.
- Tratamiento de jardinería, mobiliario y zonas verdes.

- El planeamiento de desarrollo establecerá un ancho mínimo para: (-D-)

- Calles rodadas: 12,00 metros.
- Aceras: 1,50 metros.
- Plazas aparcamiento: 2,50 metros.
- Carril bici: 2,00 metros.

- El trazado viario propuesto por la ordenación del planeamiento de desarrollo posterior, tendrá en cuenta en su estudio los radios de curvatura mínimos para garantizar las mejores condiciones de accesibilidad a vehículos pesados (-D-).

- El planeamiento de desarrollo posterior realizará un adecuado estudio de las necesidades de aparcamiento de este tipo de vehículos, y planteará una reserva de los mismos, en la cuantía y dimensiones necesarias (-D-).

- Se procurará la utilización en zonas verdes de especies autóctonas y adaptadas a las condiciones semiáridas del entorno, favoreciendo el ahorro del recurso hídrico (-D-).

- No se permitirán rellenos de tierras con cotas superiores a la rasante de la autopista (-P-).

Almería, 15 de septiembre de 2010.- La Delegada, Ana Vinuesa Padilla.

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 60

Título: Ley de Promoción y Defensa de la Competencia de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2008

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 2,15 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 61

Título:

Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2008

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 8,37 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 62

Título: Constitución Española y Estatuto de Autonomía para Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2008

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 9,80 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 63

Título:

**Ley de la Administración de la
Junta de Andalucía**



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2008

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

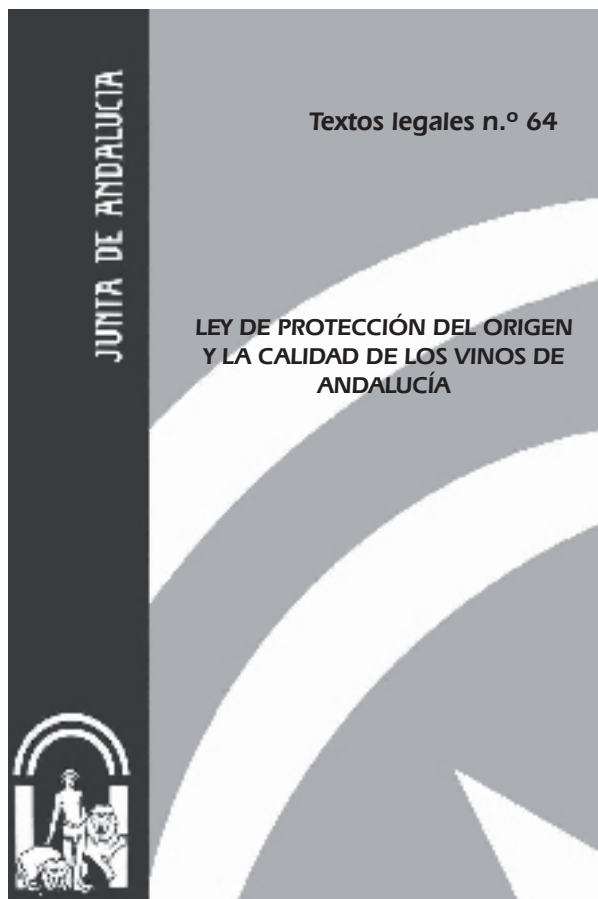
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 4,60 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 64

Título: Ley de Protección del Origen y la Calidad de los Vinos de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2008

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

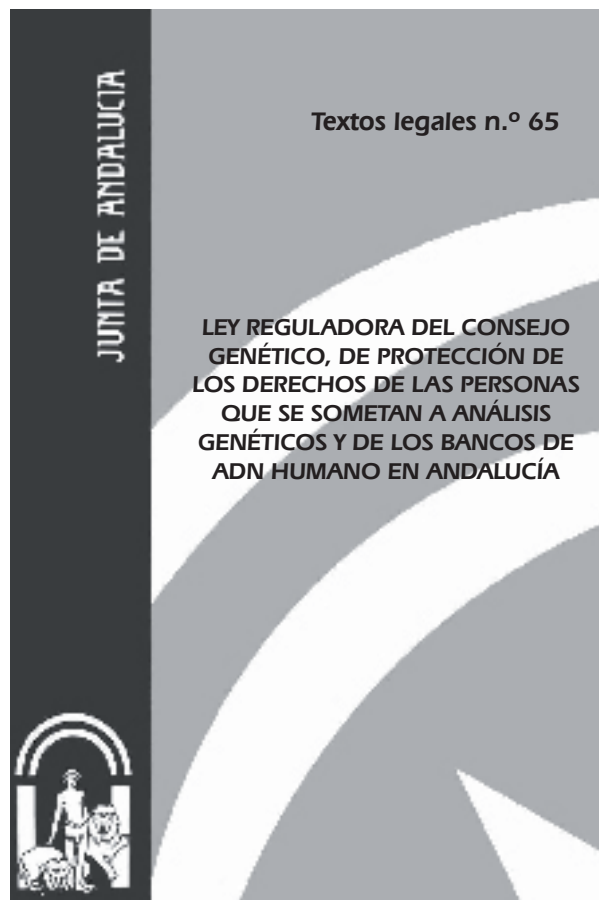
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 3,59 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 65

Título: Ley Reguladora del Consejo Genético, de Protección de los Derechos de las Personas que se sometan a Análisis Genéticos y de los Bancos de ADN Humano en Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2008

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA

Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA

También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 2,16 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63