

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Anuncio de 11 de diciembre de 2024, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería, por el que se dispone la publicación del Acuerdo adoptado por la CTOTU, por el que se aprueba definitivamente la Modificación núm. 35 del PGOU, en el ámbito del Sector IC-3 de Vera (Almería).

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 23 de octubre de 2024, por el que se acuerda la aprobación definitiva, conforme al artículo 33.2.a) de la LOUA, de la Modificación núm. 35 del PGOU, en el ámbito del Sector IC-3 de Vera (Almería), en los términos establecidos en el punto primero de la parte dispositiva del referido acuerdo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, previa inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, en el número de registro 10239, así como en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, conforme se acredita con certificación municipal aportada, se hace público el contenido de:

- El acuerdo adoptado por la Comisión Territorial Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión celebrada el 23 de octubre de 2024, por el que se aprueba definitivamente, en los términos establecidos en el punto primero de la parte dispositiva del referido acuerdo, de la Modificación núm. 35 del PGOU, en el ámbito del Sector IC-3 de Vera (Almería), (Anexo I).

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

Almería, 11 de diciembre de 2024.- La Delegada, Dolores Martínez Utrera.

ANEXO I

ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE ALMERÍA

Expediente: PTO-03/24 (TIP/2024/000094).

Municipio: Vera (Almería).

Asunto: Modificación núm. 35 del PGOU de Vera.

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 23 de octubre de 2024, adopta el siguiente acuerdo:

A N T E C E D E N T E S

Primero. Dado que el procedimiento relativo a la presente innovación del PGOU de Vera fue iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, ya que, tratándose de un

instrumento de planeamiento urbanístico sometido a evaluación ambiental estratégica, la solicitud de inicio de este procedimiento se realizó previamente a aquélla, en aplicación de su disposición transitoria tercera puede continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma.

Segundo. El planeamiento general del municipio lo constituye el PGOU de Vera, configurado por las NN.SS. de Planeamiento de Vera (AD por la CPOTU el 19/12/1991), y su Adaptación Parcial a la LOUA (AD por Pleno el 27/11/2008), así como sus diversas Innovaciones, en particular la Modificación núm. 41 de las NN.SS. de Planeamiento de Vera (AD por la CTOTU el 16/06/2010).

Tercero. El objeto de la presente modificación afecta a los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado por la Modificación núm. 41 de las NN.SS de Planeamiento de Vera, reduciéndose ahora la superficie del sector en 23.055,39 m², pasando de 88.954,00 a 65.898,61 m², los cuales pasan a clasificarse como SNU de carácter Natural o Rural (clase y categoría que tenían antes de la aprobación definitiva de la citada Modificación núm. 41); incluyéndose la ordenación pormenorizada del ámbito, por lo que pasa a categorizarse como ordenado.

El nuevo sector mantiene el uso característico terciario, reduciéndose su aprovechamiento medio y edificabilidad.

Cuarto. El expediente ha sido sometido al procedimiento establecido en los artículos 32, 33 y 39 de la LOUA, siguiendo la tramitación administrativa municipal que se resume a continuación:

1. Evaluación Ambiental Estratégica.

Con fecha 22/07/2020 se solicita inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica, acompañando Documento Inicial Estratégico y Borrador de la Modificación, admitiéndose a trámite mediante Resolución de 28/08/2020 de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Almería, y emitiéndose Documento de Alcance el 10/06/2021.

2. Aprobación inicial.

Por Acuerdo de Pleno de 30/03/2022, según certificado aportado.

2.1. Trámite de información pública.

El Instrumento fue sometido a información pública por 45 días, con inserción del Anuncio en el BOJA núm. 86, de 09/05/2022, en diario «Diario La Voz de Almería», de 05/05/2022, y en tablón de anuncios electrónico y página web de la Corporación; no presentándose alegación alguna, según certificado municipal.

2.2. Informes sectoriales solicitados tras la aprobación inicial.

Se solicitaron informes sectoriales en materia de Aguas, Patrimonio Histórico, Salud, Carreteras, Incidencia Territorial, así como en materia de Telecomunicaciones (Estado); recibiendo los siguientes:

1. Informe en materia de Aguas, emitido en sentido desfavorable.
2. Informe de Incidencia Territorial, emitido en sentido favorable.
3. Informe en materia de Patrimonio Histórico, emitido en sentido favorable condicionado.
4. Informe de Evaluación de Impacto en Salud, emitido en sentido favorable.
5. Informe en materia de Carreteras, emitido en sentido favorable condicionado.
6. Informe en materia de Telecomunicaciones, emitido en sentido desfavorable.

3. Aprobación provisional.

Por Acuerdo de Pleno de 04/11/2022, según certificado aportado.

Las modificaciones introducidas con respecto al documento aprobado inicialmente se entiende que no afectan sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la

ordenación estructural, y no alteran los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes, dado que las mismas consisten en dar cumplimiento a los informes sectoriales, según certificado aportado; por lo que no es preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes de conformidad con lo establecido en el art. 32.1.3.^a de la LOUA.

3.1. Informes sectoriales solicitados tras la aprobación provisional.

Se solicitaron informes sectoriales en materia de Aguas, Patrimonio Histórico, Salud, Carreteras, así como en materia de Telecomunicaciones (Estado); recibándose los siguientes:

1. Informe en materia de Aguas, emitido en sentido favorable condicionado.
7. Informe en materia de Patrimonio Histórico, emitido en sentido desfavorable.
8. Informe de Evaluación de Impacto en Salud, emitido en sentido favorable.
9. Informe en materia de Carreteras, emitido en sentido favorable condicionado.
10. Informe en materia de Telecomunicaciones, emitido en sentido favorable.

4. Modificado 1.º del documento de aprobación provisional.

Por Acuerdo de Pleno de 31/07/2023, según certificado aportado.

Las modificaciones introducidas con respecto al documento aprobado provisionalmente se entiende que no afectan sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, y no alteran los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes, dado que las mismas consisten en dar cumplimiento a los informes sectoriales de verificación, según certificado aportado.

4.1. Declaración Ambiental Estratégica.

Se emite al Modificado del documento de aprobación provisional el 29/01/2024, en sentido favorable, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el Estudio Ambiental Estratégico y en el condicionado de la DAE.

5. Modificado 2.º del documento de aprobación provisional.

Por Acuerdo de Pleno de 25/06/2024, según certificado aportado.

Las modificaciones introducidas con respecto al Modificado del documento de aprobación provisional se entiende que no afectan sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, y no alteran los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes, dado que las mismas consisten en subsanar las observaciones indicadas en el requerimiento efectuado por el Servicio de Urbanismo de fecha 19/02/2024, según certificado aportado.

Quinto. Con fecha de registro de entrada 12/09/2024, se aporta por el Ayuntamiento certificación de haber sido notificada la desestimación del escrito de oposición efectuado por doña Lilia Camacho Imberrón en el trámite de audiencia a los propietarios de los suelos del ámbito.

Con esta última documentación aportada, el expediente se considera completo, por lo que el 12/09/2024 es el día a tomar en consideración a los efectos del cómputo del plazo máximo para resolver y notificar sobre la aprobación definitiva por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda del presente expediente, de conformidad con el artículo 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

Sexto. En fecha 23/09/2024, el Servicio de Urbanismo, considerando que la presente Modificación núm. 35 del PGOU de Vera, en el ámbito del sector IC-3 se adecúa a la normativa sectorial y urbanística de aplicación, informa favorablemente la misma, haciendo constar que en todo caso, el Plan quedará condicionado, en su desarrollo y ejecución, al cumplimiento de las condiciones establecidas en el informe en materia de aguas de 28/06/2023.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. De conformidad con el Decreto de la Presidencia de 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías (corrección de errores BOJA extraordinario núm. 25, de 27/07/2022), modificado por Decreto 13/2022, de 25 de julio, y Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda; corresponde a ésta, entre otras, las competencias en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo, sostenibilidad urbana e inspección territorial y urbanística.

El Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, asigna las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

En virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria tercera del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, en lo relativo al ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo recogidas en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, hasta tanto no se adapten a lo dispuesto en el presente decreto y en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se entenderán atribuidas a los órganos equivalentes de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a que se refiere el artículo 7 del Decreto 36/2014, está adscrita a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de conformidad con lo establecido en disposición adicional décima del Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se modifica el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía.

II. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, al no encontrarse incluido el municipio de Vera en el anexo del citado Decreto 36/2014, relativo a las Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

III. A tenor del art. 32.4 de la LOUA, la aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de Urbanismo 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.

Por lo expuesto, vista la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en virtud de lo establecido en el art. 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, de conformidad con la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y, en aplicación de ésta la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente conforme al artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Modificación núm. 35 del Plan General de Ordenación Urbanística de Vera, en el ámbito del Sector IC-3, por adecuarse a la normativa sectorial y urbanística de aplicación.

00312616

En todo caso, el Plan quedará condicionado, en su desarrollo y ejecución, al cumplimiento de las condiciones establecidas en el informe de materia de aguas de 28/06/2023.

2.º Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de Vera, proceder al depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y bienes y Espacios Catalogados, del documento una vez diligenciado, y remitir el mismo al Ayuntamiento de Vera, para su depósito e inscripción en el Registro Municipal y con posterioridad, proceder a la publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, de conformidad con lo establecido en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Contra el presente acuerdo, por su condición de disposición administrativa de carácter general, se podrá interponer 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 su notificación o publicación, según prevé el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

La Vicepresidenta 2.ª de la CTOTU, Dolores Martínez Utrera.

ANEXO II

Normas Urbanísticas:

Modificación núm. 35 del PGOU de Vera (Sector IC-3).

Objeto:

El objeto de la presente Modificación Puntual núm. 35 del PGOU de Vera es reajustar el ámbito del sector IC-3, para adecuarlo a la infraestructura viaria actualmente existente y excluir del mismo la superficie de suelo situada en la parte oeste del sector, desde la carretera A-352 a Cuevas de Almanzora al límite del mismo.

Además, se ordena el sector IC-3 resultante, cambiando así la categoría de suelo urbanizable sectorizado de uso terciario que tiene actualmente, a la de suelo urbanizable ordenado con uso pormenorizado de gran superficie minorista.

Igualmente se integra el sector en la trama urbana, dando continuidad a la misma desde el casco urbano, consolidado éste en dirección hacia la carretera a Cuevas del Almanzora y hasta el cementerio.

Gestión:

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

Para las Actuaciones de Gestión, correspondientes al Proyecto de Reparcelación:

- Formulación: 1 año desde la aprobación definitiva del presente documento de Modificación Puntual núm. 35 del PGOU de Vera.

- Aprobación definitiva prevista para la Administración: 2 años desde la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación.

Para la ejecución del Proyecto de Urbanización y las subsiguientes obras de urbanización se establecen los siguientes plazos máximos:

- Formulación: 3 años desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo que ejecuten.

- Aprobación definitiva: 3 años desde la aprobación inicial del instrumento de ejecución.

00312616

Plazo de ejecución de las obras de urbanización: 1 año por cada 5 hectáreas de suelo bruto a urbanizar, con un máximo de 8 años desde la aprobación definitiva del instrumento de ejecución.

Plan de etapas:

Se plantea una etapa única para la ejecución de las obras de urbanización.

Los plazos previstos para la ejecución de las obras de urbanización podrán reducirse, si los promotores consideran aconsejable un desarrollo más acelerado del Plan, por eso lo que se han fijado han sido plazos máximos.

Estudio Económico-Financiero:

La evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización del sector se estima en un coste total de Presupuesto de Ejecución Material de dos millones trescientos seis mil cuatrocientos cincuenta y un euros con treinta céntimos (2.409.101,30 €).

- Repercusión de coste de urbanización estimado:

- Repercusión sobre m² de suelo bruto: 2.409.101,30 € / 65.898,61 m²s = 36,58 €/m²s.

Repercusión sobre m² suelo edificable: 2.409.101,30 € / 35.794,00 m²t = 67,30 €/m²t.

El propio valor del suelo garantizaría los gastos de urbanización, con lo que quedaría justificada la capacidad económica para el desarrollo del mismo.

El estudio económico del Proyecto de Urbanización que desarrolle las obras a ejecutar en desarrollo de la presente Modificación Puntual, deberá diferenciar entre las inversiones correspondientes al abastecimiento, diferenciando entre gastos en alta (regulación general, captación, transporte y tratamiento de agua) y en baja (depósitos locales y red de distribución).

Respecto a las redes de saneamiento, se establecerá la separación entre inversiones necesarias para la concentración de vertidos y la depuración y emisario.

CAP.	DESCRIPCIÓN	%	P.E.M. (€)
1	Movimiento de Tierras	17,233	415.161,23 €
2	Red de abastecimiento de agua y riego	5,744	138.387,08 €
3	Red de saneamiento	7,659	184.516,10 €
4	Red de media y baja tensión	21,063	507.419,29 €
5	Red de telecomunicaciones	0,766	18.451,59 €
6	Red de alumbrado público	1,436	34.596,77 €
7	Red viaria y señalización	38,296	922.580,52 €
8	Ajardinamiento y mobiliario urbano	1,149	27.677,43 €
9	Control de calidad	0,479	11.532,26 €
10	Gestión de residuos	0,479	11.532,26 €
11	Seguridad y Salud	1,436	34.596,77 €
12	Pasarela peatonal	4,260	102.650,00 €
P.E.M. TOTAL		100,00	2.409.101,30 €

1. Normas Urbanísticas del Sector IC-3.

1.1. Encuadre.

Las siguientes Ordenanzas, referidas al ámbito de la presente Modificación Puntual núm. 35 del PGOU de Vera en el ámbito del Sector IC-3, desarrollan las previsiones del planeamiento general vigente de Vera, donde los terrenos de referencia se clasificaron como Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Terciario.

Las siguientes Ordenanzas se complementan por lo previsto en la Ordenanza Municipal de Edificación, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 29 de marzo de 2007 (BOP de Almería núm. 73, de 17 de abril de 2007).

00312616

1.2. Objetivos.

La Modificación Puntual tiene como objeto la nueva delimitación y ordenación pormenorizada del Sector IC-3 y el establecimiento de las condiciones para su desarrollo.

El objetivo general de las ordenanzas es la reglamentación de las intervenciones y uso de los terrenos y de la edificación.

El estado actual de los terrenos, las circunstancias de la propiedad y la demanda previsible, introducen una serie de datos que permiten establecer otros objetivos particulares en orden al mejor desarrollo del Sector.

1.3. Ámbito.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en el ámbito territorial definido en la documentación gráfica que corresponde con la delimitación del Sector IC-3, clasificado como Suelo Urbanizable Ordenado, tras la aprobación de la presente Modificación Puntual núm. 35 del PGOU de Vera.

1.4. Vigencia.

Entrarán en vigor el día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) del acuerdo de Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual y las presentes Normas Urbanísticas por parte del Ayuntamiento de Vera. En todo caso la vigencia será indefinida, únicamente quedará interrumpida en caso de producirse la aprobación de alguna modificación de la propia Modificación Puntual o planeamiento de rango superior, estableciendo otras determinaciones, que se trámite de acuerdo con lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

1.5. Documentación, competencia e interpretación.

La Modificación Puntual está compuesta por los siguientes documentos: Memoria y sus Anexos, Normas Urbanísticas y Planos, que serán documentos de referencia para la mejor interpretación del contenido y alcance de la Modificación Puntual.

Para su interpretación o en caso de discrepancia prevalecerá la documentación gráfica sobre la escrita, la mayor escala sobre la menor y la cota sobre la medición a escala.

Es competencia del Ayuntamiento de Vera la interpretación de cualquier aspecto de la Modificación Puntual y sus Ordenanzas, así como el desempeño de las funciones que permitan otorgar licencias de construcción, quedando a su responsabilidad el control de los proyectos, aplicación de las sanciones a los infractores y, en general, todos los actos que contemplan la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En todo lo no dispuesto en las presentes Ordenanzas, se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal de Edificación y en el PGOU de Vera.

1.6. Calificación del suelo.

El suelo correspondiente al ámbito de la presente Modificación Puntual núm. 35, Sector IC-3, cuenta con la clasificación de Suelo Urbanizable, siendo los deberes y facultades urbanísticas las establecidas en los artículos 53 y 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La superficie total bruta del sector IC-3 es de 65.898,61 m²s.

1.7. Edificabilidad.

El aprovechamiento medio aplicado al conjunto de los terrenos de la presente Modificación Puntual del Sector IC-3 es de 0,5432 m²t/m²s.

1.8. Zonificación y usos del suelo.

La zonificación del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado IC-3, establece los usos permitidos en los terrenos incluidos en el ámbito de la Modificación Puntual, son:

Usos característicos:

El uso característico se entiende como uso dominante o característico del Sector, al que se destina mayoritariamente y mediante la ordenación detallada, el aprovechamiento medio. En el Sector IC-3, el uso característico es el Uso Terciario.

Uso Terciario (T).

El conjunto de los usos Terciarios pormenorizados del Sector IC-3 engloba los siguientes usos:

- Comercial (TC), incluida la Gran Superficie Minorista.
- Oficinas (TO).
- Sociorrecreativo (TS).

Usos compatibles:

Se definen como usos compatibles aquellos usos que pueden compatibilizarse en las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada con el uso característico, que representarán un porcentaje máximo del 49% del aprovechamiento objetivo de cada parcela resultante, según apartado 2.4 de las NN.UU. del vigente PGOU de Vera.

Los usos compatibles previstos en el Sector IC-3 son los siguientes:

Industriales

En el uso global Industrial se permitirán en el Sector IC-3 los siguientes usos pormenorizados compatibles:

- Industrias de Producción (IP).
- Industrias de Almacenaje (IE).
- Talleres (IT).

Turísticos.

- Hotelero (TH).

Uso Espacios Libres (L), que se pormenorizan como:

- Zonas Verdes (LV).
- Áreas Peatonales (LP).

Uso Dotacional (D), en el que se distinguen los siguientes usos pormenorizados, según el tipo de equipamiento al que se refieran:

- Enseñanza (DE).
- Deportivo (DD).
- Equipo Social (DS).
- Servicios Urbanos (DU).

Aparcamientos

Infraestructuras y servicios

Usos excluidos: Residencial en todas sus formas.

2. Régimen Urbanístico del Suelo.

2.1. Instrumentos complementarios de ordenación.

La ejecución de las previsiones de la Modificación Puntual se producirá necesariamente mediante el desarrollo previo del sistema de actuación, en los términos previstos.

Una vez cubierta esta etapa, podrán redactarse Proyectos de Parcelación consistentes en toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de los terrenos incluidos en la Modificación Puntual.

Se establece en los planos una parcelación para la totalidad de las áreas edificables, pudiendo alterarse la parcelación establecida mediante un proyecto de parcelación cuyo ámbito será como mínimo la manzana completa. Las nuevas parcelaciones resultantes cumplirán las condiciones de parcela mínima de acuerdo con sus peculiaridades e índices de edificabilidad y volumetría.

El proyecto de parcelación que no podrá afectar a otras condiciones de la ordenación, se tramitará según el procedimiento establecido por la LOUA y una vez aprobado sustituirá en su ámbito al parcelario contenido en la Modificación Puntual.

El trámite se reducirá a la obtención de licencia municipal, cuando la modificación que se pretenda introducir al parcelario, por segregación o agrupación, cuente con la aceptación expresada de la totalidad de los propietarios afectados, cumpla las condiciones de parcelación mínima y las condiciones particulares de la parcela en cuanto a dimensiones mínimas y morfología.

En todo caso las modificaciones al parcelario previsto deberán resolver las incidencias que en relación a las obras de urbanización y a las acometidas de los servicios urbanos.

A estos efectos y cuándo el Ayuntamiento lo considere, podrá exigirse la aprobación previa de un proyecto de urbanización complementario.

2.2. Instrumentos de gestión. Sistema de actuación.

Para la gestión urbanística del suelo se establece un polígono único incluyendo la totalidad del sector, aplicándose al mismo tiempo el Sistema de Compensación definido en el art. 157 y siguientes del Reglamento de Gestión.

Se entenderá concluida la gestión de suelo con la inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas y cargas resultantes del proyecto de reparcelación aprobado definitivamente, dicho acuerdo producirá la cesión de derecho a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita definidos en el presente Plan, para su incorporación al patrimonio municipal de suelo o su afección a los usos previstos.

2.3. Instrumentos de ejecución.

La ejecución de las previsiones de la Modificación Puntual se realizará por medio de proyectos de urbanización y de edificación.

2.3.1. Proyecto de urbanización.

Los proyectos de urbanización son aquellos que tienen por finalidad llevar a la práctica las determinaciones de la Modificación Puntual. El proyecto de urbanización deberá ajustarse a las condiciones de los artículos 60 a 70 del Reglamento de Planeamiento, siendo el instrumento que regula la ejecución de las obras de infraestructura: calzadas, acerados, estacionamientos, red peatonal, ajardinamientos de los espacios libre, abastecimiento de agua potable, puntos de riego e hidrantes de incendios, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y otras análogas. La aprobación del correspondiente proyecto de urbanización será necesaria a la ejecución de la edificación. En ellos, además, se resolverán los enlaces y conexiones con los servicios urbanísticos generales de la ciudad, acreditando capacidad suficiente para atender el aumento de prestaciones.

El proyecto de urbanización será único, teniendo como referencia la totalidad del ámbito de la Modificación Puntual.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones de ordenación contenidas en la Modificación Puntual, sin perjuicio de que puedan efectuar las necesarias adaptaciones de detalle requeridas por las características del suelo o subsuelo en la ejecución de las obras, debiendo tener en cuenta las determinaciones que en cuánto a dotaciones, trazado y características de los servicios se establecen en la presente Modificación Puntual.

No podrán concederse licencias de edificación en tanto no se ejecuten la totalidad de las obras de urbanización necesarias para dotar de todos los servicios urbanos a las parcelas que se pretenden edificar, o excepcionalmente se cumplan las condiciones del art. 40 del Reglamento de Planeamiento.

2.3.2. Proyectos de edificación.

Una vez realizada la urbanización o simultáneamente a esta, se podrán redactar y autorizar proyectos de edificación, que tendrán como misión el definir todos y cada uno de los aspectos constructivos y de seguridad que regirán la materialización del aprovechamiento urbanístico. Estos podrán ser: de demolición, de rehabilitación y de nueva planta. En ellos se deberá justificar fehacientemente el cumplimiento de los aprovechamientos máximos de la parcela.

Los proyectos de edificación deberán tener la documentación mínima indicada en la normativa aplicable y su autorización mediante concesión de Licencia Municipal correrá por cuenta del Ayuntamiento.

2.4. Ejecución material de las obras.

La ejecución material de las obras de urbanización corresponde a la totalidad de los propietarios, agrupados en Junta de Compensación, debiendo cumplirse a estos efectos las determinaciones de los artículos 175 a 178 del Reglamento de Gestión.

La ejecución material de las obras de edificación corresponde a los propietarios de las parcelas.

Para la ejecución de las obras de urbanización se establecen los siguientes plazos máximos:

Formulación: 3 años desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo que ejecuten.

Aprobación definitiva: 3 años desde la aprobación inicial del instrumento de ejecución.

Plazo de ejecución de las obras de urbanización: 1 año por cada 5 hectáreas de suelo bruto a urbanizar, con un máximo de 8 años desde la aprobación definitiva del instrumento de ejecución.

El Ayuntamiento comprobará durante su ejecución, la conformidad de las obras con el proyecto de urbanización aprobado. Con este objeto, podrá nombrar, a sus expensas, un técnico que efectúe el seguimiento, inspección y control de las mismas.

Una vez finalizadas procederá a la Recepción Provisional de las mismas, en el plazo de un mes, desde su solicitud por la entidad promotora.

3. Condiciones de urbanización.

3.1. Condiciones generales.

Las obras de urbanización deberán ajustarse en cuanto a exigencias y dotaciones de servicios, a las condiciones establecidas por la presente Modificación Puntual o en su defecto, por el planeamiento general de Vera.

En el desarrollo y ejecución de la urbanización deberán respetarse los trazados y secciones viarias definidas en los planos adjuntos, salvo aprobación previa de alguna modificación según lo establecido en las presentes ordenanzas.

Los trazados y dotaciones de las redes de servicios y puntos de alumbrado podrán ser modificados por el proyecto de urbanización en función de exigencias de cálculo o constructivas, manteniendo sin embargo los servicios establecidos en las distintas parcelas.

Las acometidas a los distintos servicios tendrán su materialización en taquillas o arquetas de acometida previstas para el enganche y dispuestas según se expresa en los planos.

La ordenación de las zonas verdes y dotacionales contenidas en la Modificación Puntual tiene carácter orientativo y podrá ser modificada por el proyecto de urbanización sin alterar el destino de las mismas.

El diseño de las obras de urbanización cumplirá con el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

4. Condiciones de la edificación.

Estas condiciones serán de aplicación en el ámbito de la presente Modificación Puntual. Sobre estas condiciones siempre prevalecerán las condiciones particulares de cada uso.

4.1. Condiciones urbanísticas.

Las obras de edificación deberán ajustarse a las normas contenidas en el PGOU de Vera y en la Ordenanza Municipal de Edificación.

Al Ámbito del Sector IC-3 le será de aplicación una nueva Ordenanza de Suelo Urbanizable Ordenado, la núm. 35, del PGOU de Vera, en la que regirán las siguientes condiciones detalladas:

4.1.1. Usos.

En la Ordenanza núm. 35 del Sector IC-3 se establecen los siguientes usos:

Usos característicos:

El uso característico se entiende como uso dominante o característico del Sector, al que se destina mayoritariamente y mediante la ordenación detallada, el aprovechamiento medio.

En el Sector IC-3, el uso característico es el Uso Terciario.

El conjunto de los usos Terciarios pormenorizados del Sector IC-3 engloba los siguientes usos pormenorizados:

Uso Terciario (T).

- Comercial (TC), relativo a las actividades de compraventa al pormenor de productos y mercancías, incluida la Gran Superficie Minorista.

- 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.

Usos compatibles:

Se definen como usos compatibles aquellos usos que pueden compatibilizarse en las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada con el uso característico, que representarán un porcentaje máximo del 49% del aprovechamiento objetivo de cada parcela resultante, según apartado 2.4 de las NN.UU. del vigente PGOU de Vera.

Los usos compatibles previstos en el Sector IC-3 son los siguientes:

Industriales.

En el uso global Industrial se permitirán en el Sector IC-3 los siguientes usos pormenorizados compatibles:

- Industrias de Producción (IP), limitado a la transformación de materias primas 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.

Turísticos.

Conforme a la Legislación en materia de Turismo, corresponde a los locales destinados al alojamiento (y manutención en su caso) temporal de las personas.

Uso Espacios Libres (L), incluyen las zonas verdes y áreas peatonales para el recreo y esparcimiento de las personas, que según la intensidad de vegetación y el predominio del elemento natural en el sistema de Espacios Libres se pormenorizan como:

- 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 Peonales (LP), en las que predominan las superficies de suelo con pavimento o tratamiento artificial sobre las áreas verdes, sin exclusión de éstas.

Uso Dotacional (D), se corresponde a los locales, edificios e instalaciones destinados al equipamiento educativo y social del municipio.

Dentro del uso global Dotacional 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), referidos a los servicios urbanos de carácter supraestructural.

Aparcamientos.

En todas las nuevas edificaciones que se realicen en desarrollo de estas normas, y en la sustitución de las existentes, habrá de disponerse el número de plazas de aparcamiento interiores y privadas del edificio en función de los usos a que se destine el edificio y a la superficie construida de los mismos.

En cualquier caso, el número de plazas de aparcamiento nunca será inferior a una plaza por cada 100 m² de techo edificable de cualquier uso.

La provisión obligatoria de plazas de aparcamiento se entenderá en todo caso independiente de la existencia de garajes privados comerciales o de estacionamientos y aparcamientos públicos que se prevén en la ordenación detallada del Sector IC-3.

Infraestructuras y servicios.

En cualquiera de las zonas de uso lucrativo, se permitirán los usos destinados a centros de servicios afectados a las infraestructuras.

La implantación de centros de servicios afectados a las infraestructuras está expresamente prohibida en parcelas de espacios libres y de uso equipamiento.

Usos excluidos: Residencial en todas sus formas.

4.1.2. Edificabilidad.

En la ficha urbanística de la Ordenanza núm. 35 del Sector IC-3 del PGOU de Vera se establece el siguiente reparto de la edificabilidad máxima prevista, resultante de la aplicación del aprovechamiento medio de 0,5432 m²t/m²s a la superficie total bruta del sector IC-3 de 65.898,61 m²s, equivalente a 35.794 m² (t), que se distribuyen en la parcela lucrativa única conforme a la siguiente ordenación de volúmenes:

VOLUMEN	SUP. DE SUELO	COEF. EDIF.	EDIFICABILIDAD	ALTURA
TERCIARIO 1	5.675m ² s	1,586m ² t/m ² s	9.000m ² t	B+1 (11m)
TERCIARIO 2	5.676m ² s	3,314m ² t/m ² s	18.815m ² t	B+3 (17m)
TERCIARIO 3	2.512m ² s	1,194m ² t/m ² s	3.000m ² t	B+1 (11m)
TERCIARIO 4	710m ² s	0,282m ² t/m ² s	200m ² t	B+1 (11m)
TERCIARIO 5	1.275m ² s	0,470m ² t/m ² s	600m ² t	B+1 (11m)
TERCIARIO 6	1.078m ² s	0,556m ² t/m ² s	600m ² t	B+1 (11m)
TERCIARIO 7	1.080m ² s	3,314m ² t/m ² s	3.579m ² t	B+1 (11m)
INFRAEST.	63m ² s	0,000m ² t/m ² s	000m ² t	B (5m)
TOTAL	18.069m ² s		35.794m ² t	

4.1.3. Parcela mínima.

En la ficha urbanística de la Ordenanza núm. 35 del Sector IC-3 del PGOU de Vera se establece a efectos de segregaciones y parcelaciones, una parcela mínima de 500 m²s, debiendo contar con una fachada mínima de 20 m de anchura.

4.1.4. Ocupación máxima.

En la ficha urbanística de la Ordenanza núm. 35 del Sector IC-3 del PGOU de Vera se establece para las parcelas lucrativas una ocupación máxima del 100%.

4.1.5. Número máximo de plantas y altura máxima.

En la ficha urbanística de la Ordenanza núm. 35 del Sector IC-3 del PGOU de Vera se establecen los siguientes números máximos de plantas:

- 2 plantas (Planta Baja + 1) y 11 metros de altura máxima para el uso característico Terciario y compatible Industrial.

- 4 plantas (Planta Baja + 3) y 17 metros de altura máxima para el uso compatible Turístico.

De acuerdo al art. 20 de la Ordenanza Municipal de Edificación, las alturas que se establecen para la edificación, tienen el carácter de máximo, no de valor fijo. Consecuentemente, podrán construirse edificios de altura inferior a la marcada, con las limitaciones del artículo 21.

La altura máxima reguladora correspondiente al número máximo de plantas serán según el citado art. 20:

- Edificaciones de 1 planta: 4,60 m.
- Edificaciones de 2 plantas: 7,80 m.
- Edificaciones de 3 plantas: 11,00 m.
- Edificaciones de 4 plantas: 17,00 m para permitir la singularidad del diseño de las plantas nobles de los edificios hoteleros.

4.1.6. Retranqueos y separación a linderos.

En la ficha urbanística de la Ordenanza núm. 35 del Sector IC-3 del PGOU de Vera no se establece un retranqueo mínimo ni máximo a alineación oficial ni separación a linderos.

4.1.7. Cerramientos de parcela.

Los cerramientos de la parcela se realizarán de acuerdo a la modificación de artículo 35 de la Ordenanza Municipal de la Edificación.

4.2. Ordenanzas.

A los efectos de las presentes Normas Urbanísticas se consideran las siguientes Ordenanzas en correspondencia con la ordenación detallada y zonificación prevista en de la Modificación Puntual núm. 35 del PGOU de Vera, que se adjunta en las páginas siguientes.

4.2.1. Ordenanza 35 del Sector IC-3, de suelo urbanizable ordenado de uso terciario (T).

Ámbito de aplicación: Sector IC-3 – Pago de San Antón.

Usos:

Ámbito de aplicación: Sector IC – Pago de San Antón

Característicos	Compatibles	Excluidos
Terciario	Industrial	Residencial
o Comercial o (Incluida Gran Superficie Minorista) o Oficinas o Sociorrecreativo	o Manufacturas o Almacenaje o Talleres o Turístico o Hotelero o Dotacional o Espacios Libres o Aparcamientos	

Condiciones de aprovechamiento:

- Parcela mínima: 500 m²s.
- Ocupación: 100%.
- Volumen máximo edificable: según condiciones particulares.
- Número máximo de plantas: 2 plantas (PB+1) para uso terciario o industrial = 11,00 m; 4 plantas (PB+3) para uso turístico = 17,00 m.
- Retranqueos a alineación oficial: 0 m.
- Separación a linderos: 0 m.
- Fachada mínima: 20 m.

4.2.2. Ordenanza de espacios libres.

Suelo Urbano Consolidado-Ordenanza EL.

00312616

Ámbito de aplicación: Espacios libres en el término municipal de Vera.

Usos:

Característicos	Compatibles	Excluidos
Espacios Libres	Dotacional Aparcamientos	Residencial Industrial Terciario

Condiciones de aprovechamiento del uso de los espacios libres.

El Sistema de Espacios Libres está constituido por las áreas libres de dominio público o privado, de uso público en cualquier caso, destinados al ocio y esparcimiento de la población, y que contribuyen a la mejora de la salubridad y condiciones ambientales del municipio.

Según la intensidad de vegetación y el predominio del elemento natural en el sistema de Espacios Libres se distinguen las Zonas Verdes, en las que la superficie de las áreas ajardinadas o arboladas resulta mayoritaria, y Áreas Peatonales, en las que predominan las superficies de suelo con pavimento o tratamiento artificial sobre las áreas verdes, sin exclusión de éstas.

En el conjunto de las áreas ajardinadas y arboladas, y de las áreas peatonales, conforme a la situación y entidad de las mismas, se integran, entre otros usos específicos, los Parques Suburbanos, los Parques Urbanos, las Áreas Ajardinadas, las Plazas, los Bulevares y las Áreas de Juego.

En las Zonas Verdes y Áreas Peatonales no podrán erigirse otro tipo de instalaciones y construcciones estables que las integrantes de su ornamentación y mobiliario 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 Espacio Libre.

4.2.3. Ordenanza de equipamientos.

Suelo urbano consolidado-Ordenanza EQ.

Ámbito de aplicación: Equipamientos en el término municipal de Vera.

Usos:

Característicos	Compatibles	Excluidos
Dotacional	Espacios Libres Aparcamientos	Residencial Industrial Terciario

Condiciones de aprovechamiento del uso equipamiento.

El Sistema de Equipamientos está constituido por las parcelas e inmuebles de uso dotacional, de dominio público o privado, de uso público en cualquier caso, destinados a:

Uso de Enseñanza, integrado por guarderías, centros de enseñanza primaria o secundaria obligatoria, centros de bachillerato y formación profesional, enseñanza universitaria y otras enseñanzas.

Uso Deportivo, integrado por pistas acotadas, pabellones cubiertos estadios y plazas de toros y complejos polideportivos.

Uso Social, constituido por servicios administrativos, servicios asistenciales y de bienestar social, espacios socio-culturales, equipamientos sanitarios y equipamientos religiosos.

Uso de Servicios Urbanos, integrado, entre otros equipamientos, por mercados, mataderos, fuerzas de seguridad, servicio de prevención y extinción de incendio, servicio de limpieza viaria y recogida de basuras o cementerios.

Las parcelas grafiadas como Equipamientos en los Planos de Ordenación podrán ser destinada a cualquier uso dotacional, siendo obligatoria la aprobación de un Estudio

de Detalle sobre el solar a edificar, que garantice la compatibilidad arquitectónica y urbanística con el entorno.

Las condiciones de aprovechamiento de una parcela de uso Equipamiento (Parcela mínima, Ocupación, Volumen máximo edificable, núm. máximo de plantas, Retranqueo a alineación oficial y Separación a linderos) serán las de la Ordenanza en la que se encuentre incluida, salvo excepciones motivadas derivadas de la legislación específica o de la singularidad del edificio por causa del uso al que se destina.

Se admitirá la compatibilidad de uso hotelero, cuando el equipamiento propuesto requiera alojamientos temporales. Asimismo, se admitirá la compatibilidad del uso de vivienda, cuando ésta tenga como destino el alojamiento indefinido de personal de mantenimiento, control y conservación del equipamiento. Las citadas compatibilidades de uso deberán contar con la expresa autorización municipal.

4.2.4. Ordenanza aplicable al SNU Natural o Rural.

Para aquellas superficies de suelo del antiguo ámbito del Sector IC-3, que como resultado de la presente Modificación puntual núm. 35 del PGOU de Vera, le son de aplicación la categoría NU-3, Suelo No Urbanizable Natural o Rural, del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Vera (por adaptación de las NN.SS. a la LOUA), aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal adoptado el día 27 de noviembre de 2008, O.P. de Almería núm. 25, de fecha 6 de febrero de 2009, y núm. 29, de fecha 12 de febrero de 2009), se estará a lo previsto para estos suelos en las Normas Urbanísticas del PGOU de Vera, y la legislación urbanística aplicable.

5. Disposición derogatoria.

A la entrada en vigor de la presente Modificación Puntual núm. 35 del PGOU de Vera, mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, se deroga la Modificación Puntual núm. 41 de las NN.SS. de Vera, para la clasificación del Sector IC-3, aprobada en virtud de Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, dictada en sesión celebrada el día 16 de junio de 2010 (BOJA núm. 209, de 26 de octubre 2010).