

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 del 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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

RESOLUCIÓN

I. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

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 m ²	
Clasificación		Urbanizable	
Categoría		Sectorizado	
Uso característico (*)		Industrial	
Área de reparto	Denominación	AR-I-6	
	Aprov. Medio	0,55 m ² /m ²	
	Superficie	Sector	758.793 m ²
SG		71.496 m ²	
Edificabilidad		0,6018 m ² c/m ² s	
Cesiones	SG Viario	71.496 m ²	
	Espacio Libre	75.879 m ²	
	Equipamiento	30.351 m ²	

(*) 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.

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

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
 - 2.3.2.1. Uso característico
 - 2.3.2.2. Usos compatibles
 - 2.3.2.3. Clasificación Comercial Ley 1/1996, del Comercio Interior de Andalucía
 - 2.3.2.4. Compatibilidad de Usos. Conveniencia de Localización de Grandes Superficies Comerciales
 - 2.3.2.5. 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
 - 3.3.1.8. 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 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, supraregionales, 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 supraregional 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 albardin (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 albardin (*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-Anabasiatum 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 *Diplotaxis 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 al 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 modificado 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 más 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 más 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 mm, 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 periodo 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 FINCA CATASTRAL	TITULAR	DOMICILIO	SUPERF. m ²	% S/TOTAL
1	LIBRO 164, TOMO 911, FOLIO 174, FINCA 13.363 0100144	BAYMU, S.L.	C/ AVDA. GENERALÍSIMO, NÚM. 113 S. PEDRO PINATAR 30740, MURCIA	726.860	91,69
	LIBRO 318, TOMO 1.281, FOLIO 170, FINCA 12.801 0100144	BAYMU, S.L.	C/ AVDA. GENERALÍSIMO NÚM. 113 S. PEDRO PINATAR 30740, MURCIA		
2	LIBRO 234, TOMO 1.107, FOLIO 71, FINCA 20.414 0100031	BAYMU, S.L.	C/ AVDA. GENERALÍSIMO NÚM. 113 S. PEDRO PINATAR 30740, MURCIA	34.553	
3	LIBRO 210, TOMO 1.046, FOLIO 7, FINCA 18.312 0100032	PEDRO LÓPEZ CANO E ISABEL M.ª BALLESTA RODRIGUEZ	C/ BLAS INFANTES NÚM. 28 04628, ANTAS ALMERÍA	19.104	3,38
4	LIBRO 210, TOMO 1.046, FOLIO 7, FINCA 18.312 0100033	PEDRO LÓPEZ CANO E ISABEL M.ª BALLESTA RODRIGUEZ	C/ BLAS INFANTES NÚM. 28 04628, ANTAS ALMERÍA	8.876	
5	LIBRO 361 TOMO 1.383, FOLIO 1 FINCA 9.719 0100140	FRANCISCO LORENZO CAPARRÓS GARCÍA Y OTROS PROINDIVISO	C/ SAN PEDRO, NÚM. 7, 04620, VERA	8.422	1,03
6	LIBRO 132, TOMO 768, FOLIO 163, FINCA 9.716 0100141	MARÍA SÁNCHEZ PÉREZ	C/ BALLESTA NÚM. 8, 04620, VERA, ALMERÍA	12.342	1,48
7	LIBRO 132, TOMO 768, FOLIO 160, FINCA 9.713 0100142	FRANCISCA G.ª PÉREZ Y LORENZO CAPARRÓS HERNÁNDEZ	C/ SAN PEDRO, NÚM. 7, 04620, VERA	11.127	1,34

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 0100046	JOSÉ DE HARO OROZCO	C/ ALI-BEY 4.º, 2.º A, 04620, VERA, ALMERÍA	1.050	0,12
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 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 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 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 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 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 vialidad, 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 por menor 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 más 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 trámite 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-

facier 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 resultas 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 resultas 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 Antón² 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 independientemente 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 *	<ul style="list-style-type: none"> • Terciario (1) • Espacios libres • Dotacional • Aparcamientos (máx. 40% de edificabilidad total) 	<ul style="list-style-type: none"> • 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	
Coefficiente 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 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	TITULAR	DOMICILIO	SUPERF. m ²	% S/TOTAL
	FINCA CATASTRAL				
1	LIBRO 164, TOMO 911, FOLIO 174, FINCA 13.363	BAYMU S.L.	C/ AVDA. GENERALISIMO 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. GENERALISIMO NÚM. 113. S. PEDRO PINATAR 30740 MURCIA		
	0100144				
2	LIBRO 234, TOMO 1.107, FOLIO 71, FINCA 20.414	BAYMU S.L.	C/ AVDA. GENERALISIMO 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 beneficien 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 POT 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-).

- 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-).

3.3.1.1. Trazado y secciones del viario (-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-).

- 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-).

- 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-).

- 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. 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.

- 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 a cabo 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 calzadas, 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. 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 (-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.
