

MEMORIA DE ORDENACION

ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES Y LEGISLACIÓN APLICABLE

- 1.1.- Formulación de la Adaptación de las NN. SS. de Vera de 1991 a la LOUA
- 1.2.- Justificación legal de la formulación
- 1.3.- Legislación y normativa urbanística aplicable

2.- DISPOSICIONES GENERALES, CONTENIDO Y ALCANCE

- 2.1.- Contenido y criterio general de la Adaptación de las NN. SS. de Vera
- 2.2.- Ámbito de aplicación
- 2.3.- Vigencia
- 2.4.- Supuestos de innovación
- 2.5.- Contenido documental

3.- CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- 3.1.- Régimen urbanístico del suelo, clasificación, derechos y deberes.
- 3.2.- Clasificación del suelo
- 3.3.- Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: Derechos y Deberes
- 3.4.- Derechos y deberes en suelo no urbanizable
- 3.5.- Derechos y deberes en suelo urbanizable no sectorizado
- 3.6.- Derechos y deberes en suelo urbanizable sectorizado
- 3.7.- Derechos y deberes en suelo urbanizable ordenado
- 3.8.- Derechos y deberes en suelo urbano no consolidado
- 3.9.- Derechos y deberes en suelo urbano consolidado
- 3.10.- El régimen del suelo no urbanizable
- 3.11.- El régimen del suelo urbanizable sectorizado
- 3.12.- El régimen del suelo urbanizable ordenado
- 3.13.- El régimen del suelo urbano no consolidado
- 3.14.- El régimen del suelo urbano consolidado

4.- DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

- 4.1.- Consideraciones generales
- 4.2.- Coeficiente corrector para la vivienda protegida, en relación a la vivienda libre
- 4.2.- Reserva de vivienda protegida prevista en la Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA

5.- SISTEMAS GENERALES

- 5.1.- Consideraciones previas relativas a Sistemas Generales
- 5.2.- Aprovechamiento urbanístico de los Sistemas Generales
- 5.3.- Desarrollo del suelo destinado a Sistemas Generales.
- 5.4.- Clases y gestión de las actuaciones para la obtención de terrenos destinados a Sistemas Generales
- 5.5.- Asignación de costes para la ejecución de los Sistemas Generales.
- 5.6.- Contenido y ámbito de las figuras de planeamiento que desarrollen los Sistemas Generales.
- 5.7.- Planeamiento aprobado que desarrolla Sistemas Generales en el municipio de Vera
- 5.8.- Sistema General de Espacios Libres
- 5.9.- Sistema General Viario y de Infraestructuras
- 5.10.- Sistema General de Equipamientos.
- 5.11.- Sistemas Generales existentes de incidencia regional o singular.

6.- ELEMENTOS PROTEGIDOS

- 6.1.- Categorías y legislación aplicable
- 6.2.- Yacimientos Arqueológicos
- 6.3.- Bienes Culturales Protegidos
- 6.4.- Bienes de Interés Etnológico y Arquitectónico

7.- AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

- 7.1.- Afecciones sectoriales en el municipio de Vera.
- 7.2.- Red de Carreteras del Estado
- 7.3.- Red de Carreteras de Andalucía
- 7.4.- Vías Pecuarias
- 7.5.- Derechos Mineros
- 7.6.- Costas
- 7.7.- Aguas
- 7.8.- Espacios naturales protegidos
- 7.9.- Afecciones por riesgo radiológico
- 7.10.- Ferrocarriles

8.- RED DE TRÁFICO Y PEATONAL

- 8.1.- Características de la red viaria existente
- 8.2.- Características del transporte público, red peatonal y aparcamientos



9.- DESARROLLO, EJECUCIÓN Y GESTIÓN

- 9.1. - Planes de desarrollo y otros instrumentos complementarios
- 9.2.- Ejecución y gestión del planeamiento

10.- PROGRAMACIÓN

- 10.1.- Tipos de actuaciones
- 10.2.- Plazos
- 10.3.- Incumplimiento de los plazos
- 10.4.- Entidades urbanísticas de conservación.

ANEXO.- DETERMINACIONES QUE ESTABLECEN LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA

1.- ANTECEDENTES Y LEGISLACIÓN APLICABLE

1.1.- Formulación de la Adaptación de las NN. SS. de Vera de 1991 a la LOUA

El planeamiento general vigente en el municipio de Vera (Almería), esto es, las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ámbito Municipal de Vera, fue aprobado definitivamente el 19 de diciembre de 1991, (B.O.P. de 13/3/1992 y 22/12/1992). Las mismas fueron adaptadas al Texto Refundido de la Ley del Suelo (R.D. 1/1992 de 26 de Junio), con aprobación definitiva de 20 de julio de 1995.

En las NN.SS. de 1991 se señalaba un período de vigencia máximo de 10 años, en consecuencia, al cabo de 17 años de entrada en vigor de esta figura de planeamiento general, la normativa se encuentra dispersa por causa de su desarrollo y las numerosas modificaciones sufridas, así como obsoleta en relación a la legislación vigente y al modelo territorial y urbanístico que alcanzado el municipio de Vera a la fecha.

1.2.- Justificación legal de la formulación

La vigente Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA,) en su Disposición Transitoria Segunda.2, establece lo siguiente:

“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...”.

Ha sido aprobado, a propuesta de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, el 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 (BOJA nº 27 de 7 de febrero de 2008).

El objeto del presente Decreto es regular procedimientos dirigidos fundamentalmente a poner suelo en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, siendo uno de estos procedimientos la adaptación parcial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal a las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en sus disposiciones transitorias primera y segunda, regulando su contenido, plazo y alcance.

Conforme al artículo 2 del Decreto 11/2008, se entiende por adaptación la formulación y aprobación de un documento que adecue las determinaciones de la figura de planeamiento general en vigor a las disposiciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

De acuerdo con la disposición transitoria segunda de LOUA, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

Tal es el concepto, contenido y alcance aplicable a este documento, que afecta a la totalidad del Término Municipal de Vera (Almería), que se denominará Adaptación de las NN. SS. de Vera de 1991 a la LOUA (en adelante, Adaptación de las NN. SS. de Vera).

1.3.- Legislación y normativa urbanística aplicable

El cuerpo normativo, en materia de urbanismo, aplicable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y por consiguiente, en la redacción de la Adaptación de las NN. SS. de Vera, es el siguiente:

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

b) Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

c) Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

d) Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

e) 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.

f) Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, en sus preceptos en vigor.

- g) Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- h) Reglamento de Planeamiento Urbanístico. R.D. 3.159/1978 de 23 de junio.
- i) Reglamento de Gestión Urbanística. R.D. 3.288/1978 de 25 de agosto.
- j) Reglamento de Disciplina Urbanística. R.D. 2.187/1978 de 23 de junio.

2.- DISPOSICIONES GENERALES, CONTENIDO Y ALCANCE

2.1.- Contenido y criterio general de la Adaptación de las NN. SS. de Vera

La presente Adaptación de las NN.SS. de Vera establece las condiciones para el desarrollo urbanístico de la totalidad del Término Municipal, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

La Adaptación de las NN. SS. de Vera, constituye un **texto refundido** de las NN. SS. vigentes, adaptadas a la vigente Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, conforme a los criterios establecidos por el 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.

2.2.- Ámbito de aplicación

La presente Adaptación de las NN. SS. de Vera, es de aplicación a la totalidad del Término Municipal de Vera (Almería).

2.3.- Vigencia

La Adaptación de las NN. SS. de Vera entrará en vigor al día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de su resolución de aprobación definitiva, con el contenido del articulado de sus normas urbanísticas, y ello determinará la sustitución y derogación del precedente planeamiento general municipal y de sus modificaciones, salvos los efectos de transitoriedad expresamente previstos o que resulten procedentes al amparo de la legislación urbanística.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente un nuevo Plan General de Ordenación Urbanística del T.M. de Vera, sin perjuicio de eventuales innovaciones posteriores, ó de la suspensión total o parcial de su vigencia.

El Ayuntamiento de Vera podrá verificar la oportunidad de proceder a la revisión del planeamiento general, en cualquier momento, si se produjera alguna de las siguientes circunstancias:

a) La promulgación y entrada en vigor de una Ley Autonómica o Estatal que implique modificación sustancial de los criterios normativos sobre los que se basa el planeamiento general.

b) La aprobación o revisión de un Plan de Ordenación del Territorio, que así lo disponga o lo haga necesario, o legislación andaluza de rango superior. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.

c) Por la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo y de sus determinaciones motivadas, bien por la elección de un modelo territorial distinto, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas excepcionales de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de la capacidad del planeamiento general, e igualmente en caso de urgencia o excepcional interés público.

2.4.- Supuestos de innovación

Las innovaciones de elementos del planeamiento general en función de las determinaciones y ámbito objeto de la alteración pueden ser de tres tipos:

A) Revisión

Se entiende por revisión del planeamiento general la **alteración integral** de la ordenación establecida en el mismo, y en todo caso la alteración sustancial de su ordenación estructural.

Se considera **ordenación estructural** en el presente planeamiento general, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, la estructura general del mismo y las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, que se concreta mediante las siguientes **determinaciones** (Ver Anexo a la Memoria):

a) La clasificación de la totalidad del suelo del término municipal de Vera con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente.

b) En cada unidad de actuación o sector delimitado o que se delimite con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que pretenden asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantizar la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Y en concreto, se contienen las reservas precisas para:

c.1. Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que respeten los estándares mínimos legalmente establecidos por habitante.

c.2. Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integran o deben integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo el término municipal, y que se definen en el plano correspondiente.

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

e) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que se definen en el suelo urbano no consolidado y urbanizable.

f) La delimitación y concreción del ámbito del casco histórico de la ciudad.

h) Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes; y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

Todos los elementos definidos como ordenación estructural se grafían y concretan en la memoria, normas urbanísticas y planimetría del presente documento.

B) Modificación Puntual de Elementos

Son aquellas alteraciones de las determinaciones del planeamiento general que no constituyan supuesto de revisión conforme a lo dispuesto anteriormente y, en general, aquellas innovaciones que puedan aprobarse **sin reconsiderar la globalidad del planeamiento general** o la coherencia de sus previsiones por no afectar, salvo de **modo puntual y aislado**, a la ordenación estructural o pormenorizada, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

Las Modificaciones Puntuales de Elementos justificadamente deben circunscribirse 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.

Las Modificaciones Puntuales de Elementos deberán justificar expresamente la necesidad de la alteración propuesta, así como el mantenimiento del modelo territorial del planeamiento que se modifica y su incidencia sobre éste. Asimismo se justificará la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el planeamiento general.

Las modificaciones, con independencia del instrumento de planeamiento que las recoja, que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservas de terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A.b de la LOUA), requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

Se distinguen dos clases de Modificaciones Puntuales de Elementos:

a) Modificaciones Puntuales de Elementos de la Ordenación Estructural, que afectan a la ordenación estructural en los términos del art. 10.1.A) y B) de la LOUA, modificados por Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y Ley 1/2006, de modificación de la Ley 7/2002, y cuya aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo, conforme determina el art.31.2.B) a) de la LOUA.

b) Modificación Puntual de Elementos de la Ordenación Pormenorizada, que no afecten a los aspectos anteriormente citados, cuya aprobación definitiva será competencia del municipio, de acuerdo con el art. 31.1.B).a) LOUA.

C) Adecuación de Elementos

No alcanzarán la consideración de modificaciones del planeamiento general y se considerarán meras adecuaciones, estando sujetas a la tramitación prevista para la delimitación de unidades de ejecución, las siguientes determinaciones:

a) Acuerdos singulares de interpretación del planeamiento general, para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos.

b) La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.

c) Ajustes puntuales en la delimitación de los ámbitos de desarrollo de instrumentos de planeamiento y de gestión, siempre que no impliquen reducción de los Sistemas Generales.

d) Delimitación de unidades de actuación no previstas expresamente en el planeamiento general, con destino a operaciones de reforma interior.

d) Ajustes de trazado para Sistema General Viario y de Infraestructuras que no supongan merma de funcionalidad, ni variación de los elementos de conexión.

e) Cambios en la delimitación precisa de Sistemas Generales Varios y de Infraestructuras, de Sistemas Generales o Locales de Espacios Libres o Equipamientos que sean consecuencia de situaciones de hecho, parcelarias o edificadas, admitiéndose expresamente aquellos que puedan suponer un aumento de la superficie de los elementos citados, y excluyéndose aquellos que supongan variación superficial a la baja respecto a lo señalado por el planeamiento general.

f) Cambios de criterio funcional en los elementos integrantes del Sistema General y Local de Equipamientos, por pérdida de su uso o destino efectivo, cuando estos equipamientos se encuentren emplazados en parcelas de calificación distinta a uso equipamiento.



2.5.- Contenido documental

La presente Adaptación de las NN. SS. de Vera contiene:

A) **MEMORIA DE INFORMACIÓN**, en la que se incluyen los siguientes anejos justificativos:

- Anejo Planeamiento General
- Anejos Planeamiento de Desarrollo

B) **MEMORIA DE ORDENACIÓN**

C) **NORMAS URBANÍSTICAS**

D) **PLANOS**, cuya relación es la que sigue:

- **PLANOS DE INFORMACIÓN, (CLAVE I)**, integrados por planos de la Revisión y Modificación de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ámbito Municipal de Vera (Texto Refundido del año 1991), que conservan su numeración original por ser copia exacta, así como planos para comprobación de los expedientes de planeamiento incorporados que se justifican en los Anejos de Planeamiento General y Planeamiento de Desarrollo.

01.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

02.1.- SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES

04.- YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS. T. MUNICIPAL DE VERA.

05.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO. NUCLEO DE VERA.

06.- USOS. NORMATIVA. NUCLEO DE VERA.

07.- ALINEACIONES. NUCLEO DE VERA.

08.- EDIFICIOS A PROTEGER. NUCLEO DE VERA.

09.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO. COSTA DE VERA.

10.- USOS NORMATIVA. COSTA DE VERA.

11.- ALINEACIONES. COSTA DE VERA.

I-01.- EXP. PLANEAMIENTO INCORPORADOS. NUCLEO VERA.
(1/10.000)

I-02.- EXP. PLANEAMIENTO INCORPORADOS. COSTA VERA 1.
(1/10.000)

I-03.- EXP. PLANEAMIENTO INCORPORADOS. VERA GOLF.
(1/10.000)

I-04.- EXP. PLANEAMIENTO INCORPORADOS. COSTA VERA 2.
(1/10.000)

- **PLANOS DE ORDENACIÓN**, integrados por planos integrantes de la ordenación estructural (**CLAVE OE**), y los correspondientes a la ordenación pormenorizada (**CLAVE OP**).

- OE-01.-** ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO, AFECCIONES, ELEMENTOS PROTEGIDOS Y SISTEMAS GENERALES VIARIOS.
(1/20.000)
- OE-01.1.-** CLASIFICACION DEL SUELO, AFECCIONES, ELEMENTOS PROTEGIDOS Y SISTEMAS GENERALES VIARIOS. NUCLEO VERA
(1/10.000)
- OE-01.2.-** CLASIFICACION DEL SUELO, AFECCIONES, ELEMENTOS PROTEGIDOS Y SISTEMAS GENERALES VIARIOS. COSTA VERA 1.
(1/10.000)
- OE-01.3.-** CLASIFICACION DEL SUELO, AFECCIONES, ELEMENTOS PROTEGIDOS Y SISTEMAS GENERALES VIARIOS. VERA GOLF.
(1/10.000)
- OE-01.4.-** CLASIFICACION DEL SUELO, AFECCIONES, ELEMENTOS PROTEGIDOS Y SISTEMAS GENERALES VIARIOS. COSTA VERA 2.
(1/10.000)
- OE-02.1.-** CLASIFICACION DEL SUELO, USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES. NUCLEO VERA.
(1/10.000)
- OE-02.2.-** CLASIFICACION DEL SUELO, USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES. COSTA VERA 1.
(1/10.000)
- OE-02.3.-** CLASIFICACION DEL SUELO, USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES. VERA GOLF.
(1/10.000)
- OE-02.4.-** CLASIFICACION DEL SUELO, USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES. COSTA VERA 2.
(1/10.000)
- OE-03.-** RED DE TRÁFICO Y PEATONAL. TÉRMINO MUNICIPAL
(1/20.000)
- OP-04.-** USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA NUCLEO.
(1/5.000)
- OP-04.0.-** PLANO GUIA. VERA NUCLEO
- OP-04.1.-** USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA NUCLEO 1.
(1/2.000)

- OP-04.2.-** USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA NUCLEO 2.
(1/2.000)
- OP-04.3.-** USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA NUCLEO 3.
(1/2.000)
- OP-04.4.-** USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA NUCLEO 4.
(1/2.000)
- OP-04.5.-** USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA NUCLEO 5
(1/2.000)
- OP-05.-** USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA COSTA.
(1/5.000)
- OP-05.0.-** PLANO GUIA. VERA COSTA
- OP-05.1.-** USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA COSTA 1
(1/2.000)
- OP-05.2.-** USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA COSTA 2
(1/2.000)
- OP-05.3.-** USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA COSTA 3
(1/2.000)
- OP-05.4.-** USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA COSTA 4
(1/2.000)
- OP-05.5.-** USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA COSTA 5
(1/2.000)
- OP-05.6.-** USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA COSTA 6
(1/2.000)
- OP-05.7.-** USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA COSTA 7
(1/2.000)
- OP-05.8.-** USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA COSTA 8
(1/2.000)

- OP-05.9.-** USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA COSTA 9 (1/2.000)
- OP-05.10.-** USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA COSTA 10 (1/2.000)
- OP-05.11.-** USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA COSTA 11 (1/2.000)
- OP-05.12.-** USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA COSTA 12 (1/2.000)
- OP-05.13.-** USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA COSTA 13 (1/2.000)
- OP-06.-** USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA GOLF (1/5.000)
- OP-06.0.-** PLANO GUIA. VERA GOLF
- OP-06.1.-** USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA GOLF 1 (1/2.000)
- OP-06.2.-** USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA GOLF 2 (1/2.000)
- OP-06.3.-** USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA GOLF 3 (1/2.000)
- OP-06.4.-** USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA GOLF 4 (1/2.000)
- OP-06.5.-** USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA GOLF 5 (1/2.000)

3.- CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

3.1.- Régimen urbanístico del suelo, clasificación, derechos y deberes.

Conforme al artículo 3.2 del Decreto 11/2008, la presente Adaptación de las NN. SS. de Vera clasifica la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del citado Decreto 11/2008.

3.2.- Clasificación del suelo

Para la totalidad del suelo del Término Municipal de Vera, se ha establecido la siguiente clasificación del suelo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 4 del Decreto 11/2008:

Suelo Urbano

- **Consolidado**, que comprende aquel que está clasificado como urbano por el planeamiento general vigente, y cumple las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la LOUA, así como el que estando clasificado como urbanizable, se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del citado artículo.

- **No Consolidado**, que comprende el resto de suelo urbano clasificado por el planeamiento general vigente, distinto al anterior.

Suelo Urbanizable

- **Ordenado**, considerando el suelo que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento general vigente y cuente con ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

- **Sectorizado**, aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitados por el planeamiento general vigente.

- **No Sectorizado**, el resto de suelo urbanizable distinto a los dos casos anteriores, incluido el suelo urbanizable no programado. La presente Adaptación Parcial de las NN. SS. de Vera no contempla suelo urbanizable no sectorizado.

Suelo No Urbanizable, para el que se establecen las siguientes categorías

- **Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica**, que comprende:

- Dominio público hidráulico.
- Dominio público viario.
- Dominio público marítimo-terrestre
- Dominio público ferroviario.
- Zonas de riesgo radiológico
- Elementos protegidos
- Lugares de interés comunitario
- Vías pecuarias

- **Suelo No Urbanizable de especial protección por la planificación territorial ó urbanística.**

- **Suelo No Urbanizable de carácter natural ó rural**

- **Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado**, categoría de Suelo No Urbanizable no contemplada en la presente Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA

Cada una de estas categorías de suelo se justifica de acuerdo con la ordenación propuesta, que responde a los criterios establecidos en los artículos 44 a 47 de la LOUA.

3.3.- Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: Derechos y Deberes

Se establece en los artículos 48 a 51 de la LOUA y se refiere a los derechos y deberes de los propietarios de las distintas categorías de suelos.

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, para toda clase de suelo, el uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística.

Igualmente, forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que quede éste sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes, con carácter general:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho.

b) Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

3.4.- Derechos y deberes en suelo no urbanizable

Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable, los derechos anteriores comprenden:

a) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

b) En las categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural y del Hábitat Rural Diseminado, la realización de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en la letra anterior, se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por el propio Planeamiento general o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos en la legislación ambiental.

c) En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, el derecho reconocido en la letra anterior sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado esta categoría o por la ordenación específica que para los mismos establezca el Planeamiento general.

Los deberes previstos para el suelo no urbanizable son los enumerados en el apartado anterior.

3.5.- Derechos y deberes en suelo urbanizable no sectorizado

Puesto que la presente Adaptación Parcial de las NN. SS. de Vera no contempla suelo urbanizable no sectorizado, no se considera necesaria la descripción de estos contenidos.

3.6.- Derechos y deberes en suelo urbanizable sectorizado

Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado (u ordenado) para los que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos generales previstos comprenden, además, el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, que incluyen los siguientes:

a) Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión con los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera otra oferta equivalente formulada por no propietario.

b) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinadas por la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.

c) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable sectorizado, los deberes consisten en promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

3.7.- Derechos y deberes en suelo urbanizable ordenado

Los terrenos clasificados como suelo urbanizable ordenado cuentan con idénticos derechos al suelo urbanizable sectorizado.

En cuanto a deberes, para terrenos que pertenezcan a la clase de suelo urbanizable ordenado (y al suelo urbano no consolidado), se distinguen los siguientes:

a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

b) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

h) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de sistemas generales que el planeamiento determine.

3.8.- Derechos y deberes en suelo urbano no consolidado

Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, los derechos generales incluyen el de ejecutar las obras de urbanización precisas. En los supuestos en los que la ejecución del instrumento de planeamiento deba tener lugar, conforme a éste, en unidades de ejecución, los derechos son los reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado deben cumplir los mismos deberes que el suelo urbanizable ordenado.

3.9.- Derechos y deberes en suelo urbano consolidado

Para terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos con carácter general incluyen los de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

Los terrenos que pertenezcan al suelo urbano consolidado, cumplirán con los deberes de solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido, y de realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

3.10.- El régimen del suelo no urbanizable

En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

A) Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en apartado de derechos en suelo no urbanizable, que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Planeamiento general y por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

B) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Planeamiento general o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:

- a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
- c) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- d) Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
- e) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que se determinen reglamentariamente, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

C) Las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el planeamiento general o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo. La prestación compensatoria en suelo no urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

Los actos que realicen las Administraciones públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

Las condiciones que se establezcan en los Planes Generales de Ordenación Urbanística o Planes Especiales para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los apartados anteriores en suelo no urbanizable deberán en todo caso:

a) Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, ni siquiera en la categoría del Hábitat Rural Diseminado; adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

A dichos efectos se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

b) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

3.11.- El régimen del suelo urbanizable sectorizado

Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado y urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.

3.12.- El régimen del suelo urbanizable ordenado

La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos, así como a ejercitar los derechos determinados para esta clase de suelo.

d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.

Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, 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.

c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo anterior. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado siguiente.

3.13.- El régimen del suelo urbano no consolidado

El régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado para el que la ordenación urbanística establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución es el propio del suelo urbanizable ordenado, salvo que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo, en cuyo caso será el establecido para el suelo urbanizable sectorizado.

Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

El régimen del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución es el siguiente:

A) Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previstos por la ordenación urbanística, así como, en su caso, afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados anteriormente, según las determinaciones del instrumento de planeamiento.

A estos efectos, las cesiones de suelo son las mismas prescritas para el suelo urbanizable en el artículo anterior, si bien la de superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio será del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, o, en caso de no estar incluidos los terrenos en ningún área de reparto, del aprovechamiento objetivo que tuvieran asignado; todo ello de acuerdo con los criterios establecidos por el Planeamiento general.

B) Los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o, en otro caso, al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo.

A los efectos de la materialización del aprovechamiento a que alude el párrafo anterior, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición, en su caso, mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.

b) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación; de formalizar las cesiones aún pendientes; así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones pendientes y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización incluye el de la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

c) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

C) Los terrenos obtenidos por el municipio en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto están afectados a los destinos previstos por el planeamiento urbanístico.

3.14.- El régimen del suelo urbano consolidado

Es de aplicación al suelo urbano consolidado el régimen previsto en el apartado anterior, salvo en lo relativo a las obligaciones de cesión de suelo y aprovechamiento urbanístico.

4.- DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

4.1.- Consideraciones generales

El Decreto 11/2008, en su artículo 3.2.b) señala que el documento de Adaptación de las NN. SS. de Vera, recogerá, como contenido sustantivo, las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

4.2.- Coeficiente corrector para la vivienda protegida, en relación a la vivienda libre

Se propone, a continuación, el coeficiente de ponderación de la vivienda protegida respecto a la vivienda libre, que se calcula a partir del precio básico nacional obtenido del Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 802/2005, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Suelo 2005-2008.

De modo que, en el régimen general, el módulo nacional de VPO asciende a 758 €/m² útil.

Para obtener el módulo de venta por metro cuadrado útil, en Vera se aplica un coeficiente de 1,60: $1,60 \times 758 = 1.212,80$ €/m² útil.

Considerando una repercusión de la superficie construida sobre la superficie útil de un 30%, obtendremos: $1.212,80 / 1,30 = 933$ €/m² const.

Suponiendo un precio medio de venta en el Municipio de Vera de 1.330 €/m² const. para vivienda libre, la comparación resultaría: $933/1.330 = 0,70$

De modo que, de conformidad con el artículo 61.4 de la LOUA, se establece el siguiente coeficiente corrector específico al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección pública:

Coeficiente para vivienda libre = 1

Coeficiente de vivienda protegida = 0,70.

4.2.- Reserva de vivienda protegida prevista en la Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA

Conforme al artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no será exigible 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 aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación.

Se relacionan a continuación, las unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable que se proponen tras la Adaptación, con indicación del estado de tramitación de su correspondiente ordenación pormenorizada y, en consecuencia, la exigencia o no de reserva de vivienda protegida para las mencionadas unidades de ejecución o sectores.

En el Anexo Justificativo del contenido de la Adaptación y las modificaciones introducidas, se contienen los correspondientes acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación pormenorizada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	EXIGENCIA DE VIVIENDA PROTEGIDA
U.A. Nº 6 Carretera de Cuevas	Sin tramitar	SÍ
U.A. Nº 16 Espíritu Santo	Sin tramitar	SÍ

SUELO URBANIZABLE ORDENADO		
SECTOR	ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	EXIGENCIA DE VIVIENDA PROTEGIDA
R-5 Vera-Golf	Plan Parcial aprobado definitivamente en fecha 17/05/1991 (B.O.P. de Almería de 6/06/1991) Modificado del Plan Parcial aprobado inicialmente en 12/06/2006 (B.O.P. de Almería de 10/07/2006)	NO
RC-6 Cerro Colorado	Plan Parcial aprobado definitivamente en fecha 25/03/2004 (B.O.P. de Almería de 19/04/2004) Texto Refundido (Modificado) del Plan Parcial aprobado inicialmente 9/05/2006 (B.O.P. de Almería de 22/05/ 2006)	NO
R-8 Calle Mártires	Plan Parcial aprobado definitivamente en fecha 20/07/2001 (B.O.P. de Almería de 3/09/2001)	NO
R-15 El Hacho	Plan Parcial aprobado definitivamente en fecha 27/03/2006 (B.O.P. de Almería de 28/04/2006)	NO

RC-5D Los Pelaos	Plan Parcial aprobado definitivamente en fecha 31/10/2006 (B.O.P. de Almería de 5/12/2006)	NO
R-13.1 Cueva de Morales - 1	Plan Parcial aprobado definitivamente en fecha 2/05/2007 (B.O.P. de Almería de 12/11/2007)	NO
R-13.3 Cueva de Morales - 3	Plan Parcial aprobado definitivamente en fecha 18/01/2007 (B.O.P. de Almería de 11/12/2007)	NO
RC-4D Los Canos	Plan Parcial aprobado definitivamente en fecha 8/11/2007 (B.O.P. de Almería de 12/03/2008)	NO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		
SECTOR	ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	EXIGENCIA DE VIVIENDA PROTEGIDA
R-1 Alcaná	Plan Parcial aprobado inicialmente en fecha 16/01/2007 (B.O.P. de Almería de 2/04/2007)	NO
R-4 Solimana	Sin tramitar	SÍ
RC-2 Salar de los Canos	Plan Parcial aprobado inicialmente en fecha 16/01/2007 (B.O.P. de Almería de 2 /08/2007)	NO
RC-3 La Espesura	Plan Parcial aprobado inicialmente en fecha 16/01/2007.	NO
RC-4A Los Amarguillos	Plan Parcial aprobado inicialmente en fecha 12/06/2006 (B.O.P. de Almería de 10/07/2006)	NO
RC-4C Cañada del Álamo	Plan Parcial aprobado inicialmente en fecha 12/06/2006 (B.O.P. de Almería de 27/072006)	NO
RC-5B Cerro Colorado	Plan Parcial aprobado inicialmente en fecha 19/01/2007 (B.O.P. de Almería de 22/03/2007)	NO
RC-5C El Hatico	Plan Parcial aprobado inicialmente en fecha 12/06/2006 (B.O.P. de Almería de 13/07/2006)	NO

5.- SISTEMAS GENERALES

5.1.- Consideraciones previas relativas a Sistemas Generales

La Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA, de conformidad con el artículo 3.2.c) del Decreto 11/2008, recoge los Sistemas Generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

El presente capítulo describe, desarrolla y justifica la gestión de los siguientes Sistemas Generales:

1) Sistema General de Espacios Libres (SGEL), constituidos por los parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares establecidos en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

2) Sistema General Viario y de Infraestructuras (SGVI), integrado por la red viaria, y las infraestructuras y servicios correspondientes a abastecimiento de aguas, saneamiento, energía eléctrica y distribución de gas.

3) Sistema General de Equipamientos (SGQ), conformado por dotaciones y equipamientos.

Los citados Sistemas Generales se corresponden con aquellas infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

En el presente documento de Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA se reflejan los Sistemas Generales ya ejecutados o que han sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos han sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

5.2.- Aprovechamiento urbanístico de los Sistemas Generales

El aprovechamiento urbanístico de los titulares de los terrenos afectos por sistemas generales adscritos queda definido como sigue, exceptuándose de ello aquellos terrenos cuyo desarrollo se realice sobre suelo público ya obtenido.

Los terrenos destinados al desarrollo sistemas generales que se encuentren ubicados en Suelo No Urbanizable y en Suelo Urbanizable No Sectorizado, carecerán de valor urbanístico, remitiéndose su valoración económica al valor inicial que les corresponda según su rendimiento bruto o precio medio de venta como explotación agrícola.

Los titulares de terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado, que por estar destinados en el planeamiento a sistemas generales, no puedan ejecutar el aprovechamiento que les corresponda, serán compensados mediante las siguientes alternativas:

- la adjudicación de otros terrenos edificables,
- la adjudicación del aprovechamiento no ejercido en la propia parcela de suelo urbano consolidado afectada por el sistema general, sin ulterior necesidad de tramitación de modificación del planeamiento general vigente.
- indemnizados económicamente en cuantía equivalente al valor urbanístico del aprovechamiento no ejercido.

El aprovechamiento será deducible de las condiciones particulares de uso y edificación que a los mismos le estén asignadas en el planeamiento, sin perjuicio de la justa distribución de cargas y beneficios que del mismo se derive.

Los titulares de terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado, destinados en el planeamiento general al establecimiento de sistemas generales, cuando no sean expropiados, tendrán derecho al aprovechamiento resultante de aplicar a la superficie total de los terrenos el 90% del aprovechamiento medio establecido en el área de reparto o sector en que se incluyen.

5.3.- Desarrollo del suelo destinado a Sistemas Generales.

La ordenación de los terrenos afectos a los sistemas generales, se desarrollan de conformidad con la clase de suelo en que se encuentren delimitados, según los siguientes supuestos:

A) Sistemas generales delimitados en el Suelo Urbano Consolidado.

Mediante la redacción directa del correspondiente proyecto técnico.

B) Sistemas generales delimitados en el Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado.

Mediante la formulación de los planes parciales de ordenación que desarrollan el área o el sector donde se encuentren delimitados los Sistemas Generales.

C) Sistemas Generales delimitados en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Mediante la redacción directa de los correspondiente Planes de Sectorización que desarrollen las áreas del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

D) Sistemas generales definidos en el Suelo No Urbanizable.

Mediante la redacción directa del correspondiente proyecto técnico cuando la ordenación del sistema general se encuentra suficientemente detallada en el planeamiento vigente.

En cualquier caso, cuando no se encuentre suficientemente detallada la ordenación de terrenos afectos a los sistemas generales, o cuando por su necesidad de programación, dificultad de gestión o interés público se deba adelantar la ejecución de éstos, se redactará un Plan Especial para su identificación, ordenación y gestión.

5.4.- Clases y gestión de las actuaciones para la obtención de terrenos destinados a Sistemas Generales.

A los efectos de la obtención del suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Generales y de la justa distribución de las cargas urbanísticas derivadas, se establece las siguientes clases de actuaciones:

A) Actuaciones aisladas sobre suelos clasificados como Urbano Consolidado.

La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo de estas actuaciones aisladas de carácter puntual en Suelo Urbano Consolidado, se llevara a efecto mediante el sistema de expropiación o cesión directa.

B) Actuaciones sobre suelos que precisen una ordenación detallada mediante la formulación de planeamiento de desarrollo, o que contando con ordenación detallada, precisen de instrumento de gestión para la reparcelación.

La obtención de los terrenos necesarios en suelos distintos al Urbano Consolidado se efectuará por las siguientes vías:

- **Por cesión:** cuando se encuentre detallada la ordenación de los terrenos y se encuentre inscrita la reparcelación donde deban hacer efectivos sus derechos los titulares de los terrenos afectos a los sistemas generales.
- **Por ocupación anticipada:** cuando se encuentre detallada la ordenación de los terrenos e iniciado el expediente de reparcelación donde deban hacer efectivos sus derechos los titulares de los terrenos afectos a los sistemas generales, mediante el procedimiento establecido en el Art. 53 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- **Por cesión anticipada:** cuando únicamente se encuentre detallada la ordenación de los terrenos, reservándose los titulares de los terrenos el derecho de aprovechamiento urbanístico que les corresponda mediante el establecimiento del correspondiente convenio.
- **Por expropiación:** Este sistema se aplicara preceptivamente en el Suelo No Urbanizable y siempre que esté detallada la ordenación de los Sistemas Generales.

5.5.- Asignación de costes para la ejecución de los Sistemas Generales.

Salvo que la obtención de los terrenos necesarios para Sistemas Generales se realice por expropiación, corresponde a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes a los sistemas generales adscritos y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el planeamiento general.

Los **costes asignados para la ejecución de los sistemas generales** comprenderán:

- La redacción de los Planes Especiales y los proyectos técnicos correspondientes de urbanización o edificación, así como la gestión urbanística necesaria para la tramitación y ejecución de los mismos.
- Las obras de urbanización y edificación precisas para su implantación.
- Las obras de derribos que deban realizarse para la correcta implantación de los Sistemas Generales.
- Las indemnizaciones a que hace referencia el artículo 60 del Reglamento de Gestión Urbanística, referente a los terrenos donde se vayan a implantar los sistemas generales.

5.6.- Contenido y ámbito de las figuras de planeamiento que desarrollen los Sistemas Generales.

Cuando los sistemas generales se encuentren delimitados dentro de algún área que precise para su ordenación de alguna figura de planeamiento de desarrollo, estos deberán ordenar y regular los terrenos donde se ubiquen los sistemas generales con las mismas determinaciones que para el resto de los terrenos de dicha área.

Los **Planes Especiales** que se formulen para desarrollar los sistemas generales tendrán como ámbito mínimo los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado o las áreas de reparto de Suelo Urbanizable No Sectorizado a los que se adscriben.

En el Suelo No Urbanizable los Planes Especiales desarrollarán elementos completos de los Sistemas Generales.

Los Planes Especiales contendrán además de las determinaciones genéricas previstas en la LOUA, lo siguiente:

- Relación de propietarios afectados con su nombre, apellidos, dirección y descripción y superficie de las fincas afectadas.
- División en Unidades de Ejecución de tal forma que los titulares de los terrenos incluidos en cada uno de ellos puedan hacer efectivos, en su caso, sus derechos de aprovechamiento urbanístico.

- Determinación del derecho de aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada Unidad de Ejecución así como definición de la Unidad de Ejecución donde deban hacer efectivos, en su caso, sus derechos de aprovechamiento urbanístico.
- Definición del Sistema de Actuación a emplear.
- Establecimiento de los usos e intensidades a implantar.
- Trazado, características y evaluación económica de las obras a ejecutar en desarrollo del Plan Especial.
- Estudio económico financiero de conformidad con el art. 42.3 del Reglamento de Planeamiento.
- Establecimiento de un Plan de Etapas.

5.7. Planeamiento aprobado que desarrolla Sistemas Generales en el municipio de Vera

El Plan Especial para la Identificación, Ordenación y Gestión de Sistemas Generales e Infraestructuras de la Zona de Costa del Término Municipal de Vera fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria del Pleno Municipal de fecha 30 de noviembre de 2004, publicado edicto de aprobación definitiva en el B.O.P. nº 250 de 30 diciembre de 2004, y su normativa íntegra en el B.O.P. de fecha 22 de junio de 2007.

El citado Plan Especial (en adelante PESSGG), fue desarrollado mediante el **Proyecto de Urbanización de los Sistemas Generales de los Sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6 de las NN.SS. de Vera**, aprobado definitivamente en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de marzo de 2006, y publicado en el B.O.P. nº 075 de 21 de abril de 2006.

El Plan Especial para la Identificación, Ordenación y Gestión de Sistemas Generales e Infraestructuras de la Zona de Costa del Término Municipal de Vera y su correspondiente Proyecto de Urbanización reciben la categoría de planeamiento incorporado a la presente Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA.

A estos efectos, se asumen íntegramente las determinaciones urbanísticas, tanto gráficas como normativas, del planeamiento incorporado constituido por los instrumentos citados en el apartado anterior, que tendrán la consideración de planeamiento general.

En el ámbito del Plan Especial para la Identificación, Ordenación y Gestión de Sistemas Generales e Infraestructuras de la Zona de Costa del Término Municipal de Vera, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones contenidas en el mismo, que son asumidas por la Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA.

No resultan de aplicación, por tanto, las determinaciones de desarrollo y gestión previstas en los apartados anteriores, para el ámbito Plan Especial para la Identificación, Ordenación y Gestión de Sistemas Generales e Infraestructuras de la Zona de Costa del Término Municipal de Vera.

5.8.- Sistema General de Espacios Libres

Sistema General de Espacios Libres (SGEL), está constituido por los parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares establecidos en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, (LOUA).

Se adjunta a continuación cuadro resumen de cómputo de Sistema General de Espacios Libres para el T.M. de Vera, en el que se justifica el cumplimiento del estándar de 5 m² por habitante, considerando una densidad de habitantes por vivienda de 2,4 personas, de conformidad con la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

La relación y cuantificación de los Sistemas Generales de Espacios Libres en el municipio de Vera es la siguiente:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EN EL MUNICIPIO DE VERA

CLASE DE SUELO	POBLACIÓN			DENOMINACIÓN		SUP. S.G.E.L (m ²)
	DENOM.	Nº VIV.	Nº HAB.			
S.U.C				SGEL-1	P. MIGUEL CERVANTES	6231
				SGEL-2	EL PALMERAL	13515
				SGEL-3	PL. EUSEBIO GARRES	2945
				SGEL-4	PASEO MARÍTIMO	30633
				SGEL-5	LA MEDIA LEGUA	7785
				SGEL-6	VALLE DEL ESTE	5200
				SGEL-7	CAÑADA DE JULIÁN	43563
				SGEL-8	LA RELLANA	73070
TOTAL S.U.C		18607	44657			182942
S.U.N.C	UA-6	87	209	SGEL-9	CRTRA. CUEVAS	1175
	UA-16	30	72	SGEL-10	ESPÍRITU SANTO	405
TOTAL S.U.N.C		117	281			1580
S.U.O	R-5	2958	7099	SGEL-11	VERA GOLF	60000
	RC-6	1670	4008	SGEL-12	CERRO COLORADO	22545
	R-15	250	600	SGEL-13	EL HACHO	5055
	RC-5D	814	1954	SGEL-14	LOS PELAOS	25674
	R-13.1	40	96	SGEL-15	CUEVA DE MORALES-1	720
	R-13.3	74	178	-		
	RC-4D	1870	4488	SGEL-16	LOS CANOS	45159
	R-8	70	168	-		
R-12	200	480	-			
TOTAL S.U.O		7946	19071			159153
S.U.S	R-1	144	346	SGEL-17	ALCANÁ	2600
	R-4	123	295	SGEL-18	SOLIMAMA	2160
	RC-2	2450	5880	SGEL-19	SALAR LOS CANOS	42000
	RC-3	1200	2880	-		
	RC-4A	2633	6319	SGEL-20	LOS AMARGUILLOS	69500
	RC-4C	1127	2705	SGEL-21	LOS CANOS-2	37683
	RC-5B	316	758	SGEL-22	CERRO COLORADO	6415
	RC-5C	756	1814	SGEL-23	POZOS BILBAO	16373
TOTAL S.U.S		8749	20997			176731
		Nº VIV.	Nº HAB.	SGEL EXISTENTE		SGEL MINIMO
TOTALES		35419	85006	520406		425030
RATIO SGEL / HABITANTE: 6,12 M² SGEL / HAB. > 5,00 M² SGEL / HAB.						

5.9.- Sistema General Viario y de Infraestructuras

El Sistema General Viario y de Infraestructuras existentes o que han sido objeto de aprobación en proyectos o por instrumentos de planificación sectorial, en el término municipal de Vera, se clasifica de la siguiente manera:

A) Sistema General Viario de incidencia supramunicipal (SGVS)

Las conexiones del municipio de Vera con los municipios colindantes, la provincia y la red nacional de comunicaciones, se produce mediante el siguiente Sistema General Viario de incidencia supramunicipal:

- SGVS-1: Autovía A-7
- SGVS-2: Autopista AP-7
- SGVS-3: Carretera Nacional CN-340-a
- SGVS-4: Carretera Autonómica A-352
- SGVS-5: Carretera Autonómica A-1200
- SGVS-6: Carretera Comarcal AL-7107
- SGVS-7: Carretera A-370, de Los Gallardos a Garrucha (en su tramo de acceso al Puerto de Garrucha)

B) Sistema General Viario de incidencia municipal (SGVM)

Las vías de comunicación de carácter principal, que conectan áreas interiores al municipio de Vera son las siguientes:

- SGVM-1: Carretera de Ronda
- SGVM-2: Camino de Palomares
- SGVM-3: Camino viejo de Garrucha
- SGVM-4: Camino de Cabuzana
- SGVM-5: Camino de Albolunca

Para la ejecución del Sistema General Viario de incidencia municipal se adoptarán las siguientes secciones transversales:

Viales SGVM-(x)	Aceras (m)	Aparca- mientos (m)	Carril bici (m)	Ancho de calzada entre líneas blancas (m)	Mediana (m)	Ancho total (m)
SGVM-1,2,3,4,5	2 x 1,50	0,00	0,00	1 + 7,00 + 1	0,00	12,00

C) Sistema General Viario y de Infraestructuras de la Zona de Costa de Vera. (SGVI-CV)

El presente SGVI fue definido por el Plan Especial para la Identificación, Ordenación y Gestión de Sistemas Generales e Infraestructuras de la Zona de Costa del Término Municipal de Vera, y desarrollado mediante el Proyecto de Urbanización de los Sistemas Generales de los Sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6 de las NN.SS. de Vera, que se encuentra en plena ejecución.

C.1) Sistema General Viario de la Zona de Costa de Vera.

Conforme a los planos de ordenación de la presente Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA, el trazado de viales y las características geométricas básicas en planta, así como las secciones transversales adoptadas para los diferentes elementos se describe como sigue:

El sistema viario se estructura sobre dos ejes principales, uno perpendicular (Vial 3) y otro sensiblemente paralelo (Vial A) a la línea de costa, que distribuyen el tráfico desde las conexiones con el núcleo de Vera y con la Carretera A-1200 respectivamente.

Los viales paralelos al mar se disponen, de Este a Oeste, como Vial A y Vial B. Los viales perpendiculares a la costa se ordenan, de Sur a Norte, como Vial 1, Vial 2, Vial 3, Vial 4 y Vial 5

Los dos viales estructurantes (Viales A y 3) y el Vial 4 tienen sección tipo de avenida, con doble calzada y mediana ajardinada. El resto son calles de calzada única.

Se han dispuesto carriles bici integrados en el viario que conectarán con Vera y con el carril bici paralelo a la AL-7107 proyectado por Diputación.

El Vial A tiene una longitud total de 3.429 metros y está formado por una sucesión de alineaciones rectas unidas entre sí mediante alineaciones curvas con radios comprendidos entre 90 y 945 metros. A lo largo de su desarrollo se sitúan las glorietas 4, 5, 6, 7, 8 y 9.

El Vial B tiene una longitud total es de 3.718 metros y está formado por una sucesión de alineaciones rectas unidas entre sí mediante alineaciones curvas con radios comprendidos entre 125 y 2.000 metros. Conecta con el Vial A en la Glorieta 4, y a lo largo de su desarrollo se sitúan las glorietas 10, 11, 12 y 13.

Con una longitud de 1.545 metros, el Vial 1 conecta en su extremo Este con el Sector RC-13 y con los viales A y B en las glorietas 5 y 10 respectivamente. Los radios máximo y mínimo de sus alineaciones curvas son de 1.000 y 100 metros respectivamente.

El Vial 2 discurre desde la carretera AL-7107, con la que conecta mediante la una glorieta, hasta el Vial B (Glorieta 11). Tiene una longitud de 2.084 metros, con radios máximo y mínimo de 650 y 125 metros en sus alineaciones curvas. Conecta con el Vial A en la Glorieta 6.

Como el anterior, el Vial 3, se desarrolla desde la carretera AL-7107, con la que conecta mediante una glorieta, hasta el límite del suelo urbanizable según el trazado actual del camino de Cabuzana. Su longitud es de 2.259 metros y sus radios máximo y mínimo de 1.000 y 100 metros respectivamente. Conecta con el Vial A en la Glorieta 7 y con el B en la 12.

El Vial 4 también se desarrolla desde la carretera AL-7107 (Glorieta 2), hasta el Vial B (Glorieta 13). Su longitud es de 2.280 metros y sus radios máximo y mínimo de 600 y 160 metros respectivamente. Conecta con el Vial A en la Glorieta 7. En su PK 0+110 se proyecta una nueva glorieta desde la que parte el Vial 5.

El Vial 5 Parte del Vial 4 (Glorieta 3) y conecta en su extremo Noroeste con un vial previsto en el Plan Parcial del Sector RC-6.

En la ejecución del Sistema General Viario se han adoptado las siguientes secciones transversales:

Viales SGVI-CV-(x)	Aceras (m)	Aparca- mientos (m)	Carril bici (m)	Ancho de calzada entre líneas blancas (m)	Mediana (m)	Ancho total (m)
A (desde G-05), 3, 4	2 x 4,15	2 x 2,20	2,00	7,00 + 7,00	3,00	31,70
A (G-04 a G-05)	2 x 4,15	2 x 2,20	0,00	7,00 + 7,00	3,00	29,70
B (desde G-10), 1, 2, 5 (hasta G-09)	2 x 2,15	2 x 2,20	2,00	7,00	0,00	17,70
B (G-04 a G-10) y 5 (desde G-09)	2 x 2,15	2 x 2,20	0,00	7,00	0,00	15,70

C.1) Sistema General de Infraestructuras de la Zona de Costa de Vera.

Vinculado al Sistema General Viario descrito en el apartado anterior, el Proyecto de Urbanización de los Sistemas Generales de los Sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6 de las NN.SS. de Vera, contempla Sistemas de Abastecimiento, Saneamiento, Evacuación de Pluviales, Riego, Energía Eléctrica, Alumbrado Público, Distribución de Gas, Comunicaciones y Reserva, para cuya descripción técnica pormenorizada cabe remitirse al Proyecto de Urbanización antes citado.

D) Sistema General de Infraestructuras (SGI)

Los elementos integrantes del Sistema General de Infraestructuras en el Término Municipal de Vera son los siguientes:

- SGI-1: Estación Depuradora de Aguas Residuales
- SGI-2: Subestación Eléctrica de Vera-Pueblo
- SGI-3: Subestación Eléctrica de Vera-Costa
- SGI-4: Depósitos de Abastecimiento Vera-Pueblo
- SGI-5: Depósitos de Abastecimiento Vera-Costa 1
- SGI-6: Depósitos de Abastecimiento Vera-Costa 2
- SGI-7: Planta de Gas Natural Licuado
- SGI-8: Central de Telefonía

5.10.- Sistema General de Equipamientos.

Se relacionan a continuación el Sistema General que integra Equipamientos públicos o privados, que prestan servicios públicos y que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A) Sistema General de Equipamientos Educativos (SGQE)

Se corresponden a los equipamientos en los que se desarrolla la actividad reglada o no, de educación y formación intelectual de las personas, que incluyen guarderías, centros de enseñanza primaria o secundaria obligatoria, centros de bachillerato y formación profesional, y centros de otras enseñanzas

- SGQE-1: Guardería pública
- SGQE-2: CEIP Reyes Católicos
- SGQE-3: CEIP Ángel de Haro
- SGQE-4: CEIP Cuatro Caños
- SGQE-5: IES El Palmeral
- SGQE-6: IES Al-Yanub
- SGQE-7: Colegio privado Valdeserra
- SGQE-8: Escuela Municipal de Música

B) Sistema General de Equipamientos Sociales (SGQS)

Se incluyen en este apartado aquellos equipamientos cuyo destino es la prestación de servicios sociales convenientes o necesarios al bienestar de la comunidad, entre los que se encuentran dependencias en que se prestan servicios administrativos, equipamientos de carácter asistencial, de bienestar social, sanitario, socio-cultural o religioso.

- SGQS-1: Centro de Salud de Vera
- SGQS-2: Casa de la Cultura, Juventud e Infancia
- SGQS-3: Edificio de Usos Múltiples
- SGQS-4: Auditorio-Convento de la Victoria
- SGQS-5: Anfiteatro y Museo del Agua
- SGQS-6: Museo Taurino
- SGQS-7: Museo Etnográfico
- SGQS-8: Cine-Teatro Municipal Regio
- SGQS-9: Auditorio Municipal
- SGQS-10: Iglesia Parroquial de La Encarnación
- SGQS-11: Ermita de San Agustín
- SGQS-12: Ermita de Nuestra Señora de las Angustias
- SGQS-13: Ermita de Nuestra Señora de Las Huertas
- SGQS-14: Ermita de San Antón
- SGQS-15: Ermita de San Ramón
- SGQS-16: Ermita del Espíritu Santo
- SGQS-17: Iglesia Ecuménica de Nuestra Señora del Valle
- SGQS-18: Centro de Tercera Edad
- SGQS-19: Residencia de Tercera Edad

- SGQS-20: Biblioteca Municipal
 SGQS-21: Ayuntamiento – Casa Consistorial
 SGQS-22: Juzgados de Primera Instancia e Instrucción.

C) Sistema General de Equipamientos Deportivos (SGQD)

Se relacionan instalaciones destinadas a la cultura física y práctica deportiva.

- SGQD-1: Pabellón Cubierto
 SGQD-2: Pista de Atletismo
 SGQD-3: Piscina Cubierta
 SGQD-4: Campo de Fútbol
 SGQD-5: Plaza de Toros
 SGQD-6: Club de Tiro
 SGQD-7: Complejo deportivo en Puerto Rey
 SGQD-8: Campo de Golf

D) Sistema General de Equipamientos de Servicios Urbanos (SGQU)

Se refiere este apartado a equipamientos de servicios urbanos de carácter singular:

- SGQU-1: Cuartel de la Policía Local
 SGQU-2: Mercado de Abastos
 SGQU-3: Estación de Autobuses.
 SGQU-4: Tanatorio
 SGQU-5: Cementerio
 SGQU-6: Planta de Transferencia de Residuos Sólidos Urbanos.
 SGQU-7: Cuartel de la Guardia Civil

5.11.- Sistemas Generales existentes de incidencia regional o singular.

Vista la relación de Sistemas Generales dada por el presente capítulo, no se puede considerar ninguno de los citados como de incidencia o interés regional o singular en el municipio de Vera.

No obstante lo anterior, se encuentra en trámite, impulsado por la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento, la “Separata para Información Pública. Tramo Cuevas del Almanzora-Vera” del “Corredor Mediterráneo de Alta Velocidad. Tramo Murcia-Almería. Estudio Informativo Complementario. (Provincia de Almería)”.

El trazado del Corredor de Alta Velocidad atraviesa el municipio de Vera en dirección Norte-Sur, paralelamente al mar, por encima de la zona correspondiente al suelo urbanizable de la Costa de Vera. Igualmente, solución de trazado propuesta, prevé la ubicación de una estación de pasajeros en el paraje “La Media Legua” de este municipio.

El Corredor Mediterráneo de Alta Velocidad se incorpora a la presente Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA como Sistema General Ferroviario (SGF).

6.- ELEMENTOS PROTEGIDOS

6.1.- Categorías y legislación aplicable

A los elementos protegidos relacionados en la presente Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA, le es de aplicación la legislación sectorial correspondiente al Patrimonio Histórico-Artístico, esto 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.

Los elementos protegidos se desglosan en los siguientes grupos:

- Yacimientos arqueológicos
- Bienes Culturales Protegidos
 - Bienes Inmuebles de Interés Cultural
 - Escudos Heráldicos
- Bienes Etnológicos y Arquitectónicos

6.2.- Yacimientos Arqueológicos

Se definen como yacimientos arqueológicos aquellos espacios delimitados o no en los que se haya comprobado o presuma la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos de interés relevante relacionados con la historia de la humanidad.

Las áreas o terrenos en los que se ubican estos yacimientos deben considerarse como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, una vez concretada su delimitación por el organismo competente, mediante las autorizaciones a los estudios o prospecciones arqueológicas precisas.

Los yacimientos arqueológicos se clasifican en función de su **tipología de protección**.

En las áreas de tipología 1 (yacimientos tipo 1), la legislación de patrimonio establece que su fin es la investigación y puesta en valor de los restos, y que las obras de fuerza mayor que hubieran de realizarse en estas zonas con carácter inaplazable deberán contar con la autorización previa de la Dirección General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía.

En las áreas de tipología 2, se considera preceptivo informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, con carácter previo a la realización de obras o movimientos de tierras.

En áreas de tipología 3, cuando se actúe en estos terrenos se notificará a la Delegación Provincial de Cultura por parte del Ayuntamiento la concesión de licencias de obras y proyectos de urbanización, a fin de determinar las labores de seguimiento o vigilancia arqueológica que se estimen oportunos.

En las zonas arqueológicas, y, con carácter general, en cualquier otra zona no catalogada, el promotor, director de obra o contratista, en caso de que en ejecución de una obra descubran restos arqueológicos de cualquier naturaleza, deberán ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento.

El conocimiento por el Ayuntamiento de la existencia de restos arqueológicos en una obra con licencia concedida, obligará a éste a suspender temporalmente la vigencia de la misma.

La **relación de Yacimientos Arqueológicos** en el municipio de Vera, con el código y tipología de protección propuesta por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, es la siguiente:

Nº DE ORDEN	NOMBRE DEL YACIMIENTO	TIPOLOGÍA DE PROTECCIÓN	CÓDIGO
1	Zona Arqueológica del Rozaipón (*)	3	41000008
2	Pago San Antón – Fuente Grande	2	41000031
3	Cerro del Espíritu Santo	1	41000033
4	Pago de Morata	3	41000034
5	Llanos de Rosa	3	41000005
6	Pago de La Loma	3	41000006
7	Loma de La Gorrica	3	41000007
8	El Jatico	2	41000009
9	Cortijo de Los Caporchanes	3	41000010
10	Cabezo de La Pelea	3	41000011
11	El Pajarraco	1	41000012
12	Loma Rutilla	3	41000013
13	Los Pelaos-Cabezo Negro	2	41000014
14	Fuente del Algarrobo	2	41000015
15	El Coto-Cañada Honda	3	41000016
16	El Moralico	3	41000017
17	La Torrecica	3	41000018
18	El Salar	2	41000019
19	Cabezo de Las Coscojas	3	41000020
20	Las Nueve Oliveras	2	41000021
21	Los Bayos	2	41000022
22	Cañada de Vera	3	41000023
23	Hoya del Gallego	3	41000024
24	La Reyana-Cerro Colorado	3	41000025
25	Nuño Salvador-Antas	3	41000026
26	Suroeste de El Caletto-Río Antas	3	41000027
27	Sur de El Caletto-Río Antas	3	41000028
28	Tumba de la Fuente del Algarrobo	3	41000030
29	Rozaipón II	1	41000029
30	Cueva del Hacho	3	41000032
31	El Pajarraco I	1	41000059
32	Nuño Salvador – Antas I	3	41000060
33	Peñicas Negras	2	
34	Hoya del Pozo de Taray	2	
35	Valle del Este	2	

(*) La zona arqueológica del Rozaipón tiene incoado expediente de Declaración de B.I.C., publicado en el B.O.J.A. nº 80 de 21 de agosto de 1986.

6.3.- Bienes Culturales Protegidos

A) Bienes Inmuebles de Interés Cultural

Dentro del Término Municipal de Vera, los Bienes Inmuebles declarados Bien de Interés Cultural son los siguientes:

BIC-1.- Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Encarnación, declarada Bien de Interés Cultural, categoría Monumento, por Decreto 111/2000, de 27 de marzo, habiéndose delimitado su correspondiente entorno de protección, cuyo plano y delimitación literal está publicado en el B.O.J.A. nº 58 de 18 de mayo de 2000 y B.O.E. nº 150 de 23 de junio de 2000. (Código nº 41000003)

BIC-2.- Yacimiento denominado Cerro del Espíritu Santo, declarado Bien de Interés Cultural, categoría de Zona Arqueológica, en virtud de Decreto 55/2006, de 7 de marzo, publicado en el B.O.J.A. de 20 de marzo 2006. (código nº 41000033)

B) Escudos heráldicos y emblemas

En el municipio de Vera, son Bienes de Interés Cultural, según la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español, en referencia a los bienes del Decreto 571/1963, sobre protección de escudos, emblemas, cruces de término y piezas similares, los siguientes elementos:

- Escudo de Carlos III. Ayuntamiento.
- Escudo de Vera. Ayuntamiento.
- Pendón Real de los Reyes Católicos. Ayuntamiento.

6.4.- Bienes de Interés Etnológico y Arquitectónico

Existen en el municipio de Vera numerosos bienes de interés etnológico y arquitectónico inventariados por el Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico, y otros que adicionalmente se proponen, elementos todos que aún no contando con una protección formal por la legislación de patrimonio histórico, deben incluirse en el presente capítulo:

Nº DE ORDEN	NOMBRE DEL ELEMENTO	TIPO	CÓDIGO
1	Cortijo de La Morata	Arquitectónico	
2	Ermita San Antón	Arquitectónico	
3	Ermita San Ramón	Arquitectónico	
4	Ermita Espíritu Santo	Arquitectónico	41000002
5	Ermita de N. S. de Las Huertas	Arquitectónico	
6	Ermita de Las Angustias	Arquitectónico	
7	Fundición de San Jacinto (*)	Etnológico	41000062
8	Complejo Hidráulico de Regadío. El Hatico	Etnológico	
9	Molino de la Torrecica.	Etnológico	41000045
10	Molino de Rosendo.	Etnológico	41000037
11	Fuente Pública de Vera, Plaza Mayor.	Etnológico	41000038
12	Complejo Hidráulico de Vera. Los Amarguillos.	Etnológico	41000039
13	Fuente Grande.	Etnológico	41000040
14	Fuente Pública de los Cuatro Caños.	Etnológico	41000041
15	Complejo Hidráulico Pozos de Bilbao.	Etnológico	41000042
16	Pocica de Los Agustinos	Etnológico	41000043
17	Noria de Los Agustinos.	Etnológico	41000044
18	Acueducto Rambla Algarrobo.	Etnológico	
19	Aljibe de La Torrecica.	Etnológico	41000046
20	Noria del Hacho. El Hacho.	Etnológico	41000047
21	Fuente del Hatico. El Hatico.	Etnológico	41000048
22	Noria del Cortijo de Alonso. El Hacho.	Etnológico	41000049
23	Pozo en las Coscojas.	Etnológico	41000050
24	Fuente del Molino.	Etnológico	
25	Pozo de la Rambla de Fuente Grande.	Etnológico	41000052
26	Noria de la Rambla del Algarrobo.	Etnológico	41000054
27	Acueducto del Rocepón.	Etnológico	41000055
28	Acueducto Fuente Grande.	Etnológico	
29	Pozo Rambla Algarrobo.	Etnológico	
30	Fuente del Algarrobo.	Etnológico	
31	Cortijo en el Pago San Antón.	Arquitectónico	
32	Cortijo Solimana.	Arquitectónico	41000063
33	Cortijo en el Hacho.	Arquitectónico	
34	Casa Plaza Tomás de Haro	Arquitectónico	
35	Plaza de Toros Museo Taurino	Arquitectónico	
36	Convento de Los Mínimos (o de La Victoria)	Arquitectónico	41000001
37	Iglesia de San Agustín	Arquitectónico	
38	Casa Consistorial	Arquitectónico	
39	Casa Ramallo	Arquitectónico	
40	Casa Doña Rosario	Arquitectónico	
41	Antigua Sede Judicial	Arquitectónico	
42	Cementerio municipal	Arquitectónico	41000058

(*) La Fundición de San Jacinto es el único elemento inscrito en Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, conforme a lo publicado en el B.O.J.A. nº 29 de 12 de febrero de 2004.

7.- AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

7.1.- Afecciones sectoriales en el municipio de Vera.

Las afecciones de la legislación sectorial tienen incidencia en la ordenación del suelo y en su uso, con independencia de la clasificación de éste.

La legislación sectorial afecta a los siguientes elementos que se han grafiado en los Planos de Ordenación de la presente Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA:

- Red de Carreteras del Estado
- Red de Carreteras de Andalucía
- Vías pecuarias
- Derechos mineros
- Costas
- Aguas
- Espacios Naturales Protegidos
- Afecciones por riesgo radiológico
- Ferrocarriles

7.2.- Red de Carreteras del Estado

La Red de Carreteras del Estado se rige por la vigente Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre.

Por sus características, las Carreteras del Estado se clasifican en autopistas, autovías, vías rápidas y carreteras convencionales.

Las **carreteras de titularidad del Estado** que discurren por el municipio de Vera son las siguientes:

- Autopista de Peaje Vera-Cartagena AP-7
- Autovía E15/A7
- Carretera CN-340

En las carreteras estatales, se establecen las siguientes las siguientes **zonas de afección**: de dominio público, de servidumbre, de afección y de edificación, que se resumen en el siguiente cuadro:

Zona	Tipo de vía	Autopistas, autovías y vías rápidas	Carreteras convencionales
Dominio público (artículo 21)		Terrenos ocupados + 8 m a cada lado desde la arista exterior de explanación	Terrenos ocupados + 3 m a cada lado desde la arista exterior de explanación
Servidumbre (artículo 22)		25 m a cada lado desde la arista de la explanación	8 m a cada lado desde la arista de la explanación
Afección (artículo 23)		100 m a cada lado desde la arista de la explanación	50 m a cada lado desde la arista de la explanación
Línea de edificación (artículo 25)		50 m desde la arista exterior de la calzada	25 m desde la arista exterior de la calzada

A) Zona de dominio público

Conforme al artículo 21 de la Ley de Carreteras del Estado, 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.

B) Zona de servidumbre

Según lo prescrito en el artículo 22 de la Ley de Carreteras, 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.

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 Fomento.

C) Zona de afección

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 Fomento.

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 aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

D) Línea de edificación

Según el artículo 25 de la Ley de Carreteras, 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.

El Ministerio de Fomento cedió al Ayuntamiento de Vera, mediante acuerdo suscrito en Acta de Cesión de 21 de mayo de 2007, el tramo de la carretera CN-340-a, del P.K. 525,625 al P.K. 533,500. En la carretera CN-340-a, en los tramos en que esta discorra por Suelo No Urbanizable o Suelo Urbanizable, se aplicarán las disposiciones relativas a zonas de afección previstas por la Ley 25/1988, de Carreteras.

A este respecto y conforme al artículo 25.2 de la Ley de Carreteras del Estado, el tramo de Suelo Urbano Consolidado de la CN-340a, entre los PK. 530.650 y PK.533.500, a su paso por el Término Municipal de Vera, se establece una línea límite de edificación de 10,50 metros desde el eje de la carretera, cuando la alineación no se encuentre consolidada por las fachadas colindantes.

En caso de consolidación de línea de fachada, se respetarán las alineaciones existentes.

E) Otras determinaciones

Careciendo las zonas de afección arriba citadas de representación gráfica en el presente documento, motivadamente, se solicitará informe al Ministerio de Fomento, en la tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento, y en cuantas autorizaciones se vean afectadas o condicionadas por las citadas zonas de afección.

La construcción de nuevos accesos o modificación de los existentes se ajustará a 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.

Se prohíbe 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 de Carreteras 1812/1994, de 2 de septiembre.

Motivadamente, será obligatorio llevar a cabo estudios de determinación de los niveles sonoros esperables con carácter previo al otorgamiento de autorizaciones en zonas próximas a la autovía A-7 y la autopista AP-7, así como la disposición de los medios de protección acústicos imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido, y el Decreto 326/2006, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía.

La ejecución de infraestructuras y cruzamientos, que se deberán ejecutar mediante perforación mecánica, y que afecten a las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las carreteras de titularidad estatal requerirán autorización del Ministerio de Fomento, de conformidad con el artículo 94 del vigente Reglamento de Carreteras.

7.3.- Red de Carreteras de Andalucía

La Red de Carreteras de Andalucía la conforman las carreteras no comprendidas en la Red de Carreteras del Estado e incluidas en el catálogo de Carreteras de Andalucía, siendo sus categorías, de conformidad con Disposición Adicional Novena de la Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros de Andalucía, la Red Autonómica y la Red Provincial.

La titularidad de la **Red Autonómica**, compuesta por las redes básica, intercomarcal y complementaria, corresponde a la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía. La Diputación Provincial tiene la titularidad y competencia de la **Red Provincial**, compuesta por la red comarcal y la red local.

El municipio de Vera está atravesado por las siguientes carreteras de la Red Autonómica, todas ellas carreteras convencionales:

Red Intercomarcal:

- Carretera A-352 de Vera a Cuevas del Almanzora
- Carretera A-370, de Los Gallardos a Garrucha (en su tramo de acceso al Puerto de Garrucha)

Red Complementaria:

- Carretera A-1200 desde la CN-340a, de Vera a Garrucha

La Diputación Provincial ostenta la titularidad de la siguiente carretera:

- AL-7107 paralela a la costa y que une Carboneras con Pozo del Esparto.

La antigua carretera ALP-116, denominada en este documento Carretera de Ronda, es un bien cuya titularidad ostenta la Diputación de Almería, destinado al uso público, si bien actualmente no tiene la condición de carretera al no estar incluida en el Catálogo de Carreteras de Andalucía, aprobado por acuerdo del 25 de julio de 2006 del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, y con expediente de cesión al Ayuntamiento de Vera (a petición de éste) en tramitación.

A la Red de Carreteras Autonómica, Metropolitana y Provincial le será de aplicación de la Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía y la Disposición Transitoria Única del Decreto 78/2003.

Al vial denominado Carretera de Ronda (antigua carretera ALP-116) no le es de aplicación la Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía.

Las carreteras de la red de carreteras de Andalucía se clasifican funcionalmente en vías de gran capacidad y vías convencionales.

Son vías de gran capacidad las autopistas, las autovías y las vías rápidas. Son vías convencionales las que no reúnen las características propias de las vías de gran capacidad.

A los efectos de la Ley 8/2001, para la protección de las carreteras se establecen cuatro zonas: de dominio público adyacente, de servidumbre legal, de afección y de no edificación.

Zona	Tipo de vía	Vías de gran capacidad	Vías convencionales
Dominio público adyacente (artículo 12)		Zona funcional + 8 m a cada lado desde la arista exterior de explanación	Zona funcional + 3 m a cada lado desde la arista exterior de explanación
Servidumbre legal (artículo 54)		25 m a cada lado desde la arista de la explanación	8 m a cada lado desde la arista de la explanación
Afección (artículo 55)		100 m a cada lado desde la arista de la explanación	50 m a cada lado desde la arista de la explanación
De no edificación (artículo 56)		100 m a cada lado desde la arista exterior de la calzada	50 m a cada lado desde la arista exterior de la calzada

A) Zona de dominio público adyacente

Regulada por el artículo 12, 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.

B) Zona de servidumbre legal

Conforme al artículo 54 de la Ley de Carreteras de Andalucía, 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.



C) Zona de afección.

Según el artículo 55, 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 principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

D) Zona de no edificación.

Conforme el artículo 56, 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 principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

En la carretera A-352, de Vera a Cuevas de Almanzora, en el tramo que atraviesa Suelo Urbano Consolidado, la línea de no edificación se ajusta al límite de las edificaciones actuales, y debe ser coincidente con dos paralelas a 15,50 m desde el eje de la carretera.

E) Otras determinaciones

Careciendo las zonas de protección arriba citadas de representación gráfica en el presente documento, motivadamente, se solicitará informe a la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en la tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento, y en cuantas autorizaciones se vean afectadas o condicionadas por las citadas zonas de protección.

La construcción de nuevos accesos o modificación de los existentes se ajustará a 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.

7.4.- Vías Pecuarias

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

El municipio de Vera está afectado por seis (6) vías pecuarias, con sus anchos legal, necesario y sobrante, además de cuatro (4) abrevaderos.

De conformidad con la Orden de 6 de marzo de 1995 de la Consejería de Medio Ambiente, por la que se aprueba la clasificación de las Vías Pecuarias pertenecientes al Término Municipal de Vera, la afección de vías pecuarias en el municipio de Vera estaba constituida por ocho (8) Vías Pecuarias y (4) Descansaderos o Abrevaderos

Con fecha 10 de mayo de 1995 se publica la Corrección de Errores de la Orden de 6 de marzo de 1995.

Posteriormente, se dicta la Resolución de la Secretaría General Técnica de fecha 8 de Julio de 1999, por la que se declara la nulidad de la Resolución de Aprobación de la Clasificación de las Vías Pecuarias “Cañada Real de la Costa” y “Cordel del Camino Viejo de Lorca”, sitas en el Término Municipal de Vera, provincia de Almería, y se ordena el archivo de las actuaciones del expediente instruido a los efectos.

Esta Resolución desclasifica las vías pecuarias nº 1 “Cañada Real de la Costa” y nº 2 “Cordel del Camino Viejo de Lorca” y sus cuatro abrevaderos.

Por tanto, la **relación definitiva de vías pecuarias** y sus **anchos legales** es la siguiente:

- Vía Pecuaria nº 3: Cordel del Camino Viejo de Baza. (30 m. de ancho legal)
- Vía Pecuaria nº 4: Cordel de las Alparatas de Mojácar a Vera. (30 m. de ancho legal)
- Vía Pecuaria nº 5: Cordel Camino de Turre a Vera. (30 m. de ancho legal)
- Vía Pecuaria nº 6: Vereda de Los Callejones. (20 m. de ancho legal)
- Vía Pecuaria nº 7: Vereda del Camino de Lorca. (20 m. de ancho legal)
- Vía Pecuaria nº 8: Vereda Camino de Mojácar. (6 m. de ancho legal)

Careciendo las vías pecuarias arriba citadas de representación gráfica de su ancho legal en el presente documento, motivadamente, se solicitará informe a la Consejería de Medio Ambiente, en la tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento, y en cuantas autorizaciones se vean afectadas o condicionadas por las citadas vías pecuarias.

7.5.- Derechos Mineros

Para la regulación de los Derechos Mineros, es de aplicación la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, modificada por Ley 54/1980, de 5 de noviembre.

Los usos y obligaciones aplicables a los titulares de los Derechos Mineros están recogidos en los artículos 37 a 82 de la citada Ley.

En relación a la clasificación del suelo y los derechos mineros, el solapamiento del uso minero con la clasificación del suelo como urbano o urbanizable, implica la prevalencia de esta clasificación, salvo que el uso minero esté actualmente en explotación.

La concesión minera vigente para explotaciones de canteras en el municipio de Vera es la siguiente:

- El Zorzo de Vera nº 705

Este derecho minero de cantera, permiso de investigación y concesión de explotación, se encuentra vigente, entendiéndose esta vigencia como el hecho de que el derecho minero esté vivo, en actividad o con paralización autorizada.

7.6.- Costas

En materia de costas, se estará a lo dispuesto en la vigente Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, modificada por la Ley 53/2002, de 30 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social y su Reglamento.

Las afecciones, correspondientes a la zona de servidumbre de tránsito y protección, e influencia, se encuentran reguladas en los artículos 24 a 28 y 30 y la Disposición Transitoria Cuarta de la vigente Ley de Costas.

Las **afecciones de costas**, en referencia a la Línea de Deslinde del Dominio público Marítimo-Terrestre son las siguientes:

- Zona de Servidumbre de Tránsito: Situada a 6 metros hacia el interior desde la línea del Dominio Público Marítimo – Terrestre.
- Zona de Servidumbre Protección: Situada a 20 ó 100 metros hacia el interior desde la línea del Dominio Público Marítimo – Terrestre, conforme a las determinaciones de la vigente Ley de Costas.
- Zona de Influencia: Situada a 500 metros hacia el interior desde la línea del Dominio Público Marítimo – Terrestre.

La Línea de Dominio Público Marítimo – Terrestre no ha sido grafada expresamente en los planos de ordenación del presente documento, debiendo entenderse, por tanto, y puesto que a la fecha no se ha aprobado nuevo deslinde distinto al aprobado y grafado en las NN. SS. de 1991, que está plenamente en vigor la representación gráfica de la Línea de Deslinde de Dominio Público Marítimo – Terrestre recogida en los planos 09.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO. COSTA DE VERA, 10.- USOS NORMATIVA. COSTA DE VERA y 11.- ALINEACIONES. COSTA DE VERA, que se integran en los Planos de Información, y que son copia exacta de los incluidos en la Revisión y Modificación de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ámbito Municipal de Vera (Texto Refundido del año 1991).

No obstante lo anterior, se solicitará informe al Servicio Provincial de Costas, y en su caso, a la Consejería de Medio Ambiente, en la tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento, y en cuantas autorizaciones se vean afectadas o condicionadas por las citadas afecciones previstas por la Ley de Costas.

7.7.- Aguas

La legislación aplicable en materia de aguas es el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

En el artículo 6 de la citada Ley se define a los márgenes como los terrenos que lindan con los cauces y en el art. 6 a) y 6 b) establece la zona de policía y dentro de ella, la de servidumbre en toda la extensión longitudinal.

Se define, por tanto, una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público y una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en el que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Al municipio de Vera le afectan los ríos y ramblas siguientes:

- Río Antas
- Rambla del Algarrobo
- Rambla del Jatico
- Rambla del Nuño Salvador (afluente del río Antas).

Se ha sometido a información pública el Proyecto de Construcción "PO-03/06. Obras de Encauzamiento de la Rambla del Jatico en el Ámbito de los Sectores RC-5 y RC-6 del Plan Especial de la Costa de Vera", y el Proyecto de Construcción "EIE-070212-CA. Adecuación y Encauzamiento del Río Antas y de la Rambla del Algarrobo", en relación a la aprobación acordada por el Ayuntamiento de Vera de 20 de noviembre de 2007, y en cumplimiento de los preceptivos trámites de información pública de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, en relación con la tramitación de concesiones de ocupación del Dominio Público Marítimo Terrestre, del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en relación con la tramitación de Declaración de Impacto Ambiental, y del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Careciendo los cauces arriba citados de representación gráfica de sus zonas de servidumbre y de policía en el presente documento, se solicitará informe a la Consejería de Medio Ambiente, en la tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento, y en cuantas autorizaciones se vean afectadas o condicionadas por las citadas zonas de afección.

Igualmente, y en la tramitación de los instrumentos de planeamiento que corresponda, se solicitará el informe sectorial de la Agencia Andaluza del Agua, de conformidad con el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, sobre existencia de recursos suficientes para satisfacer las demanda de recursos hídricos generadas.

7.8.- Espacios naturales protegidos

El municipio de Vera no cuenta con 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.

Igualmente, no se encuentra afectado por zonas declaradas como Reserva de la Biosfera, Zonas ZEPA, Red Natura 2000 y Zonas del Convenio RAMSAR.

Tampoco existen en Vera lugares catalogados en el Plan Especial del Medio Físico de Almería, si bien, en cuanto a especies de fauna amenazadas, nos encontramos dentro del área de distribución de la tortuga mora (testudo graeca) y del águila perdicera (hieraaetus fasciatus).

La única zona en el Término Municipal de Vera que actualmente cuenta con algún tipo de protección es la desembocadura del río Antas, que está catalogado como L.I.C., con nº de referencia ES6110017, por la Comunidad Autónoma de Andalucía, ámbito que recibirá la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

Se propone la delimitación del Cerro del Hacho, que se corresponde con el Georrecurso Cultural Delta Plioceno del Espíritu Santo, incluido en el Inventario de Georrecurso Culturales de 2004, propuesto por la Consejería de Medio Ambiente, y su adscripción al suelo no urbanizable protegido por la planificación territorial o paisajística.

7.9.- Afecciones por riesgo radiológico

Por acuerdo del Consejo de Ministros de 17 de diciembre de 2004, se aprobó expediente de expropiación forzosa con motivo del desarrollo del Plan de Investigación Energética y Medioambiental en materia de Vigilancia Radiológica.

La expropiación afecta a 42.513 m² emplazados en el suelo urbanizable de costa clasificado por las NN. SS. de Vera de 1991, que pasarán a considerarse suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

Como consecuencia de la resolución del Consejo de Ministros de fecha 28 de septiembre de 2007, se aprobó ampliar el alcance del PIEM-VR, para proceder a la caracterización y descontaminación de 30 Ha adicionales de terrenos del entorno de Palomares (Almería), con la consiguiente ocupación temporal de los mismos, en tanto se proceda a la limpieza.

Dicha ampliación rodea de forma irregular a los terrenos previamente expropiados de acuerdo a las características radiológicas y a los criterios de protección al público y al medio ambiente.

Los terrenos correspondientes a la ampliación suponen una superficie para el término municipal de Vera de 40.559 m², terrenos que, sin ser específicamente clasificados como tal en el presente documento, se someterán al régimen del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, en lo referido a usos del suelo y edificaciones, bajo las recomendaciones que establezca el Consejo de Seguridad Nuclear, hasta el fin de los trabajos.

En tanto en cuanto no se ultime su descontaminación, se establece una moratoria en la concesión de licencias urbanísticas en el suelo urbano consolidado que integra la citada ampliación del PIEM-VR, por resolución del Consejo de Ministros de fecha 28 de septiembre de 2007, todo ello sin perjuicio de proseguir la tramitación de los instrumentos de planeamiento que desarrollan terrenos que también conforman la citada ampliación y que se clasifican como suelo urbanizable y que, al igual que los anteriores, no han sido expropiados.

7.10.- Ferrocarriles

Se encuentra en trámite, impulsado por la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento, la “Separata para Información Pública. Tramo Cuevas del Almanzora-Vera” del “Corredor Mediterráneo de Alta Velocidad. Tramo Murcia-Almería. Estudio Informativo Complementario. (Provincia de Almería)”, que ya ha sido sometido a información pública por esa Dirección General.

El trazado se encuentra pendiente de aprobación definitiva, una vez se obtenga la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental.

El trazado del Corredor de Alta Velocidad atraviesa el municipio de Vera en dirección Norte-Sur, paralelamente al mar, por encima de la zona correspondiente al suelo urbanizable de la Costa de Vera. Igualmente, solución de trazado propuesta, prevé la ubicación de una estación de pasajeros en el paraje “La Media Legua” de este municipio.

Las afecciones, servidumbres y limitaciones de usos en materia de ferrocarriles se encuentran reguladas por la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, y por el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

A los efectos de la Ley 39/2003, se establecen en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación.

A) Zona de dominio público.

De conformidad con el artículo 13 de la Ley 39/2003, comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

B) Zona de protección.

La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

C) Límite de edificación.

A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria 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 edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de la ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

D) Otras determinaciones

Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

El Corredor de Alta Velocidad, ha sido calificado en el presente documento como Sistema General Ferroviario, si bien debe entenderse que la clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica de los terrenos destinados a zonas de servicio ferroviario por el presente documento, se producirá cuando, de forma efectiva, se ejecuten las obras del Corredor de Alta Velocidad, previa expropiación de los terrenos, teniendo en cuenta su actual clasificación.

8.- RED DE TRÁFICO Y PEATONAL

8.1.- Características de la red viaria existente

El Término Municipal de Vera cuenta con carreteras de diversas titularidades, que se consideran integrantes de la **red de tráfico motorizado estructurante** del municipio:

Del Estado:

- Autovía E-15/A7: Constituye un eje estructurante del Levante Almeriense. Bordea por el Oeste el municipio al que conecta mediante dos enlaces situados al Norte y a Sur del núcleo de Vera.
- Autopista Cartagena-Vera AP-7: Afecta al Noroeste del Término Municipal.
- Carretera Nacional N-340a: Atraviesa el núcleo de Vera y afecta al Oeste del municipio.

De la Junta de Andalucía:

- Carretera A-1200: Constituye la circunvalación de Vera y la carretera de Vera a Garrucha.
- Carretera A-352: De Vera a Cuevas de Almanzora.
- Carretera de Acceso al Puerto de Garrucha desde la A-370, limítrofe con el Término Municipal de Garrucha.

De la Diputación Provincial:

- Carretera AL-7107: Discurre paralela a la Costa de Vera.

La **red de tráfico motorizado de carácter local** del Término Municipal de Vera se encuentra constituida por los siguientes elementos:

- La malla del Sistema General Viario de la Costa de Vera, definida por el Plan Especial para la Identificación, Ordenación y Gestión de Sistemas Generales e Infraestructuras de la Zona de Costa del Término Municipal de Vera, y desarrollado mediante el Proyecto de Urbanización de los Sistemas Generales de los Sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6 de las NN.SS. de Vera, que se encuentra en plena ejecución.
- Los viales vertebradores del núcleo urbano interior, esto es, la Carretera de Cuevas, las calles Jacinto Anglada, del Mar y Mayor, así como la Carretera de Ronda.
- Los caminos rurales, Caminos de Palomares, de Cabuzana, Viejo de Vera a Garrucha y de Albolunca, que unen el interior del municipio con la costa.

Se concluye, por tanto, que la red viaria principal existente alcanza y conecta todos los núcleos existentes y todos los nuevos desarrollos desde la aprobación definitiva de las NN.SS. de 1991, siendo su estado y su capacidad son suficientes y adecuados. A la fecha, se encuentra asegurada la intercomunicación municipal y supramunicipal.

8.2.- Características del transporte público, red peatonal y aparcamientos

El transporte público en Vera se encuentra centralizado en la Estación de Autobuses, que es punto de salida y llegada de numerosas líneas de autobuses urbanos, interurbanos y de media y larga distancia.

Los **autobuses urbanos e interurbanos** conectan el núcleo urbano interior de Vera con la costa y con los municipios de Garrucha y Mojácar, con una frecuencia de paso aproximada de media hora

Los autobuses de media y larga distancia unen el municipio de Vera con la capital provincial, Almería, y con Granada, varias veces al día, conectando también con el arco mediterráneo hasta Barcelona y con Madrid al menos una vez al día.

En la Estación de Autobuses también radica la parada principal de servicio de Taxi del municipio.

La ocupación del territorio hace necesaria la disponibilidad de modos de transporte público alternativo, no obstante, a corto o medio plazo y en lo que afecta al ámbito municipal, no existen propuestas inmediatas de las administraciones públicas competentes para desincentivar el uso del vehículo privado disponiendo de mayor dotación de transporte público.

Caso excepcional es el **Corredor Mediterráneo de Alta Velocidad**, según alternativa base del *Corredor Mediterráneo de Alta Velocidad. Tramo Murcia-Almería. Estudio Informativo Complementario. (Provincia de Almería)*, que atraviesa el municipio de Vera de Norte a Sur, y que emplaza la estación del AVE en el T.M. de Vera, en el Paraje de la Media Legua, en el punto medio del tramo entre la carretera A-1200 y el Río Antas.

La **circulación peatonal** y en bicicleta se ha satisfecho generosamente en la ejecución de las NN. SS. vigentes, dado el establecimiento de secciones tipo en los Sistemas Generales Viarios de la Costa de Vera que incluyen carril bici y amplias aceras, para que los desplazamientos sean factibles a pie o en bicicleta.

Se destaca la existencia de un carril bici que recorre el frente costero, a lo largo de la carretera AL-7107, y la ampliación del recorrido del carril bici del municipio a través del Suelo Urbanizable de la Costa de Vera, zona que, mediante caminos rurales existentes debidamente acondicionados a la fecha, tales como el Camino de Cabuzana o el Camino de Palomares, se conecta con el núcleo urbano interior.

Los **recorridos peatonales** más destacables los constituyen, en el núcleo urbano interior de Vera, el Parque de la Rambla del Algarrobo, que discurre longitudinalmente a esta rambla desde la carretera de Cuevas hasta finalizar contra la carretera de circunvalación; y en la costa, en el tramo conocido como Las Marinas, existe un Paseo Marítimo peatonal que une esta urbanización con el frente marítimo de Garrucha.

El criterio seguido por las NN. SS. vigentes para la **reserva de aparcamientos**, respecto a la densidad de viviendas de nueva planta, ha permitido una aceptable dotación de plazas de aparcamiento en el núcleo urbano y la costa.

No obstante lo anterior, es el Casco Histórico de Vera la zona que cuenta con mayores deficiencias a este respecto, asunto que se viene subsanando mediante la construcción de un aparcamiento subterráneo de 2 plantas bajo rasante que cuenta con 480 plazas de aparcamiento, sito en la confluencia de la calle Cleofás, calle Francisco de Castilla, Paseo Miguel de Cervantes y calle Los Cuatro Caños.

9.- DESARROLLO, EJECUCIÓN Y GESTIÓN

9.1. Planes de desarrollo y otros instrumentos complementarios

La ordenación urbanística se establece en el planeamiento general y por los planes de desarrollo, entre los que se encuentran los Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

Otros instrumentos complementarios de la ordenación urbanística son los Catálogos y las Ordenanzas Municipales de Edificación y la Ordenanzas Municipales de Urbanización.

Los planes de desarrollo podrán ser formulados por el Ayuntamiento o Entidad Urbanística Colaboradora y por los particulares, dentro de los plazos que se establecen en la presente adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA, y su contenido documental se remitirá a lo que al respecto determina el artículo 19 de la LOUA.

a.- Planes Parciales de Ordenación

Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto:

a) El establecimiento, en desarrollo del planeamiento general, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación.

b) La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el planeamiento general para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho planeamiento general, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

Los Planes Parciales de Ordenación pueden referirse a áreas o sectores que comprendan terrenos de términos municipales colindantes cuando desarrollen el correspondiente Plan de Ordenación Intermunicipal.

Los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones:

a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el planeamiento general, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.

b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el planeamiento general.

c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del planeamiento general y los estándares y características establecidos en la LOUA.

d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el planeamiento general, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.

e) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

Los Planes Parciales podrán ser formulados por el Ayuntamiento o Entidad Urbanística Colaboradora y por los particulares, dentro de los plazos que se establecen en la presente Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA.

b.- Planes Especiales.

Los Planes Especiales pueden ser municipales o supramunicipales y tener por objeto las siguientes finalidades:

a) Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

b) Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.

c) Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.

d) Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

e) Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

f) Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.

g) Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del planeamiento general, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.

Los Planes Especiales tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

Los Planes Especiales se formularán, en general, por el Ayuntamiento y entidades públicas encargados de la ejecución directa de elementos de la estructura general del territorio.

Los particulares podrán formular exclusivamente Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Especiales para Actuaciones de Interés Público.

c.- Estudios de Detalle

Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el planeamiento general, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público, fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas anteriormente.

Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, incrementar el aprovechamiento urbanístico, suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie o alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

d.- Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística

Los **Catálogos** tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. A dichos efectos, los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección.

Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no deban formar parte necesariamente de ellos conforme a la LOUA, de forma coherente y compatible con sus determinaciones.

Las **Ordenanzas Municipales de Edificación** podrán tener por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y el destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles. Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

Las **Ordenanzas Municipales de Urbanización** podrán tener por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. En todo caso, deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos o de interés público.

La formulación y aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización corresponde a los respectivos municipios.

El procedimiento para su aprobación será el previsto en la legislación de régimen local para las Ordenanzas Municipales. Su elaboración y tramitación podrá efectuarse de manera conjunta con el correspondiente instrumento de planeamiento.

El régimen de publicación y vigencia será el previsto en la legislación reguladora de régimen local.

9.2.- Ejecución y gestión del planeamiento

La ejecución del planeamiento se realizará por sectores o unidades de ejecución completos, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos o de llevar a efecto actuaciones aisladas en Suelo Urbano.

Salvo determinación expresa en la presente Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA, se entenderá que la delimitación por ésta de sectores comporta la de unidades de ejecución coincidentes con los mismos.

Excepcionalmente y cuando la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos urbano no consolidado y urbanizable exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrán delimitarse unidades de ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo.

Para cada unidad de ejecución se determinará el sistema de actuación, conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución, de entre los siguientes:

- a) Expropiación.
- b) Cooperación.
- c) Compensación.

El sistema de compensación es de actuación privada y los de cooperación y expropiación son de actuación pública.

a.- Sistema de actuación por expropiación

En el sistema de actuación por expropiación la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la unidad de ejecución y desarrolla la actividad de ejecución mediante cualquiera de las formas de gestión permitidas por la LOUA. El fin de la expropiación se agota y cumple, en este caso, con la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento.

La Administración actuante podrá optar en el sistema de actuación por expropiación entre la gestión directa, o la gestión indirecta, en la que concede la actividad de ejecución al agente urbanizador mediante la convocatoria del correspondiente concurso.

b.- Sistema de actuación por cooperación

En el sistema de actuación por cooperación los propietarios aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, soportan la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de éstos. Asimismo, abonan los gastos de urbanización y los de gestión del sistema que les correspondan, bien satisfaciendo las cantidades que por tal concepto les sean giradas, bien aportando con carácter forzoso, mediante reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que les correspondan.

La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar para su desarrollo entre la gestión directa, y la gestión indirecta, en la que concede la actividad de ejecución al agente urbanizador mediante la convocatoria del correspondiente concurso.

c.- Sistema de actuación por compensación

En el sistema de actuación por compensación los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizan a su costa la urbanización de los sectores o, en su caso, unidades de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento de planeamiento aplicable.

Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y los responsables de la ejecución se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico, sin participación de urbanizador.

La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación corresponderá al propietario único, iniciando el expediente de reparcelación; a totalidad de los propietarios, mediante convenio urbanístico; los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, o cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no de suelo que, interesada en asumir la actuación urbanizadora como agente urbanizador, inste el establecimiento del sistema ante el municipio, mientras no se haya establecido el mismo en virtud de alguna de las iniciativas anteriores.

La Administración actuante podrá sustituir el sistema de actuación de compensación por el de expropiación o cooperación cuando el incumplimiento de los plazos o las dificultades planteadas por los propietarios puedan poner en peligro la ejecución de la actuación urbanística conforme a lo previsto en el planeamiento general.

10.- PROGRAMACIÓN

10.1.- Tipos de actuaciones

La ejecución de las determinaciones recogidas en la Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA 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.

10.2.- Plazos

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

- Para **Actuaciones de Ordenación** correspondientes a figuras del planeamiento en desarrollo de los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado o Suelo Urbano No Consolidado:
 - Formulación: 2 años desde la aprobación definitiva de la Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA
 - Aprobación definitiva: 4 años desde la aprobación inicial del instrumento de planeamiento parcial.
- Para **Actuaciones de Gestión**, correspondientes a Proyectos de Reparcelación:
 - Formulación: 1 año desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo que gestionen.
 - Aprobación definitiva: 2 años desde la aprobación inicial del instrumento de gestión.
- Para **Actuaciones de Ejecución**, consistentes en el Proyecto de Urbanización y las consiguientes obras de urbanización necesarias para la ejecución del planeamiento de desarrollo:
 - Formulación: 1 año desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo que ejecuten



- Aprobación definitiva: 2 años desde la aprobación inicial del instrumento de ejecución.
- Plazo de ejecución de las obras de urbanización: 1 año por cada 5 hectáreas de suelo bruto a urbanizar, con un máximo de 8 años desde la aprobación definitiva del instrumento de ejecución.

Los plazos de aprobación definitiva y terminación para cualquier Actuación de Ordenación, Gestión y Ejecución que se encuentre en tramitación o en curso durante la redacción de la presente Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA, deberá entenderse aplicable al momento de la aprobación definitiva de la misma.

La concurrencia de informes sectoriales en la tramitación de todo tipo de actuaciones suspenderá de forma indefinida el cumplimiento de los plazos arriba citados, debiendo acordarse expresamente dicha suspensión por el órgano municipal competente.

10.3.- Incumplimiento de los plazos

De conformidad con el artículo 89 de la LOUA, una vez establecido el sistema de actuación conforme a lo dispuesto en el artículo 108 de esta Ley, el incumplimiento de los plazos previstos legitimará a la Administración actuante:

a) En el sistema de compensación, para su sustitución por un sistema público de actuación, según se dispone en los artículos 109 y 110.

b) En los sistemas públicos gestionados de forma indirecta, para la resolución del convenio regulador de la actuación urbanística.

10.4.- Entidades urbanísticas de conservación

La Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 153, apartados 1, 2 y 3, dispone lo siguiente en relación al deber de conservación de las obras de urbanización:

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, compete al municipio o a los propietarios agrupados en entidad urbanística en los supuestos previstos en este título.

2. Salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, corresponde al municipio la conservación de las obras de urbanización realizadas por particulares o como consecuencia de una actuación realizada a través de alguno de los sistemas de ejecución. La asunción por el municipio de la conservación sólo se producirá en el momento de la recepción por el mismo de las correspondientes obras. Hasta ese momento, el deber de conservación corresponderá, en todo caso, a la persona o entidad ejecutora de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.

3. La conservación de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, en los mismos términos dispuestos en el apartado 2 para el municipio, con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando haya sido asumida voluntariamente por cualquier procedimiento.
- b) Cuando los solares estén comprendidos en unidades de ejecución o ámbitos delimitados a este solo efecto, si el planeamiento urbanístico así lo dispone.

Al amparo de las disposiciones legales vigentes arriba mencionadas, se procede a delimitar, en virtud de la incorporación de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Vera, relativa a la Conservación de las Obras de Urbanización, (MP-33), los ámbitos en que la conservación de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación.

Por tanto, la obligación de conservación de las obras de urbanización que corresponde a entidad urbanística de conservación, se establece en los sectores de suelo urbanizable que a continuación se detallan:

- Suelo Urbanizable de la Costa de Vera:

- Sector RC-2
- Sector RC-3
- Sector RC-4
- Sector RC-5
- Sector RC-6
- (Antiguo) Sector RC-13

- Suelo Urbanizable del Interior – Golf

- Sector R-3
- Sector R-5

La obligación de conservación de las obras de urbanización que corresponde a entidad urbanística de conservación se hace extensible a cuantos sectores de nueva clasificación pudieran delimitarse en el entorno del Suelo Urbanizable de la Costa de Vera y Suelo Urbanizable del Interior – Golf, y a todos aquellos sectores de nueva clasificación que, con independencia de su emplazamiento, se destinen a urbanizaciones de segunda residencia.

Se eximirá de la obligación de conservación de las obras de urbanización mediante entidad urbanística a aquellos sectores que al momento de la entrada en vigor de la Modificación Puntual de referencia (B.O.P. de Almería de 3/01/2008) tengan estas obras de urbanización totalmente terminadas.

NOVIEMBRE DE 2008	P.G.O.U. DE VERA POR ADAPTACIÓN DE LAS NN SS A LA LOUA	
EXCMO AYUNTAMIENTO DE VERA	DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA	
	MEMORIA DE ORDENACIÓN	

ANEXO.- DETERMINACIONES QUE ESTABLECEN LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA

El planeamiento general debe establecer la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, así como la ordenación pormenorizada, que en referencia a la clasificación del suelo, así como en su aplicación a todos los municipios o a aquellos de relevancia territorial (de conformidad con el Decreto 150/2003, de 10 de junio), quedan definidas, para todo el contenido del documento de Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA, por el siguiente cuadro de determinaciones, en correspondencia con lo preceptuado en el artículo 10 de la LOUA:

Vera, noviembre de 2008

El Ayuntamiento de Vera

Fdo. Olga García Martínez
Arquitecta Municipal

DETERMINACIONES	SUELO URBANO CONSOLIDADO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
EN TODOS LOS MUNICIPIOS					
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	<ul style="list-style-type: none"> Delimitación Sistemas Generales: <ul style="list-style-type: none"> Espacios Libres Infraestructuras Servicios Dotaciones y equipamientos Usos, densidades y edificabilidades globales Ámbitos de protección en los centros históricos 	<ul style="list-style-type: none"> Delimitación Reserva de suelo para VP Sistemas Generales: <ul style="list-style-type: none"> Espacios Libres Infraestructuras Servicios Dotaciones y equipamientos Usos, densidades y edificabilidades globales Ámbitos de protección en los centros históricos 	<ul style="list-style-type: none"> Delimitación Reserva de suelo para VP Sistemas Generales: <ul style="list-style-type: none"> Espacios Libres Infraestructuras Servicios Dotaciones y equipamientos Usos, densidades y edificabilidades globales Áreas de reparto <ul style="list-style-type: none"> Delimitación Aprovechamiento medio 	<ul style="list-style-type: none"> Delimitación Criterios de disposición de Sistemas Generales Usos incompatibles Condiciones para la sectorización 	<ul style="list-style-type: none"> Normativa de las categorías de especial protección Identificación y normativa del Hábitat Rural Diseminado Medidas que eviten la formación de núcleos de población. Normativa para la protección del litoral
	EN LOS MUNICIPIOS DE RELEVANCIA TERRITORIAL				
	<ul style="list-style-type: none"> Definición de una red de: <ul style="list-style-type: none"> Tráfico motorizado Tráfico no motorizado Peatonal Aparcamientos Transportes públicos Sistemas generales de interés regional 	<ul style="list-style-type: none"> Definición de una red de: <ul style="list-style-type: none"> Tráfico motorizado Tráfico no motorizado Peatonal Aparcamientos Transportes públicos Sistemas generales de interés regional 	<ul style="list-style-type: none"> Definición de una red de: <ul style="list-style-type: none"> Tráfico motorizado Tráfico no motorizado Peatonal Aparcamientos Transportes públicos Sistemas generales de interés regional 	<ul style="list-style-type: none"> Normativa de protección hasta su sectorización 	<ul style="list-style-type: none"> Normativa de protección no estructural
EN TODOS LOS MUNICIPIOS					
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	<ul style="list-style-type: none"> Alineaciones Espacios Públicos Dotaciones comunitarias Usos pormenorizados Ordenanzas de edificación Ámbitos de protección que no tengan carácter estructural Previsiones sobre programación y gestión 	<ul style="list-style-type: none"> Áreas de reforma interior: <ul style="list-style-type: none"> Definición de objetivos Asignación de usos, densidades y edificabilidades globales Áreas de reparto: <ul style="list-style-type: none"> Delimitación Aprovechamiento medio Previsiones sobre programación y gestión 	<ul style="list-style-type: none"> Criterios y directrices para la ordenación detalla de los sectores Previsiones sobre programación y gestión 		
		<ul style="list-style-type: none"> Alineaciones Espacios Públicos Dotaciones comunitarias Usos pormenorizados Ordenanzas de edificación 	<ul style="list-style-type: none"> Alineaciones Espacios Públicos Dotaciones comunitarias Usos pormenorizados Ordenanzas de edificación 		