

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento compuesto de los folios numerados correlativamente de 1 al 27 forma parte del Instrumento Urbanístico Modif. Punte. NN.55. SECCOR IC-34 U.S.D.A. inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, con el nº de registro 4363. mediante Resolución de fecha 02-09-2010 del titular de la Delegación Provincial de Consejería de Obras Públicas y Vivienda en Almería.

Almería, 11 de Noviembre de 2010.

El Encargado del Registro
Unidad Registral de Almería



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado Provisionalmente por Pleno del Ayuntamiento de Vera en sesión Extraordinaria celebrada el día 23 de Abril de 2010. Vera, a 8 de Abril de 2010.

EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Resolución de la CPOTU
Consejería de Obras Públicas y Vivienda
Delegación Provincial de Almería

16 JUN 2010

JUNTA DE ANDALUCIA

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado Provisionalmente por Pleno del Ayuntamiento de Vera en sesión Extraordinaria celebrada el día 12 de Febrero de 2010. Vera, a 8 de Abril de 2010.

EL SECRETARIO,

TEXTO REFUNDIDO	
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 41 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIA SECTOR IC-3 DE SUELO URBANIZABLE DE USO TERCIA	
SITUACIÓN	PAGO DE SAN ANTÓN
PROMOTOR	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VERA
REDACTOR	JOSÉ MANUEL RAMÍREZ HIDALGO, Arquitecto Técnico Municipal

DILIGENCIA: APROBACIÓN DEFINITIVA. El presente instrumento correspondiente al expediente nº PTO 01/07 sobre Modificación Puntual Normas Subsidiarias "Sector IC-3", del municipio de Vera (Almería) fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 16 de junio de 2010, hallándose debidamente foliado y con sello de aprobación definitiva de la CPOTU en cada folio.

Almería, 11 de noviembre de 2010
El Secretario de la Comisión
Mariano Díaz Quero



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA MUY NOBLE Y MUY LEAL
CIUDAD DE
VERA (Almería)

-1-



APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Resolución de la CPOTU
Consejería de Obras Públicas y Vivienda
Delegación Provincial de Almería

16 JUN 2010

JUNTA DE ANDALUCÍA

ÍNDICE GENERAL

MEMORIA

1. ANTECEDENTES
2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 41 DE LAS NN.SS. DE VERA
3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS POR LA LEY 7/2002, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA PARA EL PLANEAMIENTO GENERAL, CON ESPECIAL REFERENCIA AL ARTÍCULO 10, Y LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES Y LAS PORMENORIZADAS.
4. CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MEJORAS QUE SUPONE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA PARA LA POBLACIÓN Y EL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS Y FINES DE LA ACTIVIDAD PÚBLICA URBANÍSTICA Y DE LAS REGLAS Y ESTÁNDARES DE ORDENACIÓN.
5. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
6. PROCEDIMIENTO

ANEXO

- JUSTIFICACIÓN DE SUFICIENCIA DE INFRAESTRUCTURAS
- INFORME FAVORABLE DELEGACIÓN OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
- INFORME SECTORIAL EMITIDO POR LA DELEGACIÓN DE CULTURA
- INFORME SECTORIAL EMITIDO POR LA DIRECCION GENERAL DE COMERCIO DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO, COMERCIO Y DEPORTE

PLANOS

- | | |
|--|-------------|
| 1. SITUACIÓN SEGÚN NN.SS. VIGENTES. | E: 1/10.000 |
| 2. SITUACIÓN SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NN. SS. | E: 1/10.000 |
| 3. EMPLAZAMIENTO. | E: 1/2.000 |
| 4. CLASIFICACIÓN Y SISTEMA GENERAL VIARIO | E: 1/2.000 |
| 5. AFECCIONES A-1200, A-352 Y ENLACE | E: 1/1.000 |

PLAZA MAYOR, Nº 1 • 04620 VERA (Almería) • C.I.F. P-0410000-D • TLF: 950 39 30 16 , FAX: 950 39 31 44
 SAC TLF: 950 39 24 40 , FAX: 950 39 38 10 • sac@vera.es



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA MUY NOBLE Y MUY LEAL
CIUDAD DE
VERA (Almería)



1. ANTECEDENTES

1.1. Promotor

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Vera se redacta a instancias del Excmo. Ayuntamiento de Vera, con domicilio en Plaza Mayor nº 1 de Vera (Almería).

1.2. Planeamiento Vigente

Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ámbito Municipal de Vera con Aprobación Definitiva el 19 de Diciembre de 1991, (B.O.P. de 13/3/1992 y 22/12/1992), y adaptación de las mismas al Texto Refundido de la Ley del Suelo (R.D. 1/1992 de 26 de Junio) aprobada definitivamente el 20 de Julio de 1995.

PGOU de Vera (por Adaptación de las NN.SS a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía), aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2008 (BOP de Almería núm.- 25 de 6 de febrero de 2009, y BOP de Almería núm.- 29 de 12 de febrero de 2009).

1.3. Normativa y legislación urbanística aplicable

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

- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Vera (A.D. 19/12/1991).
- PGOU de Vera (por Adaptación de las NN.SS a la LOUA) (A.D. 27/11/2008).
- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Reglamento de Planeamiento Urbanístico. R.D. 3.159/1978 de 23 de Junio.
- Reglamento de Gestión Urbanística. R.D. 3.288/1978 de 25 de Agosto.
- Reglamento de Disciplina Urbanística. R.D. 2.187/1978 de 23 de Junio.

PLAZA MAYOR, Nº 1 • 04620 VERA (Almería) • C.I.F. P-0410000-D • TLF: 950 39 30 16, FAX: 950 39 31 44
SAC TLF: 950 39 24 40, FAX: 950 39 38 10 • sac@vera.es



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA MUY NOBLE Y MUY LEAL
CIUDAD DE
VERA (Almería)



2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 41 DE LAS NN.SS. DE VERA

Los terrenos objeto de la presente Modificación de NN.SS. están clasificados como Suelo No Urbanizable por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Vera.

El ámbito de la modificación se encuentra situado en el Pago de San Antón, siendo colindante con la Variante de Vera de la carretera C-3327, la carretera a Cuevas del Almanzora A-332 y resto de Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Vera.

El propósito de esta Modificación Puntual de NN. SS. es la reclasificación de una superficie aproximada de 8,50 Hectáreas de Suelo No Urbanizable, muy próximo al Núcleo Urbano de Vera, para la creación de un nuevo sector de Suelo Urbanizable destinado a uso terciario, que se denominará Sector IC-3.

La Ley 7/2002, en sus art. 37 y 38, contempla la revisión del planeamiento general, considerando que se trata de una modificación cuando no contemple la alteración integral o sustancial de la ordenación estructural del planeamiento general.

Asimismo, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en su art. 154, apartado 4, contempla la revisión del planeamiento general, considerando que se trata de una modificación, cuando dicha alteración conlleve cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

La presente modificación se ajusta a lo dictado en los artículos citados, no suponiendo la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, ni alteración del modelo territorial de las vigentes Normas que afecte a circunstancias de carácter económico o demográfico de relevancia.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA MUY NOBLE Y MUY LEAL
CIUDAD DE
VERA (Almería)



3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS POR LA LEY 7/2002, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA PARA EL PLANEAMIENTO GENERAL, CON ESPECIAL REFERENCIA AL ARTÍCULO 10, Y LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES Y LAS PORMENORIZADAS.

Señala el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (en adelante LOUA), que los Planes Generales de Ordenación Urbanística deben establecer la ordenación estructural del término municipal, constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio.

La clasificación del Sector IC-3, de Suelo Urbanizable de Uso Terciario, es una innovación del Planeamiento General vigente, esto es, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Vera, y como tal, debe incluir y detallar las determinaciones previstas por el artículo 10 de la LOUA.

3.1. Determinaciones que establecen la ordenación estructural con carácter general en todos los municipios de Andalucía

La ordenación estructural para el Sector IC-3, se establece mediante las siguientes determinaciones:

a) Clasificación del suelo, con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, de conformidad con lo establecido en el artículo 47 de la LOUA.

Los terrenos que comprenden el Sector IC-3 se clasifican como Suelo Urbanizable Sectorizado, y se constituyen en los terrenos suficientes y más idóneos para absorber un crecimiento de uso comercial y terciario necesario y previsible. El Sector IC-3 se desarrollará mediante Plan Parcial de Ordenación, y su sistema de actuación será el de Compensación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA MUY NOBLE Y MUY LEAL
CIUDAD DE
VERA (Almería)



b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Dado que en el Sector IC-3 no se prevén usos residenciales de ninguna clase, no cabe la reserva de viviendas protegidas para sectores de uso característico residencial, puesto que el uso preferente del Sector IC-3 será el uso Terciario.

c) Sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

El Sector IC-3, de uso característico Terciario, con objeto de asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantizar la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, comprenderá como mínimo las reservas precisas para:

c.1) Parques, jardines y espacios libres públicos. (Sistema General de Espacios Libres)

Para analizar este apartado, cabe remitirse a las disposiciones previstas por el artículo 17 de la LOUA, según las cuales, debe reservarse entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector de uso característico industrial o terciario con destino a dotaciones, de manera que, como mínimo, un diez por ciento se destine a Espacios Libres, además de entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Se deduce, por tanto, que los mínimos exigibles para dotaciones, (Sistema Local) podrían alcanzar únicamente el catorce por ciento de la superficie del sector. No obstante lo anterior, y en aras a conseguir la proporción más adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, se propone la reserva de un seis por ciento de la superficie del Sector IC-3, con destino a Sistema General de Espacios Libres, con objeto de alcanzar la reserva máxima prevista del veinte por ciento de la superficie del Sector, en el sumatorio de Sistema General de Espacios Libres y Sistemas Locales de Espacios Libres y Equipamientos.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA MUY NOBLE Y MUY LEAL
CIUDAD DE
VERA (Almería)



Esta reserva de Sistema General de Espacios Libres alcanzaría una superficie total de 5.100 m², que se dispondrán en la ordenación pormenorizada que proponga el Plan Parcial de Ordenación, en una plaza o parque central con un diámetro inscrito mínimo de 30 metros.

c.2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos de carácter supramunicipal.

El Sector IC-3 se caracteriza por su posición estratégica en la estructura viaria supramunicipal, no obstante lo anterior, sus escasas dimensiones no hacen viable el emplazamiento en este Sector de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos de carácter supramunicipal, más allá del hecho de que el propio Sector, por su carácter terciario y comercial, se constituirá necesariamente en centro de ocio y compras de índole comarcal.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales para el suelo urbanizable sectorizado.

En el Sector IC-3 se prevén las siguientes determinaciones relativas a usos, densidades y edificabilidades globales:

- Uso preferente: Terciario
- Usos compatibles: Industrial
- Edificabilidad o densidad global sobre suelo bruto: 0,65 m²/m².

El uso característico o preferente del sector propuesto, es el terciario, siendo compatibles el uso industrial, en los conceptos dispuestos en la Ordenanza Municipal de Edificación de Vera, aprobada por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal celebrado en fecha 29 de marzo de 2007 y publicadas en el BOP de Almería de fecha 17 de abril de 2007.

Se limita la edificabilidad destinada a usos compatibles al 40 % de la edificabilidad total del Sector.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA MUY NOBLE Y MUY LEAL
CIUDAD DE
VERA (Almería)



e) Delimitación y aprovechamiento medio del área de reparto en el suelo urbanizable, y fijación de los coeficientes de uso y tipología.

El Sector IC-3 se constituye por sí solo como una única área de reparto, cuyo aprovechamiento medio coincide con la edificabilidad o densidad global sobre suelo bruto, esto es, 0,65 m²/m².

En cuanto a la definición de los coeficientes de uso y tipología, dada la equivalencia entre los usos terciarios, comerciales y hoteleros previstos, se propone la equiparación de valor de los citados usos, con un coeficiente de ponderación 1 para todos ellos.

f) Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección por su singular valor arqueológico o cultural.

El Sector IC-3 cuenta con una notable preexistencia señalada en las Normas Subsidiarias de Vera, esto es, el Yacimiento Arqueológico del Pago de San Antón. De su correspondiente excavación e informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, se inferirá la necesidad o no de su preservación y por tanto, de su especial protección. No obstante lo anterior, resulta conveniente y oportuno la recomendar la disposición del Sistema Local de Espacios Libres en aquellas zonas del Sector donde primitivamente se situaba este asentamiento, con objeto de la puesta en valor de aquellos restos superficiales que se puedan integrar en los ajardinamientos que se prevean en estos Espacios Libres.

No se hace preciso, por el momento, de la existencia de Normativa específica para la categoría del suelo no urbanizable de especial protección.

En fecha 19 de febrero de 2010, se ha dictado Resolución por la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía (se recoge en el Anexo del presente documento), en relación a las condiciones que habrán de tenerse en cuenta en la urbanización y edificación del ámbito. A continuación se recoge lo establecido en el dispositivo Primero de la referida Resolución:



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA MUY NOBLE Y MUY LEAL
CIUDAD DE
VERA (Almería)



RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA EN ALMERÍA, EN RELACIÓN A LAS PREVISIONES EN MATERIA DE CONSERVACIÓN O REMOCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES HALALDOS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA DE EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA EN EL PAGO DE SAN ANTÓN (VERA, ALMERÍA). EXPTE: PP. 04/07.

PRIMERO.- En función de los resultados de la actividad arqueológica realizada y de los datos que obran en esta Delegación provincial, cualquier movimiento de tierras que se efectúe en el Sector de Suelo Urbanizable IC-3 estará sujeto, como medida preventiva y puesto que se ha constatado la existencia de restos arqueológicos, las intervenciones arqueológicas que en su caso procedan incluyendo, en cualquier caso, un control arqueológico de los movimientos de tierras que permita documentar todo el registro conservado

3.2. Determinaciones que establecen la ordenación estructural por la consideración del municipio de Vera como municipio de relevancia territorial

El municipio de Vera, tratándose de un municipio litoral, se considera municipio de relevancia territorial, condición que requiere la definición en la Modificación Puntual nº 41 de las NN. SS. de Vera, para clasificación del Sector IC-3, de las siguientes determinaciones de la ordenación estructural:

a) En áreas o sectores cuyo uso característico sea el residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento del aprovechamiento objetivo de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

El Sector IC-3 está exento de esta reserva mínima de vivienda protegida, puesto que su uso característico es el terciario, y no están previstos usos residenciales de ninguna clase.

b) Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal y de aparcamientos.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA MUY NOBLE Y MUY LEAL
CIUDAD DE
VERA (Almería)



El Sector IC-3 se va a constituir en una zona con actividades singulares y gran afluencia de población, para todo lo cual, se encuentra aprobado el correspondiente Proyecto de Enlace a Distinto Nivel entre la carretera A-1200 (de circunvalación de Vera) y la carretera A-350 (Vera-Cartagena), que se convertirá en el nudo principal de acceso al Sector IC-3.

El Plan Parcial de Ordenación tenderá a optimizar la red viaria interior de tráfico rodado, en aras a dar prioridad al tránsito peatonal propio de las áreas comerciales.

Del mismo modo, el Plan Parcial deberá prever obligatoriamente 600 plazas de aparcamiento en superficie, para dotar suficientemente a la rotación y movilidad característica de los usos comerciales y terciarios. Este número de plazas que se deben disponer supera la ratio máxima prevista por el artículo 17 de la LOUA, de 1 plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de techo edificable.

c) Sistemas generales de incidencia o interés regional o singular.

Tal y como se ha mencionado anteriormente, la construcción del nuevo enlace de las carreteras A-1200 y A-350, va a suponer la ampliación de la red de Sistema General Viario del municipio de Vera, dado que este nudo de comunicación se convertirá, además de en el principal punto de acceso al Sector IC-3, en el acceso al núcleo urbano de Vera desde municipios limítrofes tales como Antas y Cuevas de Almanzora, así como desde la Autopista AP-7, Autovía A-7 y la costa mediante la carretera de circunvalación.

Se trata, por tanto, este enlace previsto, de un sistema general de incidencia comarcal.

3.3. Determinaciones que establecen la ordenación pormenorizada

La Modificación Puntual nº 41 de las NN. SS. de Vera, para clasificación del Sector IC-3, establece la ordenación pormenorizada mediante las siguientes determinaciones, distinguiendo entre preceptivas y potestativas:



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA MUY NOBLE Y MUY LEAL
CIUDAD DE
VERA (Almería)



3.3.1. Determinaciones preceptivas de la ordenación pormenorizada

a) Criterios y directrices para la ordenación detallada del Suelo Urbanizable Sectorizado

Entre las determinaciones preceptivas previstas por el artículo 10 de la LOUA, cabe considerar previamente la clasificación prevista para el Sector IC-3, esto es, Suelo Urbanizable Sectorizado, que obliga a definir los criterios y directrices para la ordenación detallada, que deberá desarrollar el Plan Parcial de Ordenación, tal y como se sigue a continuación:

- La red de comunicaciones propias del Sector IC-3 y los enlaces con el Sistema General de Comunicaciones del municipio se diseñará para la mejor funcionalidad del tráfico rodado, de manera que la creación de este polo de atracción en que se constituirá el Sector IC-3 no incida en tráfico motorizado habitual. Se señalarán alineaciones y rasantes, así como se ubicarán las áreas de aparcamiento en posición secundaria, trasera o protegida visualmente, respecto a los Espacios Libres o edificaciones previstas, con objeto de evitar el impacto de estas grandes superficies asfaltadas.
- Se delimitarán las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, que se regularán mediante ordenanzas propias o por remisión a las Ordenanzas Municipales de Edificación del Municipio de Vera, respetando la edificabilidad máxima asignada al Sector IC-3 por la Modificación Puntual de las NN. SS. El Plan Parcial de Ordenación tenderá a la disposición perimetral de las parcelas edificables, con el fin de generar un ámbito central de tránsito y estancia peatonal, de uso público.
- Las reservas para dotaciones y aparcamientos se fijarán de acuerdo con las previsiones citadas en los párrafos anteriores, y los estándares y



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA MUY NOBLE Y MUY LEAL
CIUDAD DE
VERA (Almería)



características previstos por la LOUA. De este modo, el Sector IC-3, de su superficie bruta, destinará un seis por ciento (6%) a Sistema General de Espacios Libres, un diez por ciento (10%) a Sistema Local de Espacios Libres, y un cuatro por ciento (4%) a Equipamiento genérico, resultando un total de cesión para dotaciones del veinte por ciento (20%) de la superficie del Sector IC-3. En adición, se dispondrán plazas de aparcamiento en la proporción que supere la densidad de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de techo edificable, estimándose un mínimo de 600 unidades.

- El Plan Parcial de Ordenación del Sector IC-3 definirá 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, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas, conforme a las condiciones que se impongan por las correspondientes compañías suministradoras.
- Dadas las reducidas dimensiones del Sector IC-3 que se propone para su clasificación, el Plan Parcial de Ordenación señalará una única etapa de ejecución, que supondrá la puesta en servicio de las infraestructuras del sector de manera simultánea.
- Se detallará, en relación a la ordenación pormenorizada y a las infraestructuras y servicios previstos por el Plan Parcial de Ordenación del Sector IC-3, la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

b) Previsiones de programación y gestión de la ejecución de la futura ordenación del Sector IC-3.

De acuerdo con lo establecido en la Norma 10 de la Memoria de Ordenación del PGOU, los plazos para la formulación de la ordenación detallada del Sector y la ejecución de la Unidad de Ejecución serán los siguientes:



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA MUY NOBLE Y MUY LEAL
CIUDAD DE
VERA (Almería)



"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 (Se ha de entender, para este expediente DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL).*
 - *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 previstos para la ejecución de las obras de urbanización podrán reducirse si la propiedad consideran aconsejable un desarrollo más acelerado del Plan.

3.3.2. Determinaciones potestativas de la ordenación pormenorizada

No procede considerar en el documento de Modificación Puntual nº 41 de las NN.SS. de Vera, para clasificación del Sector IC-3 de Suelo Urbanizable de uso



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA MUY NOBLE Y MUY LEAL
CIUDAD DE
VERA (Almería)



Terciario, determinaciones de la ordenación pormenorizada con carácter potestativo, previstas en el artículo 10.2.A.a, para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.

Efectivamente, el Sector IC-3, se desarrollará mediante Plan Parcial de Ordenación, documento que contendrá detalladamente, con las bases y condiciones previstas en los apartados anteriores, cuantas determinaciones de la ordenación pormenorizada con carácter potestativo que sean necesarias para dar cumplimiento a los principios y fines de la actividad urbanística y de las reglas y estándares de ordenación.

3. CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MEJORAS QUE SUPONE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA PARA LA POBLACIÓN Y EL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS Y FINES DE LA ACTIVIDAD PÚBLICA URBANÍSTICA Y DE LAS REGLAS Y ESTÁNDARES DE ORDENACIÓN.

La presente Modificación Puntual se redacta con el fin de resolver la demanda de suelo destinado a usos terciarios, en especial comercial de grandes superficies, y para posibilitar la ordenación adecuada del suelo por la iniciativa privada con las cesiones previstas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

La Modificación Puntual se justifica por el desarrollo urbanístico de terrenos aptos para urbanizar, que actualmente no tienen aprovechamiento agrícola ni valor paisajístico alguno, resolviendo la escasez de suelo de uso terciario en el Término; así como su inmejorable ubicación en la intersección de la trama viaria que conecta Vera con otros municipios colindantes.

El Excmo. Ayuntamiento de Vera pretende tramitar esta Modificación Puntual de Normas previa la aprobación definitiva de nuevo planeamiento general, teniendo en cuenta que la Modificación no afectará substancialmente a las determinaciones que se pudieran adoptar en un futuro.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA MUY NOBLE Y MUY LEAL
CIUDAD DE
VERA (Almería)



Asimismo, el Excmo. Ayuntamiento de Vera considera que este desarrollo urbanístico tiene enorme interés para la consolidación del municipio como referente del sector servicios, amén de la consiguiente creación de puestos de trabajo y la ampliación de la oferta de ocio.

Con la autorización y desarrollo posterior de la Modificación Puntual propuesta de las Normas Subsidiarias en vigor, el conjunto de la población obtendrá importantes **BENEFICIOS Y MEJORAS** que se pueden cuantificar en los siguientes aspectos principales.

a) En primer lugar, Vera es un municipio que ha sufrido un crecimiento exponencial, donde su condición de proximidad a la costa y la bondad de su climatología han producido en los últimos años un incremento importante no solo del turismo estival y de otros periodos de descanso de la ciudadanía, sino también de un incremento de personas que eligen Vera como residencia habitual. Por ello, es fundamental dotar a la población de servicios necesarios para el desarrollo de la vida cotidiana.

Las Normas Subsidiarias de Vera, no disponen de una zona específica para estos usos, siendo los existentes de muy pequeña dimensión y siempre ligados a otros usos y actividades. Es por tanto una necesidad de equilibrio urbanístico, corregir de forma inmediata esta situación y poner a disposición del conjunto de la población una zona específica destinada a usos terciarios.

La presión de la demanda hace prever que en los próximos años se continúe con este ritmo de crecimiento de la población tanto residente como estacional, lo que acentúa la necesidad y urgencia de incrementar el suelo de uso terciario que satisfaga el incremento de demanda existente.

b) El Plan Andaluz de Orientación Comercial 2003-07, estudiado durante los años 2001 y 2002, es decir hace seis-siete años, presenta la zona de Levante de Almería, y concretamente el municipio de Vera, como una zona donde existe un desajuste entre la oferta y la demanda comercial minorista que oscila entre el -15% y el +15%, calculado este balance comercial por la expresión



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA MUY NOBLE Y MUY LEAL
CIUDAD DE
VERA (Almería)

- 15 -



$$\left[\begin{array}{c} \text{Oferta - Demanda} \\ \hline \text{Demanda} \end{array} \right] \times 100$$

índice éste que permite la implantación de establecimientos que incrementen la oferta.

Precisamente, durante estos años 2003-2007, es cuando se ha producido la eclosión urbanística en Vera, con todos los desarrollos costeros y el asentamiento de población permanente. Ello ha ocasionado que el desequilibrio inicial se acentúe hasta el día de hoy en que la necesidad de incrementar la oferta se hace imprescindible para atender las demandas de la ciudadanía en todo lo que supone servicios terciarios, lo que avala y justifica la presente Modificación Puntual.

c) La autorización, implantación y puesta en marcha de este sector de uso terciario, generará un efecto dinamizador, complementario y, en definitiva, beneficioso para la economía de la zona, pues viene a complementar la oferta de los usos terciarios actualmente existentes en el área de influencia. Así, gracias al desarrollo de este nuevo sector, terciario y comercial, las economías familiares sufrirán una importante mejora debido al mayor nivel de competencia en variedad de productos y servicios ofertados, y un menor número de desplazamientos necesarios para satisfacer las necesidades de la demanda a otras zonas mejor dotadas (Almería, Lorca, Huerca-Overa, etc.), donde en la actualidad se ofertan estos servicios.

d) La creación de empleo que supone la nueva actuación de uso terciario, permite así mismo dar respuesta laboral a la importante demanda de empleo en el sector servicios, al tiempo que mejorará la situación de búsqueda de empleo en grupos sociales que históricamente han sufrido el efecto del desempleo, como por ejemplo los jóvenes que buscan primer empleo.

Además del trabajo directo generado por la propia actividad de las entidades que allí se instalen, hay que destacar la cantidad de empleo indirecto que una zona



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA MUY NOBLE Y MUY LEAL
CIUDAD DE
VERA (Almería)



de equipamiento y servicios conlleva, como es el trabajo originado por la construcción y montaje de nuevas instalaciones, así como por otras empresas suministradoras de servicios y mercaderías que se verán favorecidas por el incremento de la actividad de la zona.

e) Especial mención merece la mejora en la dotación de infraestructura y de la comunicación de la zona, una vez que se desarrolle la modificación puntual que nos ocupa.

Esta Modificación Puntual, es la base del convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Vera y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía en orden a dotar una nueva infraestructura viaria, que no solo comunique el Sector con el resto de la población, sino que además permita las conexiones adecuadas con la actual vía de circunvalación de Vera (A-332) y a su través con la red nacional de autovías (A-7 y Autopista de Cartagena), y con la carretera de comunicación con Cuevas de Almanzora (A-352).

Este convenio está basado en la cesión por parte del Sector que nos ocupa de 15.243 m² a un sistema general donde se implantarían dos rotondas de distribución del tráfico y un puente por debajo de la actual A-332.

Todas estas infraestructuras no solo servirán para el servicio del propio sector objeto de modificación puntual de las vigentes normas subsidiarias, sino que revertirán sobre el conjunto de la ciudadanía en sus desplazamientos y comunicación con Cuevas de Almanzora, con la carretera de circunvalación de Vera y a través de ella con el resto de las poblaciones limítrofes y a través de la actual red de carreteras con el resto de la provincia, habiéndose favorecido de forma sustancial su conexión con ellos.

En relación con el **CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS Y FINES DE LA ACTIVIDAD PÚBLICA URBANÍSTICA Y DE LAS REGLAS Y ESTÁNDARES DE ORDENACIÓN** la Modificación Puntual de Normas Subsidiarias que nos ocupa plantea las siguientes características

PLAZA MAYOR, Nº 1 • 04620 VERA (Almería) • C.I.F. P-0410000-D • TLF: 950 39 30 16, FAX: 950 39 31 44
SAC TLF: 950 39 24 40, FAX: 950 39 38 10 • sac@vera.es



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA MUY NOBLE Y MUY LEAL
CIUDAD DE
VERA (Almería)



que avalan el cumplimiento de estos objetivos marcados para una actuación urbanística sostenible y de acuerdo a norma.

a) En primer lugar y de acuerdo con lo establecido en el artículo 3 apartado 1 de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, norma por la que se rige la modificación propuesta, los fines que debe pretender la actividad urbanística deben estar marcados por el hecho de "conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales (...)".

Como se ha indicado anteriormente, con la Modificación Puntual que se propone, se persigue dotar a la ciudadanía de disponibilidad de suelo específico para uso terciario que permita la consecución de los objetivos, tal y como se ha justificado anteriormente, corrigiendo los desequilibrios que en la actualidad existen entre la oferta y la demanda de servicios terciarios y cohesionando en definitiva el desarrollo de la ciudad.

b) Igualmente, con la modificación puntual que nos ocupa, se cumplen los objetivos planteados en el artículo 3.2 de la Ley, en tanto en cuanto la modificación pretende la organización racional y conforme al interés general del sector que nos ocupa, compensando los desequilibrios producidos por el crecimiento de la población y el fuerte crecimiento urbanístico de uso residencial, que han puesto de manifiesto la carencia que las vigentes Normas Subsidiarias tienen en relación con la dotación de suelo específico de uso terciario, que permita satisfacer la nueva situación.

De igual modo, el desarrollo propuesto permitirá al Municipio disponer de suelo público para dotaciones y zonas verdes y por añadidura una importante mejora en infraestructuras y vías de comunicación que permitirán un crecimiento sostenible y equilibrado del término municipal.

c) En otro orden de cosas, la modificación propuesta cumple estrictamente con lo establecido en el artículo 9.A de la LOUA, de tal manera que el modelo y soluciones de ordenación adaptados quedan perfectamente integrados en los Planes



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA MUY NOBLE Y MUY LEAL
CIUDAD DE
VERA (Almería)

-18-



de Ordenación del Territorio, mejorando la funcionalidad y puesta en valor de la ciudad actualmente existente, con una correcta integración en el resto del planeamiento previsto en las actuales Normas Subsidiarias, preservando los derechos de terceros y colindantes y atendiendo a la funcionalidad y eficacia de las redes de infraestructuras.

d) Por último y en correcta sintonía con lo estipulado en el artículo 9, B y D de la LOUA, tanto la tipología edificatoria, como la edificabilidad y densidad que se propone en la modificación puntual, son acordes con las preexistentes en la ciudad consolidada.

Se concluyen que mejoran sustancialmente los servicios a la ciudadanía en relación a los usos lucrativos, garantizándose de esta forma la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos, dotaciones y los servicios públicos, no solo manteniendo la relación existente, sino mejorándola, en total sintonía con lo establecido en los apartados E y F del citado artículo 9 de la Ley 7/2002.

4. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El sector de Suelo Urbanizable de nueva creación se denominará IC-3. Su situación, límites y superficie aproximada se definen en los planos adjuntos a esta Memoria.

4.1. Localización:
Núcleo de Vera, al Norte del Casco Urbano.

5.2. Uso preferente:
Terciario.

5.3. Usos compatibles:
Industrial en las categorías 1ª a 3ª
La edificabilidad destinada a usos compatibles se limita al 40% de la edificabilidad total del Sector.





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA MUY NOBLE Y MUY LEAL
CIUDAD DE
VERA (Almería)



5.4. Condiciones de Aprovechamiento:

- Superficie de Suelo: 8,50 Ha.
- Edificabilidad global sobre suelo bruto: 0,65 m²/ m².
- Nº máximo de plantas: 2 plantas (uso Terciario) / 4 plantas (uso Hotelero).
- Altura máxima total: 11 m (uso Terciario) / 15 m (uso Hotelero)

5.5. Cesiones mínimas obligatorias:

Las determinadas por el artículo 17 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos de uso característico terciario, así como lo especificado en el Anexo al Reglamento de Planeamiento

Se incorpora, a continuación, la ficha urbanística de referencia:



PLAZA MAYOR, Nº 1 • 04620 VERA (Almería) • C.I.F. P-0410000-D • TLF: 950 39 30 16, FAX: 950 39 31 44
SAC TLF: 950 39 24 40, FAX: 950 39 38 10 • sac@vera.es

FICHA URBANÍSTICA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SITUACIÓN: PAGO DE SAN ANTON. VERA

ÁREA DE REPARTO: AR-IC-3

USO: TERCIARIO

IDENTIFICACIÓN: SECTOR IC-3

APROVECHAMIENTO MEDIO: 0.65 UA/m²

DETERMINACIONES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL (M ² SUELO)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ² /m ² s	TECHO MÁXIMO m ²	TECHO RESIDENCIAL m ²	TECHO TERCIARIO / INDUSTRIAL m ²	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m ²
TERCIARIO	88.954,00 m ² s	0.65	57.820,10	0,00	57.820,10	0,00%	0,00

SISTEMAS GENERALES

APROV. MEDIO UA/M ²	APROV. OBJETIVO UA.	APROV. SUBJETIVO UA.	10% UA.	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚM. MÁXIMO VIVIENDAS	DESCRIPCIÓN		% / Ratio
						SUP. SUELO m ²	% / Ratio	
0.65	57.820,10	52.038,10	5.782,00	0	0	S.G. ESPACIOS LIBRES	5.337,24 m ² s	6 %
						S.G. VIARIO	17.973,10 m ² s	20,20 %
						TOTAL SS. GG.	23.310,34 m ² s	26,20 %

DETERMINACIONES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS (*)	TECHO MÁXIMO m ²	COEFICIENTES PONDERACIÓN USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA.	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES SISTEMA LOCAL
VIVIENDA LIBRE	0	1,00	0	PB+1 (Uso terciario-industrial)	DESCRIPCIÓN SUP. SUELO m ² % / Ratio
VIVIENDA PROTEGIDA	0	0,70	0		Espacios Libres 8.900 m ² s 10%
TERCIARIO - INDUSTRIAL	57.820,10	1,00	57.820,10	PB+3 (Uso hotelero)	Equipamiento 3.560 m ² s 4%
TOTAL	57.820,10		57.820,10		Aparcamientos 600 plazas > 1 plaza / 100 m ²
					TOTAL 12.460 m ² s

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAN DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

(*) Se limita la edificabilidad destinada a usos compatibles al 40 % de la edificabilidad total del Sector.


APROBACIÓN DEFINITIVA
 Según Resolución de la CPOTU
 Consejería de Obras Públicas y Vivienda
 Delegación Provincial de Almería
 16 JUN 2010
 JUNTA DE ANDALUCÍA





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA MUY NOBLE Y MUY LEAL
CIUDAD DE
VERA (Almería)

-21-



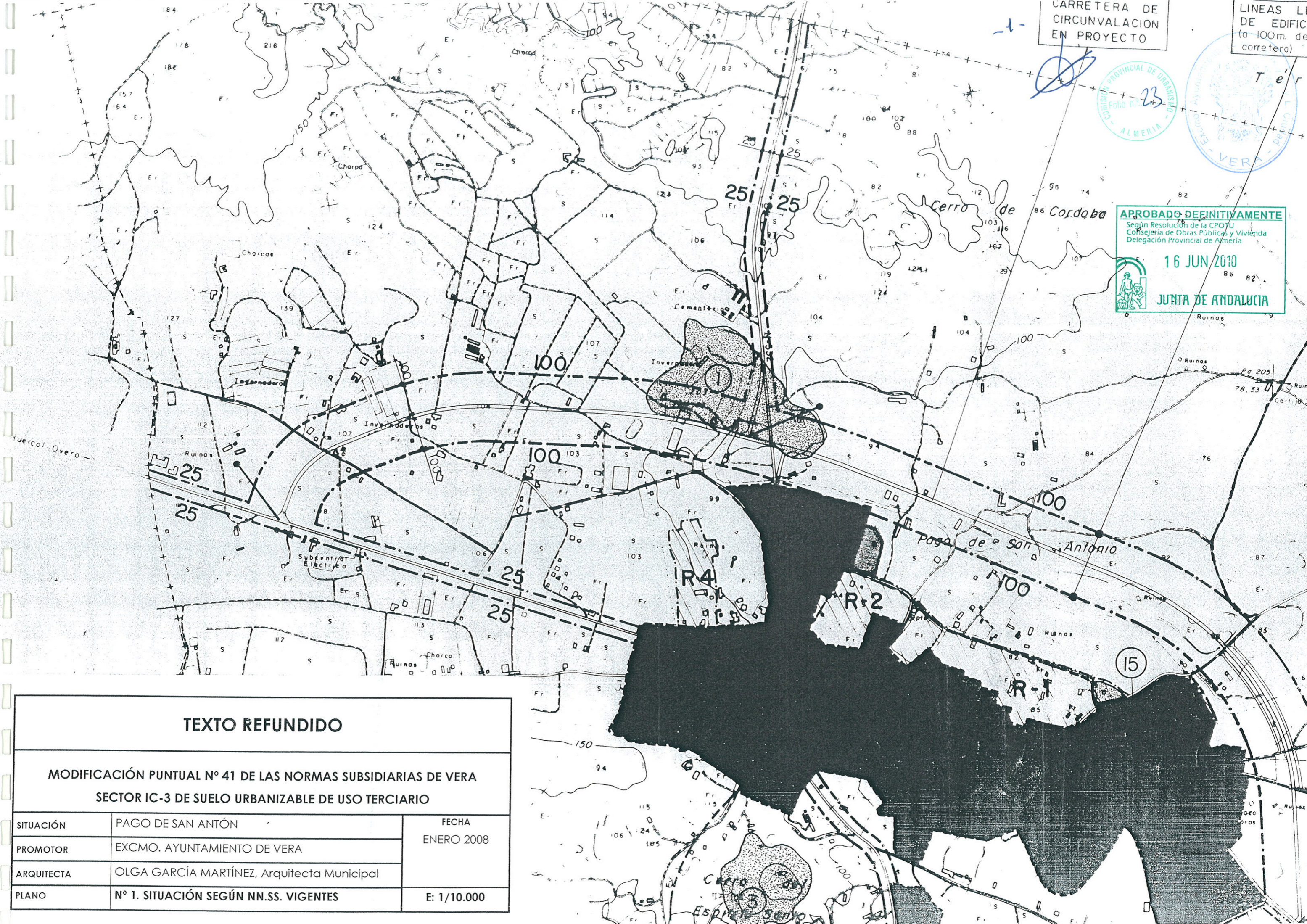
6. PROCEDIMIENTO

Para la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Vera para la creación del Sector IC-3, de uso terciario, se seguirá el procedimiento establecido en los artículos 32 y 36 y siguientes de la vigente Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Vera, Abril 2010.

Fdo. José Manuel Ramírez Hidalgo
ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL





CARRETERA DE CIRCUNVALACION EN PROYECTO

LÍNEAS LIMITE DE EDIFICACION (a 100m. de carretera)



APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Resolución de la CPOYU
Consejería de Obras Públicas y Vivienda
Delegación Provincial de Almería

16 JUN 2010

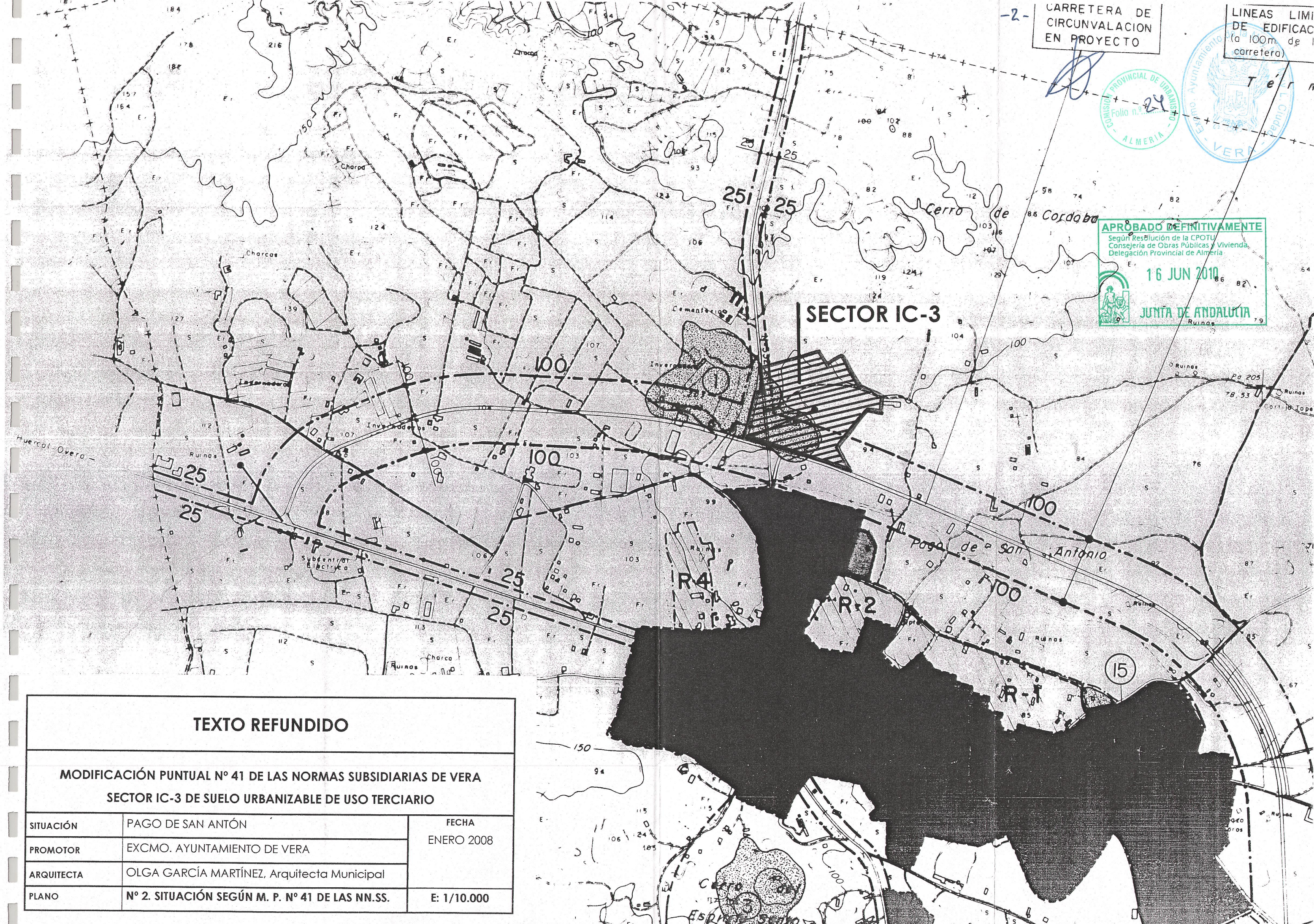


JUNTA DE ANDALUCÍA

TEXTO REFUNDIDO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 41 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERA
SECTOR IC-3 DE SUELO URBANIZABLE DE USO TERCIARIO**

SITUACIÓN	PAGO DE SAN ANTÓN	FECHA ENERO 2008
PROMOTOR	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VERA	
ARQUITECTA	OLGA GARCÍA MARTÍNEZ, Arquitecta Municipal	
PLANO	Nº 1. SITUACIÓN SEGÚN NN.SS. VIGENTES	
		E: 1/10.000



-2- CARRETERA DE CIRCUNVALACION EN PROYECTO

LINEAS LIMITE DE EDIFICACION (a 100m. de carretera)



APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Resolución de la CPOTU
Consejería de Obras Públicas y Vivienda,
Delegación Provincial de Almería

16 JUN 2010



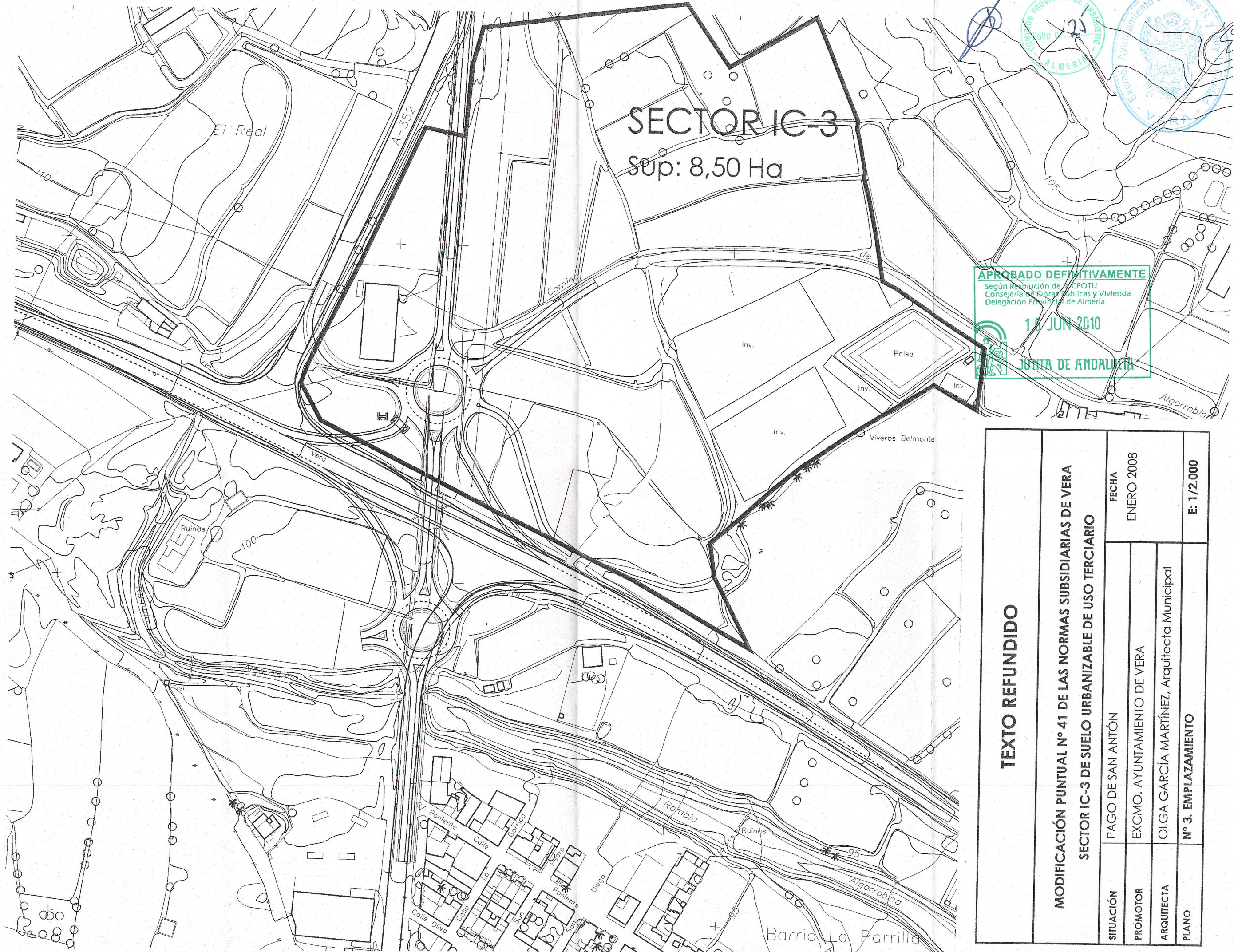
JUNTA DE ANDALUCIA

SECTOR IC-3

TEXTO REFUNDIDO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 41 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERA
SECTOR IC-3 DE SUELO URBANIZABLE DE USO TERCIARIO**

SITUACIÓN	PAGO DE SAN ANTÓN	FECHA ENERO 2008
PROMOTOR	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VERA	
ARQUITECTA	OLGA GARCÍA MARTÍNEZ, Arquitecta Municipal	
PLANO	Nº 2. SITUACIÓN SEGÚN M. P. Nº 41 DE LAS NN.SS.	E: 1/10.000



SECTOR IC-3
Sup: 8,50 Ha

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Resolución de J.C.P.T.U.
Consejería de Obras Públicas y Vivienda
Delegación Provincial de Almería
18 JUN 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

TEXTO REFUNDIDO

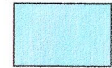
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 41 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERA
SECTOR IC-3 DE SUELO URBANIZABLE DE USO TERCIARIO

SITUACIÓN	PAGO DE SAN ANTÓN	FECHA	ENERO 2008
	PROMOTOR	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VERA	
ARQUITECTA	OLGA GARCÍA MARTÍNEZ, Arquitecta Municipal		
PLANO	Nº 3. EMPLAZAMIENTO		
			E: 1/2.000

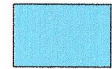
-4-

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
FOLIO N° 26
ALMERIA

SGVS-4 / A-352



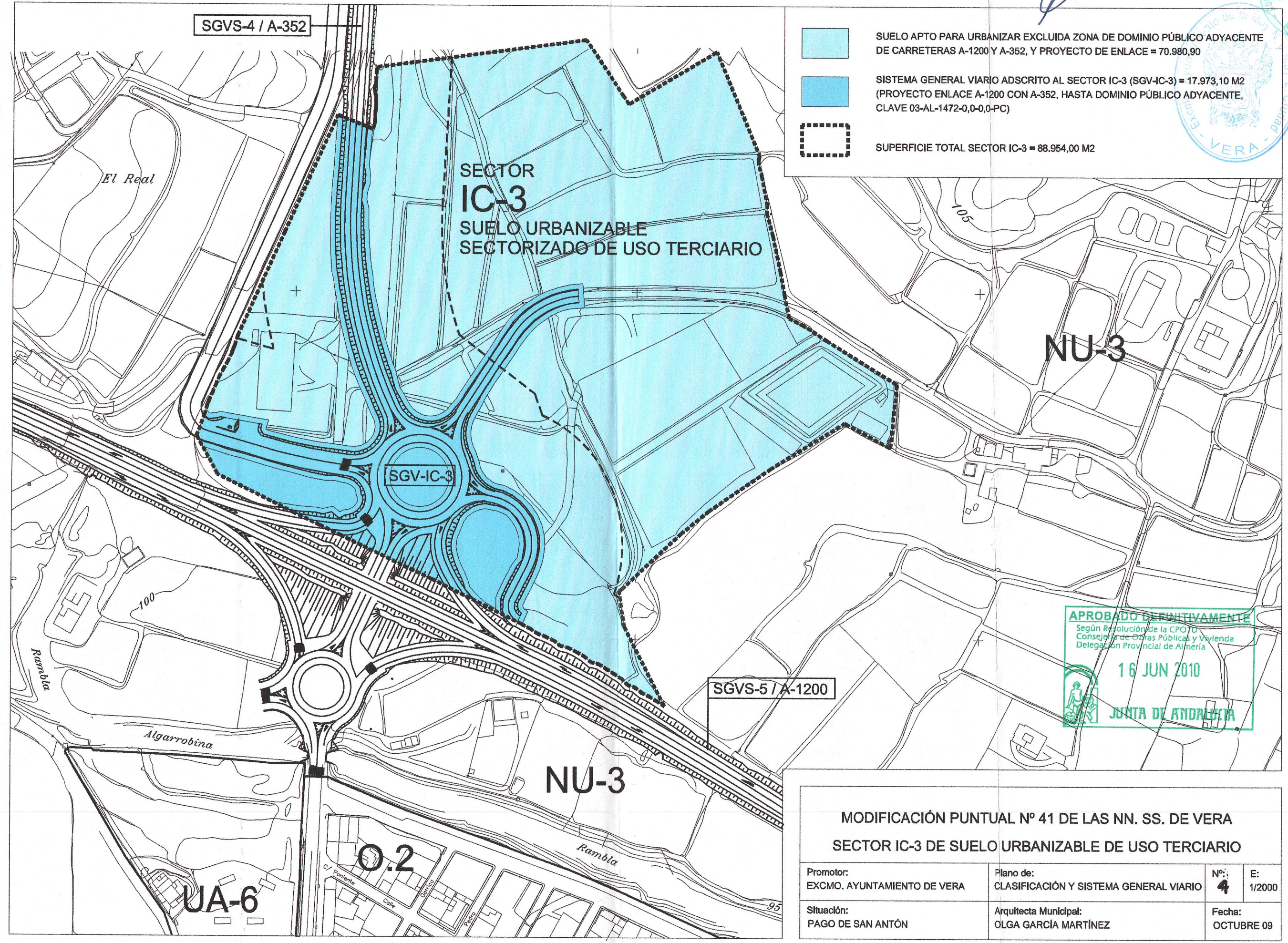
SUELO APTO PARA URBANIZAR EXCLUIDA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO ADYACENTE DE CARRETERAS A-1200 Y A-352, Y PROYECTO DE ENLACE = 70.980,90



SISTEMA GENERAL VIARIO ADSCRITO AL SECTOR IC-3 (SGV-IC-3) = 17.973,10 M2 (PROYECTO ENLACE A-1200 CON A-352, HASTA DOMINIO PÚBLICO ADYACENTE, CLAVE 03-AL-1472-0,0-0,0-PC)



SUPERFICIE TOTAL SECTOR IC-3 = 88.954,00 M2



APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Resolución de la CPO/D
Consejería de Obras Públicas y Vivienda
Delegación Provincial de Almería
16 JUN 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 41 DE LAS NN. SS. DE VERA
SECTOR IC-3 DE SUELO URBANIZABLE DE USO TERCIARIO**

Promotor: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VERA	Plano de: CLASIFICACIÓN Y SISTEMA GENERAL VIARIO	Nº: 4	E: 1/2000
Situación: PAGO DE SAN ANTÓN	Arquitecta Municipal: OLGA GARCÍA MARTÍNEZ	Fecha: OCTUBRE 09	