

MODIFICACION DEL PGOU DE VERA RELATIVA A LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1, EN EL AMBITO CAÑADA DE JULIAN, ZONA 7 –COSTA DE VERA- DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE VERA.

ANEXOS

ANEXOS

ANEXOS

- ANEXO Nº 1.1:** PUBLICACIÓN DE LA APROBACION INICIAL EN EL BOPA Nº 78 DE 24 DE ABRIL DE 2009
- ANEXO Nº 1.2:** PUBLICACIÓN DE LA APROBACION INICIAL EN EL PERIÓDICO LA VOZ DE ALMERÍA
- ANEXO Nº 1.3:** CERTIFICADO APROBACION PROVISIONAL
- ANEXO Nº 2.1:** SOLICITUD DE INFORME DE SUFICIENCIA DE RECURSOS ENERGÉTICOS SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DEL PGOU DE VERA EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-1.13, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1 DE LA ORDENANZA 19
- ANEXO Nº 2.2:** INFORME DE LA CONSEJERIA DE INNOVACION , CIENCIA Y EMPRESA RELATIVO A SUFICIENCIA DE RECURSOS ENERGÉTICOS SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DEL PGOU DE VERA EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-1.13, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1 DE LA ORDENANZA 19
- ANEXO Nº 2.3:** CERTIFICADO DE CODEUR EN RELACION A CAPACIDAD DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DEL PGOU DE VERA EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-1.13, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1 DE LA ORDENANZA 19
- ANEXO Nº 3.1:** SOLICITUD DE INFORME DE SUFICIENCIA DE RECURSOS HÍDRICOS SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DEL PGOU DE VERA EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-1.13, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1 DE LA ORDENANZA 19
- ANEXO Nº 3.2:** CERTIFICADO DE CODEUR EN RELACION A CAPACIDAD DE SUMINISTRO Y GESTION DE RECURSOS HÍDRICOS SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DEL PGOU DE VERA EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-1.13, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1 DE LA ORDENANZA 19
- ANEXO Nº 4.1:** SOLICITUD DE INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DEL PGOU DE VERA EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-1.13, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1 DE LA ORDENANZA 19

ANEXOS

- ANEXO Nº 4.2: INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DEL PGOU DE VERA EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-1.13, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1 DE LA ORDENANZA 19**
- ANEXO Nº 5.1: CERTIFICACION DEL ACUERDO DE LA COMISION INTERDEPARTAMENTAL DE VALORACION TERRITORIAL Y URBANISTICA EN SESION CELEBRADA EL 5 DE OCTUBRE DE 2009**
- ANEXO Nº 5.2 INFORME DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE LA DIRECCION GENERAL DE URBANISMO DE LA CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO PARA LA VALORACION DE LA COMISION INTERDEPARTAMENTAL DE VALORACION TERRITORIAL Y URBANISTICA**
- ANEXO Nº 5.3: INFORME RESPUESTA DE LA REDACCION DE LA MODIFICACION Nº 4 DE VERA AL INFORME DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE LA DIRECCION GENERAL DE URBANISMO DE LA CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO PARA LA VALORACION DE LA COMISION INTERDEPARTAMENTAL DE VALORACION TERRITORIAL Y URBANISTICA**
- ANEXO Nº 6.1: SOLICITUD INFORME A LA DIRECCION GENERAL DE COMERCIO DE LA CONSEJERIA DE TURISMO, COMERCIO Y DEPORTE**
- ANEXO Nº 6.2: INFORME A LA DIRECCION GENERAL DE COMERCIO DE LA CONSEJERIA DE TURISMO, COMERCIO Y DEPORTE**
- ANEXO Nº 7.1 PUBLICACION EN EL BOPA DEL CONVENIO URBANISTICO FORMALIZADO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE VERA Y LOS PROMOTORES DE LA MODIFICACION Nº 4 DEL PGOU, PARA LA IMPLANTACION DE ACTUACION SINGULAR EN EL AMBITO DE LA ORDENANZA 19 DEL PGOU DE VERA**

MODIFICACION DEL PGOU DE VERA RELATIVA A LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1, EN EL AMBITO CAÑADA DE JULIAN, ZONA 7 –COSTA DE VERA- DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE VERA.

ANEXOS

**ANEXO N° 1.1
PUBLICACIÓN DE LA APROBACION INICIAL EN EL BOPA N° 78 DE 24 DE
ABRIL DE 2009**

GRIÑÁN MONTEALEGRE ARQUITECTOS

El Ayuntamiento Pleno, por unanimidad, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Aprobar definitivamente el Proyecto de Actuación de PREFASOR, S.L.U., para la CONSTRUCCIÓN DE UNAPLANTA DE TRATAMIENTO DE ÁRIDOS Y RESIDUOS INERTES Y VERTEDERO EN LA CANTERA SAN ROQUE, a ubicar en polígono 65, parcelas 12 y 29, Paraje "Loma del Perro", término municipal de Sorbas, en suelo no urbanizable, sujeto a lo previsto en el artículo 43.1.e) de la LOUA, en relación al artículo 22.c) LRBRL.

Segundo.- Publicar el presente acuerdo en el boletín Oficial de la Provincia, conforme a lo previsto en el artículo 43.f) de la LOUA.

Tercero.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para dictar cuantas Resoluciones sean precisos en orden a la ejecución del presente acuerdo.

Cuarto.- Dar comunicación del acuerdo adoptado a las Administraciones Públicas correspondientes y a la Administración General del Estado y de la Comunidad Autónoma, de acuerdo con el artículo 56 de la LBR.L. "

Lo que se hace público para general conocimiento, haciéndose constar que contra el mencionado acto o acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso potestativo de reposición, en plazo de un mes contado desde el siguiente a su notificación o publicación, ante el órgano que ha dictado el acto o acuerdo, o, directamente, recurso contencioso-administrativo, en plazo de dos meses, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Almería, si se tratara de la competencia del mismo establecida en el artículo 8 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, o ante la sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, si de la competencia de la misma, establecida en el artículo 10 de la citada Ley, se tratara, o ejercitar cualquier otra acción administrativa revisora que convenga, todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 8, 10 y 46 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, artículos 107 y 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y el artículo 52.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en la redacción dada al mismo por la Ley 11/1999, de 21 de abril.

Sorbas, a 6 de abril de 2009.

EL ALCALDE, José Fernández Amador.

3903/09

AYUNTAMIENTO DE VERA

EDICTO

Aprobado inicialmente en sesión ordinaria del Pleno Corporativo celebrada el día 31 de marzo de 2009, expediente de Modificación Puntual núm. 4 del P.G.O.U. Vera (por Adaptación a la LOUA de las NN.SS de 1991), en el ámbito de las parcelas C-1 - 1.2, C- 1-1.13, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1 de la Ordenanza 19, el cual está promovido por D. Diego Gómez Martínez y Otros, según documentación técnica redactada por Griñán Montealegre Arquitectos S.L.P., el mismo queda expuesto al público durante el

plazo de un mes, a contar del día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOP de Almería, al efecto de las reclamaciones, sugerencias y alegaciones por todos los que se consideren interesados, quedando el expediente a disposición de los mismos en los Servicios de Urbanismo Municipales, donde podrá ser examinado en horario de oficina.

Todo lo cual se hace público, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 32, 33 y 38 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Vera, a 14 de abril de 2009

EL ALCALDE-PRESIDENTE, firma ilegible.

3915/09

AYUNTAMIENTO DE VERA

EDICTO

Aprobado inicialmente en sesión ordinaria del Pleno Corporativo celebrada el día 31 de marzo de 2009, expediente de Modificación Puntual núm. 3 del P.G.O.U. Vera (por Adaptación a la LOUA de las NN.SS de 1991), para la delimitación de la Unidad de Actuación 6.1 de Suelo Urbano No Consolidado, el cual está promovido por la mercantil Veratense de Promociones Inmobiliarias S.L., según documentación técnica redactada por los arquitectos Dña. Margarita García Martínez y D. Rafael Franco Carruesco, el mismo queda expuesto al público durante el plazo de un mes, a contar del día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOP de Almería, al efecto de las reclamaciones, sugerencias y alegaciones por todos los que se consideren interesados, quedando el expediente a disposición de los mismos en los Servicios de Urbanismo Municipales, donde podrá ser examinado en horario de oficina.

Todo lo cual se hace público, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 32, 33 y 38 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Vera, a 14 de abril de 2009

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Félix Mariano López Caparrós.

3610/09

AYUNTAMIENTO DE VIATOR

ANUNCIO

Por acuerdo del Pleno de la Corporación adoptado en sesión de fecha 24 de marzo de 2009 se adjudicó definitivamente el contrato de gestión del servicio público de PUESTA EN MARCHA Y FUNCIONAMIENTO DE UN PUNTO LIMPIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS en el Polígono Industrial La Juaida mediante la modalidad de concesión, lo que se publica a los efectos del artículo 138 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

1. Entidad adjudicadora.

a) Organismo: Excmo. Ayuntamiento de Viator.

MODIFICACION DEL PGOU DE VERA RELATIVA A LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1, EN EL AMBITO CAÑADA DE JULIAN, ZONA 7 –COSTA DE VERA- DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE VERA.

ANEXOS

**ANEXO Nº 1.2
PUBLICACIÓN DE LA APROBACION INICIAL EN EL PERIÓDICO LA VOZ DE
ALMERÍA**

GRIÑÁN MONTEALEGRE ARQUITECTOS

BREVES

ORGANIZACIÓN

Asempal crea en Padules una nueva Asociación Empresarial

Empresarios de Padules de los sectores de turismo, construcción, comercio, servicios y agroalimentario han unido sus fuerzas con la creación de la Asociación Empresarial de Padules, en el seno de Asempal. El objetivo es impulsar las actividades empresariales enmarcadas en este entorno alpujarreño de Al-

mería. Antonio Abad es el presidente de esta nueva organización. La junta directiva se completa con Alfredo Martín, como vicepresidente, Manuela Bueno como secretaria y Juan Miranda, Begoña Cabeza, Juan Carlos Olmo, Manuel Barea y Rafael Luna como vocales.

NOMBRAMIENTO

Nuevo director del Instituto Social de la Marina en Almería

Hilario Obreiro Godoy (natural y licenciado en Córdoba) ha sido nombrado por el Ministerio de Trabajo e Inmigración como nuevo Director del Instituto Social de la Marina (ISM) en Almería. El nuevo Director Provincial se reunió el día de ayer con el Subdelegado del Gobierno en Almería, Miguel Corpas con el objeto de presentarse y anunciar el nuevo diario de actividades del Instituto Social de la Marina.

TURISMO

El turoperador Luxair recorre la costa almeriense

Un grupo de profesionales del turoperador Luxair visitarán desde hoy y hasta el 29 de abril establecimientos hoteleros de costa de las provincias de Almería, Granada y Málaga para conocer la oferta de alojamientos.

SALDO COMERCIAL

Las exportaciones caen a principios de año el 0,3%

Almería registra el saldo comercial positivo mayor de Andalucía desde comienzos de año con 347,6 millones de euros (+2,8%). Las exportaciones ascendieron a 461,3 millones (-0,3%), y las importaciones a 113,7 millones, (-8,6%).

DESARROLLO SOSTENIBLE

Sequía y erosión crecen con el urbanismo costero

Cajamar celebró ayer su V Seminario de Economía Ecológica

■ JOSÉ ANTONIO ARCOS
REDACCIÓN

Cajamar desarrolló ayer tarde en la capital su V Seminario de Economía Ecológica con el agua como protagonista. Distintos expertos debatieron sobre los conflictos que se derivan de una inadecuada gestión, con la idea final de establecer parámetros que promuevan usos y estrategias responsables.

Entre dichos especialistas destacó el granadino Millán Millán, asesor contra el Cambio Climático de la Comisión Europea y director de la Fundación Centro de Estudios Ambientales del Mediterráneo.

Millán alertó de que en la cuenca mediterránea están disminuyendo las precipitaciones, debido a los cambios de uso de la tierra, concretamente por el desarrollo urbanístico. "La edificación transforma las costas y provoca que el vapor de agua se acumule sobre el mar, y no descargue lluvia, por lo que están aumentando las sequías", afirmó, "para evitarlo habría que reforestar en la misma proporción en la que se construye en el litoral".

Además, otra consecuencia, según un estudio elaborado por este investigador que ha tenido en cuenta las series meteorológicas de los últimos 50 años, es que dicho vapor de agua que no se transforma en lluvia, sin embargo, sí se convierte en nocivo gas efecto invernadero. "Y esto provoca un calentamiento en



■ Millán Millán plantea la reforestación como solución al problema. ALBIS FELICES

Menos tormentas, lluvias torrenciales virulentas y más inundaciones

el Mediterráneo", subrayó.

Precisamente, ese aumento de la temperatura del agua de mar explicaría la mayor intensidad y virulencia de las tormentas sufridas en zonas costeras a lo largo de estos últimos años. "Tenemos lluvias que son más torrenciales y también tenemos más inundaciones", añadió.

Otra consecuencia que traería la ruptura del equilibrio, llevada a cabo

por una sobreedificación costera, sería una mayor salinidad del mar. El motivo habría que buscarlo en un aumento de los efectos contaminantes del vapor de agua sobre el mar.

Desertificación en el interior

El estudio de este experto concluye que por la edificación costera el nivel de condensación asciende de tal forma que no se generan nubes de lluvia. Según esto, aumentarán las sequías en zonas de interior y, por tanto, avanzará la desertificación.

"Más erosión y pérdida de vegetación", apuntó Millán, "así que la solución es compensar lo que se urbaniza con bosques y así se podrá solventar el problema".

FORMACIÓN

Jóvenes Empresarios diseña un plan formativo presencial y a distancia

■ LA VOZ
REDACCIÓN

La Asociación de Jóvenes Empresarios de Almería, AJE Almería, ha incluido en su programa de actividades un apartado de formación destinado tanto a socios como resto de jóvenes. Bajo el título 'Formación 2009 Preparándonos para el futuro', los organizadores ofertan esta propuesta en la que colabora CSC Consulting, Celemin, London Thames, Hermés Consultores, Fundación Tripartita para la Promoción del Empleo y el Fondo Social Europeo.

Para facilitar la participación de todos los interesados se presentan dos modalidades: presencial y a distancia. En la primera de ellas se desarrollarán diversas áreas. En el apartado de idiomas se incluye 'Inglés comercial para jóvenes emprendedores' y 'Francés de negocios para

jóvenes emprendedores'.

También se ha reservado un espacio para la Informática-Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC) con 'Herramientas para la toma de decisiones' y 'Word y Excel para la gestión de PYMES'.

Con respecto al ámbito comercial y de gestión, AJE Almería propone 'Técnicas de venta en tiempos actuales', 'Marketing para PYMES con bajo presupuesto', 'Ahorro de costes para PYMES' y 'Gestión contable para no financieros'.

La duración total de cada uno de los cursos es de 20 horas y se celebrarán a partir del 5 de mayo en distintas sedes de Almería, El Ejido, Cuevas de Almanzora y Roquetas de Mar.

Cada uno de los cursos estará integrado por un número máximo de 10 miembros. Los turnos serán de lunes a viernes por la tarde y sábados por la mañana. En el caso de los idiomas, las clases se impartirán durante tres horas semanales.

Las inscripciones pueden formalizarse por Internet a la dirección de correo electrónico, formacion@aje-almeria.org, incluyendo los datos personales de la persona o empresa asistente.

AYUNTAMIENTO DE VERA (ALMERÍA)
EDICTO
Aprobado inicialmente en sesión ordinaria del Pleno Corporativo celebrada el día 31 de marzo de 2009, expediente de Modificación Puntual núm. 4 del P.G.O.U. Vera (por Adaptación a la LOUA de las IN-SS de 1991), en el ámbito de las parcelas C-1-1.2, C-1-1.13, RU-4-9.1 y RU-4-5.1 de la Ordenanza 19, el cual está promovido por D. Diego Gómez Martínez y Otros, según documentación técnica redactada por Grifán Montalegre Arquitectos S.L.P., el mismo queda expuesto al público durante el plazo de un mes, a contar del día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOP de Almería, al efecto de las reclamaciones, sugerencias y alegaciones por todos los que se consideren interesados, quedando el expediente a disposición de los mismos en los Servicios de Urbanismo Municipales, donde podrá ser examinado en horario de oficina.
Todo lo cual se hace público, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 32, 33 y 38 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
Vera, a 14 de abril de 2009
EL ALCALDE - PRESIDENTE
Fdo. Félix Mariano López Caparrós

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA-MERCANTIL, NUMERO 7 DE ALMERIA
EDICTO
EL JUZGADO DE LO MERCANTIL DE ALMERIA, EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 23 DE LA LEY CONSUMIDOR (LC),
ANUNCIA
1º.- Que en el procedimiento número 97/2009, por auto de 20/03/2009 se ha declarado en concurso VOLUNTARIO al deudor FERRALIA GARALIMIZ S.L., con domicilio en la carretera de Málaga, s/n, de El Ejido (Almería) España y cuyo control de intereses lo tiene en S. E. EDO (ALMERIA).
2º.- Que el deudor conserva las facultades de administración y disposición de su patrimonio, pero sométicas éstas a la intervención de la administración concursal.
3º.- Que los acreedores del concursado deben poner en conocimiento de la administración concursal la existencia de sus créditos en la forma y con los datos expresados en el artículo 85 de la LC.
El plazo para esta comunicación es el de un mes a contar de la última publicación de los anuncios que se ha ordenado publicar en el Boletín Oficial del Estado y en otros periódicos de amplia difusión de Almería, así como en el tablón de anuncios de este Juzgado.
4º.- Que los acreedores e interesados que deseen comparecer en el procedimiento deberán hacerlo por medio de Procurador y asistidos de Letrado (artículo 184.3 LC).
En Almería a trece y uno de marzo de dos mil nueve
EL J. SECRETARIO JUDICIAL

AYUNTAMIENTO DE OLLIVA DEL RIO (ALMERIA)
EDICTO
DON ANTONIO JOSE LUCAS SANCHEZ, ALCALDE PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE OLLIVA DEL RIO (ALMERIA),
HACE SABER:
Que el Pleno de esta Corporación Municipal, en su sesión de 26 de marzo de 2009, aprobó la formulación del documento-proyecto de Adaptación Parcial de las Vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Olliva del Río, a las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, redactado por la empresa AIT, S.L. y acordó someter dicho documento a información pública, por plazo no inferior a un mes, mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los diarios de mayor difusión de la misma y tablón de anuncios del Ayuntamiento, publicándose el documento en la Web de la Diputación de Almería (www.dipalma.org). Lo que se hace público para general conocimiento.
Olliva del Río, a 21 de abril de 2009
EL ALCALDE PRESIDENTE.

AYUNTAMIENTO DE CARBONERAS (ALMERIA)
EDICTO
Aprobado inicialmente por el Pleno de esta Corporación, en Sesión Ordinaria celebrada el día 27 de marzo de 2007, el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 11 (UA-11) DEL PGOU DE CARBONERAS (Adaptación Parcial de las N-SS) promovido por PROMOCIONES MIRADOR DE LUCAINENA S.L. y otros como propietarios mayoritarios de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación UA-11, con los condicionantes expresados en dicho acuerdo, en virtud de lo establecido en el Art. 32.2 de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbana de Andalucía, se somete a INFORMACION PUBLICA durante un periodo de UN MES, contados a partir del día siguiente a la publicación del presente Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, cuyo expediente podrá ser examinado en el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento en días laborales de 9.00 a 13.00 horas, a fin de que los interesados puedan presentar las alegaciones que, en su caso, estimen oportunas. No habiéndose presentado alegaciones dicha Modificación de la Ficha reguladora de la UA-11 se someterá a Pleno de la Corporación para su aprobación definitiva el procedo.
Carboneras a 2 de abril de 2009
EL CONCEJAL DELEGADO DE TERRITORIO, MEDIO AMBIENTE Y SOSTENIBILIDAD
Fdo. Miguel Peña Pérez

Cursos de 50 horas de duración
■ Con respecto a las clases a distancia, el programa incluye 'Nuevo plan general contable', 'Fiscalidad en la PYME', 'Herramientas para la toma de decisiones', 'Word y Excel orientados a la gestión empresarial', 'Técnico básico de prevención de riesgos laborales' y 'Técnico en dirección y gestión comercial'. Cada uno de ellos tiene una duración de 50 horas. Los cursos son bonificados por los créditos de la Seguridad Social.

MODIFICACION DEL PGOU DE VERA RELATIVA A LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1, EN EL AMBITO CAÑADA DE JULIAN, ZONA 7 –COSTA DE VERA- DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE VERA.

ANEXOS

**ANEXO N° 1.3
CERTIFICADO APROBACION PROVISIONAL**

GRIÑÁN MONTEALEGRE ARQUITECTOS



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

[Firma manuscrita]

Excmo. Ayuntamiento de Vera
SALIDA
Fecha de salida: 31-07-2009



DÑA. MARIA DEL MAR LARRE GARCIA SECRETARIA-ACCIDENTAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VERA (ALMERIA)

CERTIFICO:

Que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el día veintitrés de julio de dos mil nueve, adoptó como punto diez del orden del día por diez votos a favor (10 Grupo Municipal P.A) y cinco en contra (3 Grupo Municipal PSOE y 2 Grupo Municipal P.P), de los quince Concejales asistentes, de los diecisiete que integran la Corporación, con el quórum por tanto de la mayoría absoluta legal, aprobar íntegramente y en sus propios términos, el dictamen de la Comisión Informativa Permanente de Urbanismo, Obras y Servicios Públicos, cuya parte dispositiva es como se indica a continuación:

“PUNTO DIEZ.- APROBACIÓN PROVISIONAL DE EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM.- 4 DEL PGOU DE VERA, EN EL AMBITO DE LA ORDENANZA 19.

“DICTAMEN SOBRE APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM.- 4 DEL PGOU DE VERA (POR ADAPTACIÓN DE LAS NN.SS A LA LOUA), DEL PGOU DE VERA (POR ADAPTACIÓN DE LAS NN.SS A LA LOUA), EN EL AMBITO DE LA ORDENANZA 19 CAÑADA DE JULIAN.-

Se da cuenta a los Sres. Concejales asistentes, del contenido de la propuesta de dictamen elaborada en relación con el presente punto, siendo su contenido como a continuación se expone:

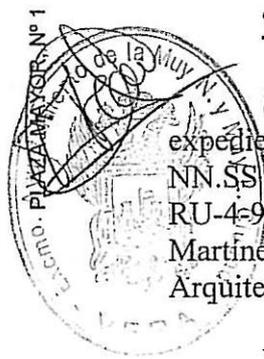
“ANTECEDENTES.-

Se viene tramitando por los servicios técnicos y administrativos municipales expediente de Modificación Puntual núm.- 4 del PGOU de Vera (por Adaptación de las NN.SS de 1991 de Vera a la LOUA), en el ámbito de las parcelas C-1 – 1.2, C- 1-1.13, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1 de la Ordenanza 19, el cual está promovido por D. Diego Gómez Martínez y Otros, según documentación técnica redactada por Griñán Montealegre Arquitectos S.L.P.

El objeto de la Modificación Puntual es desarrollar una actuación singular en las parcelas urbanas referidas, situadas estratégicamente en un cruce de las principales vías de comunicación del Plan Especial de la Costa de Vera.

El expediente fue aprobado inicialmente en virtud de acuerdo del Pleno de la Corporación el día 31 de marzo de 2009. Posteriormente fue sometido a información pública durante el plazo de un mes, mediante Edicto publicado en el BOP de Almería

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.





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



núm.- 078 de fecha 24 de abril de 2009, y periódico La Voz de Almería de fecha 29 de abril de 2009. Durante el trámite de información pública no se han formulado alegaciones al expediente.

Han sido emitidos los informes sectoriales en el sentido expresado en el informe técnico municipal emitido.

Los servicios técnicos y jurídicos de la Corporación, han informado favorablemente el documento y han dado su parecer.

Se ha procedido, tal como establecía el acuerdo de aprobación inicial del expediente, a la formalización, para su aprobación, de convenio urbanístico entre el promotor del expediente y el Ayuntamiento, encaminado a la realización de actuaciones municipales de interés público, dando, así, cumplimiento al principio constitucional de participación de la Comunidad Vecinal en las plusvalías que genera la acción urbanística de los Entes públicos.

Conforme a lo expuesto y visto lo dispuesto en el artículo 97/3 del vigente R.O.F.R.J. de las Entidades Locales, se somete a la consideración del Pleno, la adopción de la siguiente,

PROPUESTA DE ACUERDO.-

Primero.- Aprobar provisionalmente, en la forma y con el contenido con que figura en la documentación formalizada al efecto, el expediente de Modificación Puntual núm.- 4 del PGOU de Vera (por Adaptación de las NN.SS de 1991 de Vera a la LOUA), en el ámbito de las parcelas C-1 - 1.2, C- 1-1.13, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1 de la Ordenanza 19, el cual está promovido por D. Diego Gómez Martínez y Otros , según documentación técnica redactada por Griñán Montealegre Arquitectos S.L.P.

Segundo.- Completar el expediente con el informe de valoración conjunta de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística de la Junta de Andalucía, y remitirlo, para su aprobación definitiva, a la CPOTU de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

Tercero.- Facultar al Sr. Alcalde – Presidente para la ejecución y firma de cuantos actos y documentos se deriven del cumplimiento de los expresados acuerdos.”

Tras dar lectura a la propuesta de dictamen, y sin que nadie solicite el uso de la palabra, se somete el punto a votación, dictaminando la Comisión Informativa Permanente de Urbanismo, Obras y Servicios Públicos, por cuatro votos a favor (4 Grupo Municipal PA), una abstención (1 Grupo Municipal PSOE, y un voto en contra (1 Grupo Municipal P.P.), de los seis Concejales asistentes, de los siete que legalmente integran la Comisión, dictamina informar favorablemente y proponer al Pleno la aprobación de la propuesta de dictamen de la cual anteriormente se ha dado cuenta.”



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



Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido el presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente en Vera, a treinta de julio de dos mil nueve.

Vº Bº EL ALCALDE-PRESIDENTE

LA SECRETARIA



D. FELIX MARIANO LOPEZ CAPARROS DÑA. MARIA DEL MAR LARRE GARCIA

04620 VERA (Almería) • C.I.F. P-0410000-D • TLF: 9- 39 30 16 , FAX: 950 39 31 44
 SAC TLF: 950 39 24 40 , FAX: 950 39 38 10 • sac@vera.es

PLAZA MAYOR, Nº 1

MODIFICACION DEL PGOU DE VERA RELATIVA A LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1, EN EL AMBITO CAÑADA DE JULIAN, ZONA 7 –COSTA DE VERA- DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE VERA.

ANEXOS

ANEXO Nº 2.1
SOLICITUD DE INFORME DE SUFICIENCIA DE RECURSOS ENERGÉTICOS
SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DEL PGOU DE VERA EN EL ÁMBITO DE
LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-1.13, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1 DE LA ORDENANZA 19



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



Excmo. Ayuntamiento de Vera
Recibido nº 4.983
Fecha 28/04/2009

ASUNTO:

**SOLICITUD DE INFORME DE SUFICIENCIA DE RECURSOS ENERGÉTICOS
SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PGOU DE VERA EN EL ÁMBITO DE LAS
PARCELAS C-1-1.2, C-1-1.13, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1 DE LA ORDENANZA 19.**

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Vera, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de marzo de 2009, ha aprobado inicialmente la Modificación Puntual nº 4 del PGOU de Vera, en el ámbito de las parcelas C-1-1.2, C-1-1.13, RU-4-9.1 y RU-4-6.1 de la Ordenanza 19, expediente promovido por D. Diego Martínez y otros, conforme a la documentación técnica redactada por el arquitecto D. Salvador Griñán Montealegre, según certificación del citado acuerdo, de la cual se adjunta copia.

Por medio del presente y al objeto de que por la **Delegación Provincial de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa**, se informe acerca de la **existencia o inexistencia de recursos energéticos suficientes** para satisfacer la creación de la nueva demanda de agua potable por causa de la presente Modificación Puntual nº 4, adjunto se remite un ejemplar del citado documento técnico.

Todo lo cual le traslado a los efectos anteriormente prevenidos.



Vera, a 27 de abril de 2009
EL ALCALDE-PRESIDENTE

**DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA
DE INNOVACIÓN, CIENCIA Y EMPRESA
C/ HERMANOS MACHADO Nº 4, 2ª PLANTA
04071 ALMERÍA**

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

MODIFICACION DEL PGOU DE VERA RELATIVA A LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1, EN EL AMBITO CAÑADA DE JULIAN, ZONA 7 –COSTA DE VERA- DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE VERA.

ANEXOS

ANEXO Nº 2.2
INFORME DE LA CONSEJERIA DE INNOVACION , CIENCIA Y EMPRESA
RELATIVO A SUFICIENCIA DE RECURSOS ENERGÉTICOS
SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DEL PGOU DE VERA EN EL ÁMBITO DE
LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-1.13, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1 DE LA ORDENANZA 19

Ref: JL/em
Asunto: PGOU VERA

AYUNTAMIENTO DE VERA
PLAZA MAYOR 1
04620 VERA - ALMERIA

EXCMO. ...
EMEREA
Registro n.º <u>13.167</u>
Fecha <u>16/10/2009</u>

Adjunto se remite el informe emitido por esta Delegación Provincial, para modificación puntual nº 4 del PGOU de VERA, en contestación a su solicitud.

EL JEFE DE SERVICIO
DE INDUSTRIA, ENERGIA Y MINAS
José López Garcia

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCIA	
	Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa Delegación Provincial de Almería	
	13 OCT 2009	12
	REGISTRO GENERAL DELEGACION PROVINCIAL <u>11737</u> ALMERIA	

C/ Hermanos Machado, 4 - 2ª. 04071 ALMERIA
Tel.: 950 01 13 00 - Fax: 950 01 1478

Código Seguro de verificación: kEw0UxbFbgfZXnwhs2476DJLYdAU3n8j . Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/innovacioncienciayempresa/verificafirma/ Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
FIRMADO POR	LOPEZ GARCIA JOSE		FECHA	09/10/2009
ID. FIRMA	nucleos/v5.cice.junta-andalucia.es	kEw0UxbFbgfZXnwhs2476DJLYdAU3n8j	PÁGINA	1 / 1
 kEw0UxbFbgfZXnwhs2476DJLYdAU3n8j				

INFORME DP CICE PARA MODIFICACION PUNTUAL Nº4 DEL PGOU DE VERA

1.- ANTECEDENTES Y OBJETO

El presente informe se emite en virtud de establecido en el Art 32.1.2º de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en base a la evacuación de informes en las fases de aprobación inicial de instrumentos de planeamiento.

Asimismo, el contenido del mismo se centra en aquellos aspectos relativos a las competencias de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa; infraestructuras energéticas, regulación y ordenación de usos industriales y mineros, que acompañan a la formulación de los planes urbanísticos y cuya regulación se encuentra dentro de las competencias atribuidas a esta Delegación Provincial, prestando especial atención a la infraestructura energética.

2.- INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS

En la modificación puntual se recoge información y se realiza una propuesta sobre las infraestructuras energéticas, sobre la que se realiza la siguiente descripción y valoración:

La modificación consiste en el aumento de edificabilidad de la parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3 de 10.009 m² a 64.000 m², de la cual, no menos de 42.000 m² se destinarían a uso hotelero y terciario, 4.000 m² a equipamiento público y 18.000 m² a residencial. Y por otro lado en clasificar como espacios libres, de dominio y uso público, parcelas RU-4-9.1 y RU-4-6.1.

Existe en el documento de aprobación una previsión de potencia hecha de acuerdo al número de viviendas, superficie de uso terciario y dotacional, garajes y zonas comunes, que en definitiva supone una ampliación de la potencia en unos 4.900 Kw. En todo caso las previsiones de cargas que se calculen, cumplirán la indicado en la Instrucción de 14 de octubre de 2004, de Previsión de Cargas Eléctricas de la Dirección General de Industria, Energía y Minas.

Se pretende satisfacer dicha demanda con la Línea Aérea de 132 Kv que va de la Subestación de Vera a la Subestación de Codeur, la cual se encuentra en las inmediaciones de las parcelas objeto de modificación. En estos momentos este proyecto se encuentra en fase de información pública. No se aporta documentación por parte de la entidad suministradora en la que se describa la disponibilidad de infraestructura suficiente en la zona para el incremento de la demanda prevista, por lo que se debería consulta con la misma sobre la viabilidad de la modificación puntual del PGOU que se plantea.

Los últimos datos disponibles en esta Delegación Provincial sobre la calidad zonal del servicio eléctrico del municipio afectado por el planeamiento urbanístico en cuestión, la cual viene expresada en función de los parámetros TIEPI (Tiempo de Interrupción Equivalente de la potencia instalada en media tensión) y NIEPI (Número de Interrupciones Equivalente de la potencia instalada en media tensión), corresponden a los siguientes valores para el entorno semiurbano de Vera.

C/ Hermanos Machado, 4 - 2º. 04071 ALMERÍA
Tel: 902 113 300



Código Seguro de verificación: VI1FqSg16h/S54EVo0GBSDJLYdAU3n8j. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntaandalucia.es/innovacioncienciayempresa/verificafirma/ Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
FIRMADO POR	RODRIGUEZ TORRES SONIA		FECHA	05/10/2009
ID. FIRMA	nucleoafv5.cice.junta-andalucia.es	VI1FqSg16h/S54EVo0GBSDJLYdAU3n8j	PAGINA	1 / 2
 VI1FqSg16h/S54EVo0GBSDJLYdAU3n8j				

	Municipio de Vera Año 2006	Valor l/ímite según Art. 106.3 RD 1955/2000 *
TIEPI	0,23 (2008)	4
NIEPI	1,26	6

* modificado por RD 1634/2006, de 30 de diciembre por el que se aprueban tarifas eléctricas para el año 2007

Lo que pone de manifiesto que en el estado actual de la red eléctrica y de la demanda existente, la calidad zonal del municipio se encuentra dentro del umbral considerado como adecuado por la legislación vigente.

En referencia a la infraestructura de gas en la zona, se expone que existe una planta de gas licuado natural al norte del núcleo de Vera y que desde ella se suministrará a las parcelas objeto de modificación. Respecto a este aspecto no se aporta ningún tipo de documento que describa la disponibilidad de infraestructura suficiente en la zona para el incremento de la demanda prevista, la cual no se ha definido, por lo que se debería consulta con la entidad sobre la viabilidad de la modificación puntual del PGOU que se plantea.

3. - CONCLUSIONES

Por todo lo anterior, y en base a la documentación analizada, esta Delegación Provincial estima que deben ser tenidos en cuenta, los aspectos citados a efectos de su análisis y consideración en el planeamiento propuesto

LA DELEGADA PROVINCIAL
SONIA RODRÍGUEZ TORRES



C/ Hermanos Machado, 4 - 2ª. 04071 ALMERÍA
Tel: 902 113 000

Código Seguro de verificación: v11FqSg16h/S54EVo0GBSDJLYdAU3n8j. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/innovacioncienciayempresa/verificafirma/ Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
FIRMADO POR	RODRIGUEZ TORRES SONIA		FECHA	05/10/2009
ID. FIRMA	nucleoafv5.cice.junta-andalucia.es	v11FqSg16h/S54EVo0GBSDJLYdAU3n8j	PÁGINA	2 / 2
 v11FqSg16h/S54EVo0GBSDJLYdAU3n8j				

MODIFICACION DEL PGOU DE VERA RELATIVA A LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1, EN EL AMBITO CAÑADA DE JULIAN, ZONA 7 –COSTA DE VERA- DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE VERA.

ANEXOS

**ANEXO Nº 2.3
CERTIFICADO DE CODEUR EN RELACION A CAPACIDAD DE SUMINISTRO DE
ENERGIA ELECTRICA SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DEL PGOU DE
VERA EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-1.13, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1
DE LA ORDENANZA 19**



CERTIFICADO DE VIABILIDAD DE SUMINISTRO ELÉCTRICO

A: Diego Gómez Martínez

De: Javier Lamas Díaz

Fecha: 21 de Mayo 2009

Asunto: MODIFICACION DEL PGOU DE VERA RELATIVA A LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1, Y RU-4-6.1 EN EL ÁMBITO DE CAÑADA DE JULIAN, ZONA 7 (COSTA DE VERA), DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE VERA

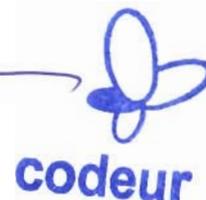
Como empresa encargada de la gestión del Plan Especial de infraestructuras de la Costa de Vera, por la presente certifico que las obras de infraestructuras de tipo eléctrico previstas en dicho Plan Especial permiten la viabilidad de atender la demanda de energía eléctrica añadida de 4,9 MW que según memoria presentada conllevaría el aumento de edificabilidad que se tramita en la Modificación del PGOU de Vera de las Parcelas C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1, Y RU-4-6.1, pertenecientes al Sector RC-5e del PGOU de Vera.

Esto es posible gracias al compromiso de las Distribuidoras Sevillana Endesa y Distribuciones Eléctricas Portillo suscrito en convenio firmado el 3 de octubre de 2006 con el Ayuntamiento de Vera y Codeur, para la ejecución de una nueva subestación de 120 MVAs y para garantizar el suministro al Plan Especial de 233,917 MW de Potencia Adscrita. Dicha potencia se basaba en unas previsiones de número de viviendas superior en un 15% aproximadamente a las que finalmente figuran en los planes parciales aprobados definitivamente con posterioridad a la firma del convenio. Es por ello, que existe margen de sobra en el ámbito del Plan Especial para que la nueva potencia de 4,9 MW esté dentro del total de 233,9MW garantizados por las Distribuidoras.

Dicha viabilidad esta condicionada a la ejecución, por parte del promotor, de las obras necesarias que deberán ajustarse a la legislación vigente y al informe técnico de la entidad suministradora, entidad prestadora del servicio, a la que deberá presentar proyecto de las obras antes de comenzar su ejecución, para su correspondiente visado.

Transcurridos seis meses de la emisión de este certificado, CODEUR se reserva el derecho de modificar parcial o totalmente el contenido del mismo.

Javier Lamas Díaz
Gerente



MODIFICACION DEL PGOU DE VERA RELATIVA A LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1, EN EL AMBITO CAÑADA DE JULIAN, ZONA 7 –COSTA DE VERA- DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE VERA.

ANEXOS

**ANEXO Nº 3.1
SOLICITUD DE INFORME DE SUFICIENCIA DE RECURSOS HÍDRICOS
SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DEL PGOU DE VERA EN EL ÁMBITO DE
LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-1.13, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1 DE LA ORDENANZA 19**



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

Excmo. Ayuntamiento de Vera
Reparto nº 4.984
28/04/2009

ASUNTO:

**SOLICITUD DE INFORME DE SUFICIENCIA DE RECURSOS HÍDRICOS
SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PGOU DE VERA EN EL ÁMBITO DE LAS
PARCELAS C-1-1.2, C-1-1.13, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1 DE LA ORDENANZA 19.**

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

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Vera, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de marzo de 2009, ha aprobado inicialmente la Modificación Puntual nº 4 del PGOU de Vera, en el ámbito de las parcelas C-1-1.2, C-1-1.13, RU-4-9.1 y RU-4-6.1 de la Ordenanza 19, expediente promovido por D. Diego Martínez y otros, conforme a la documentación técnica redactada por el arquitecto D. Salvador Griñán Montealegre, según certificación del citado acuerdo, de la cual se adjunta copia.

Por medio del presente y al objeto de que por la **AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA** se informe acerca de la **existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes** para satisfacer la creación de la nueva demanda de agua potable por causa de la presente Modificación Puntual nº 4, adjunto se remite un ejemplar del citado documento técnico.

Todo lo cual le traslado a los efectos anteriormente prevenidos.



Vera, a 27 de abril de 2009
EL ALCALDE-PRESIDENTE



AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA
DELEGACIÓN PROVINCIAL EN ALMERÍA
DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
C/ HERMANOS MACHADO Nº 4, 5ª PLANTA
04071 ALMERÍA

MODIFICACION DEL PGOU DE VERA RELATIVA A LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1, EN EL AMBITO CAÑADA DE JULIAN, ZONA 7 –COSTA DE VERA- DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE VERA.

ANEXOS

**ANEXO Nº 3.2
CERTIFICADO DE CODEUR EN RELACION A CAPACIDAD DE SUMINISTRO Y
GESTION DE RECURSOS HÍDRICOS SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4
DEL PGOU DE VERA EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-1.13, RU-
4-9.1 Y RU-4-6.1 DE LA ORDENANZA 19**



CERTIFICADO DE VIABILIDAD DE SUMINISTRO

A: **Diego Gómez Martínez**

De: **Javier Lamas Díaz**

Fecha: 2 de noviembre de 2009

Asunto: MODIFICACION DEL PGOU DE VERA RELATIVA A LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1, Y RU-4-6.1 EN EL ÁMBITO DE CAÑADA DE JULIAN, ZONA 7 (COSTA DE VERA), DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE VERA

Por la presente le certifico la viabilidad de atender la demanda de abastecimiento, saneamiento y depuración para la urbanización de las Parcelas C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1, Y RU-4-6.1, pertenecientes al Sector RC-5e del PGOU de Vera, con expresa autorización municipal. Dicha viabilidad esta condicionada a la ejecución, por parte del promotor, de las obras necesarias que deberán ajustarse a la legislación vigente y al informe técnico de Codeur, S.A., entidad prestadora del servicio, a la que deberá presentar proyecto de las obras antes de comenzar su ejecución, para su correspondiente visado.

CODEUR podrá atender la demanda de abastecimiento domiciliario generada por este desarrollo urbanístico en virtud de las reservas de recursos hídricos que tiene a su disposición, derivados de los volúmenes inscritos en el Catálogo de Aguas Privadas a nombre de la SAT CLIMASOL, el contrato de Cesión de Derechos (en fase de normalización administrativa) entre el Ayuntamiento de Vera y la Entidad Aguas del Almanzora (Concesión sobre el Trasvase del Negratín) y la concesión administrativa solicitada por el Ayuntamiento de Vera sobre la producción de la Desaladora del Bajo Almanzora.

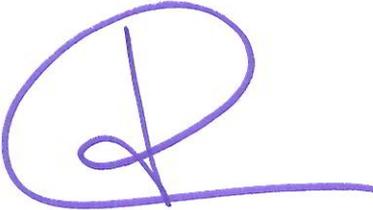
RECURSOS HÍDRICOS DISPONIBLES EN EL CORTO PLAZO	CAUDAL DISPONIBLE (HM3/AÑO)
Desaladora	0,25
Trasvase Negratín	0,79
Desaladora Bajo Almanzora	0,79
TOTAL	1,83

DEMANDA ACTUAL	CAUDAL DEMANDADO (Hm3/AÑO)
ÁMBITO DE GESTIÓN DE CODEUR	1,54

RESERVAS DISPONIBLES	CAUDAL DE RESERVA (Hm ³ /AÑO)
ÁMBITO DE GESTIÓN DE CODEUR	0,29

Δ CONSUMO MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU	CAUDAL REMANENTE TRAS Δ CONSUMO (Hm ³ /AÑO)
AÑO 2012 = 0,015 (Hm ³ /año)	0,275
AÑO 2017 = 0,15 (Hm ³ /año)	0,14

Transcurridos seis meses de la emisión de este certificado, CODEUR se reserva el derecho de modificar parcial o totalmente el contenido del mismo.



Javier Lamas Díaz
Gerente

Se acompaña, como ANEXO nº1, la justificación de la nueva demanda generada.

ANEXO N° 1

MODIFICACION DEL PGOU DE VERA RELATIVA A LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1, EN EL AMBITO CAÑADA DE JULIAN, ZONA 7 -COSTA DE VERA- DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE VERA.

ESTUDIO DE LAS PREVISIONES DE CRECIMIENTO DE LA DEMANDA DE RECURSOS HIDRICOS.

**PROMOTOR:
DIEGO GOMEZ MARTINEZ Y OTROS**

GRIÑÁN MONTEALEGRE ARQUITECTOS, S.L.

1.- JUSTIFICACION DE LAS NECESIDADES ADICIONALES PARA GARANTIZAR EL CRECIMIENTO PREVISTO

El incremento en la demanda derivado de la Modificación Puntual Nº 4 del PGOU se produce como consecuencia del incremento de edificabilidad que se proyecta sobre las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3.

En estas parcelas la edificabilidad actual de 10.009 m²c. de uso terciario se ve incrementada en 18.000 m²c. de uso residencial (180 viviendas), 31.991 m²c de uso terciario y 4.000 m²c de uso rotacional.

	Uso	Edificab. Máx m ²	nº viv.
Propuesta Modificación	Residencial (máx)	18.000	180
	Terciario	31.991	-----
	Rotacional (mín)	4.000	-----
TOTAL RESULTANTE MODIFICACION		53.991	180

Dotaciones unitarias empleadas en el cálculo,

Uso residencial..... 250 l/hab/día

Uso terciario.....8 l/m²/día

Estimación de la demanda

Estimando un consumo diario en uso residencial de 250 l/hab/día, tendríamos:

$$180 \text{ viv} \times 2,5 \text{ hab/viv} \times 250 \text{ l/hab/día} = 112.500 \text{ l/día} = 112,5 \text{ m}^3/\text{día} = 41.062,5 \text{ m}^3/\text{año}$$

Estimando un consumo en el uso terciario y dotacional 8 l/m²/día tendríamos:

$$35.991 \text{ m}^2 \times 8 \text{ l/m}^2/\text{día} = 287.928 \text{ l./día} = 287,93 \text{ m}^3/\text{día} = 105.094,45 \text{ m}^3/\text{año}$$

Por tanto el incremento previsible de demanda de agua potable es de :

$$105.094,45 + 41.062,50 = 146.156,95 \text{ m}^3/\text{año}$$

MODIFICACION DEL PGOU DE VERA RELATIVA A LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1, EN EL AMBITO CAÑADA DE JULIAN, ZONA 7 -COSTA DE VERA- DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE VERA.

Existe red de riego independiente de la de consumo domiciliario. El incremento en superficie de espacios libres es de 7.944 m², estimando un consumo de 2 l/m²/día, nos daría una demanda anual de 5.836 m³/año.

2.- EVALUACION DE LA DEMANDA

Se adjunta tabla resumen con la evolución de la demanda hídrica durante el periodo en el que se prevé se producirá el desarrollo del Sector.

EVOLUCION PREVISTA DE LA DEMANDA		
AÑO	USO RESIDENCIAL, TERCARIO, DOTACIONAL	CONSUMO TOTAL ANUAL (m3/año)
	% Edificado	
2.010	Proyectos y licencias	
2.011	inicio obras	
2.012	10	14.616,0
2.013	10	29.231,0
2.014	25	65.771,0
2.015	25	102.310,0
2.016	15	124.233,0
2.017	15	146.157,0

Octubre de 2.009

GRIÑÁN MONTEALEGRE ARQUITECTOS, S.L
FDO: SALVADOR GRIÑÁN MONTEALEGRE

MODIFICACION DEL PGOU DE VERA RELATIVA A LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1, EN EL AMBITO CAÑADA DE JULIAN, ZONA 7 –COSTA DE VERA- DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE VERA.

ANEXOS

**ANEXO Nº 4.1
SOLICITUD DE INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL
SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DEL PGOU DE VERA EN EL ÁMBITO DE
LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-1.13, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1 DE LA ORDENANZA 19**



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

R E C E P C I O N	JUNTA DE ANDALUCÍA Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio	
	- 6 MAYO 2009	NUMERO
	DELEGACIÓN PROVINCIAL ALMERÍA	

Excmo. Ayunt. de Vera
SALIDA:
Registro n.º 4.807
Fecha 24/04/2009

ASUNTO:

SOLICITUD DE INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL

SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PGOU DE VERA EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-1.13, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1 DE LA ORDENANZA 19.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Vera, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de marzo de 2009, ha aprobado inicialmente la Modificación Puntual nº 4 del PGOU de Vera, en el ámbito de las parcelas C-1-1.2, C-1-1.13, RU-4-9.1 y RU-4-6.1 de la Ordenanza 19, expediente promovido por D. Diego Martínez y otros, conforme a la documentación técnica redactada por el arquitecto D. Salvador Griñán Montealegre, según certificación del citado acuerdo, de la cual se adjunta copia.

Por medio del presente y al objeto de que por la **OFICINA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO** de la Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio se emita **Informe de Incidencia Territorial** al citado expediente, de conformidad con artículo 32, apartado 1 regla 2ª y la Disposición Adicional Octava de la LOUA, adjunto se remite un ejemplar del citado documento técnico.

Todo lo cual le traslado a los efectos anteriormente prevenidos.

Vera, a 23 de abril de 2009
EL ALCALDE-PRESIDENTE



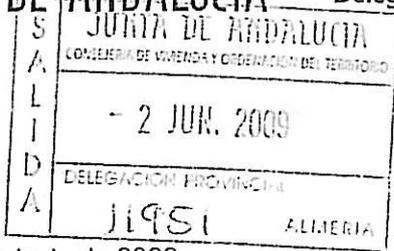
[Firma manuscrita]

OFICINA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
DELEGACIÓN PROVINCIAL EN ALMERÍA
DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
C/ HERMANOS MACHADO Nº 4, 6ª PLANTA
04004 ALMERÍA

MODIFICACION DEL PGOU DE VERA RELATIVA A LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1, EN EL AMBITO CAÑADA DE JULIAN, ZONA 7 –COSTA DE VERA- DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE VERA.

ANEXOS

**ANEXO Nº 4.2
INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4
DEL PGOU DE VERA EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-1.13, RU-
4-9.1 Y RU-4-6.1 DE LA ORDENANZA 19**



6.755
5/06/2009

Fecha: 1 de junio de 2009

SR. ALCALDE – PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE
VERA

Ref.: O.T./AMM

Plaza Mayor, 1

Asunto: Rdo. Informe de incidencia territorial.
Modificación Puntual planeamiento de Vera

04620 VERA (ALMERÍA)

En relación al escrito del Ayuntamiento de Vera de fecha 24 de abril de 2009, en el que solicita la emisión de Informe de Incidencia Territorial sobre la Modificación Puntual nº 4/2008 del PGOU del término municipal de Vera, se adjunta informe de esta Delegación Provincial, al objeto de someter el mismo ante la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, según el trámite previsto en la Regla Segunda de la Disposición Adicional Primera del Decreto 11/2008, de 22 de enero.



Fdo.: Luis Caparrós Mirón
DELEGADO PROVINCIAL

INFORME DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN ALMERÍA

Asunto: INCIDENCIA TERRITORIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VERA (PARCELAS C-1-1.2, C-1-1.13, RU-4.9.1 Y RU-4-6.1 DE LA ORDENANZA 19)

I. Antecedentes y objeto del informe.

Con fecha de 6 de mayo de 2009, y número de entrada 14.490, se recibe en esta Delegación Provincial solicitud de Informe de Incidencia Territorial, del Ayuntamiento de Vera, relativa a una Modificación del Planeamiento General del Municipio de Vera, tras la aprobación por este Ayuntamiento, con fecha de 27 de noviembre de 2008, de la Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

El documento de Modificación Puntual del PGOU de Vera fue aprobado inicialmente el 31 de marzo de 2009, y publicado en BOP el 24 de abril de 2009, con un plazo de exposición pública de un mes.

El presente Informe de incidencia territorial se emite en cumplimiento de lo establecido por la Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y lo establecido en la Regla 2ª de la Disposición Adicional Primera del Decreto 11/2008, de 22 de enero. En este caso se refiere a las modificaciones que afecten a la ordenación estructural.

La emisión del informe se realiza con independencia de la necesaria verificación de la adecuación del plan a la legislación urbanística y de ordenación del territorio, por los órganos competentes para su aprobación definitiva.

Corresponde la emisión del informe sobre la incidencia en la ordenación del territorio de la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Vera al titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, conforme a lo dispuesto en el Art. 14.1.b del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, y al Decreto del Presidente 3/2009, de 23 de abril, sobre reestructuración de Consejerías, y corresponde su valoración, junto con la de los demás informes, a la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, según lo establecido en la citada Disposición Adicional del Decreto 11/2008.

II. Encuadre municipal, marco de referencia y alcance de la modificación.

Encuadre municipal y marco de referencia.

El marco de referencia fundamental para valorar la incidencia territorial de la modificación es el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación (BOJA de 29/12/06). Dicho Plan encuadra el municipio en el Dominio Territorial "Litoral", en la Red de Ciudades Medias de la Unidad Territorial

"Levante Almeriense". Dentro de la Jerarquía del Sistema de Ciudades es calificada como "Centro Rural o Pequeña Ciudad 1".

El municipio de Vera está asimismo incluido en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense (POTALA), aprobado por el Decreto 26/2009, de 3 de febrero (BOJA de 24/03/09). Aplicando la clasificación del Art. 10 del POTALA, el municipio cuenta con una "ciudad con funciones supramunicipales" (el núcleo de Vera), "urbanizaciones residenciales de uso estacional" (Costa de Vera) y "urbanizaciones de interior" (Valle del Este).

Alcance de la modificación.

La documentación aportada por el Ayuntamiento consta de una Memoria y expediente administrativo, con solicitud de Informe de Incidencia Territorial y Certificado del Secretario de la aprobación por Pleno de la Modificación Puntual.

La propuesta consiste en modificar la ordenanza de las Parcelas C-1.1.2 y C-1-13.3 del SUC en la zona de Cañada Julián, para introducir como compatible con el uso principal (terciario) el residencial, para permitir la construcción de 180 viviendas, con el consiguiente incremento de la edificabilidad de las parcelas, que se materializaría en varias torres en altura. La superficie de SGEL correspondiente se clasificaría en otras dos parcelas cercanas, la RU-4-9.1 y RU-4-6.1.

La Memoria justifica la Modificación atendiendo a la conveniencia de un modelo de crecimiento que prefiere rentabilizar las infraestructuras y suelos urbanos existentes, en lugar de clasificar nuevos suelos, y diversificar la economía municipal, con un proyecto que conjuga usos comerciales, hoteleros y residenciales de alto nivel.

III. Valoración de la incidencia territorial.

La valoración de la incidencia territorial se centra en los aspectos contemplados en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en concreto la incidencia de la determinación del planeamiento urbanístico en la Ordenación del Territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos. Para ello, se tiene en cuenta la información técnica aportada, así como aquellos aspectos de orden territorial exigidos al planeamiento urbanístico por la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y las determinaciones de los documentos de planificación territorial establecidos en la Ley 1/994, en este caso los citados POTA y POTALA.

En relación a la valoración territorial, la clasificación actual de SUC de los terrenos conlleva que no haya afección al sistema de ciudades. Las 180 viviendas propuestas, si se utiliza el coeficiente de habitabilidad de 2,4 habitantes por vivienda establecido por la Orden de 29 de septiembre de 2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, suponen un incremento de 432 habitantes, un 3,2% de los 13.473 habitantes del municipio según el Padrón de 2008. Hay que reseñar que la Modificación no prevé la construcción de viviendas protegidas.

El documento de Modificación considera suficientes los sistemas generales viarios que articulan la Costa de Vera, contando además con carriles bici e itinerarios peatonales. La propuesta vendría a favorecer la

actividad comercial, en concordancia con las determinaciones del Art. 52 (D) del POTA, y a diversificar la oferta turística del municipio. Asimismo, se contemplan 2.160 m² de SGEL de nueva creación en la parcela RU-4-9.1, resultantes de aplicar a los 472 nuevos habitantes previstos la ratio mínima de 5 m²/hab. establecida en la LOUA, y 4.000 m² para equipamientos.

En relación a las infraestructuras, el Proyecto cita el Plan Especial de Infraestructuras de la Costa de Vera, la conducción desde la Desaladora de Carboneras, la Planta Desaladora del Bajo Almanzora (en construcción), una tubería de gas que discurre junto a las parcelas, y una línea eléctrica prevista de 132 Kv. También considera suficientes la depuradora y depósitos de agua potable existentes, y la nueva EDAR.

Respecto a la incidencia sobre la protección del territorio y recursos naturales, según el documento, se ha elegido la ubicación más idónea para reducir el impacto visual de las edificaciones en altura.

IV. Conclusiones operativas

Visto lo anterior, y dado que la propuesta de Modificación Puntual del PGOU de Vera comporta una modificación estructural, se considera que dicha Modificación no presenta incidencia territorial negativa, por lo que se informa favorablemente desde el punto de vista territorial.

Almería, 11 de mayo de 2009



MODIFICACION DEL PGOU DE VERA RELATIVA A LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1, EN EL AMBITO CAÑADA DE JULIAN, ZONA 7 –COSTA DE VERA- DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE VERA.

ANEXOS

**ANEXO N° 5.1
CERTIFICACION DEL ACUERDO DE LA COMISION INTERDEPARTAMENTAL DE
VALORACION TERRITORIAL Y URBANISTICA EN SESION CELEBRADA EL 5
DE OCTUBRE DE 2009**

Fecha: 05/10/2009
Asunto: Modificación Puntual de VERA
"Modificación Puntual nº 4"
Ref.: 31244/04/09/024/0

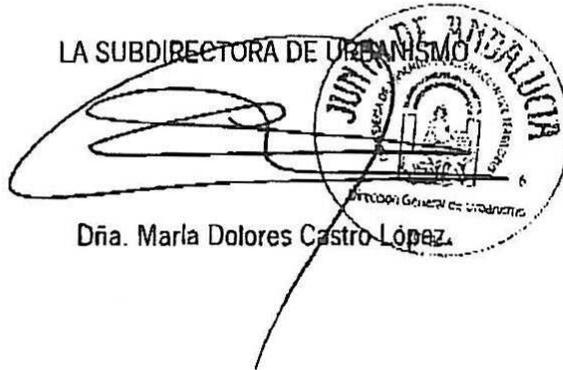
ALCADE-PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO DE VERA
PLAZA MAYOR Nº 1
04.620-VERA (Almería)

Excmo. Ayuntamiento de Vera
ENTRADA
Recepción 12.936.....
Fecha: 13/10/2009.....

JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO	
S A L I D A	08 OCT. 2009
Registro General Dirección General de Urbanismo	2 14152 Sevilla

Adjunto se remite, a efectos de notificación, la certificación del acuerdo de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, que adoptó en sesión celebrada el día 5 de octubre de 2.009, en relación con el expediente de Modificación Puntual de VERA (Almería). Asimismo, se adjunta el informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico.

LA SUBDIRECTORA DE URBANISMO



Dña. María Dolores Castro López



D. ANTONIO GARCIA RUIZ Secretario de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

CERTIFICA:

Que la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, en su sesión de 5 de octubre de 2.009, adoptó en relación con la Modificación Puntual del PGOU. Adaptación Parcial de VERA (Almería), denominada "Modificación Puntual nº 4" el acuerdo que a continuación se transcribe:

"De conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Primera del Decreto 11/2008, de 22 de enero y el informe de la Dirección General de Urbanismo de fecha 30 de septiembre de 2009, la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística considera que para asegurar la viabilidad de la Modificación denominada "Modificación Puntual nº 4 del PGOU de Vera relativa a las parcelas C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1, en el ámbito Cañada Julián, Zona 7 del suelo urbano consolidado de Vera" y poder continuar con su tramitación, deberán tenerse en cuenta las consideraciones contenidas en los informes emitidos por la Dirección General de Urbanismo y por la Dirección General de Comercio, sin perjuicio del informe preceptivo de la Agencia Andaluza del Agua, pendiente de emisión.

La Agencia Andaluza del Agua manifiesta la existencia de un punto de riesgo de inundaciones "rambla del Algarrobo" que afecta el ámbito de la presente Modificación propuesta y por tanto, deberán concretarse las medidas para evitarlo. Así mismo, deberá cuantificarse la incidencia de la Modificación en la demanda de recursos hídricos con el fin de verificar la disponibilidad de recursos hídricos."

Y para que conste y surta efectos en relación con los artículos 21 y 22 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se expide la presente certificación.

Este certificado se emite, con el visto bueno de la Secretaria General de Planificación y Desarrollo Territorial, previa aprobación del Acta de la sesión celebrada el día de hoy.

Sevilla a 5 de octubre de 2.009

Vº Bº
LA SECRETARIA GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y
DESARROLLO TERRITORIAL.

EL SECRETARIO

Fdo. Dña. Rocío Allepuz Garrido



Fdo. D. Antonio García Ruiz



MODIFICACION DEL PGOU DE VERA RELATIVA A LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1, EN EL AMBITO CAÑADA DE JULIAN, ZONA 7 –COSTA DE VERA- DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE VERA.

ANEXOS

ANEXO N° 5.2
INFORME DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE LA DIRECCION GENERAL DE URBANISMO DE LA CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO PARA LA VALORACION DE LA COMISION INTERDEPARTAMENTAL DE VALORACION TERRITORIAL Y URBANISTICA.

INFORME PARA LA VALORACIÓN DE LA COMISIÓN INTERDEPARTAMENTAL DE VALORACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS, DENOMINADA "MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PGOU DE VERA RELATIVA A LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1, EN EL ÁMBITO CAÑADA JULIÁN, ZONA 7 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE VERA", CONFORME AL 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.

OBJETO DEL INFORME.

El presente informe tiene por objeto el análisis de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Vera denominada "modificación puntual nº 4 del PGOU de Vera relativa a las parcelas C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1 y RU-4-6.1, en el ámbito Cañada Julián, zona 7 del suelo urbano consolidado de Vera", remitida para su valoración por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Primera del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas (en adelante, Decreto 11/2008). Por ello, el presente informe solo se pronuncia sobre las determinaciones recogidas en la Disposición Adicional Primera del Decreto 11/2008.

Según recoge dicha Disposición Adicional Primera, una vez aprobadas las Adaptaciones Parciales y de acuerdo con la Disposición Transitoria segunda de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, los ayuntamientos podrán tramitar las Modificaciones del Planeamiento General que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural. Ajustándose al procedimiento establecido para las mismas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), de acuerdo con sus Secciones Tercera a Quinta, artículos 31 a 38, regulando su competencia y procedimiento, efectos de la aprobación, vigencia e innovación.

La Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Vera fue elevada a la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística en sesión de 11 de septiembre de 2008, emitiendo Valoración Favorable del documento "PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS de Vera", condicionada a la rectificación de algunas determinaciones, y aprobada en el pleno del Ayuntamiento de fecha 27 de noviembre de 2008.

CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

El Documento de Modificación Puntual presentado por el Ayuntamiento de Vera tiene como objeto modificar determinaciones del PGOU que afectan a las parcelas C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1 y RU-4-6.1 que permitan el desarrollo de una actuación singular y emblemática en las parcelas C-1-1.2, C-1-13.3, situadas estratégicamente en un cruce de las principales vías de comunicación y vertebración de los crecimientos de la costa.

La modificación que se pretende, trata de cambiar la ordenanza de aplicación a las parcelas C-1-1.2, C-1-13.3, incrementando su edificabilidad, limitando su ocupación, eliminando la limitación en el nº máximo de plantas e introduciendo el uso residencial entre los usos compatibles.

En compensación por el incremento de edificabilidad de estas parcelas, se califica como espacios libres, unas parcelas (SGEL-9.1, EL-9.1 y EL-6.1) dentro de la actual delimitación de las parcelas RU-4-9.1 y RU-4-6.1.

Como resumen, las modificaciones que se plantean se pueden sintetizar en:

- Aumento de edificabilidad de uso comercial en 24.000 m²c y de uso residencial en 26.000 m²c, con un total de 180 nuevas viviendas (de los cuales 5.400 m²c y 54 se destinan a VPO).
- Modificación de ordenanzas para permitir mayor altura de edificación (no se limita) manteniendo la ocupación existente y disminuyendo la separación a linderos.
- Obtención de nuevas parcelas de espacios libres y edificabilidad destinada a equipamiento (4.000 m²c)

TRAMITACIÓN.

Por Acuerdo de Pleno de fecha 31 de marzo de 2009, se aprueba inicialmente la Modificación Puntual objeto de valoración.

El 25 de junio de 2009 tiene entrada en el Registro de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio la solicitud de valoración en los términos establecidos en el artículo 7 del Decreto 11/2008 por parte de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

Posteriormente, el 22 de julio de 2009, tiene entrada en el Registro de esta Consejería un "ejemplar del documento para la aprobación provisional" de la Modificación, en el que se incluyó la reserva de vivienda protegida, la cual no estaba incluida en el documento aportado en un principio.

INFORMES SECTORIALES

El Decreto 11/2008, establece en su Disposición Adicional Primera la necesidad de solicitar informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, en relación a las determinaciones recogidas en el documento de Modificación Puntual.

Los informes solicitados por el Ayuntamiento son:

- Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de Almería.
Informe de Incidencia territorial.
- Dirección General de Comercio de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte.
- Agencia Andaluza del Agua.
Informe de suficiencia de recursos hídricos.
- Delegación Provincial de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa.
Informe de suficiencia de recursos energéticos.
- CODEUR (Empresa suministradora)
Certificado de viabilidad de suministro de abastecimiento, saneamiento y depuración.
Certificado de viabilidad de suministro energético.

Aún cuando no es preceptivo ni vinculante la emisión de informe urbanístico en el estado de tramitación en el que se encuentra la presente modificación, desde el Servicio de Planeamiento de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio se quiere hacer notar lo siguiente:

Si bien el documento no incluye los nuevos parámetros de densidad y edificabilidad global resultantes en su correspondiente zona de suelo urbano, se comprueba que dichos parámetros se ven incrementados de forma muy leve.

Con respecto a las infraestructuras existentes, en el documento se hace referencia al hecho de que las existentes, en concreto el viario es capaz de soportar el incremento de edificabilidad, no analizando por tanto la pérdida de funcionalidad de la red viaria en su globalidad, máxime teniendo en cuenta que el aumento de edificabilidad se sitúa anexo a una de las vías de acceso a la zona litoral.

Aun cuando en el documento técnico se indica que el aumento de edificabilidad destinada a uso residencial es de 18.000 m²c, de la comparativa entre la ordenanza de aplicación a la parcela RU-4-9.1 (ordenanza 19.2), puede deducirse que si inicialmente dicha parcela tenía asignada una edificabilidad de 15.605 m²c de los cuales 8.000 m²c eran de uso hotelero, con la modificación pasan en su totalidad a uso residencial, por lo que el aumento de edificabilidad residencial sería realmente de 26.000 m²c. Por lo tanto, las cesiones propuestas resultarían insuficientes.

En cualquier caso, la parcela destinada a espacios libres locales se ha dispuesto en su mayor parte como ampliación de la acera, con unas dimensiones (desde 10,00 m. a 5,00 m. de anchura y unos 400,00 m. de longitud) que la hacen inaprovechable como tal. Asimismo, no se prevé la cesión de una parcela para equipamiento sino la cesión de una superficie edificada dentro de una parcela privada y según un proyecto de edificación, situación no contemplada en la legislación urbanística vigente.

La consideración del ámbito como suelo urbano consolidado implica que el planeamiento general establezca de manera preceptiva la ordenación pormenorizada para poder legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, por lo que en lo referente a la ubicación de la edificabilidad destinada a vivienda protegida en la parcela RU-4.1 ésta no puede quedar diferida a una posible reparcelación o a la formulación de un estudio de detalle tal y como se plantea en el documento, debiendo, además, establecer los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas (art. 18.2.c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía).

No se ha previsto la dotación de aparcamiento público prevista por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía con un mínimo de 0,5 plazas por cada 100 m²c.

Según el art. 16 de la Ley 8/2007 de Suelo, el porcentaje que se entrega a la Administración municipal referido al aumento de edificabilidad se integrará en el patrimonio municipal de suelo, por lo que el destino del mismo estará sujeto a régimen que se establece en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en su título III.

Según la Disposición Adicional Novena de la Ley 8/2007 deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la iniciación del mismo.

Según la Disposición transitoria segunda de la Ley 8/2007, el instrumento de ordenación propuesto deberá calcular el valor total de las cargas imputables a la actuación que corresponde a cada nuevo metro cuadrado de techo o a cada nueva vivienda.

Aun cuando en el apartado de justificación de la propuesta se indica que "*el proyecto pretende liberar la ocupación por la propia edificación y evitar pantallas que supongan una fuerte barrera visual, por lo que se propone limitar la ocupación en planta baja y en mayor grado en las plantas superiores a la segunda...*", del análisis comparativo de las ordenanzas actuales y modificadas se puede deducir que el volumen actualmente permitido (3 plantas de altura) mantienen el mismo nivel de ocupación, es decir, el 70%, siendo para el resto de las plantas (las que suponen el aumento de edificabilidad) para las que se establece menor ocupación (30%), y que, en cualquier caso, se disminuye las condiciones de retranqueos, al pasar de 5,00 m. a 3,00 m. en linderos, por lo que, en la práctica la envolvente exterior del edificio aumenta aun cuando la ocupación se mantenga.

En cuanto a respuesta a los informes solicitados, y según consta en el expediente:

- La Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de Almería ha emitido Informe de Incidencia Territorial, en el que se concluye que dicha Modificación no presenta incidencia territorial negativa, por lo que se informa favorablemente desde el punto de vista territorial.
- La Dirección General de Comercio de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte ha emitido un informe conjunto para las siguientes Modificaciones Puntuales:
 - M.P. nº 3 del PGOU para la delimitación de la U.A. 6.1 de SUNC de uso terciario.
 - M.P. nº 3 del PGOU para la delimitación del subsector I-2.1 de suelo urbanizable industrial.
 - M.P. nº 41 de las NNSS para la delimitación de la U.A. 6.1 de SUNC de uso terciario.
 - M.P. nº 4 del PGOU relativa a las parcelas C-1-1.2; C-1-13.3, RU-4-9.1 y RU-4-6.1, en el ámbito Cañada Julián, zona 7 del suelo urbano consolidado.

En el citado informe se realizan las siguientes recomendaciones, sugerencias y observaciones:

1. Incorporar una clasificación comercial, distinguiendo entre uso comercial minorista y de gran establecimiento comercial.
 2. La compatibilidad de usos planteados en el proyecto con las diferentes categorías del uso comercial debería ser ordenada de acuerdo con la siguiente premisa: destacar como principio el equilibrio de actividades urbanas, traducido en la compatibilidad del uso residencial con los usos terciarios.
 3. Se recomienda la inclusión de la obligación de localizar las grandes superficies comerciales, mediante la prohibición de implantarlas, salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el planeamiento general establezca expresamente.
 4. Sería conveniente establecer en el Proyecto, un techo máximo al uso comercial destinado específicamente a la implantación de grandes establecimientos comerciales y limitar porcentualmente, en el uso compatible, la posibilidad de suelo comercial que pudiera suponer la implantación de una gran superficie comercial.
- No consta la emisión del informe solicitado a la Agencia Andaluza del Agua. No obstante, se

dispone de certificado de viabilidad de suministro de abastecimiento, saneamiento y depuración por parte de CODEUR como empresa suministradora.

- No consta la emisión del informe de suficiencia de recursos energéticos por parte de la Delegación Provincial de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa. Este informe no es preceptivo.
- En el certificado de viabilidad de suministro de abastecimiento, saneamiento y depuración, CODEUR expone que podrá atender la demanda de abastecimiento generada por el desarrollo urbanístico en virtud de los recursos hídricos a su disposición, compuestos por una desaladora propia con capacidad de producción de 1,80 Hectómetros cúbicos anuales.
- En el certificado de viabilidad de suministro eléctrico, CODEUR certifica que las obras de infraestructuras de tipo eléctrico previstas en el Plan Especial de infraestructuras de la Costa de Vera permiten la viabilidad de atender la demanda de energía eléctrica añadida de 4,9 MW que según memoria presentada conllevaría el aumento de edificabilidad de la Modificación.

CONCLUSIÓN

A la vista de objeto y alcance de la "Modificación Puntual nº 4 del PGOU de Vera relativa a las parcelas C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1, en el ámbito Cañada Julián, Zona 7 del suelo urbano consolidado de Vera", se considera que para asegurar la viabilidad de la Modificación y poder continuar con su tramitación, deberán tenerse en cuenta las consideraciones contenidas en el presente Informe y en el emitido por la Dirección General de Comercio, sin perjuicio del informe preceptivo de la Agencia Andaluza del Agua, pendiente de emisión.

Sevilla, 30 de septiembre de 2009



Fdo.: Juan José Gayido Beato
Asesor técnico, Arquitecto

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.



Fdo.: Antonio Santiago Becerra Garcia.

ANEXO N° 5.3
INFORME RESPUESTA DE LA REDACCION DE LA MODIFICACION N° 4 DE VERA AL INFORME DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE LA DIRECCION GENERAL DE URBANISMO DE LA CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO PARA LA VALORACION DE LA COMISION INTERDEPARTAMENTAL DE VALORACION TERRITORIAL Y URBANISTICA.

ANEXO: INFORME RESPUESTA AL INFORME PARA LA VALORACION DE LA COMISION INTERDEPARTAMENTAL DE VALORACION TERRITORIAL Y URBANISTICA SOBRE LA MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS, DENOMINADA “MODIFICACION PUNTUAL Nº 4 DEL PGOU DE VERA RELATIVA A LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1, EN EL AMBITO CAÑADA JULIAN, ZONA 7 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE VERA”, CONFORME AL 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 CONSTRUCCION DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

1. ANTECEDENTES.

Por acuerdo de Pleno de fecha 31 de marzo de 2009, se aprueba inicialmente la Modificación Puntual Nº 4 del PGOU de Vera.

El 25 de junio de 2009 tiene entrada en el Registro de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio la solicitud de valoración en los términos establecidos en el artículo 7 del Decreto 11/2008 por parte de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

Posteriormente, el 22 de julio de 2009, tiene entrada en el Registro de esta Consejería un ejemplar del documento aprobado Provisionalmente en Pleno Extraordinario del Ayuntamiento de Vera celebrado el 23 de julio de 2009.

Con fecha de entrada en el Ayuntamiento de Vera 13 de octubre de 2009, se registra certificación de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio del acuerdo adoptado por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, en sesión celebrada el día 5 de octubre de 2009, en relación con el expediente de Modificación Puntual Nº 4 del PGOU de Vera, a la que se adjunta el informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de referencia.

2. ANALISIS DEL INFORME DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO. JUSTIFICACIONES, SUBSANACIONES DEL DOCUMENTO MOTIVADOS EL MISMO.

El acuerdo de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística considera, que para asegurar la viabilidad de la Modificación y poder continuar con su tramitación, deberán tenerse en cuenta las consideraciones contenidas en los informes emitidos por la Dirección General de Urbanismo y por la Dirección General de Comercio, sin perjuicio del informe preceptivo de la Agencia Andaluza del Agua, pendiente de emisión en el momento del acuerdo.

Como quiera que el primero de los informes aludidos, contiene consideraciones con causa en el segundo de los informes, centraremos el presente estudio en el informe de la Dirección General de Urbanismo, dando con él como contestadas las consideraciones de la Dirección General de Comercio específicas para la Modificación Nº 4 del PGOU de Vera.

Recoge el citado informe, tras describir el objeto, contenido y alcance, tramitación e informes sectoriales solicitados para la modificación, que aún no siendo preceptivo ni vinculante la emisión de informe urbanístico en el estado de tramitación en el que se encontraba, desde el Servicio de Planeamiento de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio se quiso hacer notar una serie de objeciones y consideraciones al documento y que pasamos a dar respuesta:

- ***“Si bien el documento no incluye los nuevos parámetros de densidad y edificabilidad global resultantes en su correspondiente zona de suelo urbano, se comprueba que dichos parámetros se ven incrementados de forma leve.”***

Efectivamente el documento remitido con la solicitud del informe, no contenía los parámetros indicados, que son incrementados de forma leve, como acertadamente dice.

En el documento para aprobación definitiva se incluye en el punto 1.4.1 *Usos , Densidades y Edificabilidades Globales*, de la memoria, el cuadro recogido en el PGOU en el capítulo 7 de sus Normas Urbanísticas en cuanto a estos parámetros, aportándose, en el mismo apartado, cuadro con los valores resultantes de la modificación, en el que se aprecia este leve incremento.

- ***“Con respecto a las infraestructuras existentes, en el documento se hace referencia al hecho de que las existentes, en concreto el viario es capaz de soportar el incremento de edificabilidad, no analizando por tanto la pérdida de funcionalidad de la red viaria en su globalidad, máxime teniendo en cuenta que el aumento de edificabilidad se sitúa anexo a una de las vías de acceso a la zona litoral.”***

En relación a los servicios urbanísticos se ha justificado, creemos que suficientemente, en la memoria del documento, la capacidad de las infraestructuras desarrolladas recientemente por el Plan Especial de Infraestructuras de la Costa de Vera, infraestructuras dimensionadas con un horizonte muy superior al actual, hecho que viene sancionados por los certificados de la empresa encargada de la gestión de los servicios.

En cuanto al viario, reincidir en lo manifestado en la memoria en cuanto a la posición de las parcelas cuya edificabilidad se ha incrementado, las dimensiones de los sistemas generales recientemente ejecutados, con doble vía por sentido, para acceso motorizado, y pasos peatonales de 4 m. de ancho, apoyados en los parques lineales que la flanquean y carril bici. La mejora supuesta por esta red de viarios que estructuran la zona de la costa, con el desdoblamiento, ejecutado en parte y aprobado en el resto, de la A-1200 de Vera a Garrucha, vial al que conectan los sistemas generales viarios, suponen un incremento en la funcionalidad de los accesos a la zona muy superior a la merma que pueda inducir el incremento propuesto. Comparativamente, los accesos a la ciudad de Almería, no superan en dimensión, en cuanto a carriles y nudos de conexión entre viarios, a los existentes desde Vera o la zona de costa a las parcelas.

Consideramos también que la posición de las parcelas incrementadas, respecto al resto de residenciales del entorno y a estos viales principales, producen una interferencia en las ciculaciones poco considerable, como se aprecia en planos.

- ***Aún cuando en el documento técnico se indica que el aumento de edificabilidad destinada a uso residencial es de 18.000 m²c, de la comparativa entre la ordenanza de aplicación a la parcela RU-4-9.1 (ordenanza 19.2), puede deducirse que si inicialmente dicha ordenanza tenía asignada una edificabilidad de 15.605 m²c de los cuales 8.000 m²c eran de uso hotelero, con la modificación pasan en su totalidad a uso residencial, por lo que el aumento de edificabilidad residencial sería realmente de 26.000m²c. Por tanto, las cesiones propuestas resultarían insuficientes.***

En la ficha resultante correspondiente a la parcela RU-4-9.1 del documento sometido a informe, se mantuvo el “volumen máximo edificable” correspondiente a la ficha de la ordenanza 19.2 del PGOU, 15.605 m²c, resultado de la aplicación a del coeficiente 0,5851 m²/m² a su superficie, sin

embargo no se recogió el parámetro “*Volumen Máximo Edificable, Edificabilidad en Uso Hotelero*”, lo que se interpreta en el informe como un implícito incremento de la edificabilidad residencial.

En el documento que ahora se redacta para su aprobación definitiva, se ajusta la ficha de la ordenanza, resultante de la modificación, de aplicación a dicha parcela, ordenanza 19.2, para evitar esta interpretación, manteniendo las limitaciones del PGOU en cuanto a usos, de forma que no se entienda como incremento de la edificabilidad residencial los 8.000 m²c, puesto que quedarían con la misma limitación que antes.

En los cuadros de los puntos 2.3.2 y 2.3.7 de la memoria, se puede comprobar que el “*Volumen máximo edificable*”, edificabilidad total de las parcelas RU-4-9.1 y RU-4-9.2, procedentes de la original RU-4-9.1, suma de la de ambas, es de 15.605 m²c, y el “*Volumen Máximo Edificable, Edificabilidad en Uso Hotelero*”, en la parcela RU-4-9.1, sigue siendo de 8.000 m²c, resultado de aplicar el coeficiente 0,4571 m²/m², a su superficie resultante de 17.550 m². Por tanto se consideran suficientes las reservas previstas.

- ***“En cualquier caso, la parcela destinada a espacios libres locales se ha dispuesto en su mayor parte como ampliación de la acera, con unas dimensiones (desde 10,00 m. a 5,00 m de anchura y unos 400,00 m de longitud) que la hacen inaprovechable como tal. Asimismo, no se prevé la cesión de una parcela para equipamiento sino la cesión de una superficie edificada dentro de una parcela privada y según un proyecto de edificación, situación no contemplada en la legislación urbanística vigente.”***

Se puede comprobar en los planos 5.0 y 6.0, que con los ajustes realizados a partir del anterior documento, las reservas destinadas a espacios libres contienen un círculo al menos de 30 m de diámetro, teniendo en la banda más estrecha una anchura de, al menos, 12 m..

Se crean, segregadas de las parcelas **C-1-1.2, C-1-13.3**, unas nuevas parcelas EQ-1.2 y EQ-13.3, destinadas a equipamiento público, con unas superficies justificadas y determinadas en el presente documento y que suman 2.961 m². La parcela EQ-13.3 es colindante con una parcela existente destinada a equipamiento público, por lo que se puede agrupar con esta incrementando la superficie destinada a equipamiento.

- ***“La consideración del ámbito como suelo urbano consolidado implica que el planeamiento general establezca de manera preceptiva la ordenación pormenorizada para poder legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, por lo que en lo referente a la ubicación de la edificabilidad destinada a vivienda protegida en la parcela RU-4-9.1 ésta no puede quedar diferida a***

una posible reparcelación o a la formulación de un estudio de detalle tal y como se plantea en el documento, debiendo, además, establecer los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas (art. 18.2.c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía).”

Como se justifica en el punto 2.3.3.5 de la memoria del documento y en la ficha correspondiente a la ordenanza 19.5, se delimita una parcela, la RU-4-9.2, con una edificabilidad de 5.400 m²c y un nº de viviendas de 54, para actuaciones de vivienda protegida. En este punto se establecen los plazos de inicio y terminación que en este momento se pueden considerar lógicos para estas actuaciones.

- ***“No se ha previsto la dotación de aparcamiento público prevista por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía con un mínimo de 0,5 plazas por cada 100 m²c.”***

En el punto 2.3.3.4 de la memoria se justifica la reserva de aparcamientos, que en aplicación del estándar de 0,5 plazas por cada 100 m²c, sería de 250 plazas de aparcamiento público.

Como en este punto se explica, se obtienen 65 plazas, anexas al vial, procedentes de la parcela RU-4-9.1; 126 plazas en la ampliación de la playa de aparcamientos existentes al Este de la parcela C-1-1.2, con detrimento de la superficie de esta parcela; y las restantes 59 plazas, en la ampliación de la playa de aparcamientos existentes al Oeste de la parcela C-1-13.3, con detrimento de la superficie de esta parcela..

- ***“Según el art. 16 de la Ley 8/2007 de Suelo, el porcentaje que se entrega a la Administración municipal referido al aumento de edificabilidad se integrará en el patrimonio municipal de suelo, por lo que el destino del mismo estará sujeto a régimen que se establece en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en su título III.”***

Se recoge en el punto 2.3.5 Cesiones Obligatorias de la memoria del documento.

- ***“Según la Disposición Adicional Novena de la Ley 8/2007 deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la iniciación del mismo.”***

Se recoge en el punto 1.6 de la memoria del documento.

- ***“Según la Disposición transitoria segunda de la Ley 8/2007, el instrumento de ordenación propuesto deberá calcular el valor total de las cargas imputables a la actuación que corresponde a cada nuevo metro cuadrado de techo o a cada nueva vivienda.”***

Se recoge en el punto 2.3.6 de la memoria del documento.

- ***“Aún cuando en el apartado de justificación de la propuesta se indica que “el proyecto pretende liberar la ocupación por la propia edificación y evitar pantallas que supongan una fuerte barrera visual, por lo que se propone limitar la ocupación en planta baja y en mayor grado en las alturas superiores a la segunda...”, del análisis comparativo de las ordenanzas actuales y modificadas se puede deducir que el volumen actualmente permitido (3 plantas de altura) mantienen el mismo nivel de ocupación, es decir, el 70%, siendo para el resto de plantas (las que suponen el aumento de edificabilidad) para las que se establece menor ocupación (30%), y que, en cualquier caso, se disminuye las condiciones de retranqueos, al pasar de 5,00 m a 3,00 m en linderos, por lo que, en la práctica la envolvente exterior del edificio aumenta aún cuando la ocupación se mantenga.”***

Era la voluntad del redactor evitar que este incremento de edificabilidad supusiera, con una ocupación del 70% en todas las plantas, un elemento apantallado que creara, a nuestro juicio mayor impacto que un elemento desarrollado en altura y menos extenso. Es por esto que se limita la ocupación en plantas superiores, que es donde previsiblemente se materialice el incremento de edificabilidad. La pérdida de superficie que supone la cesión para aparcamientos y el equipamiento supondrá de hecho una superficie ocupada menor en términos absolutos, aunque se mantenga el parámetro de ocupación.

La disminución de la superficie de las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, al segregarse de ellas las reservas destinadas a equipamientos y aparcamientos públicos, supone en términos absolutos una considerable disminución de la superficie máxima ocupable por la edificación, por lo que como compensación se permite la ocupación en las primeras plantas del 80%, reduciendo esta ocupación al 35% para las plantas superiores a la segunda.

La modificación del retranqueo a linderos en la ficha, obedece más a un error material en la elaboración de la misma que en la voluntad de proponer un mayor acercamiento del edificio a linderos, por lo que se mantiene el parámetro del PGOU, es decir 5 m..

MODIFICACION DEL PGOU DE VERA RELATIVA A LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1, EN EL AMBITO CAÑADA DE JULIAN, ZONA 7 –COSTA DE VERA- DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE VERA.

ANEXO

No obstante, conviene la aclaración de que un menor retranqueo a linderos, en todo caso, supondrá una mayor área de movimiento del volumen a materializar y no un aumento de la superficie ocupada, que al fin y al cabo es un parámetro que relaciona la superficie ocupada por la proyección sobre el plano horizontal de la edificación y la superficie de la parcela.

Recomendaciones, sugerencias y observaciones del informe de la Dirección General de Comercio de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte.

- ***“1.- Incorporar una clasificación comercial, distinguiendo entre uso comercial minorista y de gran establecimiento comercial.”***

Se incorpora la clasificación comercial indicada en el punto 2.3.8.1 de la memoria, incluyendo las definiciones y las superficies que las distinguen.

El apartado 3.3 de las Determinaciones o parte normativa del documento, establece que cualquier proyecto que desarrolle estas parcelas deberá clasificar los usos dentro de la clasificación establecida en el PGOU y las Ordenanzas Municipales de Edificación del Término Municipal de Vera, así como de la clasificación de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.

- ***“2.- La compatibilidad de usos planteados en el proyecto con las diferentes categorías del uso comercial debería ser ordenada de acuerdo con la siguiente premisa: destacar como principio el equilibrio de actividades urbanas, traducido en la compatibilidad del uso residencial con los usos terciarios.”***

En el apartado 3.3 de las Determinaciones, se da este criterio como directriz para los proyectos que desarrollen las parcelas, aunque los propios usos permitidos en la parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, lleva implícita la consideración de esta recomendación.

- ***“3.- Se recomienda la inclusión de la obligación de localizar las grandes superficies comerciales, mediante la prohibición de implantarlas, salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el planeamiento general establezca expresamente.”***

En el apartado 3.3 de las Determinaciones, art. 15 y 16, se prohíbe en las parcelas RU-4-9.1, RU-4-9.2 y RU-4-6.1, la implantación de grandes establecimientos comerciales, permitiéndose en las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3.

- ***“4.- Sería conveniente establecer en el Proyecto, un techo máximo al uso comercial destinado específicamente a la implantación de grandes establecimientos comerciales y limitar porcentualmente, en el uso compatible, la posibilidad de suelo comercial que pudiera suponer la implantación de una gran superficie comercial.”***

MODIFICACION DEL PGOU DE VERA RELATIVA A LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1, EN EL AMBITO CAÑADA DE JULIAN, ZONA 7 –COSTA DE VERA- DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE VERA.

ANEXO

En el momento en que nos encontramos del proceso para hacer posible el proyecto descrito en la memoria, y por la complejidad del mismo en una extensión de suelo limitada a las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, no nos parece adecuado limitar la superficie máxima destinada a estos establecimientos. Esta limitación, por la previsible unidad del proyecto y las limitaciones de la normativa sectorial en cuanto criterio de cómputo de superficies, podría resultar contrario a los intereses y concepto del proyecto a desarrollar y que motiva esta modificación.

Manifestación de la Agencia Andaluza del Agua en la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

En la certificación recibida de la Secretaría General de Planificación y Desarrollo Territorial referente al acuerdo de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, en su sesión de 5 de octubre de 2009, en relación con la Modificación nº 4 del PGOU de Vera, se recoge la siguiente manifestación de la Agencia Andaluza del Agua:

- ***“La Agencia Andaluza del Agua manifiesta la existencia de un punto de riesgo de inundaciones “rambla del Algarrobo” que afecta el ámbito de la presente Modificación propuesta y por tanto, deberán concretarse las medidas para evitarlo. Así mismo, deberá cuantificarse la incidencia de la Modificación en la demanda de recursos hídricos con el fin de verificar la disponibilidad de recursos hídricos.”***

Ante esta manifestación y en cuanto al riesgo de inundaciones, que suponemos se referirá a las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, puesto que las otras se encuentran próximas al cota 70, hemos de aclarar lo siguiente:

- Estas parcelas pertenecen al suelo urbano consolidado de Vera por desarrollo del sector RC-5e de Vera, suelo urbanizable desde la aprobación de las NN.SS de Vera en 1991.
- El ámbito de la presente modificación, según la documentación de la que disponemos, se encuentra fuera de la zona de afección de la Rambla del Algarrobo.
- El ámbito de la Modificación Nº 4 del PGOU de Vera queda claramente excluido de la zona inundable correspondiente a la Rambla del Algarrobo, como se aprecia en el plano del Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Levante Almeriense, cuya copia se adjunta.

El Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces, constituye el marco general de intervención en la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de prevención de avenidas e inundaciones, desde su aprobación mediante el Decreto 189/2002, de 2 julio.

A partir de 2004 la Agencia Andaluza del Agua inicia la redacción de una serie de estudios hidráulicos para la delimitación y ordenación de las zonas inundables del territorio andaluz, en los que con una base conceptual común se han ido incorporando progresivamente sustanciales avances tecnológicos y metodológicos al servicio de un mejor conocimiento de la realidad del problema.

Entre los estudios aprobados se encuentra el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Levante Almeriense.

El ámbito de cada uno de los estudios se muestra en el mapa interactivo que contiene, en el que así mismo se muestra la delimitación de zonas inundables para aquellos estudios.

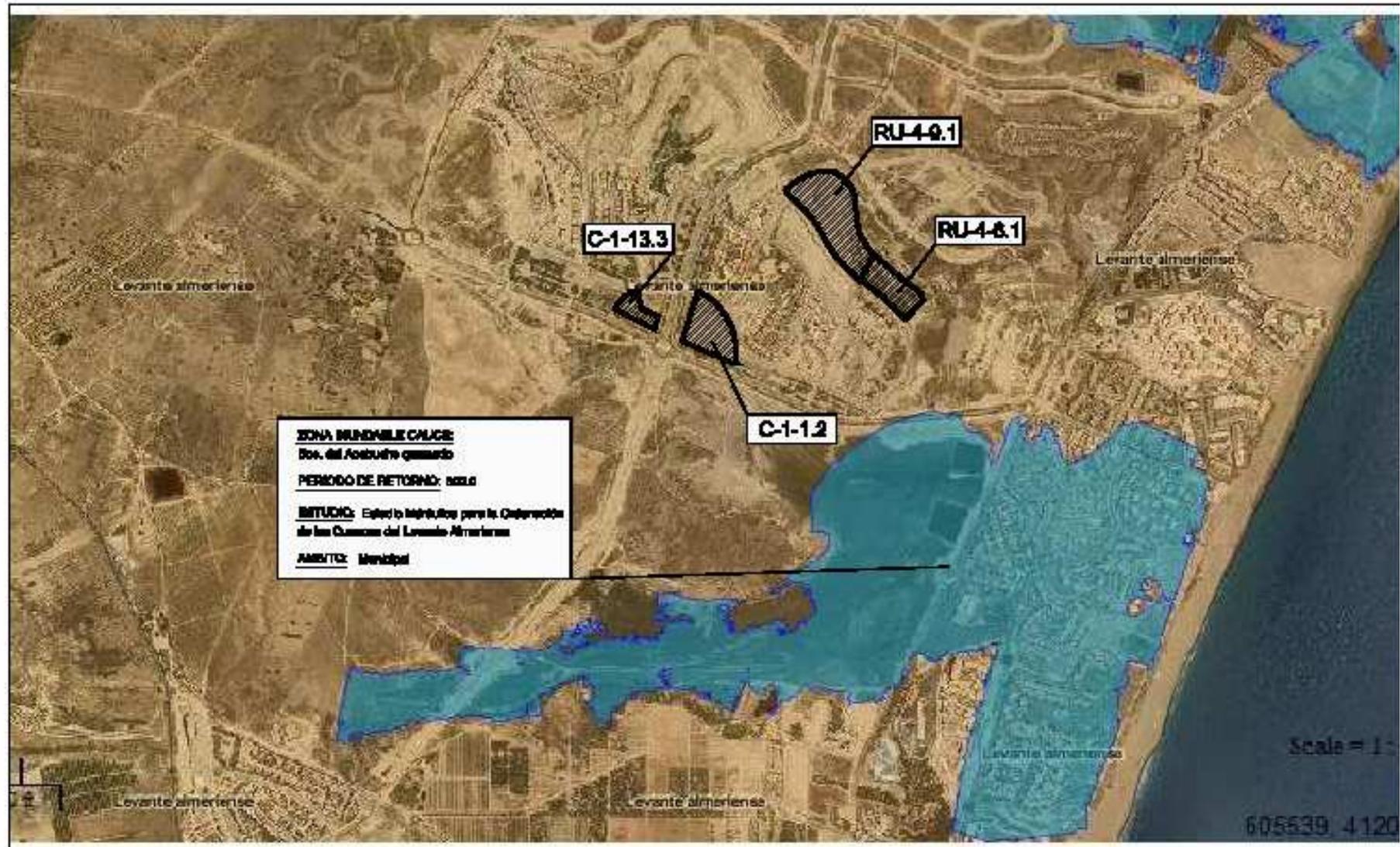
Las Zonas Inundables recogidas en el mapa corresponden a las definidas como tales en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RD 9/2008 de 11 de enero): “Se consideran zonas inundables las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años, ...”.

- Creemos que la manifestación está motivada por falta de precisión en la información remitida a esta agencia o por confusión de esta a la hora de ubicar el ámbito en el entorno de la referida rambla, puesto que claramente se desprende del examen de las cotas de nivel y rasantes del entorno, en cotas superiores a la cota 12 m. y su proximidad al litoral, en todo caso la propia transformación urbanística, con su viario y zonas verdes en la zona sur, ya supone una medida en sí contra este riesgo.

Se adjunta plano extraído del Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Levante Almeriense, en el que se señala el ámbito de la modificación.

MODIFICACION DEL PGOU DE VERA RELATIVA A LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-13.3 , RU-4-9.1 Y RU-4-6.1, EN EL AMBITO CAÑADA DE JULIAN, ZONA 7 -COSTA DE VERA- DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE VERA.

ANEXO



SITUACION DE LAS PARCELAS DE LA MODIFICACION SOBRE LA ZONA INUNDABLE

3. CONCLUSION.

Con las justificaciones expuestas en el presente anexo, y las subsanaciones y aclaraciones introducidas en la modificación nº 4 del PGOU de Vera, el técnico redactor de este documento considera haber dado suficientemente justificada respuesta al “Informe para la Valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística sobre la Modificación Puntual de elementos, denominada “Modificación Puntual nº 4 del PGOU de Vera Relativa a las Parcelas C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1 y RU-4-6.1, en el ámbito Cañada Julián, Zona 7 del Suelo Urbano Consolidado de Vera”, conforme al 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”, emitido por la Dirección General de Urbanismo, y al informe remitido con relación a esta modificación por la Dirección General de Comercio, por lo que se solicita, conforme al acuerdo de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, continuar con la tramitación de esta modificación del planeamiento general de Vera.

GRIÑÁN MONTEALEGRE ARQUITECTOS S.L.P

Fdo. Salvador Griñán Montealegre

MODIFICACION DEL PGOU DE VERA RELATIVA A LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1, EN EL AMBITO CAÑADA DE JULIAN, ZONA 7 –COSTA DE VERA- DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE VERA.

ANEXOS

**ANEXO N° 6.1
SOLICITUD INFORME A LA DIRECCION GENERAL DE COMERCIO DE LA
CONSEJERIA DE TURISMO, COMERCIO Y DEPORTE**

GRIÑÁN MONTEALEGRE ARQUITECTOS



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



R E C E P C I O N	JUNTA DE ANDALUCÍA	
	CONSEJERÍA DE TURISMO, COMERCIO Y DEPORTE	
	08 JUL 2009	
	Registro General Delegación Provincial Almería	Hora

DELEGACIÓN PROVINCIAL
DE LA CONSEJERÍA DE
TURISMO, COMERCIO Y DEPORTE
C/ GERONA Nº 18
04001 ALMERÍA

SOLICITUD DE INFORME SECTORIAL

SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PGOU DE VERA EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-1.13, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1 DE LA ORDENANZA 19.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Vera, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de marzo de 2009, ha aprobado inicialmente la Modificación Puntual nº 4 del PGOU de Vera, en el ámbito de las parcelas C-1-1.2, C-1-1.13, RU-4-9.1 y RU-4-6.1 de la Ordenanza 19, expediente promovido por D. Diego Martínez y otros, conforme a la documentación técnica redactada por el arquitecto D. Salvador Griñán Montealegre, según certificación del citado acuerdo, de la cual se adjunta copia.

Por medio del presente y de conformidad con la Modificación de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, en su Disposición Adicional Segunda, puesto que la presente Modificación Puntual nº 2 del PGOU de Vera prevé la compatibilidad de gran establecimiento comercial, se solicita informe no vinculante a la Consejería competente en materia de comercio, que versará exclusivamente sobre su adecuación al Plan Andaluz de Orientación Comercial previsto en esta Ley y que deberá evacuarse en el plazo máximo de dos meses.

Todo lo cual le solicito a los efectos anteriormente prevenidos.

Vera, a 6 de julio de 2009

EL ALCALDE-PRESIDENTE

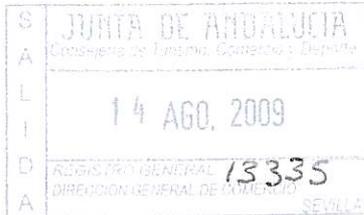


MODIFICACION DEL PGOU DE VERA RELATIVA A LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1, EN EL AMBITO CAÑADA DE JULIAN, ZONA 7 –COSTA DE VERA- DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE VERA.

ANEXOS

**ANEXO N° 6.2
INFORME A LA DIRECCION GENERAL DE COMERCIO DE LA CONSEJERIA DE
TURISMO, COMERCIO Y DEPORTE**

GRIÑÁN MONTEALEGRE ARQUITECTOS



Excmo. Sr. Alcalde del Ayuntamiento
de Vera.
Plaza Mayor, 1
04620 Vera (Almería)



Nº Refª: ARR/URB-014/09/AL y URB-029/09/AL

Adjunto se remite, a efectos de notificación, informe de la Dirección General de Comercio acerca de las modificaciones puntuales tanto del plan general de ordenación del territorio del municipio de Vera como de sus NN.SS., que tuvieron entrada en el Registro General de esta Consejería el 6 de mayo y 20 de julio respectivamente de 2009.

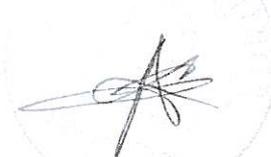
El presente informe se encuadra dentro de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1996, del Comercio Interior de Andalucía, añadida por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y tiene un carácter no vinculante.

Asimismo, le comunicamos que con esta misma fecha se ha remitido copia de este informe a la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, así como a la Delegación Provincial de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte en Almería.

Sevilla, 11 de agosto de 2009.

A DIRECTORA GENERAL DE COMERCIO.

*VER
CON
MARIANA
D. VAQUERO*



..: María Dolores Atienza Mantero.

INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE COMERCIO ACERCA DE MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE VERA.

I.- RÉGIMEN JURÍDICO.

- Ley 1/1996, de 10 de Enero, del Comercio Interior de Andalucía. Disposición Adicional Segunda.(BOJA nº 7, de 18 de Enero de 1996)
- Decreto 208/2007, de 17 de Julio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Orientación Comercial 2007/2010 y se regulan los criterios y sistema de evaluación para el otorgamiento de licencia comercial de grandes establecimientos comerciales y el informa comercial sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico. Capítulo IV, Artículos 19 al 22. (Boja nº 150, de 17 de Julio)

II.- DATOS PARA EL INFORME.

1.- IDENTIFICACIÓN.

- 1.1.- Municipio: VERA.
- 1.2.- Instrumento de Planificación que se informa: MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE VERA.
- 1.3.- Fecha de aprobación inicial:
- 1.4.- Fecha de solicitud del informe:

2.- CARACTERIZACION DEL MUNICIPIO.

- 2.1.- Situación: PROVINCIA DE ALMERIA. A 92 kms de la capital.
- 2.2.- Distribución espacial de la población: multinuclear (cinco núcleos de población).
- 2.3.- Población del municipio. Padrón 2008 INE: 13.473 habitantes.

3.- ZONA PLAN ANDALUZ DE ORIENTACIÓN COMERCIAL (PAOC) 2007/2010 Y POBLACIÓN AFECTADA.

- 3.1.- Para formatos comerciales alimentarios: LEVANTE ALMERIENSE.
Población Padrón 2008 INE: 85.506 habitantes.
Municipios incluidos: Antas, Bedar, Carboneras, Cuevas del Almanzora, Gallardos (Los), Garrucha, Huércal-Overa, Mojácar, Pulpí, Sorbas, Turre y Vera.
- 3.2.- Para formatos comerciales no alimentarios: ZONA AGREGADA DE ALMERÍA.
Población Padrón 2008 INE: 647.791 habitantes.
Zonas incluidas: Centro regional de Almería, Levante Almeriense, Poniente Almeriense y Sureste Árido-Almanzora.

4.- ORDENACIÓN TERRITORIAL.

DECRETO 26/2009, de 3 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense y se crea su Comisión de Seguimiento.

5.- ELEMENTOS BÁSICOS CONDICIONANTES.

- 5.1.- Infraestructuras.

Como infraestructuras principales se determinan las siguientes:

- A-1200 que conecta la costa con la autovía del Mediterráneo A-7 y la AP-7
- N-340a que conecta Vera con la A-7

6.- TIPOLOGÍA DE ZONA.

Red de Ciudades Medias.

7.- BALANCE COMERCIAL.

Datos extraídos del PAOC 2007/2010 para la zona

Demanda

Gasto per cápita 1/1/07 (€/persona-año)

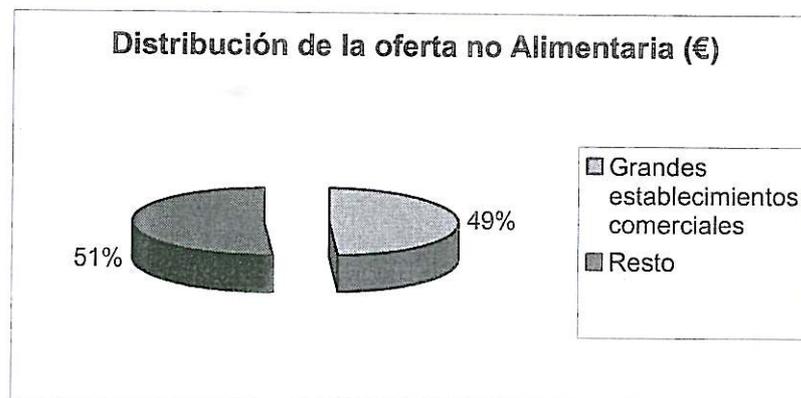
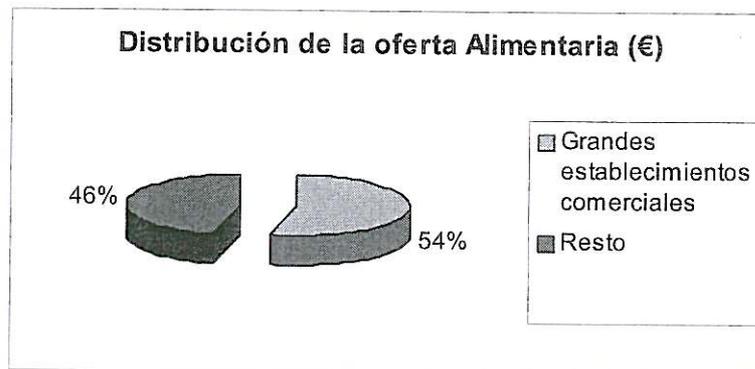
Sector	
Alimentación	1.702,94
Equipamiento de la persona	494,48
Equipamiento del hogar – mueble	138,93
Equipamiento del hogar - electrodoméstico	140,85
Bricolaje	138,00
Deporte y Juguete	83,83
Jardinería	21,85
Ocio y Cultura	85,79
Resto	336,82

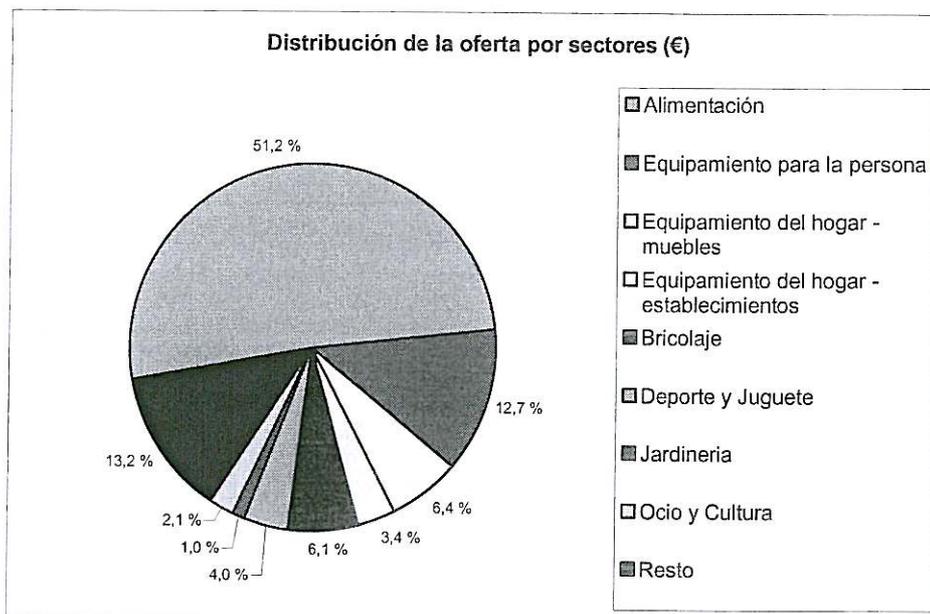
Oferta

	Oferta a 31/12/06 (M €/año)
Alimentación	193,6
No alimentación	184,7
TOTAL	378,3

Balance entre oferta y demanda en formato alimentario

Oferta a 31/12/06 (M€/año)	191,4
Demanda a 31/12/07 (M€/año)	180,4
Balance (%)	6%





En el Decreto 208/2007, de 17 de julio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Orientación Comercial 2007-2010 y se regulan los criterios de evaluación para el otorgamiento de licencia comercial de grandes establecimientos comerciales (GEC), se caracteriza esta zona en función de los balances comerciales clasificados por los distintos formatos, actualizados los datos 10 de diciembre de 2008, de la Dirección General de Comercio.

Formato	Desviación
GEC no especializada con predominio de alimentación	-6%
Gran almacén/galería comercial	-14%
GEC especializados en equipamiento para la persona	-10%
GEC especializados en equipamiento del hogar-mueble	-49%
GEC especializados en equipamiento del hogar-electrodoméstico	-30%
GEC especializados en bricolaje	-12%
GEC especializados en deporte y juguete	-35%
GEC especializados en jardinería	-21%
GEC especializados en ocio y cultura	-33%
GEC especializados en vehículos y carburantes	-57%

III.- IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO.

MODIFICACION PUNTUAL Nº 3 DEL PGOU DE VERA PARA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 6.1 DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO TERCIARIO.

El objeto de la Modificación puntual lo constituye la Unidad de Actuación 6.1, con 6.495 m2s de superficie bruta, 3.897 m2t de superficie edificable.

Este sector está configurado en el PGOU como suelo urbano no consolidado de uso residencial compatible con el uso terciario, la modificación propone un cambio de uso preferente a uso terciario (excepto uso hotelero) compatibilizado con dotacional prohibiendo los usos residenciales e industriales.

MODIFICACION PUNTUAL Nº 3 DEL PGOU DE VERA PARA DELIMITACIÓN DEL SUBSECTOR I-2.1 DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL.

El objeto de la Modificación puntual lo constituye el sector I-2.1, con 139.204,76 m2s de superficie bruta, 69.602,38 m2t de superficie edificable.

Este sector está configurado en el PGOU como suelo urbanizable sectorizado de uso industrial compatible con el uso terciario, dotacional, prohibiendo los usos residenciales colectivos y unifamiliares.

MODIFICACION PUNTUAL Nº 41 DE LAS NN.SS DE VERA PARA EL SECTOR IC-3 DE SUELO URBANIZABLE DE USO TERCIARIO.

El objeto de la Modificación puntual lo constituye el sector IC-3, con 85.000 m2s de superficie bruta, 55.250 m2t de superficie edificable.

Este sector está configurado en las NN.SS como suelo no urbanizable, la modificación propone la creación de un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado de uso terciario compatible con el uso industrial.

MODIFICACION PUNTUAL Nº 4 DEL PGOU DE VERA RELATIVA A LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1, EN EL ÁMBITO CAÑADA JULIÁN, ZONA 7 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE VERA.

El objeto de la Modificación puntual lo constituye las parcelas C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1, con 14.870 m2s, 5.148 m2s, 26.670 m2s y 10.002 m2s de superficie bruta, 53.334 m2t, 10.666 m2t, 15.605 m2t y 5.852 m2t de superficie edificable.

Este sector está configurado en el PGOU como suelo urbano consolidado de uso hotelero y terciario compatible con el uso residencial.

IV.- RECOMENDACIONES, SUGERENCIAS Y OBSERVACIONES.**1.- INCORPORAR UNA CLASIFICACIÓN COMERCIAL, DISTINGUIENDO ENTRE USO COMERCIAL MINORISTA Y DE GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL.**

Aunque se valora positivamente el haber integrado en el proyecto las clasificaciones y definiciones comerciales contenidas en la ley, sobre todo la distinción entre gran superficie comercial, agrupación comercial o centro comercial y local comercial, según establecen los artículos 3, 4 y 23 de la citada Ley, para que puedan ser aplicadas, en su caso, cuando se concreten los usos del sector, sería conveniente introducir las categorías de comercio mayorista y comercio minorista.

Asimismo, es necesario introducir las superficies que distinguen cada clase de comercio, ya que la Ley 1/1996, del Comercio Interior de Andalucía, establece como criterio para la consideración de Gran Superficie Comercial, con independencia de su denominación, todo establecimiento individual o colectivo en el que se ejerza la actividad comercial minorista que tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 1.300 metros cuadrados, en municipios con una población de entre 10.000 y 25.000 habitantes, como es el caso de Vera.

2.- COMPATIBILIDAD E INCOMPATIBILIDAD DE USOS.

La compatibilidad de los usos planteados en el proyecto con las diferentes categorías del uso comercial debería ser ordenada de acuerdo con las siguientes premisas:

En primer lugar, destacar como principio el equilibrio de actividades urbanas, traducido en la compatibilidad del uso residencial con los usos terciarios, tanto en formato de pequeño comercio como de gran establecimiento. Este equilibrio de usos es positivo para el enriquecimiento del tejido urbano. Con respecto al uso industrial esta Consejería participa de la idea de compatibilizarlo con el pequeño y mediano comercio, para así dotar a los sectores industriales de servicios complementarios.

En segundo lugar, sería conveniente que en la propuesta de usos que se hace en las normas se prohibiera, de una forma general, la compatibilidad del uso pormenorizado de Grandes Superficies Comerciales con el uso industrial, ya que puede inducir a que los sectores configurados para un uso industrial pierdan su carácter inicial para acabar convertidos en polígonos comerciales, con los problemas logísticos que ello conlleva.

Estas prácticas han propiciado, por ejemplo, que hayan aparecido centros comerciales en polígonos industriales, con unas infraestructuras aptas solo para el comercio mayorista o para una cierta proporción de pequeños establecimientos, provocando grandes afecciones

urbanísticas, incluso de carácter supramunicipal, afectando a la ordenación del territorio y sobre todo a los consumidores.

3.- CONVENIENCIA DE LOCALIZAR EXPRESAMENTE LAS GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La memoria del documento de aprobación inicial de la modificación puntual nº 4 recoge en su apartado 2.4.2.4. la no previsión de instalación de gran superficie comercial, aún así lo remite a ulteriores proyectos o estudios de detalle.

Se recomienda la inclusión en las normas, de una forma mucho mas explicita, de la obligación de localizar expresamente las grandes superficies comerciales mediante la prohibición de implantarlas, salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el planeamiento general establezca expresamente.

En el supuesto de preverse la implantación de alguna gran superficie comercial sería muy conveniente localizarlas expresamente, al representar nodos de centralidad muy importantes, como elementos medulares de una estrategia de reequilibrio territorial.

Hay que insistir en los problemas que pueden generar los grandes establecimientos comerciales cuya localización no esté previamente estudiada. Localizaciones "no óptimas" de dichos establecimientos originan problemas sobre el transporte y el tráfico, congestionando puntos clave de las vías públicas, ya que generaran importantes flujos de personas y de vehículos que, en todo caso, debían de estar calculados para estimar si las infraestructuras previstas pueden absorberlos.

4.- LIMITACIÓN DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE POTENCIAL SUSCEPTIBLE DE INSTALACIÓN DE GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES.

Tal y como están redactadas las modificaciones y según los cálculos realizados, se podrían dedicar a suelo apto para la implantación de grandes superficies comerciales como edificabilidad comercial 55.250, 3.897 y 42.000 m²t, correspondientes a las modificaciones puntuales nº 41 de las NN.SS de Vera para el sector IC-3 de suelo urbanizable de uso terciario, nº 3 del PGOU de Vera para delimitación de la unidad de actuación 6.1 de suelo urbano no consolidado de uso terciario y nº 4 del PGOU de Vera relativa a las parcelas C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1 y RU-4-6.1, en el ámbito Cañada Julián, zona 7 del suelo urbano consolidado de vera, y como edificabilidad comercial compatible máxima del 50% de 69.602,38 m²t, correspondiente a la modificación puntual nº 3 del PGOU de Vera para delimitación del subsector I-2.1 de suelo urbanizable industrial.

En este sentido, sería conveniente, establecer en el Proyecto un techo máximo al uso comercial destinado específicamente a la implantación de grandes establecimientos comerciales.

Por otro lado, también se debería limitar porcentualmente, en el uso compatible, la posibilidad de suelo comercial que pudiera suponer la implantación de una gran superficie comercial.

En este sentido, es importante que se tuviera en cuenta la Directriz 52 del Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA) referente a la actividad comercial, y en concreto su apartado 3, sobre la determinación de los nuevos grandes establecimientos comerciales, valorando principalmente su impacto sobre el modelo de ciudad, medio ambiente, movilidad urbana, etc.

V.- NECESIDAD, EN TODO CASO, DE LICENCIA COMERCIAL PARA LAS GRANDES SUPERFICIES DE ACUERDO CON LA LEY DEL COMERCIO INTERIOR DE ANDALUCÍA.

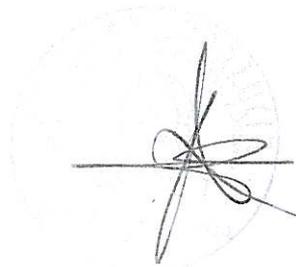
El presente informe se realiza en cumplimiento con la disposición adicional segunda de la Ley 1/1996, del Comercio Interior de Andalucía, añadida por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. Su objeto es, exclusivamente, analizar la congruencia con el Plan Andaluz de Orientación Comercial de la propuesta de modificación de aquellos planeamientos urbanísticos generales que prevean la localización de un gran establecimiento comercial o dispongan sobre determinados terrenos la compatibilidad de dicho uso.

En cualquier caso, el promotor que pretenda instalar un gran establecimiento comercial en un municipio deberá cumplir con los requisitos que para ello se recogen en el título IV de la Ley 1/1996, del Comercio Interior de Andalucía.

Por lo tanto, el presente informe no sustituye, en ningún caso, a las licencias comerciales que sean preceptivas para la instalación de cualquier gran establecimiento comercial en Andalucía.

Sevilla, 11 de agosto de 2009.

DIRECTORA GENERAL DE COMERCIO.



Fdo.: María Dolores Atienza Mantero.

MODIFICACION DEL PGOU DE VERA RELATIVA A LAS PARCELAS C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1, EN EL AMBITO CAÑADA DE JULIAN, ZONA 7 –COSTA DE VERA- DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE VERA.

ANEXOS

ANEXO Nº 7.1
PUBLICACION EN EL BOPA DEL CONVENIO URBANISTICO FORMALIZADO
ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE VERA Y LOS PROMOTORES DE LA
MODIFICACION Nº 4 DEL PGOU, PARA LA IMPLANTACION DE ACTUACION
SINGULAR EN EL AMBITO DE LA ORDENANZA 19 DEL PGOU DE VERA

Nº	Puestos Denominación	Grupo Nivel	
<i>B) Escala Administración General</i>			
1	Administrativo	C1	22
2	Auxiliar Admón.	C2	18
1	Ayudante Régimen Interior	C2	16
<i>C) Escala Administración Especial</i>			
4	Policías Guardias	C 1	18
PERSONALLABORALFIJO:			
A) Con contratación a Tiempo Indefinido			
4	Operarios Serv. Múltiples y Conductores	E	14
1	Aux. Biblioteca y otros Serv. Adminis.	C2	16
1	Conserje Colegio y Otros Servicios	E	14
1	Coordinador Deportivo y Cultural	C2	16
CONTRATACIÓN LABORAL TEMPORAL:			
1	Educador Proyecto Azahar a tiempo parcial		
1	Monitores actividades culturales a tiempo parcial		
1	Dinamizador Centro Guadalinfo		
1	Promotor		

De conformidad con lo dispuesto en el art. 171 del R. Decreto Legislativo 2/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, contra la aprobación definitiva de este Presupuesto podrá interponerse directamente recurso Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la publicación de este Anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, el cual no suspenderá por si solo la aplicación del Presupuesto aprobado.

Gádor, 7 de agosto de 2009.

EL ALCALDE, Eugenio Jesús González García.

7929/09

AYUNTAMIENTO DE TABERNAS

EDICTO

Don Antonio Úbeda González, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de esta Villa de Tabernas, Almería.

Admitido a tramite por la Junta de Gobierno Local el Proyecto de Actuación de Instalación de Huerto Solar fotovoltaico de 10 kw en el Polígono 25 parcela 28 instado por ELLEN EICKHOFF, en atención a lo establecido en la Ley 7/2002 Urbanística de Andalucía, se anuncia que el mismo se encuentra en exposición al publico por plazo de veinte días, para recepción de alegaciones o reclamaciones.

Tabernas a 10 de agosto de 2009.

EL ALCALDE, Antonio Úbeda González.

7930/09

AYUNTAMIENTO DE TABERNAS

EDICTO

Don Antonio Úbeda González, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de esta Villa de Tabernas, Almería.

Admitido a tramite por la Junta de Gobierno Local el Proyecto de Actuación de Instalación de Huerto Solar

fotovoltaico de 10 kw en el Polígono 25 parcela 225 instado por ANTONIA PILAR FERNANDEZ IBAÑEZ , en atención a lo establecido en la Ley 7/2002 Urbanística de Andalucía, se anuncia que el mismo se encuentra en exposición al publico por plazo de veinte días, para recepción de alegaciones o reclamaciones.

Tabernas a 10 de agosto de 2009.

EL ALCALDE, Antonio Úbeda González.

7931/09

AYUNTAMIENTO DE VERA

EDICTO

Don Félix Mariano López Caparrós, Alcalde - Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Vera (Almería).

HACE SABER: Que por acuerdo del Pleno Corporativo de fecha 23 de julio de 2009, se aprobó inicial y definitivamente, en el caso que no se produzcan alegaciones durante el trámite de audiencia e información pública, Convenio Urbanístico formalizado entre el Ayuntamiento de Vera y D. Gabriel Sánchez García, D. Diego Gómez Martínez, D. Juan Sánchez García, Keymur S.L. y Key Mare Inversiones y Participaciones S.L., para la implantación de actuación singular en el ámbito de la Ordenanza 19 del PGOU de Vera.

Lo que se somete a información pública por plazo de VEINTE DÍAS hábiles, contados a partir de la inserción del presente Edicto en el BOP para que pueda ser examinado y formularse las alegaciones que procedan, con la documentación que la justifique, en el Área de Secretaría de este Ayuntamiento, en horas y días hábiles de oficina.

Todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación Urbanística de Andalucía.

Vera, a 30 de julio de 2009.

EL ALCALDE – PRESIDENTE, Félix Mariano López Caparrós.

CONVENIO URBANÍSTICO RELATIVO A IMPLANTACIÓN DE ACTUACIÓN SINGULAR EN LAS PARCELAS URBANAS C-1 - 1.2, C- 1-1.13, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1 DE LA ORDENANZA 19 DEL PGOU DE VERA

En la ciudad de Vera a 16 de Julio del 2009.

REUNIDOS:

D. FÉLIX MARIANO LÓPEZ CAPARRÓS, Alcalde - Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Vera (Almería), cuyas demás circunstancias personales no se consignan por razón del cargo público que ostenta.

D. GABRIEL SÁNCHEZ GARCÍA, mayor de edad, provisto con el NIF nº 40859070 F y con el domicilio en Avda. Ciudad de Valencia nº 19 de Vera.

D. DIEGO GÓMEZ MARTÍNEZ, mayor de edad, provisto con el NIF nº 74176202 Y y con el domicilio en Avda. Ciudad de Valencia nº 19 de Vera.

D. JUAN SÁNCHEZ GARCÍA, mayor de edad, provisto con el NIF nº 72519001 R y con el domicilio en Avda. Ciudad de Valencia nº 19 de Vera.

D. DAVID MARTÍNEZ, mayor de edad, provisto con el NIF nº 7471114 Y y con el domicilio en Avda. Ciudad de Valencia nº 19 e Vera.

D. PEDRO RIUS MARTINEZ, mayor de edad, provisto con el NIF nº 52.143.354 P y con el domicilio en Avda. Ciudad de Valencia nº 19 de Vera.

INTERVIENEN

D. Félix Mariano López Caparros, en calidad de Alcalde - Presidente del Excmo. AYUNTAMIENTO DE VERA (ALMERÍA), en adelante Ayuntamiento, en nombre y representación del mismo, en virtud de las facultades que le otorgan las vigentes Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local y normas concordantes, y domiciliado a efectos de notificaciones en la Casa Consistorial y D. Pedro López Soler, en su calidad de fedatario municipal.

D. Gabriel Sánchez García, en nombre y representación de las sociedades KEY MARE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES, S.L., con CIF B73548463 y KEY MUR, S.L. con CIF B73263402, en calidad de Presidente y apoderado de las mismas.

D. Pedro Rius Martínez, en nombre y representación de D. Gabriel Sánchez García, D. Diego Gómez Martínez, D. Juan Sánchez García y D. David Martínez, en virtud de la escritura de apoderamiento de fecha 22 de Junio del 2009, nº 2476 ante el notario de Vera D. Francisco Vidal Rosales, con nº de Protocolo nº 2476.

MANIFIESTAN

Primero.- En fecha 31 de marzo de 2009, el Pleno Corporativo, aprobó inicialmente expediente de Modificación Puntual núm.- 4 del PGOU de Vera (por Adaptación de las NN.SS de 1991 de Vera a la LOUA), en el ámbito de las parcelas C-1 - 1.2, C-1-1.13, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1 de la Ordenanza 19, el cual está promovido por D. Diego Gómez Martínez y Otros, según documentación técnica redactada por Griñán Montealegre Arquitectos S.L.P. El referido acuerdo, en su dispositivo primero, establece la obligación que se transcribe a continuación:

“ No obstante lo anterior, con carácter previo a la aprobación provisional, habrá formalizarse convenio urbanístico entre el promotor del expediente y el Ayuntamiento, encaminado a la realización de actuaciones municipales de interés público, dando, así, cumplimiento al principio constitucional de participación de la Comunidad Vecinal en las plusvalías que genera la acción urbanística de los Entes públicos.”

Segundo.- Que los Sres. y mercantiles arriba citados, son propietarios de las fincas registrales ubicadas en el Término Municipal, a las que afecta la Modificación Puntual núm. 6 del PGOU de Vera. Dichas fincas son las siguientes:

PARC.	FINCA REGISTRAL REFERENCIA CATAST.	TITULAR	DOMICILIO	SUP. M2
C-1-1.2	LIBRO 321, TOMO 1290, FOLIO 49, FINCA 28947 510870XG0250N0001YS 510870XG0250N0002UD 510870XG0250N0003IF 510870XG0250N0004OG 510870XG0250N0005PH	Diego Gómez Martínez Gabriel Sánchez García Juan Sánchez García David Martínez y otros	AVDA. CIUDAD DE VALENCIA 19 04621 VERA	14.870,00
C-1-13.3	LIBRO 321, TOMO 1290, FOLIO 65, FINCA 28963 4610903XG0241S0001AP	KEYMUR S.L. B 73263402	AVDA. CIUDAD DE VALENCIA 19 04621 VERA	5.148,00
RU-4-9.1	LIBRO 321, TOMO 1290, FOLIO 61, FINCA 28959 5312201XG0251S0001SF 5312201XG0251S0002DG 5312201XG0251S0003FH 5312201XG0251S0004GJ 5312201XG0251S0005HK	KEYMARE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES S.L B 73548463	C/. EMILIO CASTELAR, 100 30740 SAN PEDRO DEL PINATAR. MURCIA	15.605,00
RU-4-6.1	LIBRO 321, TOMO 1290, FOLIO 57, FINCA 28955 5410601XG0251S0001 PF 5410601XG0251S0002AG 5410601XG0251S0003SH 5410601XG0251S0004DJ 5410601XG0251S0	KEYMARE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES S.L B 73548463	C/. EMILIO CASTELAR, 100 30740 SAN PEDRO DEL PINATAR. MURCIA	5.852,00

Tercero.- El Alcalde - Presidente del Ayuntamiento, manifiesta que, en el ámbito de los fines que persigue la Corporación Municipal que preside, y teniendo en cuenta que el motor principal de crecimiento económico del Municipio, es el sector Turismo y Servicios, resulta oportuno disponer, de un edificio emblemático, que venga a dotar al Sector de

espacio destinado a servicios y plazas hoteleras de calidad alta. Todo lo cual, contribuye a procurar los recursos aptos, para la creación de empleo, tanto directo como indirecto, desestacionalización del destino y diversificación turística. Objetivos que, en momentos de crisis económica como los que están padeciendo, son de todo punto imprescindibles, mitigar los efectos negativos que esta coyuntura económica actual, está produciendo en la población.

Cuarto.- Con la firma del presente convenio, así con las obligaciones que se imponen a las partes, se pretende desde la Corporación municipal, utilizar los instrumentos jurídicos que el Ordenamiento Urbanístico, pone al servicio de dichas finalidades, para proceder a la ordenación de un edificio singular y único, en una zona apta para ello, como es la propuesta. Del mismo modo, la modificación de planeamiento, de acuerdo con las determinaciones establecidas en la legislación urbanística vigente de aplicación, dota al ámbito de una parcela destinada a VPO, concretamente, el 30 por ciento del aprovechamiento urbanístico que se incrementa; por lo tanto esta actuación, también supone el establecimiento de esta tipología de vivienda protegida, en este ámbito costero.

Todo ello, teniendo presente que, de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, la ocupación de los edificios en altura es muy inferior a los edificios plurifamiliares medios, generan mayores posibilidades de espacios libres y de relación social, optimizando su funcionalidad.

Además, esta actuación viene a erigirse como un signo de modernidad y futuro en la zona del Levante Almeriense, del mismo modo, que se ha hecho en otros núcleos urbanos de la provincia, como Almería, El Ejido y, recientemente, Roquetas de Mar; vendrá a significar un punto de encuentro y un referente, ya que su realización arquitectónica será cuidadosa con el medio ambiente y dotará de modernidad y vanguardia el paisaje del Municipio.

El entorno tiene fácil accesibilidad, encontrándose rodeado de amplias avenidas y accesos.

Quinto.- Tras la entrada en vigor de la LOUA, la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante RDL 2/2008, de 20 de junio, los Ayuntamientos andaluces cuentan con una herramienta básica y legal para que en el ámbito de sus respectivas competencias puedan suscribir Convenios Urbanísticos relativos a los instrumentos de planeamiento, teniendo a todos los efectos dichos convenios, carácter jurídico - administrativo, con el objetivo de vincular a las partes para las distintas iniciativas y tramitación de los pertinentes procedimientos sobre la base de acuerdos en base a la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretar y acordar soluciones de ordenación, y las compensaciones que pacten legalmente, según las condiciones que se estipulen en el convenio, queden en el patrimonio municipal de acuerdo con lo que determina el artículo 30 de la LOUA.

En virtud de lo anteriormente expuesto, las partes intervinientes suscriben, de acuerdo con sus ESTIPULACIONES, el presente:

CONVENIO URBANÍSTICO

Primera.- OBJETO.- El presente convenio urbanístico viene por objeto, la regulación de las relaciones entre el Ayuntamiento, y los promotores, que permitan la dotación de un área de servicios y hotelera, con carácter singular y único, que se convierta en referente de la Comarca, y que contribuya a significar un signo de modernidad y referencia turística, que complementa, implementa e incrementa la oferta del destino turístico Vera.

Segunda.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES

1. Compromisos a cargo del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento de Vera, se compromete, en virtud del presente convenio urbanístico, a realizar con la mayor prontitud los trámites necesarios para la Modificación Puntual del PGOU, en orden al incremento de aprovechamiento urbanístico en la forma y con el contenido con que figura en el expediente aprobado inicialmente por el Pleno Corporativo, en los términos precisos para el cumplimiento del convenio, en ordenación de edificios en altura. De igual forma, el Ayuntamiento de Vera, se compromete a dar trámite al oportuno Estudio de Detalle que habrá de presentarse posteriormente y a conceder con la mayor celeridad posible, las licencias de edificación y primera ocupación.

2. Compromisos a cargo de los promotores.

2.A. Cesiones Obligatorias:

2.A.1.- Diez por ciento del aprovechamiento lucrativo (libre de cargas y gravámenes):

El Ayuntamiento de Vera, por razón de urbanismo, tiene derecho a obtener el diez por ciento del aprovechamiento medio de la edificabilidad lucrativa que se incrementa.

Ese 10 por ciento se concreta, de acuerdo con los usos del ámbito en

3. 1.800 m²t de uso residencial.

4. 2.198, 20 m²t de uso terciario (hotelero, comercial, etc)

A los efectos de monetarización de este aprovechamiento con fecha de referencia junio de 2009, los servicios técnicos municipales, han emitido el correspondiente informe de valoración, estableciendo que el valor económico de la cesión obligatoria, se cifra en 3.000.000 euros.

El Ayuntamiento de Vera, al efecto de garantizar la unidad de criterio en la actuación singular que justifica la Modificación Puntual del PGOU, manifiesta su voluntad de monetarizar el diez por ciento de cesión obligatoria, y ello a favor del promotor de la actuación.

La referida monetarización, se materializará, previo a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

No obstante lo anterior, de forma anticipada, el promotor/es, deberá ingresar antes del mes de octubre de 2010, en la Tesorería municipal, una vez aprobado definitivamente el expediente de modificación Puntual del PGOU, (art. 30.3.1º LOUA), 500.000 euros, para su destino a obra pública municipal; así como, 500.000 euros, antes del mes de octubre de 2011, para el mismo destino.

Si la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se demorase más de cuatro años desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU, la valoración del aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria, deberá ser actualizada, emitiéndose para ello, el correspondiente informe técnico municipal de valoración (reta-

sación), pudiéndose tomar como referencia, para su determinación, la valoración de tres tasadoras oficiales.

2.A.2.- Cesión de 4.000 m² de equipamiento. El destino del equipamiento municipal, será complementario a los usos terciarios (comercial, hotelero, etc), anejos a la actuación singular que se proyecta, que constituye el objeto de la Modificación Puntual.

2.A.3.- Cesión de Espacios Libres. La cesión de espacios libres se hará de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente de aplicación.

2.B.- Cesiones en concepto de participación de la Comunidad las plusvalías que genera la actuación urbanística de los Entes Públicos (art. 47 CE y art. 3.1 LOUA).

Por la especificidad de la actuación que se pretende, y calculando el beneficio que la actuación urbanística reporta a los propietarios del ámbito al que afecta, se impone la participación de la comunidad en el 12 por ciento del incremento de edificabilidad que conlleva la actuación singular de la Modificación Puntual, tanto para el suelo residencial como para el suelo de uso terciario.

Ese 12 por ciento se concreta, de acuerdo con los usos del ámbito en:

5. 1.749,6 m²t de uso residencial.

6. 4.082,4 m²t de uso terciario (hotelero, comercial, etc).

El Ayuntamiento de vera, al efecto de garantizar la unidad de criterio en la actuación singular que justifica la Modificación Puntual del PGOU, manifiesta su voluntad de monetarizar este porcentaje del 12 por ciento de participación de la comunidad vecinal en las plusvalías, que la acción urbanística de los entes públicos, reporta a los propietarios.

La valoración, realizada con igual criterio que el indicado en el punto 2.A.1, de la referida monetarización, se difiere a hasta la presentación en el Registro Municipal del Anteproyecto de Edificios Singulares, estableciéndose para ello, el plazo máximo de 5 años, a contar de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Por todo lo cual, el Ayuntamiento de Vera, se reserva, como Derecho futuro, el activo en metros de aprovechamiento que supone el incremento de edificabilidad objeto de la Modificación Puntual del PGOU, en un porcentaje cifrado en el 12 por ciento.

2.C.- Aportación en concepto de gastos de urbanización imputables a la Unidad de Ejecución (ART. 113.1.K LOUA).

En virtud del presente convenio, y debido a su singularidad y especificidad, se asume por el promotor, la obligación de contribuir, en concepto de coste de urbanización (art. 113 1. K. LOUA), a la Recuperación y Rehabilitación de la Iglesia de Nuestra Sra. de la Encarnación de Vera, Bien de Interés Cultural, declarado por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, con la cantidad de 300.000 euros.

En virtud de lo establecido en el art. 30.3 regla 2 de la LOUA, el ingreso de esta cantidad se hará efectivo en la Tesorería Municipal, a la aprobación del Estudio de Detalle de ordenación de usos y volúmenes.

Tercera.- PLAZOS DE CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANISTICOS POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS.

1.- Una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual del PGOU, inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento y publicada en el BOJA, en el plazo de DOS AÑOS, deberá formularse y aprobarse Estudio de Detalle de ordenación de usos y volúmenes.

2.- Desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, dentro de los TRES AÑOS SIGUIENTES, deberá ser formulado, aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad, el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Cuarta.- LIMITES A LA DISPONIBILIDAD Y TRANSMISIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU. EFECTOS DE LA TRANSMISIÓN.

Por la especificidad y singularidad de la actuación urbanística objeto del presente convenio, y el interés general que justifica la actuación proyectada, se establecen las siguientes limitaciones al derecho de propiedad de las partes que formalizan el presente convenio:

1.- El promotor/es se obliga, en virtud de este convenio, a poner en conocimiento del Ayuntamiento de Vera, en su caso, la intención o voluntad de transmisión de los derechos edificatorios obtenidos (incremento de edificabilidad), tras la aprobación definitiva de la Modificación Puntual núm.- 6 del PGOU de Vera, todo ello en orden a velar por la solvencia económica y técnica del adquirente, atendiendo para su determinación y por analogía, a las reglas establecidas para ello en la Ley de Contratos del Sector Público.

No entendiéndose como transmisión, a los efectos establecidos en este apartado, las operaciones jurídicas que se lleven a cabo entre los actuales propietarios registrales. Entendiéndose, por tanto, transmisión a los efectos de este apartado, los negocios jurídicos de compraventa, donde, aparezca un tercero, ajeno a los actuales propietarios registrales y catastrales.

El incumplimiento de esta cláusula tendrá los efectos jurídicos propios del incumplimiento de contratos, quedando la administración facultada para proceder a la modificación o resolución del convenio, así como a la exigencia de la correspondiente indemnización de daños y perjuicios, si procediese.

2.- Con la finalidad de fomentar la ejecución del Proyecto en el más breve plazo posible, y entendiendo, que las sucesivas transmisiones de la propiedad del suelo, suponen un retraso en la materialización de la obtención del interés público que la Modificación Puntual viene a proporcionar al Municipio, las sucesivas transmisiones de la propiedad, que se lleven a cabo a partir de la primera transmisión (entendida ésta en los términos establecidos en apartado primero), supondrán un incremento de 3 puntos porcentuales, en el porcentaje de la participación de la comunidad vecinal en las plusvalías que genera la acción urbanística de los entes públicos, establecida en el presente convenio.

De alterarse la titularidad dominical de las Parcelas objeto de la modificación. Puntual núm.- 4 del PGOU de Vera, los adquirentes quedarán obligados al cumplimiento de las condiciones pactadas en el presente convenio, subrogándose en la posición del transmitente. Esta circunstancia habrá de hacerse constar en el título de transmisión.

Quinta.- EFECTOS DEL CONVENIO.

Los deberes y obligaciones de este convenio deberán consignarse en cuantos negocios jurídicos realicen los propietarios con terceros que impliquen la traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o partes de la misma.

El presente convenio adquirirá plena validez entre las partes en el mismo momento en que sea aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento.

Una vez aprobado definitivamente el presente Convenio Urbanístico por el Pleno de la Corporación, deberá inscribirse

en el Registro de la Propiedad, anotándose el mismo en todas y cada una de las fincas registrales afectadas por la Modificación Puntual núm.- 6 del PGOU y determinadas en los antecedentes del presente convenio.

Sexta.- INCUMPLIMIENTO DEL CONVENIO.- El incumplimiento por cualquiera de las partes de los acuerdos y obligaciones asumidas en este documento, facultará a la otra parte a exigir en su caso su cumplimiento inmediato o la resolución del mismo.

No obstante, la parte que pretenda la resolución del presente convenio, previamente dicha resolución, requerirá de forma fehaciente a la otra parte, manifestando los términos que se consideréis incumplidos, concediéndole un plazo de treinta días, o el superior que proceda, para cumplir con sus compromisos y obligaciones.

Si por cualquier causa no imputable al Ayuntamiento de Vera, no fuese aprobado definitivamente el documento de Modificación Puntual núm.- 4 del PGOU de Vera, la promotora, no podrá exigir responsabilidad patrimonial alguna.

En todo caso, de conformidad con lo establecido en el artículo 30.3 de la LOUA, regla segunda, no se podrá exigir ni efectuarse pago de cantidad alguna hasta que no se apruebe el citado documento de planeamiento por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio y sea firme la referida resolución.

Séptima.- INTERPRETACIÓN DEL CONVENIO.

Para cualquier duda, cuestión o diferencia en la interpretación o cumplimiento del presente convenio, las partes se someten expresamente a los Tribunales de lo contencioso administrativo de la provincia de Almería, de conformidad con lo establecido en el artículo 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Octava.- En lo no previsto en este convenio, serán de aplicación los preceptos de la LOUA, la Normativa de Régimen Local, la Legislación de Contratos de Administraciones Públicas, el PGOU de Vera, y, en su defecto, el Derecho Privado.

Así lo otorgan en prueba de conformidad con el contenido del mismo y en la representación que ostentan las partes, lo ratifican y firman por cuadruplicado ejemplar en el lugar y fecha "ut supra"

EL - ALCALDE PRESIDENTE, Felix Mariano López Caparros.

PROMOTORES, Gabriel Sánchez García y Pedro Rius Martínez.

Ante mí,

EL SECRETARIO MUNICIPAL, Pedro López Soler.

7955/09

AYUNTAMIENTO DE VÍCAR**EDICTO**

D. Antonio Bonilla Rodríguez, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de VÍCAR (Almería).

HACE SABER: Que en la Junta de Gobierno Local, celebrada el día cinco de agosto de dos mil nueve, se acordó:

PRIMERO.- Adjudicar provisionalmente las obras de "PALACIO DE LOS DEPORTES CIUDAD DE VICAR" VÍCAR (Almería), a la "UTE - HISPANOALMERÍA, S.A. - ALCOSAN ALMERÍA, S.L.", de acuerdo con la Propuesta de la Mesa de Contratación, por un presupuesto de CINCO MILLO- NEN DOSCIENTOS QUINCE MIL QUINIENTOS DIECI- SIETE EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS (5.215.517,24 Euros) y el importe del I.V.A. OCHOCIENTOS TREINTAY CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS (834.482,76 Euros).

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo a todos los licitadores y al adjudicatario provisional y publicar el mismo en el Boletín Oficial de la Provincia y en la página web del Ayuntamiento de VÍCAR (perfil del contratante), no pudiendo adoptarse acuerdo de adjudicación definitiva antes de transcurridos quince días hábiles desde la publicación del presente en el Boletín Oficial de la Provincia, conforme a lo dispuesto en el artículo 135.4 de la Ley 30/2007, de Contratos del Sector Público.

TERCERO.- Antes de la elevación a definitiva de la adjudicación provisional, y dentro del plazo anteriormente mencionado, el adjudicatario deberá prestar garantía definitiva por valor del 5 por ciento del importe de adjudicación (excluido el IVA) de conformidad con lo previsto en el artículo 83 de la LCSP, así como los documentos acreditativos de estar al corriente de sus obligaciones tributarias y de Seguridad Social y de haber abonado todos los anuncios de licitación. La adjudicación provisional deberá elevarse a definitiva dentro de los diez días hábiles siguientes a aquél en que expire el plazo anterior, siempre que el adjudicatario haya presentado la documentación señalada y constituido la garantía definitiva.

CUARTO.- Dar traslado del presente acuerdo a la Intervención municipal.

En VÍCAR a, 10 de agosto de 2009.

EL ALCALDE, Antonio Bonilla Rodríguez.

7956/09

AYUNTAMIENTO DE VÍCAR**EDICTO**

Visto el resultado de la exposición pública del Presupuesto General de la Entidad para 2009; de conformidad con los artículos 112.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril; 169.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo; 20.3 del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril y 128 del RDL 781/1986, de 18 de abril, y habida cuenta que la