

I.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1 PROMOTOR.

1.2 AMBITO DE LA ACTUACION. DESCRIPCION DE LAS PARCELAS AFECTADAS

1.3 OBJETO

1.4 SITUACION URBANISTICA ACTUAL Y PLANEAMIENTO DE APLICACION.

1.4.1 USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

1.4.2 CUADRO DE SISTEMAS GENERALES Y POBLACION.

1.4.3 ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO.

1.5 MARCO JURIDICO URBANISTICO DE APLICACIÓN Y LEGISLACION SECTORIAL. AFECCIONES.

1.5.1 LEGISLACION URBANISTICA DE APLICACION.

1.5.2 LEGISLACION SECTORIAL DE APLICACION.

1.5.3 NORMATIVA URBANISTICA MUNICIPAL.

1.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN EL AMBITO DE ACTUACION.

II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 JUSTIFICACIÓN LEGAL.

2.2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION PUNTUAL. JUSTIFICACION DEL ARTICULO 36.2.a)

2.2.1 MEJORAS INTRODUCIDAS POR LA MODIFICACION PARA EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN.

2.2.2 PROPUESTAS DE MEJORA DE CAPACIDAD Y FUNCIONALIDAD DE LAS INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y DOTACIONES. MEJOR CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS Y FINES DE LA ACTIVIDAD PÚBLICA URBANISTICA.

2.3 DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DEL CONTENIDO DE LA MODIFICACION PUNTUAL.

2.3.1 ACTUACION SOBRE LAS PARCELAS C-1-1.2 y C-1-13.3 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO EN EL AMBITO DENOMINADO CAÑADA JULIAN.

2.3.2 ACTUACION SOBRE LAS PARCELAS RU-4-6.1 Y RU-4-9.1 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO EN EL AMBITO DENOMINADO CAÑADA JULIAN.

2.3.3 JUSTIFICACION DE LAS MEJORAS DE DOTACIONES PARA EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES INTRODUCIDAS POR LA MODIFICACION COMO COMPENSACION AL AUMENTO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

2.3.3.1 Sistema General de Espacios Libres

2.3.3.2 Espacios Libres (EL)

2.3.3.3 Equipamientos

2.3.3.4 Aparcamientos

2.3.3.5 Reserva Vivienda Protegida

2.3.4 COEFICIENTES ASIGNADOS POR USOS A LOS EFECTOS DEL ARTICULO 61 DE LA LOUA

2.3.5 CESIONES OBLIGATORIAS

2.3.6 CALCULO DEL VALOR TOTAL DE LAS CARGAS IMPUTABLES A LA ACTUACION. REPERCUSION POR METRO CUADRADO DE TECHO.

2.3.7 RESUMEN DE LA MODIFICACION PROPUESTA. PARCELAS Y ORDENANZAS RESULTANTES.

2.3.8 USOS PORMENORIZADOS, DESARROLLO DETALLADO DE LAS PARCELAS C-1-1.2 Y C-1-13.3. USO TERCIARIO, COMERCIAL. INFORME DE LA DIRECCION GENERAL DE COMERCIO DE LA CONSEJERIA DE TURISMO, COMERCIO Y DEPORTE.

2.3.8.1 Clasificación Comercial Ley 1/1996, del Comercio Interior de Andalucía

2.3.8.2 Compatibilidad de Usos. Conveniencia de localización de Grandes Superficies Comerciales

2.4 VALORACION DE LA INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES DEL PRESENTE INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO EN LA ORDENACION DEL TERRITORIO.

2.4.1 ENCUADRE MUNICIPAL, MARCO DE REFERENCIA Y ALCANCE DE LA MODIFICACION

- 2.4.1.1 **Encuadre municipal y marco de referencia**
- 2.4.1.2 **Planeamiento urbanístico vigente**
- 2.4.1.3 **Alcance de la modificación**

2.4.2 VALORACION DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL

- 2.4.2.1 **Sistema de Asentamiento**
- 2.4.2.2 **Sistema de Comunicación y Transporte**
- 2.4.2.3 **Equipamientos y dotaciones**
- 2.4.2.4 **Actividades económicas y productivas**
- 2.4.2.5 **Infraestructuras básicas**
- 2.4.2.6 **Protección del territorio.**
- 2.4.2.7 **Conclusión**

2.5 DEMANDA DE RECURSOS HIDRICOS Y ENERGETICOS MOTIVADOS POR LA MODIFICACION. DISPONIBILIDAD DE SUMINISTRO DESDE LA RED GENERAL MUNICIPAL EXISTENTE.

2.5.1 AGUA POTABLE

- 2.5.1.1 **Demanda prevista por el incremento de volumen edificatorio. Evolución prevista de la demanda.**
- 2.5.1.2 **Sistema de suministro previsto**
- 2.5.1.3 **Fuentes de suministro de recursos hídricos para satisfacer la demanda del término municipal de Vera.**

2.5.2 SANEAMIENTO

2.5.2.1 Demanda prevista por el incremento de volumen edificatorio.

2.5.2.2 Sistema previsto

2.5.2.3 Infraestructuras generales municipales de saneamiento.

2.5.3 ENERGIA ELECTRICA

2.5.3.1 Demanda prevista por el incremento de volumen edificatorio.
Evolución prevista de la demanda.

2.5.3.2 Sistema de suministro previsto

2.5.3.3 Infraestructuras generales

2.5.4 GAS

2.6 COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

2.7 PLAN DE ACTUACIÓN.

III.- DETERMINACIONES

3.1 AMBITO DE LA MODIFICACION

3.2 PLANEAMIENTO Y ORDENACION

3.3 USOS. COMPATIBILIDADES

3.4 DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION

3.5 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

IV.- CONCLUSION

I.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1 PROMOTOR.

La presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Vera, por Adaptación a la LOUA de las NN.SS. (en adelante, PGOU de Vera) se redacta a instancias de Diego Gómez Martínez y otros, propietarios de las parcelas objeto de la modificación y cuyos datos más adelante se especifican. A efectos de notificación la dirección a remitir será la siguiente: Avda. Ciudad de Valencia nº 19, 04621 Vera (Almería).

1.2 AMBITO DE LA ACTUACION. DESCRIPCION DE LAS PARCELAS AFECTADAS

La Modificación que se propone afecta a las siguientes parcelas, todas ellas incluidas en la Zona 7, denominada Costa de Vera, ámbito Cañada de Julián, por el vigente PGOU de Vera, clasificadas por este planeamiento dentro del Suelo Urbano Consolidado. Estas parcelas tienen su origen en el desarrollo urbanístico, mediante el correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación, del Sector RC-5e del suelo urbanizable de las precedentes NN.SS. de Vera, hoy adaptadas a la LOUA,

- Parcelas **C-1-1.2 y C-1-13.3, uso preferente comercial.**
- Parcelas **RU-4-9.1 y RU-4-6.1, usos preferentes residencial y hotelero.**

Como realmente en donde se produce el incremento de edificabilidad es en las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, consideramos un ámbito de superficie equivalente a la suma de la superficie de ambas, es decir 20.018 m².

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.

MEMORIA

Parcela	Ordenanza S.Urbano PGOU	Uso Preferente	Usos Comp y/o Alternativo	Superficie m ²	Edificabilidad m ²
C-1-1.2	19.3	Comercial	Hotelero, Terciario Dotacional, Esp Libres, Aparcamientos.	14.870,00	7.435,00
C-1-13.3	19.3	Comercial	Hotelero, Terciario Dotacional, Esp Libres, Aparcamientos.	5.148,00	2.574,00
TOTAL C-1 ORDZA. 19.3		Comercial	Hotelero, Terciario Dotacional, Esp Libres, Aparcamientos.	20.018,00	10.009,00
RU-4-9.1	19.2	Residencial Hotelero	Terciario, Dotacional Esp.Libres, Aparcam.	26.670,00	15.605,00
RU-4-6.1	19.1	Residencial	Hotelero, Comercial Terciario, Dotacional, Esp.Libres, Aparcam.	10.002,00	5.852,00
TOTAL RU-4			Hotelero, Comercial Terciario, Dotacional, Esp.Libres, Aparcam.	36.672,00	21.457,00

Las dos primeras parcelas se encuentran en el cruce de los sistemas generales viarios **SGVI-CV-3** (Avda. del Salar) y **SGVI-CV-A** (Avda. Alcazaba). Las manzanas en las que se insertan tienen forma aproximada a cuadrante circular, delimitadas por viales y espacios libres públicos. La parcela **C-1-1.2** ocupa la totalidad de la manzana, junto con los espacios libres públicos. La parcela **C-1-13.3** comparte manzana con la parcela 13.2 destinada a uso equipamiento público, por tanto sus límites vienen determinados por vial y espacios libres públicos y por los de la propia parcela dotacional 13.2.

Las parcelas **RU-4-6.1** y **RU-4-9.1** se ubican más al norte, delimitadas por las calles Albardín y del Esparto.

Las cuatro parcelas cumplen la condición de solar, contando con todos los servicios urbanísticos a pie de parcela.

1.3 OBJETO

El objeto del presente documento es el de ser el instrumento de planeamiento suficiente, de acuerdo a la LOUA, que permita modificar determinaciones del PGOU, que afectan a las parcelas referidas en el punto anterior, para que permitan los siguientes objetivos que más adelante se justifican:

- 1.- Desarrollar una actuación singular y emblemática en las parcelas urbanas referidas, **C-1-1.2 y C-1-13.3**, situadas estratégicamente en un cruce de las principales vías de comunicación y vertebración de los crecimientos de la costa y de estos con el núcleo urbano de Vera y con las principales vías de acceso a la costa de Vera e incluso Garrucha, Villaricos, etc.

Este proyecto sería de gran escala, emblemático, predominantemente de uso terciario, hotelero y comercial, al que acompañaría un máximo del 30% de la edificabilidad lucrativa total, destinada a 180 unidades de viviendas de alto estandig ubicadas en las plantas superiores, para lo que se necesitaría incrementar la edificabilidad lucrativa de estas parcelas de los actuales 10.009,00 m²c a 60.000 m²c, de la cual, no menos de 42.000 m²c, se destinarían a hotelero y terciario y 18.000 m² a las 180 viviendas referidas.

Por otro lado, en cumplimiento de lo establecido en el artº 10.1.A)b) de la LOUA, se destina un 30% del incremento de la edificabilidad residencial total a la reserva de viviendas de protección oficial. Dado el carácter singular de la actuación que se pretende, no se considera compatible ni idóneo, la integración de las viviendas protegidas en un conjunto de clara vocación turística y comercial, con una unidad de criterio dentro de las parcelas que lo contienen, por lo que se propone se disponga esta reserva de vivienda protegida, en parcela creada ex novo, segregada de la actual parcela **RU-4-9.1**, incluida en el ámbito de la presente modificación, lo que garantiza la integración social y equilibrada de estas viviendas en su entorno, evitando cualquier posibilidad de disgregación y marginalidad de las mismas.

El proyecto no pretende que la actual ocupación permitida en las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, se multiplique en más número de plantas, además de las actualmente permitidas, para materializar el incremento de la edificabilidad, creando elementos de dimensiones excesivas y pantallas que supongan una fuerte barrera visual, por lo que se propone mantener la limitación en las plantas inferiores y, reducirla considerablemente en las plantas superiores a la segunda, limitándola al 35% de la superficie de la parcela, creando amplias terrazas a este nivel que aprovechen el desnivel entre fachadas de las parcelas y llevando a una tipología de edificación en altura y menor base, tipología apropiada para el uso hotelero y terciario preferente que se pretende. Por tanto hablaríamos de unas torres en altura, comunicadas en sus primeras plantas.

La situación de las parcelas en la zona baja del sector, a la cota 11,11 m. en el SGVI-CV-3, no interfiere en la dirección de vistas y soleamiento de las parcelas

residenciales situadas en su entorno, emplazadas sobre unas rasantes de viales que alcanzan la cota 70,00 m., oscilando gran parte de las mismas entre la cota 55 y 62 m., además de estar separadas por amplias parcela de zonas verdes y equipamientos y avenidas de 24 m. de anchura.

Por tanto, en primer lugar, la modificación que se pretende, trata de cambiar la ordenanza de aplicación a las parcelas **C-1-1.2 y C-1-13.3**, incrementando su edificabilidad, limitando su ocupación en plantas superiores, eliminando la limitación en el número máximo de plantas e introduciendo el residencial entre los usos compatibles con la limitación expresada.

- 2.- En compensación por el incremento de edificabilidad en estas parcelas, se clasifica como Espacios Libres, unas parcelas (SGEL-7,y EL) con superficie que se justifican ajustadas al criterio de la LOUA para estos volúmenes de edificabilidad incrementados. (Art. 36 LOUA)

Para esto se definen dentro de la actual delimitación de las parcelas **RU-4-9.1 y RU-4-6.1**, unas nuevas parcelas que se clasifican como **Espacios Libres** (SGEL-7, y EL). Igualmente se segrega de la parcela RU-4-9.1.

En cumplimiento del referido de este artículo de la LOUA se define unas nuevas parcelas EQ-1.2 y EQ-13.3, procedentes de las originales parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, cuya superficie se justifica en esta memoria y suma 2.961 m², destinadas a reserva para equipamientos y que serán de obligada cesión al Ayuntamiento de Vera.

Como se justifica en esta memoria, el nº de plazas de aparcamientos públicos a prever de nueva creación, motivado por el incremento de edificabilidad de 49.991 m²c, aplicando el estandar de 0,5 plazas por cada 100 m²c, sería de 250 plazas.

Estas plazas de nueva creación se sitúan anexas al vial público, 65 de ellas en el inicial ámbito de la parcela RU-4-9.1, 126 plazas, con la ampliación y reorganización de la zona de aparcamientos al Este de la parcela C-1-1.2, y el resto, es decir, 59 plazas, con la ampliación y reorganización de la zona de aparcamientos al Oeste de la parcela C-1-13.3.

Se segrega de la actual parcela C-1-1.2 una superficie de 1.300 m² que se anexiona al actual aparcamiento público situado al Este de la referida parcela, reorganizando este espacio de aparcamientos públicos en su nueva superficie y configuración,

MEMORIA

obteniéndose un número de plazas ajustadas a las dimensiones mínimas establecidas por el PGOU, de 276 aparcamientos, lo que supone un incremento en el número de plazas de 126 a partir de la anexión de la superficie reservada.

Lo mismo se hace con la playa de aparcamientos situada al Oeste de la parcela C-1-13.3, segregándose de esta parcela una superficie 453 m², que anexionados a la zona existente de aparcamientos permite un incremento en el número de plazas de 59.

Por imperativo de la LOUA, se ha de reservar un 30% de la edificabilidad residencial incrementada para vivienda protegida. Esta reserva, de 5.400 m² de edificabilidad residencial destinada a no menos de 54 viviendas protegidas, se materializará en la nueva parcela **RU-4-9.2** creada al efecto a partir de la original parcela RU-4.9.1 por los motivos justificados anteriormente y para la que se crea la ordenanza específica 19.5.

Por lo tanto, el presente expediente, urbanísticamente, pretende:

- a) **Modificar la ordenanza de aplicación a las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3** del ámbito Cañada Julián, suelo urbano consolidado de Vera, introduciendo como uso compatible con el principal (terciario), el uso residencial, con la limitación expresada, incrementando la edificabilidad total, liberándola de la limitación de altura y número de plantas máximas; y limitando su ocupación en plantas superiores.
- b) 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.
- c) **Calificar como Espacios Libres** (sistema general y local), de dominio y uso público, unas parcelas creadas ex novo dentro de los límites actuales de las **RU-4-9.1 y RU-4-6.1**, por segregación de las mismas.
- d) Definir las reservas para **aparcamientos públicos** necesaria para la edificabilidad incrementada, 65 plazas a partir de la parcela RU-4-9.1, 126 plazas mediante la ampliación de la zona e aparcamiento al Este de la parcela C-1-1.2 y 59 plazas mediante la ampliación de la zona e aparcamiento al Oeste de la parcela C-1-13.3, cediendo superficie de esta, lo que da un total de 250 nuevas plazas, de aparcamiento, cantidad que cumple con el

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.

MEMORIA

estándar de 0,5 plazas por cada 100 m²t de edificabilidad incrementada en esta modificación.

- e) Definir una parcela, dentro de los actuales límites de la RU-4-9.1, a la que se denomina RU-4-9.2, destinada a **vivienda protegida**, a la que se determina de aplicación una nueva ordenanza residencial 19.5, con una edificabilidad de 5.400 m²c.

- f) En consecuencia, se **modifican las ordenanzas 19.1, 19.2 y 19.3**, que les son de aplicación a las parcelas **RU-4-6.1, C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-9.1**, introduciendo la nueva **ordenanza 19.4**, de aplicación a las parcelas **C-1-1.2, C-1-13.3**, y **ordenanza 19.5**, de aplicación a la parcela **RU-4-9.2**, destinada a vivienda protegida, quedando como en el presente documento se exponen, y sustituyendo a las respectivas fichas del PGOU de Vera vigente.

El documento de Modificación del PGOU contendrá las determinaciones que la LOUA, en su artículo 10, exige al planeamiento general con respecto a los suelos incluidos en su ámbito.

En concreto con la aprobación de la modificación quedan perfectamente determinadas:

- a) Delimitado y clasificado la totalidad del suelo.
- b) Se prevé la creación de vivienda protegida en el ámbito de la parcela RU-4-9.2.
- c) Se justifican y determinan las reservas para dotaciones públicas.

Tratándose de suelo urbano consolidado, queda completamente detallada la ordenación urbanística y trama urbana, espacios públicos y dotaciones comunitarias. Quedan determinados los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Todo lo anteriormente expuesto se realiza conforme a los requisitos y determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y del Decreto 11/2008 de 22 de enero (BOJA nº 27 de 7 de febrero).

1.4 SITUACION URBANISTICA ACTUAL Y PLANEAMIENTO DE APLICACION.

Desde su aprobación por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 19-12-91, B.O.P. 13/3/92, el planeamiento urbanístico que ha regido en el término municipal de Vera han sido las Normas Subsidiarias de Ámbito Municipal de Vera.

La entrada en vigor de la Ley 7/2002, Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de 17 de diciembre de 2002, (LOUA) establecía en su Disposición Transitoria Segunda, acerca de los Planes e instrumentos existentes, la posibilidad de formular y aprobar adaptaciones de los Planes a las determinaciones de la propia Ley.

Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de la LOUA, la formulación y aprobación de estos Documentos de Adaptación, es condición necesaria y obligatoria para poder aprobar modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, tal y como es el caso de la modificación que nos ocupa.

En la misma disposición transitoria segunda de la LOUA, se establecía que la Consejería competente en materia de urbanismo, con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a esta legislación, podría aprobar instrucciones orientativas sobre el contenido, plazos y alcance de dichas adaptaciones.

Mediante el Decreto 11/2008, de 22 de enero (BOJA nº 27 de 7 de febrero de 2008), por el que se desarrollan los procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, la Consejería de Obras Publicas de la Junta de Andalucía ha querido establecer el procedimiento por el que se regula el contenido, plazo y alcance de las adaptaciones parciales de los PGOU y NNSS a las determinaciones de la LOUA, para conseguir tal fin.

Este Decreto ha propiciado la elaboración por parte del Ayuntamiento de Vera del Documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias (NN.SS.) de Vera a la LOUA, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Local del Excmo. Ayuntamiento de Vera celebrado en fecha de 30 de julio de 2008 y publicado el 06 de agosto de 2008 (BOP nº 150 de Almería).

El municipio de Vera cuenta con PGOU por adaptación a la LOUA de las NN.SS. aprobado definitivamente mediante acuerdo de Pleno en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2008.

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.

MEMORIA

En este planeamiento general las parcelas objeto de la modificación están clasificadas como Suelo Urbano Consolidado, incluidas en la Zona 7 –Costa de Vera-, así denominada en el PGOU, con una edificabilidad global de la zona de 0,30 m²/ m². A las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3 les es de aplicación la ordenanza 19.3, a la parcela RU-4-9.1, la ordenanza 19.2 y a la parcela RU-4-6.1, la ordenanza 19.1, cuyas fichas extraídas del PGOU se reproducen a continuación.

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

SUELO URBANO CONSOLIDADO	ORDENANZA Nº	19
---------------------------------	---------------------	-----------

ÁMBITO DE APLICACIÓN	CAÑADA DE JULIÁN
-----------------------------	-------------------------

ZONA 19.1 USO RESIDENCIAL

USOS

Preferentes	Alternativo	Compatibles	Excluidos
<ul style="list-style-type: none"> Residencial Colectivo Residencial Unifamiliar 	<ul style="list-style-type: none"> Hotelero Comercial 	<ul style="list-style-type: none"> Resto de usos Terciarios Dotacional Espacios Libres Aparcamientos 	<ul style="list-style-type: none"> Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima <ul style="list-style-type: none"> 1.000 m² 250 m² mediante Estudio de Detalle 	Volumen máximo edificable <ul style="list-style-type: none"> Ver condiciones particulares
Ocupación <ul style="list-style-type: none"> 70% 	Retranqueo a alineación oficial <ul style="list-style-type: none"> 5 m
Nº máximo de plantas <ul style="list-style-type: none"> 4 plantas (Planta Baja + 3) en uso Hotelero 3 plantas (Planta Baja + 2) en uso Residencial 	Separación a linderos <ul style="list-style-type: none"> 3 m

CONDICIONES PARTICULARES

Volumen máximo edificable

Parcela nº	Edificabilidad	Parcela nº	Edificabilidad
RU-1-(...)	0,5112 m ² / m ²	14.6.A-2	0,4332 m ² / m ²
RU-2-(...)	0,7500 m ² / m ²	14.6.A-3	0,5491 m ² / m ²
RU-3-(...)	0,8372 m ² / m ²	14.6.A-4	0,5532 m ² / m ²
RU-4-(...)	0,5851 m ² / m ²	14.6.C-1	0,5094 m ² / m ²
		14.6.C-2	0,3177 m ² / m ²

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.

MEMORIA

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

SUELO URBANO CONSOLIDADO	ORDENANZA Nº	19
---------------------------------	---------------------	-----------

AMBITO DE APLICACION	CANADA DE JULIAN
-----------------------------	-------------------------

ZONA 19.2 USO HOTELERO - RESIDENCIAL

USOS

Preferentes	Compatibles	Excluidos
<ul style="list-style-type: none"> • Residencial Colectivo • Residencial Unifamiliar • Hotelero 	<ul style="list-style-type: none"> • Terciario • Dotacional • Espacios Libres • Aparcamientos 	<ul style="list-style-type: none"> • Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima <ul style="list-style-type: none"> • 250 m² en uso Residencial Unifamiliar, mediante Estudio de Detalle • 1.000 m² para el resto de usos Ocupación <ul style="list-style-type: none"> • 50% Volumen máximo edificable <ul style="list-style-type: none"> • Ver condiciones particulares 	Nº máximo de plantas <ul style="list-style-type: none"> • 4 plantas (Planta Baja + 3) en uso hotelero • 3 plantas (Planta Baja + 2) en uso residencial Retranqueo a alineación oficial <ul style="list-style-type: none"> • 5 m Separación a linderos <ul style="list-style-type: none"> • 5 m Densidad de viviendas <ul style="list-style-type: none"> • Libre
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CONDICIONES PARTICULARES

Volumen máximo edificable

Parcela nº	Edificabilidad total	Edificabilidad en uso hotelero
RU-4-9.1	0,5851 m ² / m ²	0,30 m ² / m ²

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.

MEMORIA

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

SUELO URBANO CONSOLIDADO	ORDENANZA Nº	19
---------------------------------	---------------------	-----------

AMBITO DE APLICACION	CAÑADA DE JULIAN
-----------------------------	-------------------------

ZONA 19.3 USO COMERCIAL

USOS

Preferentes	Alternativo	Compatibles	Excluidos
<ul style="list-style-type: none"> Comercial 	<ul style="list-style-type: none"> Hotelero 	<ul style="list-style-type: none"> Resto de usos Terciarios Dotacional Espacios Libres Aparcamientos 	<ul style="list-style-type: none"> Residencial Colectivo Residencial Unifamiliar Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima <ul style="list-style-type: none"> 1.000 m² 	Retranqueo a alineación oficial <ul style="list-style-type: none"> 3 m
Ocupación <ul style="list-style-type: none"> 70% 	Separación a linderos <ul style="list-style-type: none"> 5 m
Nº máximo de plantas <ul style="list-style-type: none"> 3 plantas (Planta Baja + 2) 4 plantas (Planta Baja + 3) en uso Hotelero 	

CONDICIONES PARTICULARES

Volumen máximo edificable

Parcela nº	Edificabilidad
C-1-(...)	0,50 m ² / m ²
14.6.A-1	0,4869 m ² / m ²
14.6.B-2	0,5390 m ² / m ²

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.

MEMORIA

1.4.1 USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.

El PGOU de Vera, recoge en el capítulo 7 de sus Normas Urbanísticas el cuadro de usos, densidades y edificabilidades globales siguiente:

CLASE				
SUELO URBANO CONSOLIDADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
RESIDENCIAL	1	NUCLEO DE VERA Y LAS MARINAS	0,60	60
	2	NUCLEO DE VERA	1,25	75
	3	CASCO ANTIGUO	2,50	100
	4	PUERTO REY	0,30	20
	7	COSTA DE VERA	0,30	30
	8	VERA-PLAYA	0,40	60
	9	CABUZANA	0,25	20
	10	VALLE DEL ESTE	0,15	20
11	ALCANÁ	0,70	75	
CLASE				
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [m2(t)/m2(s)]	DENSIDAD (Viv/Ha)
RESIDENCIAL	20	UA-6 Y UA-16	0,60	60
CLASE				
SUELO URBANIZABLE ORDENADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
RESIDENCIAL	12	VERA-GOLF	0,15	20
	13	COSTA DE VERA	0,30	30
	14	NÚCLEO DE VERA	0,60	60
CLASE				
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
RESIDENCIAL	15	R-1	0,60	40
	16	RC-4A, RC-4C, RC-5B, RC-5C, R-4	0,30	30
	18	RC-2	0,30	35
	19	RC-3	0,40	40
CLASE				
SUELO URBANO CONSOLIDADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
TERCIARIO	5	HOTELERA PUERTO REY	1,20	--
CLASE				
SUELO URBANO CONSOLIDADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
INDUSTRIAL	6	INDUSTRIAL	0,50	--
CLASE				
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
INDUSTRIAL	21	UA-17	0,50	--
CLASE				
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
INDUSTRIAL	17	I-2, I-3, I-4, I-5	0,50	--

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.

MEMORIA

La denominada Zona 7 del suelo urbano consolidado del PGOU de Vera, comprende los suelos procedentes del desarrollo urbanístico de distintos sectores del suelo urbanizable de uso residencial de las adaptadas NN.SS., en concreto los sectores RC-1, RC-4b, RC-5a, RC-5e y RC-13, todos situados en la proximidad a la costa, el primero de ellos conocido como El Playazo, situado en primera línea junto a los que se refiere el PGOU como Vera Playa, los demás son los referidos como Costa Interior.

Acudiendo a la información del planeamiento de desarrollo de stos sectores se obtiene la superficie recogida en el siguiente cuadro:

SECTORES	Superficie m²
RC-1	978.600
RC-4b	244.488
RC-5a	1.244.209
RC-5e	815.455
RC-13	401.602
Total Zona 7	3.684.454

La superficie de la Zona 7 del Suelo Urbano Consolidado es 3.684.454 m², lo que nos da una edificabilidad de 1.105.336 m²c y un nº de viviendas de 11.053.

A resultas de la modificación propuesta, esta edificabilidad se ve incrementada en 49.991 m², y su densidad en 180 viviendas, es decir, la edificabilidad total de la zona 7 sería de 1.155.327 m²c, y el nº máximo de viviendas de 11.233, lo que daría un de 0,3136 m²c/m² y una densidad de 30,50 viv./ha., con lo que el cuadro de Usos, Densidades y Edificabilidades globales., del PGOU de Vera quedaría:

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.

MEMORIA

CLASE				
SUELO URBANO CONSOLIDADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
RESIDENCIAL	1	NUCLEO DE VERA Y LAS MARINAS	0,60	60
	2	NUCLEO DE VERA	1,25	75
	3	CASCO ANTIGUO	2,50	100
	4	PUERTO REY	0,30	20
	7	COSTA DE VERA	0,3136	30,50
	8	VERA-PLAYA	0,40	60
	9	CABUZANA	0,25	20
	10	VALLE DEL ESTE	0,15	20
	11	ALCANÁ	0,70	75
CLASE				
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [m2(t)/m2(s)]	DENSIDAD (Viv/Ha)
RESIDENCIAL	20	UA-6 Y UA-16	0,60	60
CLASE				
SUELO URBANIZABLE ORDENADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
RESIDENCIAL	12	VERA-GOLF	0,15	20
	13	COSTA DE VERA	0,30	30
	14	NÚCLEO DE VERA	0,60	60
CLASE				
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
RESIDENCIAL	15	R-1	0,60	40
	16	RC-4A, RC-4C, RC-5B, RC-5C, R-4	0,30	30
	18	RC-2	0,30	35
	19	RC-3	0,40	40
CLASE				
SUELO URBANO CONSOLIDADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
TERCIARIO	5	HOTELERA PUERTO REY	1,20	--
CLASE				
SUELO URBANO CONSOLIDADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
INDUSTRIAL	6	INDUSTRIAL	0,50	--
CLASE				
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
INDUSTRIAL	21	UA-17	0,50	--
CLASE				
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
INDUSTRIAL	17	I-2, I-3, I-4, I-5	0,50	--

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.

MEMORIA

1.4.2 CUADRO DE SISTEMAS GENERALES Y POBLACION.

El PGOU de Vera, recoge en el apartado 5.8 de la Memoria de Ordenación, el cuadro de Sistema General de Espacios Libres en el Municipio de Vera siguiente:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EN EL MUNICIPIO DE VERA

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

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.

MEMORIA

A resultas de la modificación propuesta, hay un incremento de 180 viviendas, lo que supone un aumento de población de 432 habitantes. Se incrementa la superficie destinada a Sistema General de Espacios Libres de 2.644 m²., con lo que el cuadro del PGOU de Vera quedaría:

CLASE DE SUELO	POBLACIÓN			DENOMINACIÓN		SUP. S.G.E.L (m ²)
	DENOM.	Nº VIV.	Nº HAB.			
S.U.C				SGEL-1	P. MIGUEL CERVANTES	6231
				SGEL-2	EL PALMERAL	13515
				SGEL-3	PL. EUSEBIO GARRES	2945
				SGEL-4	PASEO MARÍTIMO	30633
				SGEL-5	LA MEDIA LEGUA	7785
				SGEL-6	VALLE DEL ESTE	5200
				SGEL-7	CAÑADA DE JULIÁN	46.207
				SGEL-8	LA RELLANA	73070
TOTAL S.U.C		18787	45089			185.942
S.U.N.C	UA-6	87	209	SGEL-9	CRTRA. CUEVAS	1175
	UA-16	30	72	SGEL-10	ESPÍRITU SANTO	405
TOTAL S.U.N.C		117	281			1580
S.U.O	R-5	2958	7099	SGEL-11	VERA GOLF	60000
	RC-6	1670	4008	SGEL-12	CERRO COLORADO	22545
	R-15	250	600	SGEL-13	EL HACHO	5055
	RC-5D	814	1954	SGEL-14	LOS PELAOS	25674
	R-13.1	40	96	SGEL-15	CUEVA DE MORALES-1	720
	R-13.3	74	178	-		
	RC-4D	1870	4488	SGEL-16	LOS CANOS	45159
	R-8	70	168	-		
R-12	200	480	-			
TOTAL S.U.O		7946	19071			159153
S.U.S	R-1	144	346	SGEL-17	ALCANÁ	2600
	R-4	123	295	SGEL-18	SOLIMAMA	2160
	RC-2	2450	5880	SGEL-19	SALAR LOS CANOS	42000
	RC-3	1200	2880	-		
	RC-4A	2633	6319	SGEL-20	LOS AMARGUILLOS	69500
	RC-4C	1127	2705	SGEL-21	LOS CANOS-2	37683
	RC-5B	316	758	SGEL-22	CERRO COLORADO	6415
	RC-5C	756	1814	SGEL-23	POZOS BILBAO	16373
TOTAL S.U.S		8749	20997			176731
		Nº VIV.	Nº HAB.	SGEL EXISTENTE		SGEL MINIMO
TOTALES		35599	85438	523050		427190
RATIO SGEL / HABITANTE: 6,12 M² SGEL / HAB. > 5,00 M² SGEL / HAB.						

1.4.3 ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO.

La presente modificación puntual del PGOU de Vera se aprobó inicialmente en sesión ordinaria del Pleno Corporativo celebrada el día 31 de marzo de 2.009, habiéndose publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería nº 78, de 24 de abril de 2.009 y en el periódico la Voz de Almería el mismo día (ver anexos 1.1 y 1.2)

En aplicación de la legislación urbanística vigente y de las distintas normativas sectoriales, se ha solicitado los siguientes informes y evaluaciones:

- Informe de suficiencia de recursos energéticos.

Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa.
Registro de entrada: 06/05/2009 (ver anexo 2.1)

Esta Delegación emite informe con fecha 5 de octubre de 2009, registrado de entrada en el Ayuntamiento de Vera nº 13.167 con fecha 16 de octubre de 2009.

- Informe de suficiencia de recursos hídricos.

Agencia Andaluza del Agua. Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Medio Ambiente. Registro de entrada: 06/05/2009 (ver anexo 3.1)

Informe a la Dirección General de Comercio de la Consejería de Turismo, Comercio y Transporte.

Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Turismo, Comercio y Transporte.
Registro de entrada: 08/07/2009 (ver anexo 6.1)

Esta Dirección General emite informe con fecha 11 de agosto de 2009, registrado de entrada en el Ayuntamiento de Vera con número 9.873 de fecha 17 de agosto de 2009.

- Informe de Incidencia Territorial.

Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.
Registro de entrada: 06/05/2009 (ver anexo 4.1)

La Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio emite informe **favorable** de Incidencia Territorial con fecha 11 de mayo de 2009, registrado de entrada en el Ayuntamiento de Vera con el número 6.755 y fecha 5 de junio de 2009.

- **Valoración por parte de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística. Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Secretaría General de Planificación y Desarrollo Territorial.** Remitido en fecha 18 de junio de 2009, con registro de salida nº 7364

Se recibe en Ayuntamiento de Vera con número de registro de entrada 12.936 y fecha 13 de octubre de 2009, certificación del acuerdo de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, adoptado en sesión celebrada el 5 de octubre de 2009 (Anexo nº 5.1), en el que se hace referencia a informe emitido por la Dirección General de Urbanismo de fecha 30 de septiembre de 2009. (Anexo nº 5.2)

En Anexo nº 5.3, se da respuesta al referido informe.

La Modificación 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, Cañada de Julián se aprobó Provisionalmente en Pleno del Ayuntamiento de Vera, en sesión extraordinaria celebrada el día 23 de julio de 2009.

1.5 MARCO JURIDICO URBANISTICO DE APLICACIÓN Y LEGISLACION SECTORIAL. AFECIONES.

En el ámbito territorial convergen desde distintos niveles normas de aplicación, de naturaleza urbanística y sectorial, que necesariamente han de ser observadas a la hora de formulación del presente documento.

1.5.1 LEGISLACION URBANISTICA DE APLICACION.

Tras la aprobación de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, y su entrada en vigor en Enero de 2003, el cuerpo normativo, en materia de urbanismo, que desde una perspectiva general debe observarse en la Comunidad Autónoma Andaluza ha quedado como sigue a continuación:

- a) Ley 7/2002, de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y del Suelo, modificadas ambas, por la Ley 1/2006 de 16 mayo.

MEMORIA

- b) Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de Ley del Suelo.
- c) Decreto 11/2008, de 22 de enero (BOJA nº 27 de 7 de febrero de 2008), por el que se desarrollan los procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.
- d) La Ley 1/1994, de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía, modificada por Disposición Adicional Quinta de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo
- e) Decreto 129/2006 de 27 de junio, del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, **(POTA)** adaptado mediante Decreto 206/2006, de 28 de noviembre.
- f) Decreto 89/2007 de 27 de marzo, para la formulación del Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense. **POTLA**, aprobado definitivamente el 2 de febrero de 2009 por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía.

LEGISLACIÓN APLICABLE CON CARÁCTER SUPLETORIO (según disposición transitoria séptima de la LOUA).

- g) R.D. 2159/1978 de 23 de Junio – Reglamento de Planeamiento
- h) R.D. 3288/1978 de 25 de Agosto – Reglamento de Gestión Urbanística
- i) R.D. 2187/1978 de 23 de Junio – Reglamento de Disciplina Urbanística
- j) R.D. 150/2003, de 10 de Junio – Municipios con relevancia territorial

1.5.2 LEGISLACION SECTORIAL DE APLICACION.

Las distintas categorías de suelo, están sujetas a distintas afecciones, que tienen incidencia en la ordenación del suelo y en su uso. Estas afecciones están recogidas en las distintas legislaciones sectoriales, a las que hay que remitirse.

Carreteras

- Ley 25/88 de Carreteras del Estado: para vías de la Red de carreteras del Estado y su Reglamento aprobado por RD 1812/1994, de 2 de septiembre.
- Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía: para vías de la Red de Carreteras Andalucía y sus modificaciones introducidas por la Ley 2/2003

Las parcelas objeto de esta modificación no se ve afectada por carretera alguna, ni de titularidad estatal ni autonómica

Aguas

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y sus modificaciones introducidas por la Ley 62/2003 de 30 de diciembre.

En el ámbito de la actuación no existe cauce público de aguas, no obstante, según lo recogido en el artº 25 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, debe solicitarse la emisión de informe a la Agencia Andaluza del Agua, sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer la nueva demanda de recursos hídricos generada.

Medio Ambiente

- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.
- Ley 7/2007 de Gestión Integral de la Calidad Ambiental y el Decreto 292/1995 Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental. Decreto 94/2003, por el que se modifican puntualmente los anexos del Decreto 292/95 y Decreto 153/96.
- Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía

MEMORIA

- Ley 7/2007 de Gestión Integral de la Calidad Ambiental y el Decreto 292/1995 Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental. Decreto 94/2003, por el que se modifican puntualmente los anexos del Decreto 292/95 y Decreto 153/96.

Patrimonio Histórico y Cultural

- Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 14/2007, de 25 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, Reglamento de Protección y Fomento del patrimonio Histórico Andaluz.

No se produce ninguna afección en el ámbito sobre el patrimonio histórico artístico, ya que no se localizan en el lugar de actuación restos o yacimientos arqueológico.

En cualquier caso, durante la ejecución de las obras se estará a lo dispuesto en el artículo 81 del Reglamento de Protección y Fomento del patrimonio Histórico Andaluz.

Veredas

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza.

La zona donde se ubica la Modificación Puntual propuesta no afecta a vías pecuarias clasificadas.

Comercio

- Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía.
- 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 sistemas de evaluación para el otorgamiento de licencia comercial de grandes establecimientos comerciales y el informe comercial sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico.

1.5.3 NORMATIVA URBANISTICA MUNICIPAL.

- a) PGOU de Vera por Adaptación de las NNSS de Vera a la LOUA.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ámbito Municipal, fueron aprobadas definitivamente en fecha 19 de Diciembre de 1991 (BOP de 13 de marzo de 1992 y 22 de diciembre de 1992).

Posteriormente, fueron adaptadas al T.R. de la Ley del Suelo (R.D. 1/1992 de 26 de Junio) con aprobación definitiva de 20 de Julio de 1995

El municipio de Vera cuenta con PGOU por adaptación a la LOUA de las NN.SS. aprobado definitivamente mediante acuerdo de Pleno en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2008.

- b) Ordenanzas Municipales de Edificación del Término Municipal de Vera

Las Ordenanzas Municipales de Edificación del Termino Municipal de Vera, aprobadas por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal celebrado en fecha 29 de marzo de 2007 y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería el 17 de abril de 2007

1.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN EL AMBITO DE ACTUACION.

Las parcelas incluidas en el ámbito de la modificación, comprenden las propiedades recogidas en el cuadro siguiente, en el cual aparecen los titulares de la propiedad según información recabada para la redacción del presente proyecto, básicamente obtenida del catastro.

PARC.	FINCA REGISTRAL	TITULAR/ REGISTRO	DOMICILIO	SUPERF. M2
	FINCA CATASTRAL	TITULAR/ CATASTRO		
C-1-1.2	LIBRO 321, TOMO 1290, FOLIO 49, FINCA 28947	Diego Gómez Martínez y otros.	AVDA. CIUDAD DE VALENCIA 19 04621 VERA	14.870,00
	510870XG0250N0001YS 510870XG0250N0002UD 510870XG0250N0003IF 510870XG0250N0004OG 510870XG0250N0005PH	Diego Gómez Martínez y otros.	AVDA. CIUDAD DE VALENCIA 19 04621 VERA	
C-1-13.3	LIBRO 321, TOMO 1290, FOLIO 65, FINCA 28963	KEYMUR S.L. B 73263402	AVDA. CIUDAD DE VALENCIA 19 04621 VERA	5.148,00
	4610903XG0241S0001AP	KEYMUR S.L. B 73263402	AVDA. CIUDAD DE VALENCIA 19 04621 VERA	
RU-4-9.1	LIBRO 321, TOMO 1290, FOLIO 61, FINCA 28959	KEYMARE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES S.L. (*) B 73548463	C/. EMILIO CASTELAR,100 30740 SAN PEDRO DEL PINATAR. MURCIA	15.605,00
	5312201XG0251S0001SF 5312201XG0251S0002DG 5312201XG0251S0003FH 5312201XG0251S0004GJ 5312201XG0251S0005HK	KEYMARE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES S.L. (*) B 73548463	C/. EMILIO CASTELAR,100 30740 SAN PEDRO DEL PINATAR. MURCIA	
RU-4-6.1	LIBRO 321, TOMO 1290, FOLIO 57, FINCA 28955	KEYMARE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES S.L. (*) B 73548463	C/. EMILIO CASTELAR,100 30740 SAN PEDRO DEL PINATAR. MURCIA	5.852,00
	5410601XG0251S0001PF 5410601XG0251S0002AG 5410601XG0251S0003SH 5410601XG0251S0004DJ 5410601XG0251S0005FK	KEYMARE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES S.L. (*) B 73548463	C/. EMILIO CASTELAR,100 30740 SAN PEDRO DEL PINATAR. MURCIA	

PARCELA C-1-1.2

La parcela C-1-1.2 pertenece actualmente en proindiviso a los siguientes:

Gabriel Sánchez García, con D.N.I. nº 40.859.070-F y **Encarnación Ferrer Hernández** con D.N.I. nº 74.355.789-G, en régimen de **gananciales**, y domicilio a efectos de notificación en Avda Ciudad de Valencia nº 19, 04621 Vera. **25 % de la propiedad**

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.

MEMORIA

Diego Gómez Martínez, con D.N.I. nº 74.176.202-Y y **María de la Sierra Pulido Gómez** con D.N.I. nº 80.128.554-G, en régimen de **gananciales**, y domicilio a efectos de notificación en Avda Ciudad de Valencia nº 19, 04621 Vera. **25 % de la propiedad**

Juan Sánchez García, con D.N.I. nº 72.519.001-K y **M^a Dolores Sáez Pérez** con D.N.I. nº 22.952.905-D, en régimen de **gananciales**, y domicilio a efectos de notificación en Avda Ciudad de Valencia nº 19, 04621 Vera. **25 % de la propiedad**

David Martínez García, con D.N.I. nº 27.471.114-Y y **Cristina Delgado Delgado**, en régimen de **gananciales**, y domicilio a efectos de notificación en Avda Ciudad de Valencia nº 19, 04621 Vera. **8 % de la propiedad**

GESPARGABRIEL S.L. con C.I.F. B73214777, y domicilio a efectos de notificación C/. Santa Sofía nº 44 30740 San Pedro del Pinatar (Murcia), representada como administrador único por **Gabriel Sánchez García**. **5,10 % de la propiedad**

GESPARDIEGO S.L. con C.I.F. B73214769, y domicilio a efectos de notificación C/. Granada nº 24 30730 San Javier (Murcia), representada como administrador único por **Diego Gómez Martínez**. **5,10 % de la propiedad**

GESPARJUAN S.L. con C.I.F. B73214793, y domicilio a efectos de notificación C/. Escultor Sánchez Lozano nº 4 30740 San Pedro del Pinatar (Murcia), representada como administrador único por **Juan Sánchez García**. **5,10 % de la propiedad**

GESPARDAVID S.L. con C.I.F. B73214751, y domicilio a efectos de notificación C/. Concepción Escribano nº 4 30740 San Pedro del Pinatar (Murcia), representada como administrador único por **David Martínez García**. **1,70 % de la propiedad**

La parcela pertenece a Gabriel Sánchez García y Encarnación Ferrer Hernández; Diego Gómez Martínez y María de la Sierra Pulido Gómez; Juan Sánchez García y M^a Dolores Sáez Pérez; y David Martínez García y Cristina Delgado Delgado, formación de esta parcela en virtud de la Aprobación por el Ayuntamiento de Vera en fecha 22 de diciembre de 2003 del Proyecto de Reparcelación del Sector RC-5e.

GESPARGABRIEL S.L., GESPARDIEGO S.L., GESPARJUAN S.L. Y GESPARDAVID S.L. son propietarios por compra a **Fermín Martínez Sáez** con D.N.I. nº 22.841.205-C y **Rosario García García**, en régimen de **gananciales**, y domicilio a efectos de notificación en Avda Ciudad de Valencia nº 19, 04621 Vera, del **17 % de la propiedad**. Compraventa realizada el 10 de junio de 2008.

PARCELA C-1-13.3

La parcela C-1-13.3 pertenece actualmente a la mercantil **KEYMUR S.L.** con C.I.F. nº B73263402 y domicilio a efectos de notificación en Avda Ciudad de Valencia nº 19, 04621 Vera. **100 % de la propiedad.** Es propietaria con anterioridad al año 2005.

PARCELAS RU-4-9.1 y RU-4-6.1

La parcela RU-4-9.1 y RU-4-6.1 pertenecen actualmente a la mercantil **KEYMARE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES S.L.** con C.I.F. nº B73548463 y domicilio a efectos de notificación en c/. Emilio Castelar, nº 100, 30740 San Pedro del Pinatar (Murcia). **100 % de la propiedad.**

Tanto en el Registro de la Propiedad como en el Catastro de Bienes Urbanos figura como titular la sociedad **MARE NOSTRUM ALMERÍA S.L.**

MARE NOSTRUM ALMERÍA S.L., domiciliada en Vera (Almería), en Ada. Ciudad de Valencia, 19, sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Almería, al tomo 473, folio 72, sección 8ª, hoja número AL-12333, inscripción 1ª, provista de C.I.F. B-04.318.127, ha sido absorbida por la Compañía Mercantil "**KEY MARE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES, S.L.**", domiciliada en San Pedro del Pinatar (Murcia), calle Emilio Castelar, nº 100; mediante Escritura de Fusión otorgada el día 20 de Febrero de 2.008, ante el Notario, Don Emilio Sánchez-Carpintero Abad, bajo el número 600 de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Murcia al tomo 2.556, folio 55, hoja número MU-66.980, inscripción 2ª, con C.I.F. número B-73.548.463. Dicha mercantil se ha subrogado en todos los derechos y obligaciones de la extinguida MARE NOSTRUM ALMERÍA, S.L

MARE NOSTRUM ALMERÍA S.L: adquirió estas dos parcelas por compra escriturada el 10 de febrero de 2006, a Gabriel Sánchez García y Encarnación Ferrer Hernández; Diego Gómez Martínez y María de la Sierra Pulido Gómez; Juan Sánchez García y Mª Dolores Sáez Pérez; David Martínez García y Cristina Delgado Delgado; y Fermín Martínez Sáez y Rosario García García,

II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 JUSTIFICACIÓN LEGAL.

La presente propuesta de Modificación del PGOU de Vera es procedente, en primer lugar, por contar el municipio con **planeamiento general adaptado a la LOUA**, la formulación y aprobación de la Adaptación de las NN.SS de Vera a la vigente Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, posibilita la aprobación de modificaciones del planeamiento general como la presente, una vez transcurridos los cuatro años desde la entrada en vigor de la misma, tal y como se recoge en la Disposición Transitoria Segunda -2, acerca de los *Planes e instrumentos existentes*:

“Segunda. Planes e instrumentos existentes.

1. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 de la disposición anterior, todos los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitaciones de Suelo Urbano y los restantes instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, General o Autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta.

En la interpretación y aplicación de los Planes a que se refiere el párrafo anterior se estará a las siguientes reglas:

1.ª Las que fueren contradictorias con los preceptos de esta Ley de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.

2.ª Todas las restantes se interpretarán de conformidad con esta Ley.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural.

Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley, al menos, de forma parcial

La Consejería competente en materia de urbanismo, con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a esta legislación, podrá aprobar instrucciones orientativas sobre el contenido, plazos y alcance de dichas adaptaciones.

(...)”

En segundo lugar, la formulación del presente Instrumento de Planeamiento se justifica por las determinaciones del artº 31 de la LOUA, en el que se establece que la **potestad para la formulación de cualquier instrumento de planeamiento de ámbito municipal corresponde a los municipios:**

“Artículo 31. Competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

1. A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde a los municipios:

A) La formulación de proyectos de:

a) Cualesquiera instrumentos de planeamiento de ámbito municipal.

b) Planes de Ordenación Intermunicipal y de los que deban desarrollarlos, cuando exista acuerdo entre los municipios interesados.

(...)”

En tercer lugar, en lo referido al procedimiento de la tramitación del presente Instrumento de Planeamiento para su aprobación inicial, éste queda justificado por las determinaciones del artº 32 de la LOUA, en el que **reconoce a los particulares la potestad de formular la petición de aprobación inicial acompañada del correspondiente proyecto del Instrumento de Planeamiento**, completo en su contenido sustantivo y documental, tal y como es el caso de la modificación que nos ocupa:

“Artículo 32. Tramitación de los instrumentos de planeamiento.

1. El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las siguientes reglas:

1.ª Iniciación:

a) En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal o de sus innovaciones: De oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o, sólo en los casos de modificaciones, en virtud de propuesta realizada por cualquiera otra Administración o entidad pública o de petición formulada por persona privada.

b) En los restantes instrumentos de planeamiento: De oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o requerimiento de cualquier otra Administración o entidad pública; o bien a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental.

En el supuesto de solicitud por iniciativa particular, la Administración competente para la tramitación, salvo que decida no admitirla mediante resolución motivada, podrá requerir al solicitante,

MEMORIA

dentro del mes siguiente a la recepción de aquélla y en todo caso antes de la aprobación inicial, para que subsane y, en su caso, mejore la documentación.

*Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para notificar la resolución.
(....)”*

La presente propuesta de Modificación de PGOU, es una *innovación* que ha de considerarse como una *“Modificación de los instrumentos de planeamiento”*, recogida en el artº 38 de la LOUA, ya que por su contenido y alcance, no cabe considerarla como una *“Revisión de los instrumentos de planeamiento”*, cuyo contenido se recoge el artº 37 de la misma Ley, puesto que no cabe entenderla como una alteración integral de la ordenación establecida por el planeamiento vigente, ni como una alteración sustancial de la ordenación estructural del mismo, puesto que se trata de una actuación puntual en unas parcelas ya urbanas y consolidadas.

Del mismo modo, tampoco procedería interpretarla como una revisión parcial, ni motivada por caducidad de plazos o por cambio de circunstancia alguna, tal y como se recoge en artº 37 de la LOUA:

Artículo 37. Revisión de los instrumentos de planeamiento: Concepto y procedencia.

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

3. Los instrumentos de planeamiento se revisarán en los plazos que ellos mismos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que prevean a tal efecto.

Cabe considerarla por lo tanto, como una *“Modificación de los instrumentos de planeamiento”*, ya que así se considera toda alteración de la ordenación no contemplada en el artículo mencionado anteriormente, pudiendo realizarse la modificación en cualquier momento, siempre de manera motivada y justificada, según lo recogido en el artº 38 de la LOUA:

Artículo 38. Modificación de los instrumentos de planeamiento: Concepto, procedencia y límites.

1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación. (...)

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

Por otro lado, **la modificación no supone clasificación de nuevos suelos**, no se incrementa pues el suelo urbano o urbanizable, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo.

El presente documento **no modifica la delimitación del suelo urbano consolidado**, no modifica la definición de la red de tráfico, ni motorizado, ni peatonal, ni aparcamientos públicos, ni afecta a los sistemas generales existentes de espacios libres, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos. Tampoco modifica los usos globales de la zona 7 –Costa de Vera- del suelo urbano consolidado. Sin embargo **sí modifica las densidades y edificabilidades globales de la referida zona**, por lo que de acuerdo a lo establecido en el PGOU de Vera en cuanto a las que determinaciones se consideran estructurales, hemos de considerar la presente como **modificación estructural**.

La modificación supone un incremento en la edificabilidad de la zona 7, dentro de los usos globales permitidos en ella. No se incrementa el suelo urbano ni urbanizable, pero sí el número de viviendas, 180, (de las que un 30%, 54, se destinan a vivienda protegida) lo que supone un incremento de 432 habitantes, **manteniéndose dentro de las limitaciones del art. 45.4 del POT.**

[45] Modelo de ciudad [N]

4. Como norma y criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes:

- a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.*

Por el mismo motivo, no incrementa la superficie de suelo urbanizado y el **incremento de población es de 432 habitantes** (de acuerdo a la *Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de Andalucía de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico*), **no se sobrepasa la limitación que la Ley 2/2008, de 28 de mayo, de Suelo, en su Disposición Adicional Cuarta, determina para las modificaciones del planeamiento general** (20% población actual).

Disposición transitoria cuarta. Criterios mínimos de sostenibilidad.

Si, trascurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial

Suponiendo como lo es, un incremento de la edificabilidad de la zona, esta modificación va en la dirección marcada por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, en cuanto a **modelo de ciudad compacta, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes**, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano, del incremento propuesto el 70% de la superficie edificable se destina a usos terciarios, hotelero y dotacional.

Se trata de suelo urbano consolidado, dando prioridad a la culminación de desarrollos materializados y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.

No altera el modelo de asentamiento, integrándose en la ordenación estructural, no afectando a los suelos preservados del desarrollo urbano y aprovechando y rentabilizando la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, las infraestructuras consolidadas para satisfacer la demanda prevista. Recordar la reciente dotación de la zona con las nuevas y capaces infraestructuras desarrolladas por el Plan Especial de Infraestructuras de la Costa de Vera, en cuanto a optimización de los recursos hídricos y la construcción de una subestación eléctrica en la zona.

El presente instrumento contiene las determinaciones que la LOUA, en su artículo 10, exige al planeamiento general con respecto a los suelos urbanos consolidados, particularizadas en los suelos incluidos en su ámbito.

En ese sentido, queda perfectamente delimitado y clasificado la totalidad del suelo, además de los suelos ocupados por las parcelas de dominio privado, los sistemas generales necesarios que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, así como los equipamientos que deban dotar la zona afectada, aplicado al territorio objeto de la modificación. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en la LOUA.

Se prevé la reserva de suelo necesaria en la actual parcela RU-4-9.1 para la creación de 54 viviendas de protección oficial, equivalentes al 30% del total de la edificabilidad residencial incrementada.

MEMORIA

Tratándose de suelo urbano consolidado, queda completamente detallada la ordenación urbanística y trama urbana, espacios públicos y dotaciones comunitarias. Quedan determinados los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Todo lo anteriormente expuesto se realiza conforme a los requisitos y determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y del Decreto 11/2008 de 22 de enero (BOJA nº 27 de 7 de febrero) y justifica sobradamente la adaptación de la presente propuesta al marco jurídico y normativo existente.

2.2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION PUNTUAL. JUSTIFICACION DEL ARTICULO 36.2.a)

Para la justificación de la conveniencia y oportunidad del presente expediente de planeamiento, a continuación se detalla expresa y concretamente las mejoras que éste supone para el bienestar de la población, así como su fundamento en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares regulados en la LOUA. También se justifica la mejora que supone este crecimiento, en relación con la optimización de recursos energéticos, hídricos y de territorio, frente a otros crecimientos expansivos que ocuparían suelos de nueva transformación, ya que se trata de ocupar parcelas ya transformadas urbanísticamente, dotadas con todos los servicios y que no suponen modificaciones del medio natural. Este modelo de crecimiento rentabiliza en mayor grado las infraestructuras en cuanto a capacidad funcionalidad, calidad y eficacia respecto a la reclasificación de nuevos suelos, todo ello según lo dispuesto en el artº 36.2.a) de la LOUA.

Se considera el crecimiento propuesto en la línea establecida en el POTA para el modelo de ciudad en cuanto a compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. Hemos de considerar que aunque el incremento de edificabilidad propuesto posibilita en un porcentaje minoritario el uso residencial, mayoritariamente sería de uso terciario y hotelero, ubicado en un punto estratégico, cruce de viales de acceso a la costa, en un área consolidada, en un alto grado, en el uso residencial de segunda residencia, por lo que se busca mayor permeabilidad y diversificación en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evite en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano.

MEMORIA

La situación de las parcelas favorece la necesaria movilidad para las actividades que se pretenden, aprovechando, además de las generosas dimensiones de la red de tráfico motorizado, la red de transporte no motorizado e itinerarios peatonales. La zona cuenta con carril bici que conecta con las arterias principales o sistemas generales viarios, que articulan la zona de Costa de Vera, que a su vez la comunican con los principales accesos, núcleo de Vera, Garrucha, etc. Estos sistemas generales viarios cuentan también con carril bici y amplios itinerarios peatonales.

Se integra bien la modificación propuesta, con las intenciones del POTA, en su art. 45, cuando dice que en las áreas turísticas litorales especializadas debe lograrse una reconversión del carácter monofuncional del espacio urbanizado, para alcanzar un mayor grado de complejidad y madurez de los procesos urbanos y la integración del espacio turístico en el sistema de ciudades tradicional de las zonas costeras. La mejora de los procesos de desarrollo urbano de las áreas turísticas ha de entenderse como la estrategia fundamental para lograr la sostenibilidad ecológica de las zonas litorales y para garantizar la viabilidad económica y social de la propia actividad turística a largo plazo.

El nuevo planeamiento propuesto supone un leve incremento de densidad y población, muy alejado de la limitación impuesta por el art. 45 del POTA, sin incremento de ocupación del territorio, por lo que no altera el modelo de asentamiento.

Teniendo en cuenta que el objeto del presente proyecto, es el de constituirse como el Documento Técnico que modifique el planeamiento general vigente, en sentido de modificar la ordenanza de aplicación a las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, edificabilidad, altura y ocupación máxima, y los usos compatibles, así como clasificar como espacios libres dos parcelas segregadas de unas actuales de uso residencial, se actúa solamente en suelo urbano consolidado, por lo que el planeamiento resultante de la modificación, debe de contener las determinaciones que LOUA exige a los Planes Generales, para esta clase de suelo.

2.2.1 MEJORAS INTRODUCIDAS POR LA MODIFICACION PARA EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN.

A) Necesidad de diversificación del modelo económico para mantener el crecimiento de la zona, en riesgo por la actual situación económica.

El municipio de Vera ha experimentado un espectacular crecimiento económico en los últimos años, que le ha afianzado como uno de los tres municipios cabecera con funciones supramunicipales dentro de la zona del Levante Almeriense, (Huerca-Overa, Vera y Cuevas del Almanzora), tal y como se reconoce en la memoria informativa del POTLA.

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.

MEMORIA

Este importante crecimiento se debe básicamente, al gran desarrollo turístico que ha posibilitado el despegue de todo el Levante Almeriense y más concretamente, el del municipio de Vera.

Son varios los datos que avalan a modo de ejemplo, este importante crecimiento económico, extraídos del anuario económico 2007 de *La Caixa*, en el que se puede apreciar el comparativo entre el municipio de Vera, la provincia de Almería y la Comunidad Autónoma de Andalucía:

	MUNICIPIO DE VERA	PROVINCIA DE ALMERIA	COMUNIDAD ANDALUZA
Variación población 02-07 (%)	53'8 %	18'3 %	7'8 %
Ritmo de crecimiento medio anual de la población 02-07	9'0 %	3'4 %	1'5 %
Paro registrado en % s/población total 2007	3'5 %	4'9 %	6'0 %
Variación cajas de ahorros 03-08 (Absoluta) / (%)	9 / 150%	128 / 56'4%	825 / 27'6%
Variación oficinas bancarias 03-08 (Absoluta) / (%)	16 / 133'3%	156 / 28'5%	1299 / 23'1%
Actividades industriales (industria y construcción)	285	10.064	108.006
Actividades industriales: construcción	231	6.647	61.218
Porcentaje actividades construcción sobre total actividades industriales	81'1 %	66'0 %	56'7 %
Variación actividades industriales 02-07 (%)	30'9 %	28'7 %	32'9 %
Variación actividades comerciales mayoristas 02-07 (%)	42'8 %	32'1 %	29'8 %
Variación actividades comerciales minoristas 02-07 (%)	36'0 %	26'8 %	24'3 %
Índice industrial *	15	1.100	11.346
Índice comercial mayorista *	18	1.192	14.930
Índice comercial minorista *	26	1.262	18.486
Índice teórico proporcional a la población censada en 2006 **	25'0	1.422'2	17.839'1

*Índices comparativos de la importancia de la industria, (incluida la construcción), del comercio mayorista y comercio minorista, referidos a 2006. Este índice se elabora en función del impuesto de actividades económicas (IAE) correspondiente a dichas actividades. El valor del índice refleja el peso relativo (en tanto por cien mil) de la industria, comercio minorista o comercio mayorista de un municipio, provincia o comunidad autónoma respecto al total de España, con base: total euros de recaudación de impuestos (IAE) en España = 100.000 unidades.

**El índice teórico proporcional a la población censada, referido a 2006. Este índice se elabora en función de la población correspondiente a cada municipio, provincia o comunidad autónoma respecto al total de España. El valor del índice refleja el peso relativo (en tanto por cien mil) de la población de un municipio, provincia o comunidad autónoma respecto al total de España, con base: total población en España = 100.000 unidades.

Lo primero que podemos comprobar es un importantísimo crecimiento demográfico, del 53% entre 2002 y 2007, multiplicando casi por cinco el crecimiento de los otros dos municipios cabecera, Huércal-Overa y Cuevas del Almanzora que, en este mismo periodo, crecieron un 11'5% y 11'7% según se puede extraer del mismo anuario.

Este fuerte crecimiento demográfico se ve acompañado de una baja tasa de desempleo, en las fechas del referido informe, que indica que este aumento de población, se refiere a una población que viene a cubrir una demanda de empleo creado.

Otro dato significativo de crecimiento económico lo encontramos en la creación de 25 sucursales entre oficinas bancarias y de cajas de ahorros en apenas 5 años, lo que para un municipio del tamaño de Vera, es todo un indicador de que las entidades financieras han apreciado el gran potencial económico de la zona. Este incremento relativo (un 150%), se sitúa muy por encima de los experimentados en la provincia de Almería y en la Comunidad Andaluza (56'4% y 27'6% respectivamente)

Pero si continuamos con el análisis de los datos extraídos del anuario de 2007 *La Caixa*, podemos observar como un 81'1% de las actividades industriales del municipio de Vera, están vinculadas al sector de la construcción, mientras que en la Provincia y en la Comunidad Autónoma es dependencia es menor, al representar este sector un 66'0% y un 56'7% respectivamente.

También podemos ver que, aunque en general apreciamos que los datos económicos son más favorables en Vera que en la Provincia y en la Comunidad Autónoma, nos encontramos con que la variación proporcional de las actividades industriales en el ejercicio 02-07, es superior en el conjunto de Andalucía (32'9%), que en el termino municipal de Vera (30'9%).

Además, si analizamos los índices industriales de los tres ámbitos territoriales y los comparamos con el índice teórico que les correspondería en función de su población, (ver definiciones anexas a la tabla), observamos como el índice industrial de Vera llega solo a 15 de los 25 puntos que le corresponderían por su población, lo que supone un 60% de su potencial teórico, mientras que en la Provincia se llega a un 77% y en la Comunidad Autónoma se llega a un 64%.

Todo lo anterior es indicativo de que, si bien existe un elevado crecimiento económico en el término municipal de Vera, éste no se debe a la implantación de un sector industrial fuerte, estando además el sector industrial existente, muy vinculado al sector industrial de la construcción, mientras que el resto del sector industrial, apenas ha sufrido desarrollo alguno.

MEMORIA

Cabe concluir por lo tanto, dada la situación de crisis económica actual, especialmente agravada en el sector de la construcción, que las consecuencias negativas de la misma pueden afectar muy directamente al *bienestar de la población* y que es preciso diversificar el modelo económico actual, buscando la implantación de un tejido económico alternativo, que permita absorber otras inversiones de la iniciativa privada y generar, por ende, puestos de trabajo y empleo.

Si bien se están ya promoviendo en el municipio de Vera, otras modificaciones de planeamiento tendentes a la creación de suelo de uso industrial, no se debe de huir de la explotación del potencial turístico y de servicios con que cuenta la zona, que va consolidándose como punto de interés turístico y con una afluencia cada vez mayor de clientes que buscan algo más que sol y playa en estas zonas marcadamente vinculadas al esparcimiento.

Por tanto, con una intención de aprovechar la actividad y población adquirida y futura en la zona de la costa y como diversificación a la actividad puramente inmobiliaria de venta de viviendas, se pretende la realización de un proyecto de gran calado en la zona, de carácter terciario, comercial y hotelero. y en pequeña proporción, residencial, para alquiler o venta, viviendas en un número muy limitado y de alto nivel.

Se trataría de un proyecto singular en su finalidad y su morfología, que se situaría en dos parcelas en suelo urbano consolidado próximo a la costa, al que se pretende dar capacidad para una concentración de servicios hoteleros, lúdicos, administrativos y comerciales, así como de actividades económicas administrativas.

Se crearía un polo de actividad económica, distinta a la existente, capaz de generar empleo y de diversificar las inversiones en la zona, centradas hasta ahora en el sector inmobiliario.

Además, la creación de 54 viviendas de protección oficial, permite el acceso a personas de rentas más desfavorecidas a una vivienda dentro de este envidiable entorno, que de otra manera, les resultaría algo prácticamente imposible.

2.2.2 PROPUESTAS DE MEJORA DE CAPACIDAD Y FUNCIONALIDAD DE LAS INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y DOTACIONES. MEJOR CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS Y FINES DE LA ACTIVIDAD PÚBLICA URBANÍSTICA.

A) Cumplimiento art 9 A)d),e) y g) y el art.36.a) de la LOUA.

En la presente propuesta de clasificación, se pretende el cumplimiento de lo recogido en el apartado A)e), del artº 9 *Objeto* de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, en el que se expresa que los citados Planes Generales, deben optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren *“la funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado publico, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo”*

A este respecto, mencionar que se tratan de **suelos urbanos consolidados**, insertados en una zona ya dotada de generosos viales, sistemas generales viarios de doble carril por sentido, carril-bici y amplios espacios peatonales. Así mismo, se encuentran dotados de nuevas infraestructuras desarrolladas y ejecutadas en aplicación del Plan Especial de Infraestructura de los sectores de la Costa de Vera, dimensionados con una frontera muy superior a la de los actuales suelos consolidados y urbanizables de la costa, puesto que consideraban posibles futuros desarrollos que, en el momento de su redacción se tenían por previsibles al estar incluidos en un plan general aprobado inicialmente y actualmente suspenso.

Por tanto, considerando la escasa entidad de las nuevas demandas y el grado de desarrollo de las actuales infraestructuras, son optimas las zonas previstas para los nuevos aprovechamientos.. Señalar que los incrementos de edificabilidad se producen en dos parcelas urbanas, dotadas de todos los servicios urbanísticos y recayentes a una de las principales arterias, no solo circulatorias, sino de paso de infraestructuras generales del Plan Especial de Infraestructuras ejecutado.

Así mismo, siguiendo la regla 2ª del art. 36.2.a) de la LOUA, se incrementan las dotaciones de la zona con nuevas superficies de Espacios Libres, en cuantía que se justifica en esta memoria y las previsiones de equipamientos contemplados en las propias parcelas, en la superficie que más adelante se cuantifica.

Por otro lado, la nueva solución propuesta, busca dar cumplimiento al apartado d) del mismo artículo 9, que dice lo siguiente:

“La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural. Los nuevos

MEMORIA

desarrollos que, por su uso industrial, turístico, segunda residencia u otras características, no deban localizarse en el entorno del núcleo ya consolidado por las razones que habrán de motivarse, se ubicarán de forma coherente con la ordenación estructural, asegurando, entre otros, los objetivos señalados en el apartado g)”

Hay que reseñar expresamente también, que la actual propuesta, determina el cumplimiento de lo dispuesto en el apartado A)g) del mismo artº 9:

g) La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: Los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquéllos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquéllos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquéllos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.

2.3 DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DEL CONTENIDO DE LA MODIFICACION PUNTUAL.

La presente Modificación del PGOU de Vera por Adaptación de las NNSS de Vera a la LOUA, consiste en:

2.3.1 ACTUACION SOBRE LAS PARCELAS C-1-1.2 y C-1-13.3 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO EN EL AMBITO DENOMINADO CAÑADA JULIAN.

Se propone **modificar la ordenanza de aplicación de las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3** del suelo urbano consolidado, ámbito de Cañada Julián, Zona 7 -Costa de Vera- para darles la capacidad de desarrollar una actuación singular y emblemática en las parcelas urbanas referidas, situadas estratégicamente en un cruce de las principales vías de comunicación y vertebración de los crecimientos de la costa y de estos con el núcleo urbano de Vera y con las principales vías de acceso a la costa de Vera e incluso Garrucha, Villaricos, etc.

Este proyecto sería un proyecto de gran escala, emblemático, de uso terciario, hotelero, comercial principalmente, al que acompañaría un máximo de 30% de la edificabilidad total, destinada a 180 unidades de viviendas de alto estandring, ubicadas en las plantas superiores, para lo que se

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.

MEMORIA

necesitaría incrementar la edificabilidad de estas parcelas de los actuales 10.009,00 m²c a 60.000 m²c, de la cual, no menos de 42.000 m²c, se destinarían a hotelero y terciario y 18.000 m² a las 180 viviendas referidas.

Por otro lado, en cumplimiento de lo establecido en el artº 10.1.A)b) de la LOUA, se destina un 30% del incremento de la edificabilidad residencial total a la reserva de viviendas de protección oficial. Dado el carácter singular de la actuación que se pretende, no se considera compatible ni idóneo, la integración de las viviendas protegidas en un conjunto de clara vocación turística y comercial,, con una unidad de criterio dentro de las parcelas que lo contienen, por lo que se propone se disponga esta reserva de vivienda protegida en parcela que se forma como segregación de la actual parcela **RU-4-9.1**, incluida en el ámbito de la presente modificación, parcela para la que se determina una nueva ordenanza O.19 zona 19.5, con el fin de que sea posible la materialización, en esta nueva parcela, de la edificabilidad de 5.400 m²c que se destinan a este tipo de viviendas. Esto garantiza la integración social y equilibrada de estas viviendas en su entorno, evitando cualquier posibilidad de disgregación y marginalidad de las mismas.

El proyecto pretende que no se creen pantallas de excesivas dimensiones que supongan una fuerte barrera visual, por lo que propone que en las plantas superiores, en las que se materializará la nueva edificabilidad ocupen únicamente el 35% de la superficie de la parcela, creando amplias terrazas a este nivel que aprovechen el desnivel entre fachadas de las parcelas y llevando a una tipología de edificación en altura y menor base, la edificabilidad, tipología apropiada para el uso hotelero y terciario preferente que se pretende. Por tanto hablaríamos de unas torres en altura, comunicadas en sus primeras plantas.

La situación de las parcelas en la zona baja del sector, a la cota 11,11 m. en el SGVI-CV-3, no interfiere en la dirección de vistas y soleamiento de las parcelas residenciales situadas en su entorno, emplazadas sobre unas rasantes de viales que alcanzan la cota 70,00 m. oscilando gran parte de las entre la 55 y 62 m., además de estar separadas por amplias parcela de zonas verdes y equipamientos y avenidas de 24 m. de anchura.

La ordenanza actualmente de aplicación a las parcelas **C-1-1.2 y C-1-13.3** de acuerdo al PGOU sería la **ordenanza 19.3** cuya ficha se ha reproducido anteriormente. Esta ordenanza es insuficiente para el proyecto que se pretende.

Se propone en la presente Modificación del PGOU de Vera, una nueva ordenanza de aplicación a las parcelas **C-1-1.2 y C-1-13.3** para dar cabida al proyecto descrito, modificando la actual. Se crea la **ordenanza 19.4**, siguiendo el criterio de nomenclatura del PGOU, cuya ficha se aporta, en la que con respecto a la actual 19.3, se incrementa la edificabilidad, se varía levemente el

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.

MEMORIA

coeficiente o porcentaje de ocupación en plantas inferiores, aunque la ocupación en términos absolutos disminuye debido a que la superficie a pasado, en el caso de la parcela C-1-1.2, de 14.870 m² a 10.879 m², por motivo de la segregación de nuevas parcelas de cesión, se limitando la ocupación en plantas superiores al 35%, eliminando la limitación en el número máximo de plantas e introduciendo el residencial entre los usos compatibles con la limitación expresada.

Como ya se ha dicho, en cumplimiento de la regla 2ª del art. 36.2.a) de la LOUA, se ha de prever unas reservas de suelo destinadas a equipamientos y aparcamientos públicos. A tal efecto se segrega de la parcela C-1-1.2 una superficie de 1.300 m² para agruparla con la ya existente zona de aparcamientos públicos al Este de la parcela, obteniéndose un incremento de 126 plazas. Lo mismo se hace con la parcela C-1-13.3 y la zona de aparcamientos situada al Oeste de esta parcela, obteniendo un incremento de 59 plazas. Este número de plazas, sumadas a las 65 nuevas unidades previstas anexas al vial público junto a la parcela RU-4-9.1, proporcionan 250 plazas de aparcamientos públicas.

Se definen unas nuevas parcelas, EQ-1.2 y EQ-13.3, segregadas de las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3 respectivamente, destinadas a equipamiento público, que serán de cesión obligatoria al Ayuntamiento, cuya superficie suma 2.961 m².

El documento de Modificación del PGOU, recoge detalladamente la nueva ordenanza de aplicación a las parcelas en las que se establecen las nuevas condiciones de edificabilidad de las mismas, ocupación máxima (80% en plantas baja, primera y segunda y 35% en superiores), uso predominante (terciario, hotelero, comercial), usos compatibles (equipamientos públicos y privados, residencial, con la limitación del 30% de la edificabilidad lucrativa y nº máx de viviendas 180 uds., aparcamientos, etc), retranqueos, etc.

El resultado se refleja en la ficha de la nueva ordenanza que se adjunta, ordenanza que pasaremos a denominar **ordenanza 19 Zona 19.4**, siguiendo el criterio para las denominaciones desarrollado en el PGOU de Vera.

SUELO URBANO CONSOLIDADO	ORDENANZA Nº	19
---------------------------------	---------------------	-----------

ÁMBITO DE APLICACIÓN	CAÑADA DE JULIÁN
-----------------------------	-------------------------

ZONA 19.4 USO TERCIARIO - HOTELERO

USOS

Preferentes

- Terciario
- Hotelero

Compatibles

- Residencial
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

Excluidos

- Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima

- 1.000 m²

Ocupación

- 80% (en Planta Baja + 2) /
35% en resto plantas

Nº máximo de plantas

- No se limita

Retranqueo a alineación oficial

- 3 m

Separación a linderos

- 5m

Densidad de viviendas

- Según condiciones particulares

CONDICIONES PARTICULARES

Volumen máximo edificable

Parcela nº	Edificabilidad total m²	Edif. Residencial *
C-1-1.2	55.426	≤ 18.000 m ² 180 viv.
C-1-13.3	4.574	-----

En estas parcelas se podrá actuar de forma directa en aplicación del planeamiento aprobado o bien se podrán desarrollar mediante Estudio de Detalle que las ordene pormenorizadamente, viales interiores y los volúmenes destinados a los usos permitidos, con las limitaciones establecidas y justificando no se sobrepasa la edificabilidad total suma de ambas parcelas.

2.3.2 ACTUACION SOBRE LAS PARCELAS RU-4-6.1 Y RU-4-9.1 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO EN EL AMBITO DENOMINADO CAÑADA JULIAN.

En compensación por el incremento de edificabilidad en las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, de acuerdo al art. 36.2 a), se clasifican como Sistemas de Espacios Libres (SGEL y EL), unas parcelas, con superficies que se justifican ajustadas a las requeridas por la LOUA para la nueva densidad y edificabilidad. Se delimita una reserva para 65 nuevas plazas de aparcamientos públicos, anexos al viario público al noroeste de la parcela RU-4-9.1, con una superficie de 764 m².

Estas parcelas se crean nuevas, segregándolas de las actualmente denominadas **RU-4-9.1 y RU-4-6.1**, que se verán disminuidas en su superficie en la cuantía de la correspondiente a las nuevas parcelas, conservando, la edificabilidad máxima asignada por el vigente planeamiento a ambas parcelas.

Para mantener los derechos de edificabilidad sobre las parcelas resultantes de la segregación de las nuevas parcelas, se modifican las ordenanzas de aplicación a estas. La **ordenanza 19.1**, de aplicación a la parcela RU-4-6.1, se modifica solamente en las condiciones particulares de esta parcela.

La **ordenanza 19.2** se modifica en cuanto a coeficiente de edificabilidad (no en cuanto a la edificabilidad total de la parcela), ocupación, plantas y retranqueos, de forma que sea fácilmente materializable el aprovechamiento con el que contaba ya en el PGOU vigente.

Por imperativo de la LOUA, se ha de reservar un 30% de la edificabilidad residencial incrementada para vivienda protegida. Esta reserva, de 5.400 m²c de edificabilidad residencial destinada a no menos de 54 viviendas protegidas, se sitúa en nueva parcela obtenida de la original RU-4-9.1, a la que se aplicará la nueva **ordenanza 19.5**, de forma que se garantiza la materialización de la edificabilidad asignada a las dimensiones del suelo y sus condiciones.

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.

MEMORIA

Parcela RU-4-9.1

Parcela	PGOU				Resultado Modificación			
	Sup M ²	Volumen Max. Edificable			Sup m	Volumen Max. Edificable		
		Edif. Total m ² /m ²	Edif uso hotelero m ² /m ²	Viv. Ptroteg m ² c		Edif. Total m ² /m ²	Edif uso hotelero m ² /m ²	Viv. Ptroteg m ² c
Total m ² c	Total m ² c		Total m ² c	Total m ² c	Total m ² c			
RU-4-9.1	26.670	0,5851	0,3000	-----	17.500	0,5831	0,4571	-----
		15.605	8.000			10.205	8.000	
RU-4-9.2	-----	-----	-----	-----	3.600	1,5000	-----	5.400
		-----	-----			5.400		
SGEL	-----	-----	-----	-----	1.108	-----	-----	-----
EL	-----	-----	-----	-----	3.658	-----	-----	-----
APARC.	-----	-----	-----	-----	764	-----	-----	-----
TOTAL	26.670	15.605	8.000	-----	26.670	15.605	8.000	5.400

Parcela RU-4-6.1

Parcela	PGOU				Resultado Modificación			
	Sup M ²	Volumen Max. Edificable			Sup m	Volumen Max. Edificable		
		Edif. Total m ² /m ²	Edif uso hotelero m ² /m ²	Viv. Ptroteg m ² c		Edif. Total m ² /m ²	Edif uso hotelero m ² /m ²	Viv. Ptroteg m ² c
Total m ² c	Total m ² c	Total m ² c	Total m ² c	Total m ² c	Total m ² c	Total m ² c		
RU-4-6.1	10.002	0,5851	-----	-----	6.824	0,8576	-----	-----
		5.852	-----			5.852	-----	
SGEL	-----	-----	-----	-----	1.536	-----	-----	-----
EL	-----	-----	-----	-----	1.642	-----	-----	-----
TOTAL	10.002	5.852	8.000	-----	10.002	5.852	-----	-----

SUELO URBANO CONSOLIDADO	ORDENANZA Nº	19
---------------------------------	---------------------	-----------

ÁMBITO DE APLICACIÓN	CAÑADA DE JULIÁN
-----------------------------	-------------------------

ZONA 19.1 USO RESIDENCIAL

USOS

Preferentes	Alternativo	Compatibles	Excluidos
<ul style="list-style-type: none"> Residencial Colectivo Residencial Unifamiliar 	<ul style="list-style-type: none"> Hotelero Comercial 	<ul style="list-style-type: none"> Resto de usos Terciarios Dotacional Espacios Libres Aparcamientos 	<ul style="list-style-type: none"> Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima <ul style="list-style-type: none"> 1.000 m² 250 m² mediante Estudio de Detalle 	Volumen máximo edificable <ul style="list-style-type: none"> Ver condiciones particulares
Ocupación <ul style="list-style-type: none"> 70% 	Retranqueo a alineación oficial <ul style="list-style-type: none"> 3 m
Nº máximo de plantas <ul style="list-style-type: none"> 4 plantas (Planta Baja + 3) en uso Hotelero 3 plantas (Planta Baja + 2) en uso Residencial 	Separación a linderos <ul style="list-style-type: none"> 3 m

CONDICIONES PARTICULARES

Volumen máximo edificable

Parcela nº	Edificabilidad	Parcela nº	Edificabilidad
RU-1(...)	0,5112 m ² / m ²	14.6.A-2	0,4332 m ² / m ²
RU-2(...)	0,7500 m ² / m ²	14.6.A-3	0,5491 m ² / m ²
RU-3(...)	0,8372 m ² / m ²	14.6.A-4	0,5532 m ² / m ²
RU-4(...)	0,5851 m ² / m ²	14.6.C-1	0,5094 m ² / m ²
RU-4-6.1	0,8576 m ² / m ²	14.6.C-2	0,3177 m ² / m ²

SUELO URBANO CONSOLIDADO	ORDENANZA N°	19
---------------------------------	---------------------	-----------

AMBITO DE APLICACIÓN	CAÑADA DE JULIÁN
-----------------------------	-------------------------

ZONA 19.2 USO HOTELERO-RESIDENCIAL

USOS

Preferentes

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar
- Hotelero

Compatibles

- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

Excluidos

- Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima

- 250 m² en uso Residencial Unifamiliar, mediante Estudio de Detalle
- 1.000 m² para el resto de usos

Ocupación

- 80%

Volumen máximo edificable

- Ver condiciones particulares

Nº máximo de plantas

- 4 plantas (Planta Baja + 3)

Retranqueo a alineación oficial

- 3 m

Separación a linderos

- 3 m

CONDICIONES PARTICULARES

Volumen máximo edificable

Parcela nº	Edificabilidad total	Edificabilidad en uso hotelero
RU-4-9.1	0,5831 m ² /m ²	0,4571 m ² /m ²

SUELO URBANO CONSOLIDADO	ORDENANZA N°	19
---------------------------------	---------------------	-----------

ÁMBITO DE APLICACIÓN	CAÑADA DE JULIÁN
-----------------------------	-------------------------

ZONA 19.3 USO COMERCIAL

USOS

Preferentes	Alternativo	Compatibles	Excluidos
<ul style="list-style-type: none">• Comercial	<ul style="list-style-type: none">• Hotelero	<ul style="list-style-type: none">• Resto de usos Terciarios• Dotacional• Espacios Libres• Aparcamientos	<ul style="list-style-type: none">• Residencial Colectivo• Residencial Unifamiliar• Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima <ul style="list-style-type: none">• 1.000 m²	Retranqueo a alineación oficial <ul style="list-style-type: none">• 3 m
Ocupación <ul style="list-style-type: none">• 70%	Separación a linderos <ul style="list-style-type: none">• 5 m
Nº máximo de plantas <ul style="list-style-type: none">• 3 plantas (Planta Baja + 2)• 4 plantas (Planta Baja + 3) en uso Hotelero	

CONDICIONES PARTICULARES

Volumen máximo edificable

Parcela nº	Edificabilidad
14.6.A-1	0,4869 m ² / m ²
14.6.B-2	0,5390 m ² / m ²

SUELO URBANO CONSOLIDADO	ORDENANZA Nº	19
---------------------------------	---------------------	-----------

ÁMBITO DE APLICACIÓN	CAÑADA DE JULIÁN
-----------------------------	-------------------------

ZONA 19.5 USO RESIDENCIAL (VIVIENDA PROTEGIDA)

USOS

Preferentes

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

Compatibles

- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

Excluidos

- Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima

- 250 m² en uso Residencial Unifamiliar, mediante Estudio de Detalle
- 1.000 m² para el resto de usos

Ocupación

- No se fija

Volumen máximo edificable

- Ver condiciones particulares

Nº máximo de plantas

- 4 plantas (Planta Baja + 3) en uso residencial.

Retranqueo a alineación oficial

- 3 m

Separación a linderos

- 3 m

CONDICIONES PARTICULARES

Volumen máximo edificable

Parcela nº	Edificabilidad
RU-4-9.2	1,5 m ² /m ²

DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

La parcela RU-4-9.2 se destinará a actuaciones de Vivienda Protegida. El número mínimo de viviendas destinada a programa protegido será de 54 . Los plazos de inicio y terminación de las mismas serán los que se justifican en el apartado 2.3.3.5 del la memoria del documento de Modificación del PGOU

2.3.3 JUSTIFICACION DE LAS MEJORAS DE DOTACIONES PARA EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES INTRODUCIDAS POR LA MODIFICACION COMO COMPENSACION AL AUMENTO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

Las parcelas incluidas en el ámbito de la modificación, están clasificadas por el PGOU de Vera como suelo urbano consolidado, teniendo todas la condición de solar, están incluidas en el zona denominada por este planeamiento general Zona 7, ámbito Cañada de Julián.

Los usos globales de la zona son, como predominante el residencial y como compatibles el uso terciario (incluidos comercial y hotelero), uso dotacional, aparcamientos y espacios libres. Está excluido el uso industrial. La edificabilidad global es de 0,30 m²/m².

Como ya se ha dicho en los puntos que anteceden, la presente modificación del PGOU, incrementa la edificabilidad de las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, así como la densidad, al aumentar el número de viviendas (180 uds).

En cumplimiento del art. 36.2 de la LOUA, al tratarse de una innovación que aumenta el aprovechamiento lucrativo, se deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento.

Para evaluar la proporcionalidad de la mejora de dotaciones, espacios libres y equipamientos, con el incremento de edificabilidad propuesta nos apoyamos en el art. 17 de la LOUA.

Ante la dificultad que plantea la intervención en suelo urbano consolidado, con una ordenación definida, derechos consolidados y disponibilidad de suelo libre de ocupación, apelamos al criterio mostrado por la propia LOUA en los puntos 2 y 3 del propio art. 17, en cuanto a suelo urbano consolidado y los excepciones del proceso y su compensación con equipamientos y dotaciones privadas.

El aumento de edificabilidad propuesto, particularizado por usos es el siguiente:

	Uso	Edificab. Máx m²	nº viv.
Ordenanza Vigente	Terciario	10.009	-----
Propuesta Modificación	Residencial (máx)	18.000	180
	Terciario	31.991	-----
TOTAL RESULTANTE MODIFICACION		60.000	180

2.3.3.1 Sistema General de Espacios Libres

El art. 10 de la LOUA determina que los sistemas generales comprenderán como mínimo las reservas para parques, jardines y espacios libres que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante.

El estándar que recoge el PGOU de Vera para el suelo urbano consolidado es de **6,12 m²/hab.**, superior a las exigencias de la LOUA, por lo que para mantener los estándares de la zona aplicaremos este coeficiente.

De acuerdo a la *Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de Andalucía, de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento*, para el cálculo de la población se establece el coeficiente 2,4 habitantes por vivienda.

Por tanto la reserva de SGEL por el incremento de aprovechamiento sería:

$$180 \text{ viviendas} \times 2,4 \text{ hab / viv.} \times 6,12 \text{ m}^2/\text{hab.} = \mathbf{2.643,84 \text{ m}^2}.$$

Se determina en esta modificación una parcela (SGEL-7) con una superficie de 2.644 m², provienen 1.108 m² de la parcela RU-4-9.1 y 1.536 m² de la RU-4-6.1

2.3.3.2 Espacios Libres (EL)

El art. 17 de la LOUA determina como estándares mínimos, en suelo con uso característico residencial, 30 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, para dotaciones tales como espacios libres y equipamientos, de los cuales 18 metros cuadrados y no menos del 10% de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines.

El incremento máximo de techo edificable de uso residencial propuesto por la modificación es de 18.000 m², por tanto aplicando los estándares del art. 17 obtendríamos:

$$180 \times 30 = 5.400 \text{ m}^2 \text{ (espacios libres y equipamientos)}$$

$$180 \times 18 = 3.240 \text{ m}^2 \text{ (espacios libres)}$$

$$180 \times 12 = 2.160 \text{ m}^2 \text{ (equipamientos)}$$

MEMORIA

Aunque en sectores de uso característico residencial, como la zona donde se actúa, las reservas mínimas vienen determinadas por la superficie de techo edificable de uso residencial, se considera adecuado incrementar estas reservas de espacios libres en compensación por el aumento de edificabilidad de uso terciario.

Los estándares del art. 17 de la LOUA para suelo de uso característico industrial o terciario, se refieren a la superficie del sector que asimilamos a la superficie del ámbito, que según indicamos en el punto 1.2, de la presente memoria, es de 20.018 m². La reserva determinada en el referido artículo sería, para espacios libres superior al 10 % y del 14% la destinada a espacios libres y equipamientos.

$$20.018 \times 10\% = 2.002 \text{ m}^2 \text{ (espacios libres)}$$

$$20.018 \times 4\% = 801 \text{ m}^2 \text{ (equipamientos)}$$

Según lo expuesto consideramos adecuado un incremento de la superficie de espacios libres :

$$\mathbf{3.240 + 2.002 = 5.242 \text{ m}^2 \text{ (espacios libres)}}$$

La superficie suma de las parcelas que se propone en la modificación, con uso espacios libres públicos es de 5.300 m² (parcelas EL-6.1 y EL-9.1), superior a 5.242 m² , situadas dentro de los límites actuales de las parcelas RU-4-9.1 y RU-4-6.1, de las cuales procederán por segregación.

2.3.3.3 Equipamientos

Con el mismo argumento expuesto en el punto anterior, tendríamos, correspondiente al residencial:

$$180 \times 12 = 2.160 \text{ m}^2 \text{ (equipamientos)}$$

Con respecto al uso terciario, como se ha visto anteriormente:

$$20.018 \times 4\% = 801 \text{ m}^2 \text{ (equipamientos)}$$

Resultando:

$$\mathbf{2.160 \text{ m}^2 + 801 \text{ m}^2 = 2.961 \text{ m}^2}$$

Las nuevas parcelas EQ-1.2 y EQ-13.3, se definen con una superficie de 2.691m² y 270 m², segregadas de las originales parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3 respectivamente, destinadas a equipamiento público, y que suman 2.961 m²., que serán de cesión obligatoria al Ayuntamiento.

A estas parcelas destinadas a equipamientos públicos le será de aplicación la ordenanza correspondiente a equipamientos públicos (Eq) determinada en el PGOU de Vera.

Teniendo en cuenta la singularidad de la actuación, su carácter unitario y mayoritariamente de uso terciario vinculado con la actividad turística de calidad, los usos detallados a los que se destine esta superficie de equipamiento serán compatibles con estas características, evitándose usos que pudieran generar actividades, tránsitos, molestias, etc., que perjudicaran la necesidad de imagen, descanso y servicio, imprescindible en un proyecto turístico.

2.3.3.4 Aparcamientos

El incremento de edificabilidad que introduce la modificación es de 49.991 m². Con el criterio establecido en el artículo 17 de la LOUA, en suelo residencial se deberá prever una reserva de 0,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable, lo que supone 250 plazas de aparcamiento público.

En la modificación se establecen nuevas plazas de aparcamiento de la siguiente forma: 65 plazas anexas al vial público, al oeste de la parcela RU-4-9.1, el suelo que ocupan provienen de esta parcela original que ve disminuida su superficie por este motivo en 764 m²; 126 plazas mediante la ampliación de la playa de aparcamientos que ya existía al Este de la parcela C-1-1.2, que aumenta su superficie en 1.300 m². provenientes de esta parcela original, con lo que se estructura y organiza esta playa, pasando de las 150 plazas originales a las 276 plazas resultantes.

Lo mismo se realiza con la parcela C-1-13.3 y la zona de aparcamientos situadas al Oeste, que aumenta su superficie en 453 m². procedentes de esta parcela original, con lo que se estructura y organiza esta playa, pasando de las 150 plazas originales a las 209 plazas resultantes.

Las plazas totales creadas son 250, que cumple con la exigencia de 0,5 plazas por cada 100 m².t edificables.

2.3.3.5 Reserva Vivienda Protegida

En cumplimiento de lo establecido en el artº 10.1.A)b) de la LOUA, se destina un 30% del incremento de la edificabilidad residencial total a la reserva de viviendas de protección pública. Dado el carácter singular de la actuación que se pretende, no se considera ni compatible ni idóneo, la integración de las viviendas protegidas en un conjunto de clara vocación hotelera y comercial, con una unidad de criterio dentro de las parcelas que lo contienen y previsiblemente la existencia de elementos comunes con otros usos y funciones, por lo que se propone se disponga esta reserva de vivienda protegida, dentro de la parcela **RU-4-9.1**, incluida en el ámbito de la presente modificación, lo que garantiza la integración social y equilibrada de estas viviendas en su entorno, evitando cualquier posibilidad de disgregación y marginalidad de las mismas.

Teniendo en cuenta que el incremento producido en la edificabilidad máxima de uso residencial y número de viviendas ha sido de 18.000 m²c y 180 viviendas respectivamente, la reserva para vivienda protegida, en aplicación del citado artículo, será de 5.400 m²c y un mínimo de 54 viviendas.

Esta Modificación, establece una nueva parcela, RU-4-9.2, para la que determina una nueva ordenanza 19.5, y en la que se prevé la reserva necesaria para el cumplimiento de lo expuesto. Esta parcela procede de la original RU-4-9.1.

Estudiada la situación de la parcela y en el ámbito en el que se actúa, su aceptación para primera residencia, habitual y permanente, la demanda de este tipo de vivienda en el municipio de Vera, y la tramitación y gestión que hiciera posible, una vez aprobada definitivamente la modificación del PGOU, la actuación, y para dar cumplimiento al artículo 18.2.c) de la LOUA, se establece para esta parcela un plazo mínimo de 2 y máximo de 8 años para el inicio de las viviendas, entendiéndose el plazo mínimo como previsible la redacción de este documento, si bien podría acortarse el plazo mínimo si el propietario consiguiera una eficiente tramitación. De igual forma, y ante la evolución poco definida que en este momento vive el mercado de la vivienda protegida, y la evaluación de la demanda y su proyección a futuro, al no existir en la fecha de redacción de la presente, registro de demandantes de vivienda protegida en Vera, el plazo máximo podrá ser prorrogado a solicitud del promotor.

Los plazos para terminación de las obras de viviendas protegidas en la parcela RU-4-9.2, serán de cuatro años desde su inicio.

2.3.4 COEFICIENTES ASIGNADOS POR USOS A LOS EFECTOS DEL ARTICULO 61 DE LA LOUA.

Los Usos permitidos para las parcelas objeto de la presente modificación son: Residencial, vivienda libre y protegida; Terciario, comercial, oficinas; y Hotelero.

Dada la situación actual y lo singular de la actuación, no se establece ponderación entre el uso residencial de vivienda libre, ni terciario, ni hotelero. Si se establece coeficiente de ponderación de la vivienda protegida, para su corrección respecto al valor de la vivienda libre, en los términos que exige el Decreto 11/2008, en su artículo 3.2.b), cuyo valor será el que actualmente determina el PGOU de Vera, es decir 0,70.

A los efectos expuestos en el artículo 61 de la LOUA se establecen los siguientes coeficientes por usos:

Uso residencial Viv.libre	1,0
Uso residencial Viv. Protegida	0,7
Uso terciario y hotelero	1,0

2.3.5 CESIONES OBLIGATORIAS

De conformidad con el artículo 16 del T.R. de la Ley 8/2007 de Suelo, será de cesión el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación.

Se entregará a la administración competente, en este caso el Ayuntamiento de Vera, con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, en este caso el 10%, Este porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación, es decir 49-991 m²c.

Según el artículo 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.

De acuerdo al Convenio Urbanístico formalizado entre el Ayuntamiento de Vera y los promotores de la Modificación nº 4 del PGOU, aprobado por el Pleno Corporativo del Ayuntamiento de Vera en sesión de 23 de julio de 2009, y publicado en el BOP de Almería nº 156 de 14 de agosto de 2009, el Ayuntamiento de Vera, al efecto de garantizar la unidad de criterio en la actuación singular que justifica la Modificación, manifiesta su voluntad de monetarizar el aprovechamiento correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la edificabilidad lucrativa incrementada

Por tanto, y además del aprovechamiento correspondiente al 10% del incremento producido, serán de cesión obligatoria las parcelas EL-6.1 y EL-9.1 con unas superficies de 1.642 m² y 3.658 m², respectivamente; la parcela SGEL-7, de 2.644 m² de superficie, las reservas para aparcamientos públicos (1.300 m² procedente de la C-1-1.2, 453 m² procedente de la C-1-13.3 y 764 m² de la RU-4-9.1) y las parcelas EQ-1.2 y EQ-13.3 destinadas a equipamiento público, con una superficie, suma de ambas, de 2.961 m².

2.3.6 CALCULO DEL VALOR TOTAL DE LAS CARGAS IMPUTABLES A LA ACTUACION. REPERCUSION POR METRO CUADRADO DE TECHO.

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 vivienda.

Las parcelas incluidas en el ámbito de la modificación, están clasificadas por el PGOU de Vera como suelo urbano consolidado, teniendo todas la condición de solar, están incluidas en el zona denominada por este planeamiento general Zona 7, ámbito Cañada de Julián.

Los usos globales de la zona son, como predominante el residencial y como compatibles el uso terciario (incluidos comercial y hotelero), uso dotacional, aparcamientos y espacios libres. Está excluido el uso industrial.

Las cargas imputables a la actuación se derivan de los siguientes conceptos, que podrán ser valorados distintamente en el instrumento de gestión que desarrolle la actuación con el fin de conseguir la justa equidistribución de cargas:

- Costes de proyectos y tramitación del planeamiento, expediente de la propia modificación del PGOU, tramitación sectorial, etc.
- Redacción de documentos de gestión, inscripciones registrales, proyectos de obras de urbanización para adaptación de acometidas a parcelas y adecuación y acondicionamiento de las nuevas parcelas.
- Gestión y administración de la actuación
- Coste de las obras de urbanización para adaptación de acometidas a parcelas y adecuación y acondicionamiento de las nuevas parcelas.
 - 2.644 m² SGEL + 5.300 m² EL = 7.944 m² de tratamiento de zonas verdes
7.944 m² x 60 €/m² = 476.640 €
 - 3.934 m² nuevos aparcamientos públicos
3.934 m² x 70 €/m²c = 275.380 €
 - Acometidas a nuevas parcelas y adaptación de las existentes 150.000 €
 - Total 902.020 €

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.

MEMORIA

- Valor del suelo a ceder para reservas de equipamientos públicos, espacios libres y aparcamientos. Indemnización a la actual propiedad del suelo a destinar a reservas. 14.839 m² de suelo sin edificabilidad.
- Indemnización a la propiedad de la parcela RU-4-9.1 por la edificabilidad actual de vivienda libre, 5.400 m²c, que pasará a ser de vivienda protegida.

Utilizando los valores manejados en el PGOU de Vera, es decir:

- módulo nacional de VPO asciende a 758 €/m² útil.
 - módulo de venta por metro cuadrado útil, en Vera
1,60: $1,60 \times 758 = 1.212,80 \text{ €/m}^2 \text{ útil}$.
 - Considerando una repercusión de la superficie construida sobre la superficie útil de un 30%, obtendremos: $1.212,80 / 1,30 = 933 \text{ €/m}^2 \text{ const}$.
 - Suponiendo un precio medio de venta en el Municipio de Vera de 1.330 €/m² const. para vivienda libre, la comparación resultaría: $933/1.330 = 0,70$
Coef. de ponderación de la vivi. protegida respecto a la viv. Libre = 0,70
 - Diferencia entre valor repercusión suelo viv. Libre y viv. protección pública
 $1.330 - 933 = 397 \text{ €/m}^2$
 - Superficie edificable que pasa de viv. libre a viv protegida = 5.400 m²c
 - Valor a compensar
 $5.400 \text{ m}^2\text{c} \times 397 \text{ €/m}^2\text{c} = 2.143.800 \text{ €}$
- Indemnización a la propiedad de las parcelas RU-4-9.1 y RU-4-6.1 por los derechos afectados, en concreto estas parcelas cuentan con Proyecto Básico y Ejecución de conjunto residencial, con licencia municipal en vigor.
 - Cesión 12% en concepto de participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la actuación. De acuerdo al Convenio Urbanístico firmado entre el Ayuntamiento de Vera y los promotores y proporcional a la valoración del 10% del aprovechamiento que viene reflejada, el valor del 12% a pagar al Ayuntamiento de Vera en este concepto será de 3.600.000 €.
 - Monetización del aprovechamiento de cesión. De conformidad con lo recogido en el Convenio Urbanístico la cuantía sería de 3.000.000 €.
 - Aportación en concepto de gastos de urbanización imputables. Según Convenio Urbanístico serán 300.000 €.

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.

MEMORIA

CUADRO RESUMEN

Costes de redacción de proyectos y tramitación de planeamiento	110.000 €
Costes de redacción y dirección técnica de instrumentos de gestión y obras de urbanización	70.000 €
Costes de Gestión y Administración	80.000 €
Obras de acondicionamiento y ejecución acometidas nuevas parcelas y dotaciones de cesión	902.020 €
Valor del suelo reservas de cesión, extraídas de parcelas originales urbanas. (Indemnizaciones por minusvalías en parcelas menor superficie de suelo)	500.000 €
Indemnizaciones por minusvalías en parcelas (menor valor de suelo VPO)	2.143.800 €
Indemnización de derechos en parcelas urbanas. (Proyectos de edificación con licencia en RU-4-6.1 y RU-4-9.1)	450.000 €
Cesión 12% en concepto de participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la actuación. (1)	3.600.000 €
Monetarización del aprovechamiento de cesión (1)	3.000.000 €
Aportación en concepto de gastos de urbanización imputables (1)	300.000 €
TOTAL	11.155.820 €

La edificabilidad incrementada con la actuación es de 49.991 m²c, que consideramos en su totalidad para calcular la repercusión puesto que se ha incluido como carga la monetarización del aprovechamiento de cesión:

Repercusión de cargas imputables a la actuación por m²c:

$$11.305.620 \text{ €} / 49.991 \text{ m}^2\text{c} = 226,16 \text{ €} / \text{m}^2\text{c}.$$

2.3.7 RESUMEN DE LA MODIFICACION PROPUESTA. PARCELAS Y ORDENANZAS RESULTANTES.

Como resultado de la modificación propuesta se crean siete nuevas parcelas, SGEL-7, EL-9.1, CT-9.1 (destinada a centro de transformación), RU-4-9.2 (destinada a vivienda protegida); la EL-6.1, y las EQ-1.2 y EQ-13.3 (destinada a equipamiento público). Las cuatro primeras provienen de la primitiva RU-4-9.1, que tiene como ordenanza de aplicación 19.2. La EL-6.1 procede de la primitiva RU-4-6.1. cuya ordenanza es la 19.1. Ambas ordenanzas se ven modificadas. Las parcelas EQ-1.2 y EQ-13.3, proceden de las originales C-1-1.2 y C-1-13.3 respectivamente.

Se modifica la ordenanza 19.3 para eliminar la referencia a las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, a las que se aplicará una nueva ordenanza 19.4, en la que se incrementa la edificabilidad, se introduce como compatible el uso residencial, limitado al 30% de la edificabilidad lucrativa .

Lo que queda resumido en el cuadro siguiente:

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.

MEMORIA

PGOU VIGENTE					RESULTADO DE LA MODIFICACION					
Denominación	Ordenanza	Superficie m ²	Edificabilidad m ²	Coef. Edif. m ² /m ²	Denominación	Orden	Superficie m ²	Edificabilidad m ²	Coef. Edif. m ² /m ²	Límitaciones
C-1-1.2	19.3	14.870	7.435	0,5000	Aparc. Públ.	-----	1.300	-----	-----	-----
					C-1-1.2	19.4	10.879	55.426	5,0948	Edif. Resid ≤ 18.000 m ^{2c} Nº viv ≤ 180
					EQ-1.2	Eq	2.691			
C-1-13.3	19.3	5.148	2.574	0,5000	C-1-13.3	19.4	4.425	4.574	1,0337	
					EQ-13.3	Eq	270			
					Aparcam.	-----	453	-----	-----	-----
RU-4-9.1	19.2	26.670	15.605	0,5851	RU-4-9.1	19.2	17.500	10.205	0,5831	Vol. Máx. Edif. Edificabilidad uso hotelero 8.000 m ²
					RU-4.9.2	19.5	3.600	5.400	1,5000	Viv. Protec.
					EL-9.1	EL	3.658	-----	-----	-----
					Aparc. Publ.		764	-----	-----	-----
					SGEL-7	SGEL	1.108	-----	-----	-----
					CT-9.1	Infraest	40	40	1	-----
RU-4-6.1	19.1	10.002	5.852	0,5851	RU-4-6.1	19.1	6.824	5.852	0,8576	-----
					EL-6.1	EL	1.642	-----	-----	-----
					SGEL-7	SGEL	1.536	-----	-----	-----

2.3.8 USOS PORMENORIZADOS, DESARROLLO DETALLADO DE LAS PARCELAS C-1-1.2 Y C-1-13.3. USO TERCIARIO, COMERCIAL. INFORME DE LA DIRECCION GENERAL DE COMERCIO DE LA CONSEJERIA DE TURISMO, COMERCIO Y DEPORTE.

Como se ha descrito en el presente documento, la actuación que se pretende tiene como ámbito entre otras las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, del suelo urbano consolidado de Vera, Zona 7, parcelas actualmente con la condición de solar y con uso preferente el uso comercial y compatibles, el resto de uso terciario, hotelero, dotacional, espacios libres y aparcamientos, y en las que la presente modificación introduce como uso compatible el Uso residencial, con las limitaciones recogidas en la ficha urbanística correspondiente.

La Modificación Puntual nº 4 del PGOU de Vera, tiene como objetivo posibilitar, en las parcelas referidas anteriormente, la implantación de un proyecto de carácter, comercial, terciario y hotelero, al que se ha incluido la posibilidad residencial compatible con este carácter, y con un volumen limitado. Se pretende un proyecto de carácter unitario que se desarrollará, si alcanza aprobación la presente modificación de planeamiento, de forma que se articulen las actividades comerciales, administrativas, hoteleras y de ocio, adecuadas al entorno turístico en el que se encuentra.

El proyecto se centraría en las dos parcelas, que dada la complejidad de la actuación, podrá desarrollarse mediante Estudio de Detalle, que será el instrumento que pormenorizada y detalladamente ordene las parcelas, y en el que desde un punto de vista más cercano al proyecto, pueda distinguir si las superficies comerciales que se pretendan tengan la consideración de gran establecimiento comercial o por el contrario se organicen en menores locales individuales con accesos y funcionalidad totalmente independiente.

No se considera oportuno limitar el posible desarrollo de este proyecto heterogéneo en cuanto a usos y actividades, y que cuenta con una edificabilidad de 60.000 m²c, (limitado el uso residencial a 18.000 m²c, el resto se distribuido entre comercial, resto de usos terciario y hotelero), impidiendo la implantación de grandes superficies comerciales, que pudiera eliminar la posibilidad de organizar el proyecto y su aprovechamiento comercial con organizaciones de espacios ordenados y servicios comunes, máxime considerando que para un municipio como Vera, a partir de 1.300 m² de exposición y venta se consideraría gran establecimiento comercial. Se consideran las parcelas, por su dimensión y situación, capaces de albergar esta actividad sin crear perjuicio a la funcionalidad del entorno, sino al contrario dotándolo de unos servicios de los que adolece. La posición de las parcelas, en una zona consolidada residencialmente, pero en su borde, apoyada en unos amplios viales perimetrales a la zona propiamente residencial y con fácil acceso sin interferir en la circulación más interna y de acceso a los conjuntos residenciales, con amplias playas

MEMORIA

de aparcamientos públicos y zonas verdes, es compatible con la implantación de gran establecimiento comercial, de acuerdo a la definición de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía. Por tanto, este planeamiento permite la implantación en las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3 de grandes establecimientos comerciales, prohibiéndolas en las parcelas RU-4-9.1, RU-4-9.2 y RU-4-6.1.

Esta modificación se remite al PGOU de Vera y a las Ordenanzas Municipales de Edificación del Termino Municipal de Vera, aprobadas por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal celebrado en fecha 29 de marzo de 2007 y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería el 17 de abril de 2007, en lo relativo a compatibilidad de usos y usos pormenorizados permitidos en la acepción de comercial y terciario a que este documento hace referencia.

2.3.8.1 Clasificación Comercial Ley 1/1996, del Comercio Interior de Andalucía

Las actuaciones que desarrollen estas parcelas se someterán de forma general, además de a lo determinado en esta materia por el PGOU y las Ordenanzas Municipales, a la normativa sectorial que le sean de aplicación a los usos pormenorizados que contemple y en concreto, en materia de comercio, a la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía y al Decreto 208/2007, de 17 de julio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Orientación Comercial 2007/2010 y se regulan los criterios y sistema de evaluación para el otorgamiento de licencia comercial de grandes establecimientos comerciales y el informe comercial sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Se incorporan las clasificaciones y definiciones comerciales contenidas en la Ley del Comercio Interno de Andalucía, siendo todas ellas compatibles con el uso comercial asignado a las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3.

- **Actividad comercial minorista.** Art. 3 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía.
 - 1.- Se entiende por actividad comercial de carácter minorista, a los efectos de esta Ley, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa al consumidor final.
 - 2.- En particular, no tienen la condición de actividades comerciales de carácter minorista:
 - a) La venta por fabricantes, dentro del propio recinto industrial, de los residuos y subproductos obtenidos en el proceso de producción.

- b) La venta directa por agricultores y ganaderos de productos agropecuarios en estado natural y en su lugar de producción, o en los centros cooperativos de recogida de tal producción.
 - c) La venta realizada por los artesanos de sus productos en su propio taller.
- **Actividad comercial mayorista.** Art. 4 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía.

Se entiende por actividad comercial de carácter mayorista, a los efectos de esta Ley, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a:

- a) Otros comerciantes minoristas o mayoristas.
 - b) Empresarios industriales o artesanos para su transformación.
- **Concepto y categorías de establecimientos comerciales.** Art. 21 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía.

1. A los efectos de esta Ley, tendrán la consideración de establecimientos comerciales todos los locales y las construcciones o instalaciones dispuestos sobre el suelo de modo fijo y permanente, cubiertos o sin cubrir, con escaparates o sin ellos, que estén en el exterior o interior de una edificación destinada al ejercicio regular de actividades comerciales de carácter minorista, ya sea de forma continuada o en días o temporadas determinadas, así como cualesquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.

Quedan excluidos los establecimientos dedicados exclusivamente a la actividad comercial de carácter mayorista.

2. Los establecimientos comerciales podrán tener carácter individual o colectivo.

Se considerarán establecimientos comerciales de carácter colectivo los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios, en los que se ejerzan las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos:

- a) Acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes.
- b) Aparcamientos privados.
- c) Servicios para los clientes.
- d) Imagen comercial común.
- e) Perímetro común delimitado.

- **Concepto de superficie útil para la exposición y venta al público.** Art. 22 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía.
 1. A los efectos de la presente Ley, se entenderá por superficie útil para la exposición y venta al público de los establecimientos comerciales la superficie total, esté cubierta o no, de los espacios destinados a exponer las mercancías con carácter habitual o permanente, o con carácter eventual y/o periódico, a los que puedan acceder los consumidores para realizar las compras, así como la superficie de los espacios internos destinados al tránsito de personas. El cómputo se realizará desde la puerta o acceso al establecimiento.
 2. En ningún caso tendrán la consideración de superficie útil para la exposición y venta al público los espacios destinados exclusivamente a almacén, aparcamiento, o a prestación de servicios, ya sean éstos últimos inherentes o no a la actividad comercial.
 3. En los establecimientos de carácter colectivo se excluirán del cómputo las zonas destinadas exclusivamente al tránsito común que no pertenezcan expresamente a ningún establecimiento. Si existiera algún establecimiento que delimitara parte de su superficie por una línea de cajas, el espacio que éstas ocupen se incluirá como superficie útil para la exposición y venta al público.

- **Concepto de gran establecimiento comercial.** Art. 23 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía.
 1. A los efectos de esta Ley, tendrá la consideración de gran establecimiento comercial, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo en el que se ejerza la actividad comercial minorista que tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a:
 - a) 2.500 metros cuadrados, en municipios de más de 25.000 habitantes.
 - b) 1.300 metros cuadrados, en municipios con una población de entre 10.000 y 25.000 habitantes.
 - c) 1.000 metros cuadrados, en municipios de menos de 10.000 habitantes.

Los establecimientos comerciales que se dediquen exclusivamente a la venta de automóviles y otros vehículos, embarcaciones de recreo, maquinaria, materiales para la construcción, mobiliario, artículos de saneamiento, puertas y ventanas y, asimismo, los establecimientos de jardinería, tendrán la condición de gran establecimiento

comercial cuando la superficie útil para la exposición y venta al público sea superior a 2.500 metros cuadrados, sin considerar en estos supuestos el número de habitantes del municipio donde se instalen.

2. No perderá la condición de gran establecimiento comercial el establecimiento individual que, teniendo una superficie útil para la exposición y venta al público que supere los límites establecidos en el apartado 1 del presente artículo, forme parte, a su vez, de un establecimiento comercial de carácter colectivo.

3. Quedan excluidos de la consideración de grandes establecimientos comerciales de carácter colectivo los mercados municipales de abastos. No obstante, si en el recinto del mercado hubiera un establecimiento individual cuya superficie útil para la exposición y venta al público supere los límites establecidos en el apartado 1 del presente artículo, dicho establecimiento será considerado, en sí mismo, un gran establecimiento comercial.

Tampoco tendrán la consideración de grandes establecimientos comerciales de carácter colectivo las agrupaciones de comerciantes establecidos en el viario urbano que tengan por finalidad realizar en común actividades de promoción o cualquier otra forma de gestión del conjunto de establecimientos agrupados y de la zona comercial donde se ubican, con independencia de la forma jurídica que dicha agrupación adopte.

4. A los efectos de exigencia de la previa licencia comercial para la instalación, quedan asimilados a los grandes establecimientos comerciales, sujetándose al régimen específico que se establece en el capítulo II de este título, los establecimientos que, teniendo una superficie útil para la exposición y venta al público igual o superior a 400 metros cuadrados sin superar los límites señalados en el apartado 1 de este artículo, deban calificarse como establecimientos de descuento o de venta de restos de fábrica, conforme se dispone en el artículo siguiente y en el artículo 82 de esta Ley, respectivamente.

Dicha condición no se perderá en el supuesto de que los citados establecimientos se integren en establecimientos comerciales de carácter colectivo o en mercados municipales de abastos.

2.3.8.2 Compatibilidad de Usos. Conveniencia de localización de Grandes Superficies Comerciales.

En cuanto a compatibilidad de usos planteados, y en lo no especificado en el presente documento, esta modificación del PGOU se remite al régimen de compatibilidades de usos recogidos en el PGOU y Ordenanzas Municipales de Edificación del Termino Municipal de Vera, y en concreto las relacionadas con el uso terciario y comercial, que consideramos coherente con el principio de equilibrio de actividades urbanas, traducido en la compatibilidad del uso residencial con los usos terciarios, tanto en formato pequeño comercio como gran establecimiento. Este equilibrio de usos es positivo para el enriquecimiento del tejido urbano.

En las parcelas RU-4-9.1, RU-4-9.2 y RU-4-6.1, con Uso Preferente Residencial, se prohíbe por coherencia con su ubicación y vocación como conjunto residencial-turístico la implantación de grandes establecimientos comerciales.

En las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, con Uso Preferente Terciario y Hotelero, y compatible el Uso Residencial, se permite la implantación de grandes establecimientos comerciales,

Mediante Estudio de Detalle, permitido en el presente planeamiento para que ordene detalladamente las parcelas C-1-1.2 y C-13.3, podrá pormenorizar más los usos, dentro del régimen de compatibilidades establecido. Los proyectos que desarrollen estas dos parcelas, estarán sujetos a la Ley 1/1996, 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía y al Decreto 208/2007, de 17 de julio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Orientación Comercial 2007/2010 y se regulan los criterios y sistema de evaluación para el otorgamiento de licencia comercial de grandes establecimientos comerciales y el informe comercial sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico, y en concreto a la tramitación que proceda en función de la inclusión en ellos de grandes establecimientos comerciales.

2.4 VALORACION DE LA INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES DEL PRESENTE INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO EN LA ORDENACION DEL TERRITORIO.

Dando cumplimiento a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía, se procede a valorar la incidencia que las determinaciones del presente instrumento 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.

En cumplimiento de lo establecido en la Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2002. de Ordenación Urbanística de Andalucía, conforme a lo especificado por el artículo 29 de la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo , el titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, competente según la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de 21 de febrero de 2006 y al Decreto del Presidente 10/2008, de 19 de abril, debe emitir informe de incidencia territorial de la presente modificación del PGOU de Vera.

Este informe se ha emitido en sentido **favorable** con fecha de registro de salida 02 de junio de 2.009 de la Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, y en virtud de lo expresado en el mismo, se recoge en el presente Documento de Aprobación Provisional, la reserva específica del 30% de la edificabilidad residencial incrementada como vivienda de protección oficial. (ver anexo 4.2)

2.4.1 ENCUADRE MUNICIPAL, MARCO DE REFERENCIA Y ALCANCE DE LA MODIFICACION

2.4.1.1 Encuadre municipal y marco de referencia

El marco fundamental para valorar la incidencia territorial de la modificación es el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) 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 (publicado en el BOJA de 29/12/06). Este Plan encuadra al municipio de Vera en el Dominio Territorial “Litoral”, en concreto en la Red de Ciudades Medias de la Unidad Territorial del “Levante Almeriense” y lo califica como “Centro Rural o Pequeña Ciudad 1”.

Se ha de considerar así mismo el Plan de Ordenación del Area del Levante Almeriense (POTALA), aprobado definitivamente el 2 de febrero en Consejo de Gobierno de Andalucía, que engloba Vera entre las “ciudades con funciones supramunicipales”.

2.4.1.2 Planeamiento urbanístico vigente

El planeamiento general vigente en el municipio de Vera es el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) por adaptación a la LOUA de las NN.SS., aprobado definitivamente mediante acuerdo de Pleno en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2008, publicada en el BOPA num. 025, de fecha 6 de febrero de 2009, subsanada por corrección de errores publicada en el BOPA núm. 029 de fecha 12 de febrero de 2009.

2.4.1.3 Alcance de la modificación

Se trata de la modificación de la ordenanza de aplicación a las parcelas (C-1-1.2 y C-1-13.3), Ordenanza 19.3, uso preferente comercial y compatibles y alternativo, terciario, dotacional, espacios libres, aparcamientos y hotelero, parcelas situadas en el ámbito denominado por el PGOU de Vera como Cañada de Julián, zona 7 del suelo urbano consolidado, Costa de Vera.

Esta modificación supone un incremento de edificabilidad total sobre estas parcelas de 49.991 m², de los cuales como máximo el 30% de la edificabilidad lucrativa resultante (descontando equipamientos públicos), es decir 18.000 m² se destinan a uso residencial, limitando el número de viviendas a 180 unidades, 31.991 m² serán de uso terciario y hotelero. Se realizará una reserva de suelo de 2961 m² para equipamiento público y se prevén 250 nuevas plazas de aparcamiento público. Se limita la ocupación de las parcelas, se libera el límite de número de plantas máximo.

Como compensación, en aplicación del art. 36.2, se clasifican como Espacios Libres (EL), unas nuevas parcelas que se crean por segregación de parte de otras dos, la RU-4-6.1 y RU-4-9.1, también del suelo urbano consolidado, situadas en el mismo ámbito que las anteriores, con una superficie total, incluida la de SGEL, de 8.600 m²

Estas parcelas, RU-4-6.1 y RU-4-9.1, conservan la edificabilidad total (m² de techo), por lo que se modifica el coeficiente de edificabilidad (m²/ m²) de aplicación a las mismas, lo que supone modificar las ordenanzas 19.1 y 19.2 del PGOU en este sentido. Se crea una nueva parcela RU-4-9.2 destinada a vivienda protegida con 5.400 m² c y 54 viviendas.

2.4.2 VALORACION DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL

La valoración de la incidencia territorial de la modificación del planeamiento de Vera se establece en atención a:

- 1.- Aspectos de orden territorial exigidos al planeamiento general por la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y las determinaciones de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía y de los documentos de planificación territorial establecidos en la misma: Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y Plan de Ordenación del Territorio del Área del Levante Almeriense (POTALA).
- 2.- Aspectos contemplados en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía, en concreto la incidencia de las determinaciones del planeamiento urbanístico en la Ordenación del Territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transporte, equipamientos, actividades económicas, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos.

2.4.2.1 Sistema de Asentamiento

Vera está encuadrada por el POTA en el Dominio territorial "Litoral", en la Red de Ciudades Medias de la Unidad Territorial del "Levante Almeriense" y lo califica como "Centro Rural o Pequeña Ciudad I".

La modificación propuesta afecta a parcelas clasificadas en el PGOU de Vera como suelo urbano consolidado, teniendo la consideración de solar, puesto que cuentan con todos los servicios urbanísticos exigidos por la legislación urbanística y el planeamiento vigente.

Por tanto, no se trata de una modificación expansiva en cuanto a ocupación del territorio, sino que lo que crece es la intensidad de aprovechamiento en parcelas ya transformadas, implantadas en un núcleo de población ya existente.

Se considera este crecimiento propuesto en la línea establecida en el POTA para el modelo de ciudad en cuanto a compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. Hemos de considerar que aunque el incremento de edificabilidad propuesto posibilita en un porcentaje minoritario el uso residencial, mayoritariamente va dirigido al uso terciario y hotelero, ubicado en un punto estratégico, cruce de dos Sistemas Generales Viarios de

comunicación del núcleo urbano de Vera con la costa y de acceso al litoral desde las principales vías de penetración desde el exterior (A-7, AP-7), generosamente dimensionados, con doble carril por sentido de circulación, con carril-bici, y aceras o pasos peatonales de 4 m. a cada margen y que van flanqueados por sistemas de espacios libres de ancho variable como se puede ver en documentación gráfica que se incluye en este proyecto. Se encuentran en un área en alto grado consolidada en el uso residencial de segunda residencia, se busca mayor permeabilidad y diversificación en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evite en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano.

En el mismo sentido el art. 11 del POTALA, objetivos para el sistema de asentamiento, orientando a la diversidad funcional y económica de los asentamientos, evitando procesos de expansión y consumo de recursos naturales y de suelo, así como la creación de nuevos núcleos de población o actividad fuera de los ámbitos destinados para ello en el planeamiento urbanístico, consolidando los asentamientos existentes.

Se integra bien la modificación propuesta, con las intenciones del POTA, en su art. 45, cuando dice que en las áreas turísticas litorales especializadas debe lograrse una reconversión del carácter monofuncional del espacio urbanizado, para alcanzar un mayor grado de complejidad y madurez de los procesos urbanos y la integración del espacio turístico en el sistema de ciudades tradicional de las zonas costeras. La mejora de los procesos de desarrollo urbano de las áreas turísticas ha de entenderse como la estrategia fundamental para lograr la sostenibilidad ecológica de las zonas litorales y para garantizar la viabilidad económica y social de la propia actividad turística a largo plazo.

Las parcelas están dotadas de todos los servicios. Las redes principales de estos servicios urbanísticos llevan sus trazados por estos sistemas generales viarios referidos, que fueron objeto de una reciente ejecución desarrollando el Plan Especial de Infraestructuras de la Costa de Vera, cuyas infraestructuras fueron ampliamente dimensionadas considerando la posibilidad de servicio a nuevos desarrollos que contemplaba un PGOU que en el momento de redacción del Plan Especial estaba en tramitación, aunque no ha alcanzado aprobación y que extralimitaba las dimensiones que el artículo 45 del POTA establece para el crecimiento.

La conducción general ejecutada para vertido del saneamiento a la depuradora municipal es suficiente para el incremento previsto, igualmente ocurre con los depósitos de agua potable y riego ejecutados, se encuentra en tramitación la construcción de una línea de 132 KV que suministrará la subestación eléctrica que se proyectó, y que forma parte del desarrollo del Plan Especial de Infraestructura para el suelo de costa del que nuestras

MEMORIA

parcelas forman parte. Esta subestación se encontrará a escasos 400 m. de las parcelas C-1-1.2 y C-1-13, objeto de la modificación.

Por tanto, también se justifica la mejora que supone en relación con la optimización de recursos energéticos, hídricos y de territorio, frente a otros crecimientos expansivos que ocuparan suelos cuya transformación fuera requerida, en lugar de, como es nuestro caso, ocupar parcelas ya transformadas urbanísticamente, dotadas con todos los servicios y que no suponen modificaciones del medio natural. Este modelo de crecimiento rentabiliza en mayor grado las infraestructuras en cuanto a capacidad funcionalidad, calidad y eficacia respecto a la reclasificación de nuevos suelos, todo ello según lo dispuesto en el artº 36.2.a) de la LOUA.

La situación de las parcelas favorece la necesaria movilidad para las actividades que se pretenden, aprovechando además de las generosas dimensiones de la red de tráfico motorizado, la red de transporte no motorizado e itinerarios peatonales, la zona cuenta con carril bici que conecta con las arterias principales o sistemas generales viarios, que articulan la zona de costa de Vera, comunicándola con los principales accesos, núcleo de Vera, Garrucha, etc, estos sistemas generales viarios cuentan también con carril bici y amplios itinerarios peatonales.

El nuevo planeamiento propuesto supone un leve incremento de densidad y población, muy alejado de la limitación impuesta por el art. 45.4 del POT, sin incremento de ocupación del territorio, por lo que no altera el modelo de asentamiento.

2.4.2.2 Sistema de Comunicación y Transporte

Se valora en este punto la incidencia de la modificación sobre la movilidad y sobre la capacidad de carga de las infraestructuras y servicios de transporte según nos requiere el art. 33.6.b del POT. A.

La ubicación de las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, objeto del incremento de edificabilidad, en el cruce de dos Sistemas Generales Viarios (SGVI-CV-3 y SGVI-CV-A), proporciona una buena comunicación con el exterior puesto que estos viales, dimensionados con dos carriles por sentido, carril bici y aceras o pasos peatonales de 4 m. en cada margen, son las principales arterias del suelo de Costa de Vera, estructurando, a partir de estos, los demás suelos urbanos y urbanizables de la Costa de Vera.

El tráfico de acceso a la zona de costa, no de Vera, sino de otros núcleos próximos de Garrucha o Cuevas de Almanzora, se han visto reforzados por unas infraestructuras

recientes, en parte ya en servicio, otras en ejecución, que o bien aumentan la dimensión de vías existentes o ha generado nuevas vías alternativas a las anteriores. Estas nuevas infraestructuras son:

- La red de S.G Viario de Costa, algunos ya en servicio, en ejecución del Plan Especial de Infraestructuras de la Costa de Vera., dimensionados con dos carriles por sentido de circulación, carril-bici y aceras de 4 m. de ancho. Consta de cuatro viales en dirección oeste-este, SGVI-CV-1, SGVI-CV-2, SGVI-CV-3 y SGVI-CV-4, con sendos enlaces con la AL-7107, los dos últimos conectarán directamente con el núcleo urbano de Vera; y dos en dirección norte-sur, SGVI-CVA y SGVI-CVB, paralelos a la A-7107, con enlace en la A-1200 y que intersectan con los anteriores formando malla.

Su disposición permite una serie de alternativas a la circulación, con graduación del tráfico en función del destino dentro de la longitud de costa, gracias a su morfología mallada, que permite itinerario en función del punto de la consta a acceder, derivando en distintas vías, un tráfico que antes confluía necesariamente en la rotonda enlace de la A-1200 con la AL-7107.

La configuración de los propios viales, con carril-bici incorporado y amplias aceras, permite enlazar con los existentes en la zona de costa, en concreto el carril-bici y paso peatonal paralelo a la AL-7107, desde Garrucha.

- Desdoblamiento de la C-3327 (actual A-1200) de Vera –Garrucha. Tramo PK 2+700 a PK 6+500 (intersección con la AL-7107). Este proyecto ya aprobado, supone el completo desdoblamiento de la A-1200, desde Vera, y las conexiones con la A-7 y AP-7, hasta el enlace en la rotonda de la carretera AL-7107 Garucha-Villaricos.

En cuanto al tráfico motorizado, con estas infraestructuras se consigue una comunicación rápida y segura, con doble carril por sentido de circulación, desde las principales vías de acceso del exterior, A-7 y AP-7 y el núcleo urbano de Vera, hasta las propias parcelas objeto de la modificación que se propone.

En relación al tráfico no motorizado, los S.G. Viarios y sus enlaces, permiten este tráfico seguro mediante carriles bicis en todo el interior de las nuevas urbanizaciones, así como la conexión de este con los existentes en la AL-7107, que comunica con Garrucha y otros núcleos turísticos próximos.

El incremento de tráfico que la modificación propone, se ve ampliamente superado por la capacidad generada por las nuevas infraestructuras,

Se aprovecha y rentabiliza los servicios de calidad urbana en materia de movilidad urbana e infraestructuras de comunicaciones atendiendo especialmente al transporte público, aprovechando las líneas existentes de comunicación entre los núcleos de la costa y el propio de Vera, en unos viales existentes perfectamente adaptados a la accesibilidad para la población discapacitada y con problemas de movilidad, en consonancia con lo establecido en el art. 46 del POTA.

Del mismo modo, se considera la actuación consecuente con las directrices de los artículos 33 y 34 del POTALA en cuanto a modelo de crecimiento, y teniendo en cuenta el uso hotelero y terciario de la edificabilidad incrementada en cuanto a su posición como equipamiento y uso de interés económico y social (art.33.4.b).

Por tanto, creemos que la zona se adecua a la directriz de art. 54 del POTA, en cuanto a integración con los procesos de planificación urbanística y territorial, favoreciéndose el modelo de ciudad multifuncional, equilibrada y accesible con un adecuado tratamiento de los problemas de movilidad en los centros urbanos y en la ordenación del crecimiento de la ciudad, incorporando criterios de diversidad, proximidad y complejidad en la trama urbana, favoreciendo incorporar el transporte público como modo preferente en los ámbitos de ciudades medias. El desarrollo de esta zona a incorporado criterios de diseño urbanístico dirigidos a moderar y pacificar el tráfico urbano: incremento de áreas peatonales frente a las reservadas al tráfico rodado, con sistemas de movilidad por medios de transporte no motorizado, red coherente de carriles para bicicletas e itinerarios peatonales deberán que forman parte integrante de los Sistemas Generales del planeamiento urbanístico, bien adaptado el diseño de las infraestructuras y equipamientos a las necesidades de la población con discapacidad y movilidad reducida.

2.4.2.3 Equipamientos y dotaciones

Como se ha justificado en esta memoria, la zona en la que se implanta la actuación es una zona bien dotada en reservas de equipamientos y espacios libres. No obstante, la modificación supone un incremento en estas dotaciones públicas.

Hemos de considerar que la mayor parte de la edificabilidad incrementada es de usos terciario y hotelero, lo que supone en sí, para una zona turística como en la que se actúa, un equipamiento en sí, aunque sea de carácter privado.

Las dotaciones previstas son de ámbito local destinadas a la zona de suelo urbano consolidado en la que se ubica, no trascendiendo más allá territorialmente.

2.4.2.4 Actividades económicas y productivas

Como se ha explicado en apartados anteriores, la modificación podría encuadrarse entre las políticas territoriales que favorezcan la consolidación de los diferentes sistemas productivos locales, que cita el art. 51 del POTA, aprovechando los recursos y potencialidades de esta parte del territorio.

La zona en la que se ubica se ha desarrollado mayoritariamente en el uso residencial de segunda residencia. Es muy favorable aprovechar y rentabilizar el territorio ocupado por esta extensión residencial, bien dotada de comunicaciones y servicios urbanísticos de alto nivel, e introducir actividades económicas, terciario y hotelero, cuyos rendimientos económicos calen más socialmente, generando empleo y rentas, no limitándose a una actividad residencial y estacional.

La adecuada ubicación de las parcelas evita interferencias con la actividad mayoritaria que es la residencial. Su situación recayente a los sistemas generales viarios, evita introducir nuevas circulaciones en el núcleo residencial a la vez que favorece el acceso a los servicios urbanísticos, puesto que por ellos van las arterias principales de estos.

Las dimensiones de estos viales principales, la ubicación anexa de los aparcamientos públicos, la concentración de espacios libres en las inmediaciones de las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, hacen muy positivas las condiciones para la actividad que se pretende.

2.4.2.5 Infraestructuras básicas

Conforme a lo estipulado en el art. 45 del POTA, se indica en el punto 2.5 de la presente memoria, la procedencia de los suministros de agua potable, justificando la disponibilidad de recursos hídricos y energéticos.

La condición de las parcelas objeto de la modificación como parcelas de suelo urbano consolidado, insertadas en le núcleo de población consolidado, de reciente urbanización y dotadas en previsión de futuros desarrollos, así como la situación junto a los viales principales del área por donde discurren las arterias principales de suministro de los distintos servicios, hacen sencilla la conexión a unas infraestructuras capaces del suministro demandado.

2.4.2.6 Protección del territorio.

Se trata de parcelas de suelo urbano consolidado, totalmente urbanizados, por lo que la incidencia de la modificación en el territorio natural no existe.

2.4.2.7 Conclusión.

En función de lo expuesto, consideramos positiva la incidencia territorial de la modificación, ajustándose a los criterios y estrategias territoriales del POTA y POTALA.

2.5 DEMANDA DE RECURSOS HIDRICOS Y ENERGETICOS MOTIVADOS POR LA MODIFICACION. DISPONIBILIDAD DE SUMINISTRO DESDE LA RED GENERAL MUNICIPAL EXISTENTE.

2.5.1 AGUA POTABLE

2.5.1.1 Demanda prevista por el incremento de volumen edificatorio. Evolución prevista de la demanda.

El incremento de edificabilidad propuesto en la modificación es el siguiente:

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.

MEMORIA

	Uso	Edificab. Máx m²	nº viv.
Propuesta Modificación	Residencial (máx)	18.000	180
	Terciario	31.991	-----
	Dotacional(mín)	4.000	-----
TOTAL RESULTANTE MODIFICACION		53.991	180

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 :

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

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

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.

2.5.1.2 Sistema de suministro previsto

La empresa suministradora de agua en la zona de Costa de Vera es CODEUR.

El sistema previsto para el suministro de agua potable en las parcelas objeto de la modificación, será mediante conexión a la **red municipal** gestionada por CODEUR, capaz de atender a la demanda solicitada.

Esta empresa, con la aprobación municipal, determinará el punto de entronque a la red municipal, así como las obras de conexión y regulación que requiera para el adecuado abastecimiento.

Trascurre por el SGV-CV3, tubería de Ø 400 mm. proveniente del depósito regulador del Cabezo Pelao, de 24.000 m³ de capacidad, a escasos 500 m de las parcelas, por lo que se tratará de una simple acometida, puesto que la sección es suficiente.

La urbanización en la que se insertan las parcelas cuenta con red de riego, existiendo un depósito regulador de 11.000 m³, teniendo el suministro tanto las nuevas parcelas de espacios libres como las propias C-1-1.2 y C-1-13.3, la red a pie de parcela.

Aunque en la actualidad, la depuración de las aguas en Vera no permite su **reutilización para riego**, entre otras de zonas verdes, con la puesta en marcha del tratamiento terciario proyectado en la **nueva estación depuradora municipal**, de inminente puesta en funcionamiento, esta zona podrá contar con esta fuente para riego, ya que actualmente esta red queda a una escasa distancia de la depuradora. Lo que permitirá su uso y aprovechamiento para riego y baldeo, lo que es muy favorable desde el punto de vista de optimización de recursos hídricos.

2.5.1.3 **Fuentes de suministro de recursos hídricos para satisfacer la demanda del término municipal de Vera.**

Se recoge el análisis de los recursos hídricos de la zona del levante almeriense, particularizado concretamente para el municipio de Vera.

Para ello, se ha consultado a las empresas suministradoras de agua potable en el término municipal de Vera, GALASA y CODEUR, sobre la actual y futura existencia de recursos hídricos en el mismo.

La demanda de recursos hídricos del Término Municipal de Vera, viene siendo satisfecha por una serie de captaciones gestionadas por las empresas gestoras, con las que abastece las necesidades municipales.

- **Embalse de Cuevas del Almanzora**

No se han producido aportes de agua de la cuenca del Almanzora al embalse durante los últimos años, por lo que puede decirse que se encuentra en situación de "embalse muerto". No obstante, si el régimen de lluvias cambiara en dicha cuenca, el almacenamiento de agua en este embalse servirá para alimentar al Levante Almeriense.

Continúa, por tanto, la dependencia de recursos externos (trasvases y desalación) para poder atender la demanda y su crecimiento del Levante Almeriense.

- **Trasvase Tajo-Segura**

La dotación que el trasvase Tajo-Segura asigna para abastecimiento a la provincia de Almería es de 10 Hm³ en origen (**9 Hm³ en destino**). Esta cantidad es cargada por la Confederación Hidrográfica del Segura en el balance del sistema de explotación, contra la partida denominada "menos pérdidas". Este caudal es distribuido por GALASA desde el embalse de Cuevas de Almanzora a todo el Levante, incluido, por supuesto, Vera.

- **Desaladora de Carboneras**

Está suministrando con normalidad y regularidad el máximo volumen que se puede transportar hasta el Levante Almeriense dadas las limitaciones físicas actuales de la tubería existente – unos 3,2 hm³/año.

No obstante, la obra de la nueva conducción desde la desaladora hasta la ETAP del Bajo Almanzora continúa a buen ritmo, y su finalización está prevista para el año 2009. El caudal reservado por GALASA para el abastecimiento humano del Levante almeriense es de **15 hm³/año**.

- **Conexión Negratín-Almanzora**

Este sistema comenzó a funcionar con regularidad en los primeros meses del año 2004.

Se ha venido utilizando desde su puesta en marcha para cubrir el desequilibrio existente entre la demanda y los recursos del Tajo-Segura y la desaladora de Carboneras. En 2007 aportó **4,8 hm³**.

Una vez que la conducción desde Carboneras esté operativa y se pueda atender la mayor parte de la demanda con este origen, los recursos procedentes del Negratín se prevé que se dediquen al suministro del Medio y Alto Almanzora.

- **Nueva Planta Desaladora del Bajo Almanzora (en construcción por Acuamed)**

Las obras de la nueva Desalinizadora del Bajo Almanzora promovida dentro del programa AGUA por ACUAMED, se encuentran en avanzado estado de ejecución. Se prevé que se ponga en marcha en el año 2009.

Tendrá una producción de **20 hectómetros cúbicos al año**, que se destinarán tanto al riego de las comunidades de la Junta Central de Usuarios del Valle de Almanzora y como al consumo urbano de las localidades del Levante Almeriense, entre ellas Vera.

RESUMEN DE CAPACIDAD:

En el año 2007, el consumo humano de agua de la comarca fue de 15,5 hm³. La capacidad disponible en base a la suma de las captaciones arriba descritas es de unos 50 hectómetros cúbicos.

2.5.2 SANEAMIENTO

2.5.2.1 Demanda prevista por el incremento de volumen edificatorio.

En aplicación del artículo 8 D) de la ORDEN de 6 de septiembre de 1999 (BOE 17/09/1999) por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca Sur, aprobado por Real Decreto 1664/1998 de 24 de Julio, a falta de mayor precisión en los datos, dado el punto de desarrollo en el que se encuentra el planeamiento, se recurre al art. 18 de la Orden de 24 de septiembre de 1992, considerándose los retornos del 80% de la demanda bruta de suministro de agua del sector, es decir:

$$80\% \times 154.369,95 \text{ m}^3/\text{año} = 123.495,96 \text{ m}^3/\text{año}$$

La nueva depuradora de Vera tiene capacidad más que suficiente para asumir la nueva demanda.

2.5.2.2 Sistema previsto

El sistema existente en la zona formando parte de la **red municipal** es el **separativo**.

Las aguas sucias se verterán a la red municipal existente, en tubería de Ø 500 mm ejecutada en el SGV-CV3, capaz para la nueva demanda.

La aguas pluviales se verterán a tubería de Ø 1200 mm de la red municipal existente en el SGV-CV3, capaz para la nueva demanda.

2.5.2.3 Infraestructuras generales municipales de saneamiento.

NUEVA EDAR DE VERA

El Ayuntamiento de Vera está promoviendo la construcción de una nueva EDAR en el municipio, con la que resolverá los problemas de depuración de aguas residuales de su municipio, incluyendo el incremento de demanda debido a los desarrollos urbanísticos en un horizonte de 20 años, en el que se estima la construcción de 20.000 viviendas. Las obras están muy avanzadas y su puesta en marcha se espera para Marzo de 2009.

Se extraen del proyecto de la misma las características y previsiones de demanda más relevantes.

La nueva depuradora, prevista en principio para el tratamiento de 12.000 m³/día, resolverá los problemas de depuración actuales y a corto plazo, y cuenta con la posibilidad de ampliación hasta 24.000 m³/día, para depurar el agua de futuros desarrollos costeros y nuevos polígonos industriales y terciarios.

Contará con una etapa de tratamiento terciario con objeto de poder reutilizar las aguas tratadas para riego. En este sentido, el anteproyecto define los equipos y las unidades de tratamiento mediante las que se obtendrá un efluente (agua regenerada) con las condiciones que se exigen en el *Título 22* del Código de Aguas de California (State of California, 2001), que constituye actualmente una de las normativas más utilizadas para definir la calidad de las aguas procedentes de un tratamiento terciario para su empleo posterior como agua de riego.

ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES DE VERA (ALMERÍA).

Tratamiento Secundario

Consta de un proceso de aireación prolongada a baja carga, con los siguientes elementos:

- Obra de llegada.
- Pretratamiento (Desbaste y desarenado/desengrase).
- Medida de caudal y distribución a tratamiento.
- Tratamiento biológico de aireación prolongada a baja carga.
- Decantación secundaria, recirculación y purga de fangos.
- Vertido del efluente.

- Tratamiento del fango (espesamiento dinámico y deshidratación mecánica).
- Almacenamiento y evacuación del fango seco.
- Electricidad, instrumentación y control.
- Servicios auxiliares.
- Edificación y obra civil.
- Urbanización, cerramiento y jardinería.

Tratamiento Terciario

Se diseña un proceso de filtración y desinfección por rayos ultravioleta, con los siguientes elementos:

- Arqueta de reparto.
- Cámaras de mezcla rápida.
- Cámaras de floculación.
- Decantación lamelar.
- Filtración de agua decantada.
- Desinfección por rayos ultravioleta.
- Dosificación de reactivos.
- Bombeo de efluente a almacenamiento.
- Electricidad, instrumentación y control.
- Servicios auxiliares.
- Edificación y obra civil.
- Urbanización, cerramiento y jardinería.

Usos de las aguas regeneradas

El volumen de agua regenerada se establece, para la primera fase de la EDAR, en 12.000 m³/día.

El agua regenerada proveniente de la EDAR se prevé tendrá como destino el riego de zonas verdes, el baldeo de viales, etc..

La superficie de zonas verdes municipales previstas en el estudio es de 1.135.178 m², con un gasto medio de riego de 4 l/m²/día.

La superficie de los viales es de 424.894 m², con un gasto medio de riego de 0,3 l/m²/día.

El gasto diario de agua se recoge en la siguiente tabla.

	Superficie (m2)	Gasto (l/m2/día)	Gasto total (l/día)
Zonas Verdes	1.135.178	4	4.540.710
Viales	424.894	0,3	127.468
			4.668.178

Esta demanda prevista para el riego de zonas verdes y baldeo de viales representa aproximadamente el 39% de la producción de agua regenerada de la EDAR.

El resto de la producción (61%) tendrá como destino, a corto plazo, el riego de los campos de golf existentes en el municipio, Valle del Este y Desert Springs, y a medio plazo, el resto de zonas verdes contempladas en el P.G.O.U. y urbanizaciones privadas.

Actualmente, se cuenta con un depósito de cabecera, con una capacidad de 11.000 m³, que almacenará y distribuirá el agua regenerada proveniente de la EDAR hacia el sistema de riego actual y bocas de riego para el baldeo de viales. Está prevista la próxima construcción de una conducción forzada para elevar el volumen de agua regenerada hasta el mencionado depósito.

2.5.3 ENERGIA ELECTRICA

2.5.3.1 Demanda prevista por el incremento de volumen edificatorio. Evolución prevista de la demanda.

De acuerdo a la instrucción ITC-BT10 estimaríamos:

- **Viviendas**

$$\text{Simultaneidad } 15,3 + (180 - 21) \times 0,5 = 92,15 \text{ viviendas de cálculo}$$
$$92,15 \times 9,2 = 847,78 \text{ kw} - 850 \text{ Kw}$$

- **Terciario y dotacional**

100 W/ m². Coef. Simultaneidad = 1

34.491 m² x 100 = 3.449,10 Kw---3.450 Kw

- **Garajes aparcamientos**

10 w por m² de garaje si es ventilación natural (no es lo normal) o 20 w por m² de garaje si es ventilación forzada.

500 plazas x 30 m²/plaza = 15.000 m² x 20 w/m² = 300 Kw

- **Zonas comunes. Alumbrado exterior.**

Se estiman 300 Kw

- **Demanda total**

Viviendas	850 kw
Terciario y Dotacional	3.450 Kw
Garajes	300 Kw
Zonas Comunes	300 Kw
Total	4.900 Kw

2.5.3.2 **Sistema de suministro previsto**

La procedencia del suministro prevista es a través de la empresa suministradora en la zona Sevillana-Endesa, con capacidad suficiente para suministrar el incremento de la demanda.

2.5.3.3 **Infraestructuras generales**

Se trata de parcelas de suelo urbano consolidado. Para satisfacer la demanda de energía eléctrica de los nuevos desarrollos en la zona de la costa de Vera, y enmarcado en el

MEMORIA

Plan Especial de Infraestructuras, en fase de ejecución, se encuentra en fase de información pública el Proyecto de Línea Aérea a 132 KV desde la Subestación de Vera a la Subestación CODEUR, situada en las inmediaciones de las parcelas objeto de la modificación.

Se trata de subestación eléctrica 132 – 25 KV, 120 Mva, con capacidad suficiente para satisfacer la demanda incrementada en media tensión a 25 KV.

El proyecto de desarrollo concretará con los servicios técnicos municipales y la empresa suministradora, las obras e instalaciones necesarias para el suministro a las parcelas, cuya capacidad de abastecimiento garantizará SEVILLANA-ENDESA.

2.5.4 GAS

La empresa suministradora de los servicios de gas es ENDESA GAS. Existe una planta de gas licuado natural al norte del núcleo de Vera. Desde esta planta se suministra a Vera y en concreto a la zona en la que se encuentran las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3 objeto de la modificación.

Trascurre por el SGVI-CV-3, junto a estas parcelas, canalización MPB tubería de DN 200 capaz de suministrar la demanda incrementada.

2.6 COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

La Modificación del PGOU por Adaptación de las NNSS de Vera a la LOUA, se tramitará de conformidad con el procedimiento de aprobación previsto por el artº 31 y 32 de la LOUA.

Teniendo en cuenta que la presente Modificación afecta a la ordenación estructural del PGOU por Adaptación de las NNSS de Vera a la LOUA, puesto que clasifica hay una modificación de la edificabilidad global de la zona 7, así como del nº de viviendas, aunque en escasa magnitud, la competencia de aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo según lo recogido en los artº 31.2.B)a) y 36.2.c)1ª de la LOUA.

Artº 31.2.

Corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo:

(...)

B) La aprobación definitiva de:

a) Los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, y los planes de desarrollo de los Planes de Ordenación Intermunicipal.

Artº 36.2.c) 1ª.

1.ª La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo.

En cuanto al procedimiento a seguir para la tramitación del presente expediente de planeamiento, éste se regula por las determinaciones recogidas en el artº 32 de la LOUA *Tramitación de los instrumentos de planeamiento*, así como por lo recogido en la Disposición adicional primera del Decreto 11/2008.

A continuación se hace una transcripción literal del artº 32 de LOUA, donde se recogen los pasos a seguir para la tramitación, en su caso, del presente expediente de planeamiento:

Artículo 32. Tramitación de los instrumentos de planeamiento.

1. El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las siguientes reglas:

1.ª Iniciación:

a) En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal o de sus innovaciones: De oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o, sólo en los casos de modificaciones, en virtud de propuesta realizada por cualquiera otra Administración o entidad pública o de petición formulada por persona privada.

b) En los restantes instrumentos de planeamiento: De oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o requerimiento de cualquier otra Administración o entidad pública; o bien a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental.

En el supuesto de solicitud por iniciativa particular, la Administración competente para la tramitación, salvo que decida no admitirla mediante resolución motivada, podrá requerir al solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquélla y en todo caso antes de la aprobación inicial, para que subsane y, en su caso, mejore la documentación. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para notificar la resolución.

2.ª La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, ni a veinte días si se trata de Estudios de Detalle, así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica.

Quando se trate de Plan General de Ordenación Urbanística, Plan de Ordenación Intermunicipal, Plan de Sectorización o Plan Especial de ámbito supramunicipal o cuando su objeto incida en competencias de Administraciones supramunicipales, se practicará, también de forma simultánea, comunicación a los restantes órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses. Igual trámite se practicará con los Ayuntamientos de los municipios colindantes cuando se trate de Planes Generales de Ordenación Urbanística.

Deberá llamarse al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales que tengan por finalidad ordenar áreas urbanas sujetas a reforma interior, de ámbito reducido y específico, o Estudios de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquéllos.

3.ª La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional o, cuando sea competente para ella, definitiva, con las modificaciones que procedieren y, tratándose de la aprobación definitiva y en los casos que se prevén en esta Ley, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal, será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes de órganos y entidades administrativas cuando las modificaciones afecten sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, o bien alteren los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes. En los restantes supuestos no será preceptiva la repetición de los indicados trámites, si bien el acuerdo de aprobación provisional deberá contener expresamente la existencia de estas modificaciones no sustanciales.

4.ª Tras la aprobación provisional, el órgano al que compete su tramitación requerirá a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2.ª y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.

2. *En los procedimientos iniciados a instancia de parte, conforme a lo establecido en el apartado b) de la regla 1.ª del apartado anterior, transcurridos tres meses desde la entrada de la solicitud y del correspondiente proyecto en el registro del órgano competente sin que sea notificada la resolución de la aprobación inicial, el interesado podrá instar el sometimiento a la información pública de la forma que se establece en el siguiente apartado. Practicada la información pública por el interesado, éste podrá remitir la documentación acreditativa del cumplimiento de este trámite y el proyecto del instrumento de planeamiento a la Consejería competente en materia de urbanismo para la emisión, si hubiere lugar, del informe previsto en el artículo 31.2.C). Evacuado este informe o transcurrido el plazo para su emisión, se solicitará al órgano competente la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, quien habrá de dictar la resolución expresa y su notificación al interesado en el plazo máximo de tres meses; transcurrido este plazo, el solicitante podrá entender estimada su solicitud, salvo informe desfavorable de la Consejería competente en materia de urbanismo*

Cuando la aprobación definitiva corresponda a la Consejería competente en materia de urbanismo, el solicitante podrá, desde que hayan transcurrido en su totalidad los plazos establecidos en el párrafo anterior, instar ante la misma la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento. Instada ésta, dicha Consejería requerirá de la Administración responsable de la tramitación de la iniciativa particular la remisión del expediente administrativo en el plazo de diez días, siendo esta Administración incompetente para adoptar cualquier decisión o realizar cualquier actuación distinta de la de la remisión del expediente. El plazo máximo para resolver sobre la aprobación definitiva será de tres meses desde la reiteración de la solicitud, transcurrido el cual sin notificación de resolución expresa, el solicitante podrá entender estimada su solicitud, salvo que afecte a la ordenación estructural y cuando se trate de Planes de Sectorización.

3. *El trámite de información pública por iniciativa de particular a que hace referencia el apartado anterior habrá de seguir las siguientes reglas:*

1.ª *El interesado anunciará la convocatoria de la información pública en el Boletín Oficial que hubiere correspondido de haber actuado la Administración competente para su tramitación. En la convocatoria se identificarán los trámites administrativos realizados y el Ayuntamiento donde se podrá consultar el expediente y dirigir las alegaciones.*

2.ª *La Secretaría General del Ayuntamiento estará obligada a disponer lo necesario para la pública consulta de la documentación y emitirá certificación de las alegaciones presentadas, dando traslado de una copia de éstas y de la certificación al interesado.*

3.ª *En los casos en los que sea necesario llamar al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el correspondiente ámbito de ordenación, la convocatoria se notificará por vía notarial, acreditándose su práctica mediante el oportuno testimonio notarial.*

4. La aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y de los Planes de Ordenación Intermunicipal, así como, en su caso, de sus innovaciones, deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicha Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

Dentro del primer mes del plazo máximo para resolver podrá formularse, por una sola vez, requerimiento al Ayuntamiento para que subsane las deficiencias o insuficiencias que presente el expediente aportado. El requerimiento interrumpirá, hasta su cumplimiento, el transcurso del plazo máximo para resolver y notificar.

El transcurso del plazo fijado en el párrafo primero de este apartado, sin notificación de acuerdo expreso alguno, determinará la aprobación definitiva por silencio del correspondiente instrumento de planeamiento en los mismos términos de su aprobación provisional, si bien la eficacia de dicha aprobación estará supeditada a su publicación en la forma prevista en esta Ley.

5. En los procedimientos iniciados de oficio distintos a los regulados en el apartado anterior, el transcurso del plazo máximo para resolver sin adopción de acuerdo expreso determinará la caducidad de éstos.

En el apartado 1.2ª antes mencionado, se hace referencia a que los plazos dados para la emisión de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, serán los establecidos por su legislación específica.

Por último, todo el procedimiento de tramitación del presente expediente de planeamiento, debe cumplir con las determinaciones que establece la LOUA en la Sección Sexta del Capítulo IV en relación a la *Información pública y publicidad* de los instrumentos de planeamiento, recogidos en los artículos 39, 40 y 41 de la misma, que dicen lo siguiente:

Artículo 39. Información pública y participación.

1. Deberán ser objeto de publicación en el Boletín Oficial que corresponda, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados:

a) El anuncio de la información pública que debe celebrarse en los procedimientos sustanciados para la aprobación de instrumentos de planeamiento y de sus innovaciones.

MEMORIA

b) Los acuerdos de suspensión completa o parcial de instrumentos de planeamiento, así como los de la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias regulada en el artículo 27.

2. Deberá publicarse en el Boletín Oficial que corresponda, y en su caso en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados, el anuncio de la información pública de los convenios urbanísticos antes de su aprobación.

3. La Administración responsable del procedimiento para la aprobación de un instrumento de planeamiento deberá promover en todo caso, antes y durante el trámite de información pública, las actividades que, en función del tipo, ámbito y objeto del instrumento a aprobar y de las características del municipio o municipios afectados, sean más adecuadas para incentivar y hacer más efectiva la participación ciudadana.

Artículo 40. Publicidad.

1. A los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento, en los Ayuntamientos y en la Consejería competente en materia de urbanismo existirá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados por los mismos.

2. Los municipios remitirán al registro de la citada Consejería los documentos completos de los instrumentos de planeamiento aprobados en ejercicio de su competencia, cuando con carácter previo sea preceptivo el informe de la referida Consejería.

3. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para la publicación a que se refiere el artículo siguiente.

Las copias de los documentos de los instrumentos de planeamiento correspondiente expedidas por el registro, una vez en vigor y con los debidos requisitos, acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos.

4. Los municipios podrán regular, mediante la correspondiente ordenanza, la cédula urbanística de los terrenos o edificios existentes, acreditativa del régimen urbanístico aplicable y demás circunstancias urbanísticas.

5. Las Administraciones competentes facilitarán en la mayor medida posible el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento por medios y procedimientos informáticos y telemáticos, así como mediante ediciones convencionales.

Artículo 41. Publicación.

1. Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publican en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los haya adoptado. Respecto a los instrumentos de planeamiento cuya aprobación corresponda a los municipios, es de aplicación lo establecido en la legislación de régimen local.

2. La publicación conforme a la regla del apartado anterior llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y, en su caso, de la Consejería competente en materia de urbanismo.

3. El acuerdo de aprobación de los convenios urbanísticos se publicará en el Boletín Oficial que corresponda con expresión, al menos, de haberse procedido a su depósito en el registro correspondiente, e identificación de sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados.

2.7 PLAN DE ACTUACIÓN.

Por la especificidad y singularidad de la actuación urbanística objeto del presente Documento y dado que se trata de parcelas totalmente urbanizadas, dotadas de todos los servicios urbanísticos, se establece un Plan de Actuación específico para la tramitación y ejecución del proyecto de referencia.

Se establecen dos cuatrienios para del desarrollo de la Actuación:

- 1º Cuatrienio. En este periodo se desarrollarán los instrumentos de planeamiento detallado y gestión necesarios, que garanticen la correcta equidistribución de cargas y beneficios de la actuación prevista, para lograr su efectivo desarrollo.
- 2º Cuatrienio. En este periodo se solicitarán las pertinentes licencias de edificación e instalaciones correspondientes a las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3.

III.- DETERMINACIONES

3.1 AMBITO DE LA MODIFICACION

- 1.- EL ámbito de la presente modificación se limita al de las parcelas C-1-1.2, C-1-13.3, RU-4-6.1 y RU-4-9.1, del suelo urbano consolidado de Vera, ubicadas en la Zona 7, ámbito Cañada de Julián del PGOU de Vera.

3.2 PLANEAMIENTO Y ORDENACION

- 2.- Se definen conforme a la documentación gráfica y cuadros del presente documento: las nuevas parcelas EL-6.1, procedente de la original parcela denominada RU-4-6.1; la parcela EL-9.1, procedente de la anteriormente denominada RU-4-9.1; y la SGEL-7 procedente de ambas, estableciéndose para estas parcelas las condiciones y ordenanza (EL) que el PGOU de Vera determina para los espacios libres, siendo de cesión obligatoria y gratuita. (E).
- 3.- Se define conforme a la documentación gráfica y cuadros del presente documento: la nueva parcela RU-4-9.2, procedente de la original parcela RU-4-9.1, destinada a actuación de vivienda protegida. Se determina para ella la ordenanza 19.5, conforme a las condiciones recogidas en la ficha correspondiente. (E).
- 4.- Se define conforme a la documentación gráfica y cuadros del presente documento: las nuevas parcelas EQ-1.2 y EQ-13.3, procedentes de las originales C-1-1.2 y C-1-13.3 respectivamente, destinadas a equipamiento público. A estas parcelas destinadas a equipamientos públicos le será de aplicación la ordenanza correspondiente a equipamientos públicos (Eq) determinada en el PGOU de Vera.(P).
- 5.- Se establece para las parcelas RU-4-6.1 y RU-4-9.1, definidas conforme a la documentación gráfica y cuadros del presente documento, las ordenanzas de aplicación 19.1 y 19.2 respectivamente, ordenanzas que quedan definidas de acuerdo a las fichas que en este documento se incluyen. (P)
- 6.- Se crea una reserva para aparcamiento público para 250 plazas, conforme se define en la documentación gráfica y cuadros del presente documento: 65 plazas procedentes de la parcela RU-4-9.1 ; 126 mediante la ampliación de zona existente de aparcamientos a costa de superficie de la parcela C-1-1.2, como se justifica en la

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.

MEMORIA

memoria y 59 mediante la ampliación de zona existente de aparcamientos, a costa de superficie de la parcela C-1-13.3 como se justifica en la memoria.

- 7.- El cuadro de Usos, Densidades y Edificabilidades Globales, que el PGOU de Vera, recoge en el capítulo 7 de sus Normas Urbanísticas, quedaría, resultado del incremento de edificabilidad y densidad derivado de la presente modificación en la zona 7, como sigue: (E)

CLASE				
SUELO URBANO CONSOLIDADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
RESIDENCIAL	1	NUCLEO DE VERA Y LAS MARINAS	0,60	60
	2	NUCLEO DE VERA	1,25	75
	3	CASCO ANTIGUO	2,50	100
	4	PUERTO REY	0,30	20
	7	COSTA DE VERA	0,3136	30,50
	8	VERA-PLAYA	0,40	60
	9	CABUZANA	0,25	20
	10	VALLE DEL ESTE	0,15	20
	11	ALCANÁ	0,70	75
CLASE				
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [m2(t)/m2(s)]	DENSIDAD (Viv/Ha)
RESIDENCIAL	20	UA-6 Y UA-16	0,60	60
CLASE				
SUELO URBANIZABLE ORDENADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
RESIDENCIAL	12	VERA-GOLF	0,15	20
	13	COSTA DE VERA	0,30	30
	14	NÚCLEO DE VERA	0,60	60
CLASE				
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
RESIDENCIAL	15	R-1	0,60	40
	16	RC-4A, RC-4C, RC-5B, RC-5C, R-4	0,30	30
	18	RC-2	0,30	35
	19	RC-3	0,40	40
CLASE				
SUELO URBANO CONSOLIDADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
TERCIARIO	5	HOTELERA PUERTO REY	1,20	--
CLASE				
SUELO URBANO CONSOLIDADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
INDUSTRIAL	6	INDUSTRIAL	0,50	--
CLASE				
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
INDUSTRIAL	21	UA-17	0,50	--
CLASE				
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s))]	DENSIDAD (Viv/Ha)
INDUSTRIAL	17	I-2, I-3, I-4, I-5	0,50	--

MEMORIA

- 8.- Las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3 quedan definidas conforme a la documentación gráfica y cuadros del presente documento siéndoles de aplicación la ordenanza 19.4, de acuerdo a la ficha correspondiente.

En ellas se podrá actuar de forma directa, en aplicación de este planeamiento, o mediante la redacción previa de Estudio de Detalle, que ordene interiormente estas parcelas, accesos, viales interiores usos pormenorizados de entre los permitidos,, reorganizando los volúmenes edificatorios entre ambas parcelas, justificando la no trasgresión de los límites establecidos por este planeamiento, suma de ambas parcelas.

- 9.- A los efectos expuestos en el artículo 61 de la LOUA se establecen los siguientes coeficientes por usos: (P)

Uso residencial Viv.libre	1,0
Uso residencial Viv. Protegida	0,7
Uso terciario y hotelero	1,0

- 10.- La ordenanza 19.3 queda modificada en cuanto que no le es de aplicación a las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, quedando como se recoge a continuación: (P)
11. Las ordenanzas y sus fichas correspondientes quedan como a continuación se recoge:

SUELO URBANO CONSOLIDADO	ORDENANZA Nº	19
---------------------------------	---------------------	-----------

ÁMBITO DE APLICACIÓN	CAÑADA DE JULIÁN
-----------------------------	-------------------------

ZONA 19.1 USO RESIDENCIAL

USOS

Preferentes	Alternativo	Compatibles	Excluidos
<ul style="list-style-type: none"> Residencial Colectivo Residencial Unifamiliar 	<ul style="list-style-type: none"> Hotelero Comercial 	<ul style="list-style-type: none"> Resto de usos Terciarios Dotacional Espacios Libres Aparcamientos 	<ul style="list-style-type: none"> Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima	Volumen máximo edificable
<ul style="list-style-type: none"> 1.000 m² 250 m² mediante Estudio de Detalle 	<ul style="list-style-type: none"> Ver condiciones particulares
Ocupación	Retranqueo a alineación oficial
<ul style="list-style-type: none"> 70% 	<ul style="list-style-type: none"> 3 m
Nº máximo de plantas	Separación a linderos
<ul style="list-style-type: none"> 4 plantas (Planta Baja + 3) en uso Hotelero 3 plantas (Planta Baja + 2) en uso Residencial 	<ul style="list-style-type: none"> 3 m

CONDICIONES PARTICULARES

Volumen máximo edificable

Parcela nº	Edificabilidad	Parcela nº	Edificabilidad
RU-1-(...)	0,5112 m ² / m ²	14.6.A-2	0,4332 m ² / m ²
RU-2-(...)	0,7500 m ² / m ²	14.6.A-3	0,5491 m ² / m ²
RU-3-(...)	0,8372 m ² / m ²	14.6.A-4	0,5532 m ² / m ²
RU-4-(...)	0,5851 m ² / m ²	14.6.C-1	0,5094 m ² / m ²
RU-4-6.1	0,8576 m ² / m ²	14.6.C-2	0,3177 m ² / m ²

SUELO URBANO CONSOLIDADO	ORDENANZA Nº	19
---------------------------------	---------------------	-----------

ÁMBITO DE APLICACIÓN	CAÑADA DE JULIÁN
-----------------------------	-------------------------

ZONA 19.2 USO HOTELERO-RESIDENCIAL

USOS

Preferentes

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar
- Hotelero

Compatibles

- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

Excluidos

- Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima

- 250 m² en uso Residencial Unifamiliar, mediante Estudio de Detalle
- 1.000 m² para el resto de usos

Ocupación

- 80%

Volumen máximo edificable

- Ver condiciones particulares

Nº máximo de plantas

- 4 plantas (Planta Baja + 3)

Retranqueo a alineación oficial

- 3 m

Separación a linderos

- 3 m

CONDICIONES PARTICULARES

Volumen máximo edificable

Parcela nº	Edificabilidad total	Edificabilidad en uso hotelero
RU-4-9.1	0,5831 m ² /m ²	0,4571 m ² /m ²

SUELO URBANO CONSOLIDADO	ORDENANZA Nº	19
---------------------------------	---------------------	-----------

ÁMBITO DE APLICACIÓN	CAÑADA DE JULIÁN
-----------------------------	-------------------------

ZONA 19.3 USO COMERCIAL

USOS

Preferentes	Alternativo	Compatibles	Excluidos
<ul style="list-style-type: none"> • Comercial 	<ul style="list-style-type: none"> • Hotelero 	<ul style="list-style-type: none"> • Resto de usos Terciarios • Dotacional • Espacios Libres • Aparcamientos 	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial Colectivo • Residencial Unifamiliar • Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima <ul style="list-style-type: none"> • 1.000 m² Ocupación <ul style="list-style-type: none"> • 70% Nº máximo de plantas <ul style="list-style-type: none"> • 3 plantas (Planta Baja + 2) • 4 plantas (Planta Baja + 3) en uso Hotelero 	Retranqueo a alineación oficial <ul style="list-style-type: none"> • 3 m Separación a linderos <ul style="list-style-type: none"> • 5 m
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CONDICIONES PARTICULARES

Volumen máximo edificable

Parcela nº	Edificabilidad
14.6.A-1	0,4869 m ² / m ²
14.6.B-2	0,5390 m ² / m ²

SUELO URBANO CONSOLIDADO	ORDENANZA Nº	19
---------------------------------	---------------------	-----------

ÁMBITO DE APLICACIÓN	CAÑADA DE JULIÁN
-----------------------------	-------------------------

ZONA 19.4 USO TERCIARIO - HOTELERO

USOS

Preferentes

- Terciario
- Hotelero

Compatibles

- Residencial
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

Excluidos

- Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima

- 1.000 m²

Ocupación

- 80% (en Planta Baja + 2) /
35% en resto plantas

Nº máximo de plantas

- No se limita

Retranqueo a alineación oficial

- 3 m

Separación a linderos

- 5 m

Densidad de viviendas

- Según condiciones particulares

Aparcamientos

- 1 c/ 100 m² edificables

CONDICIONES PARTICULARES

Volumen máximo edificable

Parcela nº	Edificabilidad total m²	Edif. Residencial *
C-1-1.2	55.426	≤ 18.000 m ² 180 viv.
C-1-13.3	4.574	-----

En estas parcelas se podrá actuar de forma directa en aplicación del planeamiento aprobado o bien se podrán desarrollar mediante Estudio de Detalle que las ordene pormenorizadamente, viales interiores y los volúmenes destinados a los usos permitidos, con las limitaciones establecidas y justificando no se sobrepasa la edificabilidad total de ambas parcelas.

SUELO URBANO CONSOLIDADO	ORDENANZA Nº	19
---------------------------------	---------------------	-----------

ÁMBITO DE APLICACIÓN	CAÑADA DE JULIÁN
-----------------------------	-------------------------

ZONA 19.5 USO RESIDENCIAL (VIVIENDA PROTEGIDA)

USOS

Preferentes

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

Compatibles

- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

Excluidos

- Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima

- 250 m² en uso Residencial Unifamiliar, mediante Estudio de Detalle
- 1.000 m² para el resto de usos

Ocupación

- No se fija

Volumen máximo edificable

- Ver condiciones particulares

Nº máximo de plantas

- 4 plantas (Planta Baja + 3)

Retranqueo a alineación oficial

- 3 m

Separación a linderos

- 3 m

CONDICIONES PARTICULARES

Volumen máximo edificable

Parcela nº	Edificabilidad
RU-4-9.2	1,5 m ² /m ²

DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

La parcela RU-4-9.2 se destinará a actuaciones de Vivienda Protegida. El número mínimo de viviendas destinada a programa protegido será de 54 . Los plazos de inicio y terminación de las mismas serán los que se justifican en el apartado 2.3.3.5 del la memoria del documento de Modificación del PGOU

- 12.- En relación con la reserva de cesión obligatoria destinada a equipamiento EQ-1.2 y EQ-13.3, teniendo en cuenta la singularidad de la actuación que se pretende, su carácter unitario y mayoritariamente de uso terciario vinculado con la actividad turística de calidad, los usos detallados a los que se destine esta superficie de equipamiento serán compatibles con estas características, evitándose usos que pudieran generar actividades, tránsitos, molestias, etc., que perjudicaran la necesidad de imagen, descanso y servicio, imprescindible en un proyecto turístico. (P)
- 13.- En lo no especificado por el presente documento, les será de aplicación las determinaciones del PGOU de Vera y las Ordenanzas Municipales de Edificación del Término Municipal de Vera, establecidas en función del uso específico de las mismas, así como los criterios e interpretaciones que las mismas establecen. (P)

3.3 USOS. COMPATIBILIDADES.

- 14.- Los usos preferentes, compatibles y excluidos en cada ordenanza serán los especificados en sus correspondientes fichas urbanísticas. (P)
- 15.- El régimen específico de incompatibilidades por usos y actividades pormenorizadas será el que resulte por aplicación las determinaciones del PGOU de Vera y las Ordenanzas Municipales de Edificación del Término Municipal de Vera, en lo que no se especifique en este documento. (P)
- 16.- Las actuaciones que desarrollen estas parcelas se someterán de forma general, además de a lo determinado en esta materia por el PGOU y las Ordenanzas Municipales, a la normativa sectorial que le sean de aplicación a los usos pormenorizados que contemple y en concreto, en materia de comercio, a la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía y al Decreto 208/2007, de 17 de julio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Orientación Comercial 2007/2010 y se regulan los criterios y sistema de evaluación para el otorgamiento de licencia comercial de grandes establecimientos comerciales y el informe comercial sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico. (P)

En los proyectos que desarrollen estas parcelas, se especificarán las actividades y establecimientos que contemple teniendo en cuenta la clasificación de la Ley 1/1996, de 10 de enero y que se recogen en el punto 2.3.8.1 de la memoria de este

documento y en función de los mismos, independientemente de la tramitación urbanística correspondiente, se someterá a la tramitación que de acuerdo a esta Ley sea exigible.

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

- 17.- En las parcelas RU-4-9.1, RU-4-9.2 y RU-4-6.1, con Uso Preferente Residencial y compatible terciario y comercial, se prohíbe la implantación de grandes establecimientos comerciales. (P)
- 18.- En las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, con Uso Preferente Terciario y Hotelero, y compatible el Uso Residencial, se permiten la implantación de grandes establecimientos comerciales, (P)

3.4 DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION

- 19.- Por la especificidad y singularidad de la actuación urbanística objeto del presente Documento y dado que se trata de parcelas totalmente urbanizadas, dotadas de todos los servicios urbanísticos, se establece un Plan de Actuación específico para la tramitación y ejecución del proyecto de referencia. (P)

Se establecen dos cuatrienios para del desarrollo de la Actuación:

- 1º Cuatrienio. En este periodo se desarrollarán los instrumentos de planeamiento detallado y gestión necesarios, que garanticen la correcta equidistribución de cargas y beneficios de la actuación prevista, para lograr su efectivo desarrollo.
 - 2º Cuatrienio. En este periodo se solicitarán las pertinentes licencias de edificación e instalaciones correspondientes a las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3.
- 20.- Se podrán redactar sobre las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, RU-4-6.1 y RU-4-9.1, Planes Especiales o Estudios de Detalle con las limitaciones establecidas para estos instrumentos por la legislación urbanística vigente. (P)

- 21.- Con carácter previo a cualquier actuación, parcelación o ejecución, sobre las parcelas C-1-1.2 y C-1-13.3, deberá ser aprobado Proyecto de Reparcelación del ámbito de la presente modificación, que distribuya equitativamente los derechos que de esta emanan, en función de los derechos precedentes de los propietarios de las parcelas afectadas, y en el cual se cederán las parcelas de cesión obligatoria.

- 22.- Se podrán redactar Estudios de Detalle, cuyo ámbito sea una o varias de las parcelas comprendidas en esta modificación, que reordenen, en su ámbito correspondiente, los volúmenes edificables, detallando los destinados a cada uso, así como el número de viviendas de cada uno, siempre que se justifique que no se sobrepasa el número máximo total de viviendas, el volumen máximo edificable y las limitaciones por usos de la edificabilidad, suma de las determinadas por este planeamiento para las parcelas objeto del Estudio de Detalle. No podrá, mediante este Estudio de Detalle, variarse el régimen de compatibilidades determinado para la parcela concreta, pero sí reordenar entre ellas las edificabilidades y/o número de viviendas, dentro de los usos compatibles de la parcela en la que se disponga el volumen. (P)

- 23.- Para la ejecución de la edificación en cada parcela, podrá actuarse directamente sobre una parcela completa, solicitando licencia para el proyecto que ocupe su totalidad. Si se pretende la actuación por fases, deberá autorizarse proyecto o estudio de detalle que comprenda la totalidad de la parcela, y que ordene pormenorizadamente la misma, determinando el cumplimiento de las determinaciones establecidas para la parcela completa. (P)

3.4 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- 24.- Las edificaciones para las que se solicite licencia deberán de cumplir las condiciones determinadas por el presente instrumento, por las determinaciones del PGOU no modificadas, por las Ordenanzas Municipales de Edificación del Término Municipal de Vera y por las distintas normativas urbanísticas y sectoriales vigentes, que le sean de aplicación de acuerdo al uso específico a que se destine dicha construcción. (P)

IV.- CONCLUSION

El técnico que suscribe estima que la documentación que constituye el presente proyecto de Modificación de PGOU, memoria, anexos y planos, reúne en contenido y forma exigidos por la legislación urbanística vigente en Andalucía, siendo documento suficiente para alcanzar su aprobación.

GRIÑÁN MONTEALEGRE ARQUITECTOS S.L.P

Fdo. Salvador Griñán Montealegre