

**RESOLUCIÓN**

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 16 de junio de 2010, examinó el expediente PTO-38/09 sobre el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARCELA C1-1.2, C-1.13.3, RU-4-9.1 Y RU-4-6.1 del municipio de VERA (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, resultando del mismo los siguientes

**HECHOS**

**ANTECEDENTES**

El planeamiento general de Vera lo constituyen las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 19/12/91, habiéndose producido numerosas modificaciones puntuales.

Con fecha 27/11/2008 el Ayto. aprobó la Adaptación Parcial de dicho planeamiento general a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**OBJETO Y DESCRIPCIÓN**

El objeto del expediente es la modificación de la ordenación pormenorizada de unas parcelas en un suelo urbano consolidado como consecuencia de la urbanización de un sector de suelo urbanizable denominado RC-5e.

PARCELA	DETERMINACIONES	PGOU vigente	PGOU modificado
<b>C-1-1.2</b>	Superficie	14.870	<b>C-1-1.2</b> <b>Aparc. Publico</b> <b>EQ-1.2</b>
	Ordenanza	19.3	
	Edificabilidad/coef.	7.435 m2c / 0,50	
	Nº viviendas	0	
	Uso	Comercial	
	Altura	3 plantas (4 hotelero)	
	Ocupación	70 %	
	Retranqueos	3 m. (fachada) 5 m. (linderos)	

PARCELA	DETERMINACIONES	PGOU modificado
<b>C-1-1.2</b>	Superficie	10.879
	Ordenanza	19.4
	Edificabilidad/Coef.	55.426 m2c / 5,0948
	Nº Viviendas	180
	Uso	Residencial (max. 18.000 m2c) Terciar./hotel (min. 37.426m2c)
	Altura	Sin limitación
	Ocupación	80 % (PB+2) 35 % resto
	Retranqueos	3 m.(fachada) 5 m. (linderos)

PARCELA	DETERMINACIONES	PGOU modificado
<b>EQ-1.2</b>	Superficie	2.691
	Ordenanza	Eq
	Uso	Equipamiento

PARCELA	DETERMINACIONES	PGOU modificado
<b>Aparc. Publico</b>	Superficie	1.300
	Ordenanza	
	Uso	Aparcamiento

PARCELA	DETERMINACIONES	PGOU vigente	PGOU modificado
<b>C-1-13.3</b>	Superficie	5.148	<b>C-1-13.3</b> <b>Aparc. Publico</b> <b>EQ-13.3</b>
	Ordenanza	19.3	
	Edificabilidad/coef.	2.574 m2c/ 0,50	
	Nº viviendas	0	
	Uso	Comercial	
	Altura	3 plantas (4 hotelero)	
	Ocupación	70 %	
	Retranqueos	3 m.(fachada) 5 m. (linderos)	

PARCELA	DETERMINACIONES	PGOU modificado
<b>C-1-13.3</b>	Superficie	4.425
	Ordenanza	19.4
	Edificabilidad/coef.	4.574 m2c / 1,0337
	Nº viviendas	0
	Uso	Terciario/hotel
	Altura	Sin limitación
	Ocupación	80 % (PB+2) 35 % resto
	Retranqueos	3 M.(Fachada) 5 M. (Linderos)

PARCELA	DETERMINACIONES	PGOU modificado
<b>EQ-13.3</b>	Superficie	270
	Ordenanza	Eq
	Uso	Equipamiento

PARCELA	DETERMINACIONES	PGOU modificado
<b>Aparc. Publico</b>	Superficie	453
	Ordenanza	
	Uso	Aparcamiento

PARCELA	DETERMINACIONES	PGOU vigente	PGOU modificado
<b>RU-4-6.1</b>	Superficie	10.002	<b>RU-4-6.1</b> <b>EL-6.1</b> <b>SGEL-7</b>
	Ordenanza	19.1	
	Edificabilidad/coef.	5.852 m2c/ 0,5851	
	Nº viviendas	No se indica	
	Uso	Residencial	
	Altura	3 plantas (4 hotelero)	
	Ocupación	70 %	
	Retranqueos	5 m.(fachada) 3 m.(linderos)	

PARCELA	DETERMINACIONES	PGOU modificado
<b>RU-4-6.1</b>	Superficie	6.824
	Ordenanza	19.1
	Edificabilidad/coef.	5.852 m <sup>2</sup> c / 0,8576
	Nº viviendas	Sin limitación
	Uso	Residencial
	Altura	3 plantas (4 hotelero)
	Ocupación	70%
	Retranqueos	3 m.(fachada) 3 m.(linderos)

PARCELA	DETERMINACIONES	PGOU modificado
<b>EL-9.1</b>	Superficie	1.642
	Ordenanza	EL
	Uso	Espacio Libre

PARCELA	DETERMINACIONES	PGOU modificado
<b>SGEL-7</b>	Superficie	1.536
	Ordenanza	SGEL
	Uso	Espacio Libre

Por tanto, y como resumen, las modificaciones propuestas son:

**1. Modificación de la parcela C-1-13.3 en los siguientes aspectos**

- a) Parcialmente se califica como zona de aparcamientos públicos (en los planos se indica que se aumenta en 59 el número de plazas de aparcamiento).
- b) Aumento de edificabilidad en 2.000 m<sup>2</sup>c. permitiéndose exclusivamente usos terciarios.
- c) Aumento de los parámetros de ocupación, pasando del 70% al 80% en las primeras 3 plantas.
- d) Aumento de número de plantas, pasando de 3 (4 en hotelero) a número sin limitar.

**2. Modificación de la parcela C-1-1.2 en los siguientes aspectos**

- a) Parcialmente se califica como zona de aparcamientos públicos (en los planos se indica que se aumenta en 126 el número de plazas de aparcamiento).
- b) Parcialmente se califica como Equipamiento público.
- c) Aumento de edificabilidad en 47.991 m<sup>2</sup>c.
- d) Aumento de 180 viviendas (18.000 m<sup>2</sup>c)
- e) Aumento de los parámetros de ocupación, pasando del 70% al 80% en las primeras 3 plantas.
- f) Aumento de número de plantas, pasando de 3 (4 en hotelero) a número sin limitar.

**3. Modificación de la parcela RU-4.9.1 en los siguientes aspectos**

- a) Parcialmente se califica como zona de aparcamientos públicos.
- b) Parcialmente se califica como parcela de Espacio libre público y Sistema Gral. de Espacio Libre.
- c) Se mantiene la misma edificabilidad pero pasando 5.400 m<sup>2</sup>c al uso de vivienda protegida.
- d) En las dos parcela edificables resultantes se produce un aumento del parámetro de ocupación, pasando de 50% a 80% (RU-4-9.1) y al 100% (RU-4.9.2).
- e) Aumento de número de plantas, pasando de 4 a 5 en vivienda protegida.
- f) Disminución de la separación a linderos, pasando de 5,00 m. a 3,00 m.

**4. Modificación de la parcela RU-4.6.1 en los siguientes aspectos**

- a) parcialmente se califica como parcela de Espacio libre público y Sistema Gral. de Espacio Libre.
- b) Disminución de la separación a lindero, pasando de 5,00 m. a 3,00 m.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

### **I. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.**

I.- El artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía cohesionado con el artículo 10 del mismo cuerpo legal, establece que corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal desarrollada por el art. 13.2.a del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a cuyo tenor: «2. A la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo le corresponde el ejercicio de las siguientes funciones: a) Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación

Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios que no superen los 75.000 habitantes, salvo lo dispuesto en el artículo 4.3.b) de este Decreto, en desarrollo del artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía».

II.- La Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, regula en sus artículos 31, 32 y 33 las competencias y procedimiento para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

## II. VALORACIÓN.

El ámbito de actuación se corresponde a los solares resultantes del proceso de desarrollo, gestión y posterior urbanización de un sector urbanizable, estando el mismo ya urbanizado y parcialmente edificado.

En aplicación de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 8/2007 de Suelo, la actuación propuesta no supone Revisión de planeamiento, ya que conlleva un incremento de población del 3,1% (Población actual del municipio de Vera 13.985 según el padrón 1/1/2009 IEA y aumento población  $180 \times 2,4 = 432$ ), siendo por tanto inferior al 20% establecido en la citada ley.

En las parcelas RU-4.6.1 y RU-4.9. no se indica el número máximo de viviendas, manteniendo lo establecido en las fichas incorporadas en el documento de Adaptación de NN.SS. de Vera a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (no se especifica expresamente esta limitación derivada del PP vigente). En cualquier caso, está claro que el número de viviendas del ámbito correspondiente al inicial sector RC-5e es de 2.446 viviendas (las establecidas en el P. Parcial) + 180 viviendas (las establecidas en esta Modificación Puntual).

En el documento se justifica el aumento de cesiones para dotaciones siendo estas de 5.242 m<sup>2</sup> para espacios libres, 2.961 m<sup>2</sup> para equipamientos y 2.644 m<sup>2</sup> para sistema general de espacios libres como consecuencia del aumento de población y de edificabilidad en el ámbito, cumpliéndose los mínimos establecidos en el art. 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Asimismo se indica un aumento en 250 plazas del número actualmente previsto en el viario de plazas de aparcamiento públicas.

En la sesión de la Comisión Provincial de Ordenación de Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo, celebrada el día 16 de junio de 2010, el Director General de Urbanismo interviene en el presente expediente para hacer constar que de lo aprobado definitivamente mediante la presente resolución se excluyen los acuerdos reflejados en los convenios urbanísticos que obran en el documento técnico del mismo, ya que la CPOTU no tiene conocimiento del contenido de los mismos y, por lo tanto, quedan excluidos de lo aprobado definitivamente mediante la presente Resolución; moción que es hecha suya por la CPOTU.

En su virtud

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: la **Aprobación Definitiva** del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARCELA C1-1.2, C-1.13, UR-4-9.1 Y RU-4-6 del municipio de VERA, Almería, (excluyendo de esa aprobación definitiva los acuerdos reflejados en los convenios urbanísticos que obran en el documento técnico del mismo).

En virtud de lo preceptuado en el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la publicación en BOJA de los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, requiere el previo depósito en el registro de instrumentos de planeamiento del Ayuntamiento, así como en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente resolución, tal y como prevé el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Almería, 16 de junio de 2010

LA VICEPRESIDENTA DE LA CPOTU



Ana Vinuesa Padilla