

RESOLUCIÓN

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 29 de noviembre de 2010, examinó el expediente nº PTO-114/07 sobre la MODIF. PUNTUAL SECTOR R-16, del T.M. 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. Actualmente el planeamiento general de Vera se encuentran adaptado parcialmente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía según aprobación definitiva de fecha 27/11/2008.

En este mismo ámbito territorial se tramitaron con anterioridad tres modificaciones puntuales que no llegaron a aprobarse definitivamente:

- Modificación Normas Subsidiarias nº 42 Sector R-14 expediente PTO 126/03, archivado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 5/5/05
- Modificación Normas Subsidiarias nº 49 Sector R-16 expediente PTO 152/04, denegado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 13/7/05
- Modificación Normas Subsidiarias nº 58 Sector Algarrobo PTO 74/04, archivado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 5/5/05

Con fecha 21 de noviembre de 2007 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo resolvió:

"Suspender la aprobación definitiva del instrumento de referencia hasta tanto no se subsanen las deficiencias explicitadas ut supra. El plazo que se otorga para la subsanación de las deficiencias sustanciales explicitadas es de dos meses. En caso de no procederse a la subsanación el expediente de referencia será incluido en el orden del día de la siguiente Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a celebrar, siendo objeto de denegación de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 33.2.e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre."

Con fecha 26 de febrero de 2008 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo resolvió:

"a) Mantener el acuerdo de Suspensión de la Aprobación Definitiva establecido en la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 21 de noviembre de 2007.

b) Solicitar informe al Gabinete Jurídico para que se pronuncie sobre la procedencia o no de concesión de un plazo por parte de la CPOTU en las Resoluciones de Suspensión pendientes de subsanación."

Con fecha 16 de abril de 2008 tiene entrada en el Registro General de la Delegación Provincial de Vivienda y Ordenación del territorio el informe solicitado al Gabinete Jurídico atinente a la procedencia o no de concesión de nuevo plazo por parte de la CPOTU en los expedientes con Resolución de Suspensión pendientes de subsanación.

Con fecha 21 de mayo de 2008 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo resolvió:

"DENEGAR la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de referencia."

Con fecha 14 de enero de 2010 el Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio resolvió estimar parcialmente el recurso de alzada interpuesto por el promotor de la actuación contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo de fecha 21/05/08 en el que se denegaba la reclasificación, así como anulando parcialmente el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo de fecha 21/11/07 en el que se concedía un plazo para resolver la subsanación de deficiencias, retro trayendo al momento inmediatamente posterior a la presentación por el Ayuntamiento de la documentación para subsanar.

Con fecha 21 de mayo de 2010, el Ayuntamiento de Vera vuelve a presentar nueva documentación, siendo ésta la que se analiza.

OBJETO Y DESCRIPCIÓN

El objeto de la modificación es la reclasificación de un sector de suelo urbano no consolidado en el núcleo de Vera junto a la Rambla Algarrobina:

1. Reclasificación de 59.122 m² de Suelo no urbanizable de carácter natural como suelo urbano no consolidado, delimitando el sector denominado R-16 con las siguientes determinaciones:

Ordenación estructural

Superficie	59.122 m ²
Edificabilidad	0,94 m ² t/m ² s
Edif. máxima residencial	48.086,27 m ² t
Edif. mínima Terciario	7.488,4 m ² t (10-25%)
Uso característico	Residencial
Densidad	75 viv/ha. (443 viv.)
Vivienda protegida	30% edif. Residenc. (14.425,88 m ² t)
Aprovechamiento medio	0,8180
Sistema Gral. E.L.	6.510 m ²

Ordenación pormenorizada

Cesiones	
Espacio libre	10.010 m ²
Equipamiento	7.000 m ²
Altura máxima	PB +3
Tipología	Vivienda plurifamiliar, unifamiliar

Se fija como objetivo la obtención de un espacio libre de dimensiones mínimas 40x100 para la construcción de un aparcamiento público.

2. Reclasificación de dos ámbitos de 3.815 m² y 2.124 m² respectivamente de Suelo no urbanizable de carácter natural como suelo urbano consolidado con las siguientes determinaciones:

- Ordenanza 1
- Edificabilidad 0,80 m²/m²
- Ocupación 40%
- Altura 2 plantas
- Parcela mínima 350 m²
- Uso vivienda unifamiliar aislada
- Densidad 1 viv/parcela mínima
- Retranqueo a linderos y viales 2,50 m.

3. Recategorización de 3.717 m² de Suelo no urbanizable de carácter natural como Suelo no urbanizable de Especial Protección Vía Pecuaria.

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 7/2002, 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 informe de la Consejería de Medio Ambiente es favorable en cuanto a la vía pecuaria y su tratamiento para permitir su conexión con la red viaria del ámbito reclasificado, que consiste básicamente en la prohibición de usar materiales asfálticos en su tratamiento superficial. Con respecto a las dos zonas de suelo urbano consolidado, el documento técnico recoge la opción prevista en el citado informe de establecer la clasificación de dicha vía pecuaria como suelo no urbanizable de especial protección. No se ha aportado el trámite de Evaluación Ambiental, ya que con fecha 18/09/06 la DPMA estableció su innecesariedad, ya que se había evaluado ambientalmente en otros expedientes anteriores. El informe de la Agencia Andaluza del Agua de fecha 03/05/07 se pronuncia favorablemente.

Las cesiones locales se han establecido según los estándares del art. 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía correspondiente a la edificabilidad residencial, superándose ligeramente los mínimos legales de 30 m²/100m²c para el residencial y el 14% para el terciario:

Uso residencial:	Espacio Libre: 18 m ² /100m ² c=	8655 m ²
	Equipamiento: 12 m ² /100m ² c=	5770 m ²
Uso terciario:	Espacio Libre: 10%=	797 m ²
	Equipamiento: 4%=	319 m ²
	Total Espacio Libre mínimo	9.452 m ²
	Total equipamiento mínimo	6.089 m ²

La dotación correspondiente al Sistema General de Espacio libre debe ser como mínimo de: 443 viviendas x 2,4 hab./vivienda x 6,12 m²/hab. = 6.507 m², teniendo en cuenta que el estándar de esta dotación por habitante es de 6,12 m² según el documento de Adaptación Parcial del planeamiento general de Vera a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y la población por vivienda es la establecida en la ORDEN 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 cumpliéndose estrictamente dicho mínimo legal.

En su virtud

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: la **Aprobación Definitiva** del expediente PTO 114/07 de la MODIF. PUNTUAL SECTOR R-16 del T.M. DE VERA, supeditando su inscripción y publicación a la presentación de un documento compendio de toda la documentación que se ha ido aportando.

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, 29 de noviembre de 2010



LA VICEPRESIDENTA DE LA CPOTU

Ana Vinuesa Padilla