

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento compuesto de los folios numerados correlativamente de 1 al 8, forma parte del Instrumento Urbanístico MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 19 DEL R600 inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, con el nº de registro 5520 mediante Resolución de fecha 18/12/2012 del titular la Delegación Territorial de Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Almería.

Almería, 14 de FEBRERO de 2013

El Encargado del Registro
Unidad Registral de Almería



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
VERA**
**EN EL AMBITO DEL SUELO URBANIZABLE
ORDENADO
ORDENANZA Nº 26 ZONA 26.2
USOS**

ARQUITECTOS REDACTORES:

**MARIANO ORTEGA CARNICERO Y MARGARITA ORTEGA
SANCHEZ DEL RIO**

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Vera en sesión ordinaria celebrada el día 2 de octubre de 2012. Vera, a 14 de noviembre de 2012.

EL SECRETARIO



- 5 COPIAS

- 1 -



- 2 -

- 2 -

MEMORIA JUSTIFICATIVA



1. INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

a. Promotor:

La presente Modificación Puntual del PGOU del Municipio de Vera (Almería) se promueve por el AYUNTAMIENTO DE VERA, a instancias de la sociedad propietaria del cien por cien de las parcelas a las que afecta, y que están situadas en el Suelo Urbanizable Ordenado Sector R-15.

Dicha sociedad es RIO COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A. (RIOCISA) con CIF A-33003351 y domicilio en Paseo del Malecón nº 80 de Garrucha, Almería, su legal representante es DON SANTIAGO SÁNCHEZ DEL RIO, con idéntico domicilio y DNI 50.277.141-5.

b. Autores del documento:

El presente documento es redactado por los Arquitectos Don Mariano Ortega Carnicero, colegiado nº 283 y Doña Margarita Ortega Sanchez del Rio, colegiado nº 284, ambos pertenecientes al Colegio de Arquitectos de Almería, y con domicilio profesional en calle los Naranjos nº 5 de Vúcar, 04727 (Almería).

c. Marco normativo:

El planeamiento vigente se corresponde con el PGOU de Vera, mediante el documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA, que fue tramitado según lo establecido en el Decreto 11/2008 y cuya aprobación definitiva se publicó en el BOP de 6 de febrero de 2.009.

Además de las condiciones establecidas por el PGOU, se estará a lo dispuesto en la siguiente normativa de aplicación:

- Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.
- Decreto 11/2008, de 22 de enero.
- Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

d. Objeto de la Modificación Puntual.

El presente documento tiene por objeto modificar el vigente PGOU de Vera, en el ámbito de la Zona 26.2. dentro del Suelo Urbanizable Ordenado denominado Sector R-15.

La modificación que se propone tiene por objeto modificar el uso predominante, que actualmente es el uso residencial, para sustituirlo por el uso terciario. La razón es que RIOCISA SA pretende edificar las parcelas 5, 6 y 7.1. destinándolas al uso terciario, que actualmente es considerado como uso compatible en la ordenación vigente, y que con esta modificación pasaría a ser el uso preferente del sector.

El ámbito de esta modificación se circunscribe a la zona Residencial R-3, y , dentro de esta, a las manzanas 5, 6 y 7.1, que son propiedad de RIOCISA, y cuyo aprovechamiento supone el 53,28 % del total del Sector, según se justifica a continuación:

- Parcelas lucrativas del Sector: M-1, M-2, M-3, M-4, M-5, M-6, M-7.1, M-7.2, M-8, M-9, M-10.
- Edificabilidad total del sector: 33.604,48 m2t.
- Parcelas afectadas por esta modificación puntual:
 - o Parcela M-5: 3.517,04 m2t.
 - o Parcela M-6: 9.619,84 m2t.
 - o Parcela M-7.1: 4.768,56 m2t.
 - o Total: 17.905,44 m2t (53,28 % del total del sector).

Como quiera que el uso terciario es según el planeamiento vigente un uso compatible con el uso predominante residencial, es preciso para poder destinar más del cincuenta por ciento del sector al uso terciario que sea éste el nuevo uso predominante.

e. Justificación Legal.

La presente modificación viene avalada por el artículo 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículo 154.4 del Reglamento e Planeamiento y Disposición Transitoria Cuarta del Real decreto Legislativo 2/2.008 (Ley del Suelo)¹.

¹ 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.



0283 MARIANO ORTEGA CARNICERO
Exp. 12-00413-MT
12/04/12 - Pág. 3 de 8
0284 MARGARITA ORTEGA SANCHEZ DEL RIO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA
VISADO ESTATUTARIO.
Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.
(Ref. 12-0001396-003-01957)





No se adoptan nuevos criterios con respecto a la estructura orgánica del territorio, ni existen circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente en la ordenación.

Esta modificación no afecta a la ordenación estructural del municipio.

f. Conveniencia y oportunidad:

La actual coyuntura en lo referente a la construcción y venta de viviendas que se ha restringido de forma radical, así como la demanda de suelo para la construcción hotelera especializada hace que la modificación propuesta sea conveniente y oportuna dado que ayudará a la consolidación del sector, a su desarrollo, y revalorización, y además beneficiaría a todo el municipio y a la creación de puestos de trabajo estables.

El nuevo uso que se propone como predominante ya venía recogido en el planeamiento de desarrollo anterior como compatible, y además no exige ningún tipo de cesión nueva o complementaria, a tenor de lo establecido en el artículo 17 de la LOUA.

2. Ficha Urbanística.

Se acompañan la ficha urbanística vigente, y la nueva ficha urbanística del sector que se propone:



- 5 -



2.1 FICHA URBANÍSTICA ACTUAL

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

SUELO URBANIZABLE ORDENADO	ORDENANZA Nº	26
----------------------------	--------------	----

ÁMBITO DE APLICACIÓN	EL HACHO
----------------------	----------

ZONA 26.2 USO RESIDENCIAL COLECTIVO
--

USOS

Preferentes

- . Residencial Colectivo
- . Residencial Unifamiliar

Compatibles

- . Espacios libres
- . Terciarios
- . Dotacional
- . Aparcamientos

Excluidos

- . Industrial

(Ref. 12-0001396-003-01957)

Exp. 12-00413-MT
12/04/12 - Pág. 5 de 8

0283 MARIANO ORTEGA CARNICERO
0284 MARGARITA ORTEGA SANCHEZ DEL RIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA
VISADO ESTATUTARIO.
Visado exclusivamente estatutario el trámite de documento de planeamiento.



-6-



2.2 FICHA URBANÍSTICA MODIFICADA

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

SUELO URBANIZABLE ORDENADO	ORDENANZA Nº	26
----------------------------	--------------	----

ÁMBITO DE APLICACIÓN	EL HACHO
----------------------	----------

ZONA 26.2 USO RESIDENCIAL COLECTIVO
--

USOS

Preferentes
· Terciarios

Compatibles
 · Espacios libres
 · Dotacional
 · Aparcamientos
 · Residencial Colectivo
 · Residencial Unifamiliar

Excluidos
· Industrial





3. Procedimiento.

En la tramitación de la presente modificación puntual del PGOU de Vera, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 32 de la LOUA y en los artículos 91 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, y particularmente lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera del Decreto 11/2008 en lo que a la posibilidad de tramitación con el documento de Adaptación Parcial del PGOU de Vera aprobado definitivamente.

4. Trámite de Información Pública.

Una vez producida la aprobación inicial del documento por parte del Ayuntamiento, procederá la información pública por período mínimo de 1 mes y se notificará a los propietarios.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento compuesto de los folios numerados correlativamente de 1 al 8, forma parte del Instrumento Urbanístico MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 19 DEL P.G.O.U. inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, con el nº de registro 5120 mediante Resolución de fecha 18/12/2012 del titular de la Delegación Territorial de Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Almería.

Almería, 19 de FEBRERO de 2013.

Mariano Ortega Carnicero

Margarita Ortega Sanchez del Rio

5. Planos:

Se acompaña plano de las parcelas afectadas por el cambio de uso propuesto.

