

PROYECTO DE

**MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DEL PGOU
DE VERA (POR ADAPTACION DE LAS
NN. SS. A LA LOUA),
PARA DIVISIÓN DEL SECTOR I-2
Y DELIMITACION DEL SECTOR I-2.1
DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL**

CARRETERA A-1200 DE VERA A GARRUCHA. VERA (ALMERÍA)

SEPTIEMBRE 2012

EXP. 08-05

PROMOTOR

VERAPRIN S.L.

DOCUMENTO

MEMORIA

**DOCUMENTO DE
RATIFICACIÓN DE
APROBACIÓN
PROVISIONAL**

**PARA SUBSANACIÓN DEL
INFORME PTO 58/12 DEL
SERVICIO URBANISMO**

ARQUITECTOS

MARGARITA GARCIA

RAFAEL FRANCO

- ÍNDICE -

0.- TRAMITACIÓN PREVIA Y OBJETO DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

- 0.1.- TRAMITACIÓN PREVIA SEGUIDA POR EL EXPEDIENTE
- 0.2.- OBJETO DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

1.- ANTECEDENTES.

- 1.1.- PROMOTOR.
- 1.2.- OBJETO
- 1.3.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN
- 1.4.- SITUACIÓN DE LOS TERRENOS.

2.- USOS, INSTALACIONES, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS PREEXISTENTES

- 2.1.- USOS, APROVECHAMIENTOS Y EDIFICACIONES.
- 2.2.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

4.- PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

5.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE APLICACIÓN

- 5.1.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA
- 5.2.- LEGISLACIÓN SECTORIAL

6.- JUSTIFICACIÓN LEGAL

7.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. JUSTIFICACIÓN DEL ARTICULO 36.2.a)

- 7.1.- MEJORAS INTRODUCIDAS POR LA DIVISIÓN DEL SECTOR I-2 PARA EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN.
- 7.2.- CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS Y FINES DE LA ACTIVIDAD PÚBLICA URBANÍSTICA.

8.- CONTENIDO DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DEL PGOU DE VERA

9.- DETERMINACIONES BÁSICAS DE DE LOS SECTORES RESULTANTES DE LA DIVISIÓN DEL SECTOR I-2

- 9.1.- ESTÁNDARES DE ORDENACIÓN
- 9.2.- USOS
- 9.3.- EDIFICABILIDAD
- 9.4.- CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS

10.- FICHAS URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES RESULTANTES DE LA DIVISIÓN DEL SECTOR I-2

11.- CONEXIONES A INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

- 11.1.- RED DE COMUNICACIONES
- 11.2.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- 11.3.- RED DE ABASTECIMIENTO
- 11.4.- RED DE SANEAMIENTO
- 11.5.- RED DE TELECOMUNICACIONES

12.- AFECCIONES

- 12.1.- RED DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA
- 12.2.- LINEAS AÉREAS DE TRANSPORTE DE ALTA TENSIÓN
- 12.3.- INCIDENCIA TERRITORIAL

13.- VIABILIDAD TECNICA Y ECONOMICA.

14.- PROGRAMACION.

15.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

ANEXO I.- PROPIEDADES

ANEXO II.- CONVENIOS URBANÍSTICOS

ANEXO III.- FICHA URBANÍSTICA SECTOR INDUSTRIAL I-2

ANEXO III.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ANEXO IV.- PUBLICACIONES E INFORMES SECTORIALES

0.- TRAMITACIÓN PREVIA Y OBJETO DEL DOCUMENTO DE 2ª APROBACIÓN PROVISIONAL

0.1.- TRAMITACIÓN PREVIA SEGUIDA POR EL EXPEDIENTE

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Vera, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de marzo de 2009, aprobó inicialmente la Modificación Puntual nº 2 del PGOU de Vera, para la delimitación del subsector I-2.1 de Suelo Urbanizable Industrial.

El expediente fue sometido a información pública mediante los correspondientes Edictos publicados en el B.O.P. de Almería nº 076, de fecha 22 abril de 2009, y periódico "La Voz de Almería" de fecha 21 de abril de 2009, y notificado personalmente a los propietarios afectados del ámbito.

Ha sido solicitados y emitidos los siguientes informes sectoriales al expediente de Modificación Puntual nº 2 del PGOU de Vera:

- Informe de Red Eléctrica de España, de fecha 17 de julio de 2009, relativo a la Zona de Influencia de los vanos entre los apoyos 59-60-61 de la línea a 400 kV Litoral-Asomada y entre los apoyos 67-68-69 del doble circuito a 400 kV Litoral-Palmar/Litoral-Totana, en el término Municipal de Vera.
- Certificado de Viabilidad de Suministro, emitido por la empresa Galasa, de fecha 17 de marzo de 2009, relativo a la viabilidad de atender la demanda de abastecimiento, saneamiento y depuración.
- Informe técnico, emitido por la empresa Galasa, de fecha 5 de marzo de 2009, relativo a puntos de entronque y condiciones para la ejecución de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento para el Sector I-2.1, promovido por Veraprin S.L.
- Informe técnico, emitido por Sevillana Endesa, de fecha 17 de marzo de 2009, relativo a las condiciones técnicas para poder atender una demanda de potencia de 4.352 kVA en el Sector I-2.1.
- Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de fecha 21 de mayo de 2009, relativo a Modificación Puntual nº 2 del PGOU de Vera, para la delimitación del subsector I-2.1 de Suelo Urbanizable Industrial.

- Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de fecha 2 de diciembre de 2010, relativo a solicitud de reducción de la línea de no edificación de la A-1200 respecto al Sector I-2 de Vera.
- Informe de la Dirección General de Comercio de la Consejería de Comercio, Turismo y Deporte, de fecha 11 de agosto de 2009, acerca de Modificaciones del Plan General del Municipio de Vera (incluyendo la Modificación Puntual nº 2 del PGOU de Vera, para la delimitación del subsector I-2.1 de Suelo Urbanizable Industrial)
- Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en Almería, de fecha 21 de julio de 2009, relativo a Incidencia Territorial de la Modificación Puntual nº 2 del PGOU de Vera, para la delimitación del subsector I-2.1 de Suelo Urbanizable Industrial.

Han sido presentadas tres alegaciones al expediente:

- Alegación formulada por D^a. M^a José Albarracín García, con registro de entrada nº 5.742, de fecha 18 de mayo de 2009
- Alegación formulada por Don Pedro Rius Martínez y Don Carlos Coello Núñez, en representación de la mercantil Key Mare Participaciones e Inversiones S.L., con registro de entrada nº 6.076, de fecha 22 de mayo de 2009.
- Alegación formulada por Don Antonio Alba Párraga y Don Pedro Rius Martínez, en representación de la mercantil Verahotel Restaurante S.L., con registro de entrada nº 6.077, de fecha 22 de mayo de 2009.

De conformidad con la Disposición Adicional Novena dos, del Decreto 11/2008, el expediente ha sido se sometido a valoración conjunta por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, en lo que respecta a los pronunciamientos de las Consejerías y Organismos en ella representados, cuyo resultado es el Acuerdo adoptado en sesión celebrada el día 5 de octubre de 2009, en base al informe de 30 de septiembre de 2009, de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Vera, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de noviembre de 2011, aprobó provisionalmente la Modificación Puntual nº 2 del PGOU de Vera, que pasó a denominarse MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PGOU DE VERA, PARA DIVISIÓN DEL SECTOR I-2 Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR I-2.1 DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO INDUSTRIAL

El expediente, que afectaba a la ordenación estructural, fue remitido para su aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de Urbanismo a la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, que emitió, con fecha 9 de agosto de 2012, informe de subsanación de deficiencias, que mediante el presente documento, se proceden a reparar.

0.2.- OBJETO DEL DOCUMENTO DE RATIFICACIÓN DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Conforme se certifica con fecha 5 de octubre de 2009, por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, ésta *“considera que aún mereciendo una valoración favorable la modificación propuesta, a la vista de los informes sectoriales que obran en el expediente, no obstante lo anterior, el informe emitido por la Dirección General de Urbanismo pone de manifiesto reparos que pueden comprometer la legalidad del documento conforme a la legislación urbanística vigente.”*

El informe del Servicio de Urbanismo de fecha 9 de agosto de 2012, solicita que se aclare *“el objeto definitivo del expediente, teniendo en cuenta que si no se modifica la clasificación del suelo ni las determinaciones del mismo, incluida la delimitación como área de reparto y su aprovechamiento medio, no se estaría alterando la ordenación estructural, y por tanto el trámite de aprobación definitiva sería competencia municipal. Por el contrario, si se modifica el aprovechamiento medio del área de reparto y se justifica de manera objetiva el cambio de clasificación del suelo, la competencia será autonómica.”*

El objeto del presente documento de ratificación de aprobación provisional de la Modificación Puntual nº 2 del PGOU de Vera es la subsanación de los reparos advertidos por el informe de 30 de septiembre de 2009, de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, y por el informe de 9 de agosto de 2012, del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial, así como la incorporación al documento de cuantas determinaciones sean necesarias en relación a los informes sectoriales emitidos.

Vistos los antecedentes expuestos, resulta conveniente alterar el título de la Modificación Puntual aprobada inicialmente, para mejor comprensión del objeto del expediente, que pasaría de denominarse *“Modificación Puntual nº 2 del PGOU de Vera, para la delimitación del Subsector I-2.1 de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Industrial”* a **“MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL**

***PGOU DE VERA, PARA DIVISIÓN DEL SECTOR I-2 Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR I-2.1 DE
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO INDUSTRIAL”***

En concordancia con las recomendaciones del Informe de 9 de agosto de 2012, del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial, esta Modificación Puntual nº 2 se tratará de una **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA O DETALLADA**, siendo **COMPETENCIA MUNICIPAL** la aprobación definitiva.

1.- ANTECEDENTES.

1.1.- PROMOTOR.

La presente Modificación Puntual nº 2 del PGOU de Vera por Adaptación de las NN. SS. a la LOUA, (en adelante, PGOU de Vera) se redacta a instancias de la mercantil VERAPRIN S.L., con CIF nº B-04387817 y domicilio social en c/ Altamira nº 5, 1º-3º, 04005 Almería, cuyo representante legal es D. José Antonio Flores Rubio, D.N.I. nº 27.207.860-X, entidad mercantil propietaria mayoritaria de los terrenos comprendidos dentro de la delimitación del Sector I-2.1 propuesto.

1.2.- OBJETO

El objeto del presente proyecto de Modificación Puntual nº 2 del PGOU de Vera, para división del Sector I-2 y delimitación del Sector I-2.1 de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Industrial, es el de constituirse como el documento técnico completo, en su contenido sustantivo y documental, (según lo recogido en el artº 32.1.b) de la LOUA) para hacer efectiva una Modificación Puntual de la ordenación pormenorizada del PGOU de Vera, consistente en:

- a) La **división del Sector I-2**, clasificado según el planeamiento en vigor como Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Industrial compatible con el Uso Terciario, **en cuatro (4) Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Industrial compatible con el Uso Terciario**
- b) La **delimitación y definición concreta del Sector I-2.1**, de una superficie de 129.770,68 m2 de suelo, en el margen Sur de la carretera A-1200, conforme a los planos de la presente propuesta.

Para los nuevos sectores definidos, se determina su delimitación, se señala el **aprovechamiento medio y área de reparto en la que se incluyen (que no se modifican respecto al planeamiento general vigente)**; los **usos, densidades y edificabilidades globales (tampoco modificados respecto al planeamiento general vigente)**; los criterios y directrices para la ordenación detallada, justificándose la coherencia de sus determinaciones con las del planeamiento y ordenación de rango superior, así como con las normativas y planes sectoriales y ambientales.

1.3.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

El ámbito de actuación de la presente Modificación Puntual nº 2 del PGOU de Vera se corresponde con los suelos incluidos en el Sector I-2 del PGOU de Vera, clasificado actualmente como Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Industrial compatible con el Uso Terciario.

El Sector I-2 se caracteriza por su discontinuidad, pues cuenta con dos partes claramente diferenciadas situadas en el margen Norte y Sur de la Carretera A-1200, de Vera a Garrucha.

El ámbito que se propone dividir es la integridad del Sector I-2, que cuenta con una superficie total de 34,17 hectáreas, de la siguiente manera:

- Sector de Suelo Urbanizable I.2.1
- Sector de Suelo Urbanizable I.2.3
- Sector de Suelo Urbanizable I.2.4
- Sector de Suelo Urbanizable I.2.5

Cabe mencionar que el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Vera, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de octubre de 2009, aprobó inicialmente la Modificación Puntual nº 8 del PGOU de Vera, para la delimitación y clasificación del Sector I-2.2 de Suelo Urbanizable de Uso Industrial-Terciario, que NO es objeto de este expediente.

Por otro lado, se pretende concretar las características de uno de los nuevos sectores resultantes de la división, el Sector de Suelo Urbanizable I.2.1, sobre el que se pretende, por parte de la mercantil promotora del expediente, el desarrollo inmediato mediante Plan Parcial de Ordenación.

1.4.- SITUACIÓN DE LOS TERRENOS.

Los terrenos propuestos para su nueva delimitación se caracterizan por su enclave en una zona claramente propicia para su desarrollo como uso industrial y de influencia comarcal.

En el Sector I-2, que se extiende a ambos márgenes de la carretera A-1200, proliferan las construcciones de tipo industrial, comercial y terciario, especialmente en la primera línea o fachada de la citada carretera.

Los terrenos que integran el Sector I-2 se encuentran situados en el margen Norte y Sur de la carretera A-1200, a las afueras del núcleo urbano de Vera, y se extienden desde las proximidades de la denominada Glorieta nº 1 del Proyecto de Desdoblamiento y Vías de Servicio en la C-3327 (ahora A-1200), tramo PK 0+750 al 2+700, hasta la intersección a distinto nivel constituida por las Glorietas 3 y 4 del mismo proyecto.

2.- USOS, INSTALACIONES, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS PREEXISTENTES

2.1.- USOS, APROVECHAMIENTOS Y EDIFICACIONES.

El uso actual del suelo objeto de la presente Modificación Puntual, clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado por el PGOU de Vera, es de naturaleza rústica.

Estos terrenos tuvieron un uso eminentemente agrícola, con cultivos herbáceos y frutales. Las zonas abancaladas para el cultivo en la actualidad están invadidas por pastizales y diversas especies de gramíneas.

No obstante lo anterior, han proliferado de manera asistemática a lo largo del Sector I-2, y desde tiempo inmemorial, construcciones de tipo industrial, comercial y terciario, especialmente en la primera línea o fachada de la carretera A-1200

2.2.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Se detallan a continuación las infraestructuras existentes próximas al Sector I-2 que se pretende dividir, desde las cuales están previstas las conexiones viarias y de servicios:

a) Comunicaciones.

El Sector I-2 se encuentra ya subdividido a la mitad por la carretera A-1200, circunvalación del núcleo de Vera que, partiendo de la N-340 a, es vía de comunicación con la zona de costa, hacia la Costa de Vera y el municipio de Garrucha.

La carretera A-1200, tras la ejecución del Proyecto de Desdoblamiento y Vías de Servicio en la C-3327, tramo PK 0+750 al 2+700, cuenta con vías de servicio a ambos lados desde la que se garantiza el acceso rodado a los nuevos sectores resultantes de la división del Sector I-2, sin ulterior necesidad de ejecución de nuevos enlaces en la carretera A-1200.

b) Energía eléctrica.

Los terrenos objeto de la presente Modificación Puntual están atravesados por la Línea Área de Transporte de Alta Tensión "Litoral-El Palmar 1 y Litoral-El Palmar 2", de 400 Kv y la Línea Área de Transporte de Alta Tensión "Litoral-Asomada" de 400 Kv, propiedad de Red Eléctrica de España.

La empresa suministradora de energía eléctrica en Media y Baja Tensión es SEVILLANA-ENDESA.

Existe red de distribución Media y Baja Tensión que discurre en paralelo a la carretera A-1200, a la que conectaría el Sector I-2

Ha sido emitido informe técnico, por Sevillana-Endesa, de fecha 17 de marzo de 2009, relativo a las condiciones técnicas para poder atender una demanda de potencia de 4.352 kVA en el Sector I-2.1, cuyas condiciones generales son extrapolables al resto del sector I-2.

El expediente ha sido igualmente informado por Red Eléctrica de España, con informe de fecha 17 de julio de 2009, relativo a la Zona de Influencia de los vanos entre los apoyos 59-60-61 de la línea a 400 kV Litoral-Asomada y entre los apoyos 67-68-69 del doble circuito a 400 kV Litoral-Palmar/Litoral-Totana, en el término Municipal de Vera.

c) Abastecimiento de agua.

La empresa suministradora de agua al momento de la aprobación inicial del expediente era Gestión de Aguas del Levante Almeriense (GALASA), por esta razón, el expediente cuenta con Informe técnico, emitido por la empresa Galasa, de fecha 5 de marzo de 2009, relativo a puntos de entronque y condiciones para la ejecución de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento para el Sector I-2.1, promovido por Veraprin S.L.

Existen conducciones de abastecimiento de agua de 200 mm y 150 mm de diámetro de fundición dúctil, que transcurren en paralelo a las Vías de Servicio de la Carretera A-1200, desde la que se conecta el Sector I-2, y los sectores resultantes.

No obstante lo anterior, y previa la aprobación provisional, debe solicitarse de la compañía CODEUR S.A., nueva empresa gestora del ciclo integral del agua, que se expida Certificado de viabilidad, suficiencia y disponibilidad de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, con acreditación de existencia de título administrativo suficiente que ampare el abastecimiento, y concreción de las fuentes de suministro que lo atenderán.

d) Saneamiento.

La empresa concesionaria de los servicios de saneamiento y evacuación de aguas residuales al momento de la aprobación inicial del expediente era Gestión de Aguas del Levante Almeriense (GALASA), motivo por el que el expediente cuenta con Informe técnico, emitido por la empresa Galasa, de fecha 5 de marzo de 2009, relativo a puntos de entronque y condiciones para la ejecución de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento para el Sector I-2.1, promovido por Veraprin S.L.

Existen conducciones de saneamiento de 400 mm y 500 mm de diámetro de PVC, que transcurren en paralelo a la Vías de Servicio de la Carretera A-1200, desde la que se conecta el Sector I-2, se conecta el Sector I-2, y los sectores resultantes.

No obstante lo anterior, y previa la aprobación provisional, debe solicitarse de la compañía CODEUR S.A., nueva empresa gestora del ciclo integral del agua, que se expida Certificado de viabilidad, suficiencia y disponibilidad de infraestructuras de saneamiento.

e) Telecomunicaciones.

La empresa suministradora de los servicios de telecomunicaciones es TELEFONICA S.A.

Existe una red de la misma en la carretera A-1200, desde la que se producirían las conexiones para dar servicio al sector.

El planeamiento de desarrollo concretará con los servicios técnicos municipales y la empresa concesionaria, las obras e instalaciones necesarias para la evacuación de aguas residuales del sector, cuya capacidad debe certificar TELEFÓNICA S.A.

A la fecha de redacción del presente documento de aprobación provisional no se ha obtenido este certificado

3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

De conformidad con el artículo 32.1.2ª de la LOUA, referente al sometimiento a información pública de los instrumentos de planeamiento:

“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”.

Igualmente, la regla 6ª del artículo 19 de la LOUA, expresa lo siguiente:

“Cuando proceda la notificación individualizada en el trámite de información pública, ésta deberá incluir los datos relativos a la identidad de los propietarios de los diferentes terrenos afectados y a sus domicilios”.

Por todo ello, se recoge a continuación, la relación de los propietarios afectados del ámbito del Sector I-2, así como sus domicilios, según información obtenida en el Catastro y en el Registro de la Propiedad.

PARCELA	TITULAR Y DOMICILIO
1819001	DOMINGO RAYA PÉREZ C/ MÉXIC Nº 64, 3º-2º. 08304 MATARÓ (BARCELONA)
1819002	JOSÉ AVILA MOLINA C/ RIBINA Nº 1. 04620 VERA (ALMERÍA)
1819003	ENRIQUE CASTAÑO AGUILERA C/ GARCILASO DE LA VEGA Nº 18. 04620 VERA (ALMERÍA)
1819004	SIMÓN ÁVILA ORTEGA C/ LA LUNA Nº 5. 04620 VERA (ALMERÍA)
1819005	MILAGROS RAMALLO DÍAZ C/ AGUSTÍN DE FOXÁ Nº 22, 9º-C. 28036 MADRID

1819006	SERVIMARE BAHÍA DE VERA S.L. AVDA. DEL GENERALÍSIMO Nº 113. 30740 SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)
1819007	SERVIMARE BAHÍA DE VERA S.L. AVDA. DEL GENERALÍSIMO Nº 113. 30740 SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)
1819008	GINÉS FLORES FABRIL C/ VIRGEN DE LAS HUERTAS Nº 25. 04620 VERA (ALMERÍA)
1819009	TABIKA, DISEÑO EN PIEDRA NATURAL S.L. CTRA A-1200, DE VERA A GARRUCHA. 04620 VERA (ALMERÍA)
2015501	DESCONOCIDO
2015502	MARÍA JOSÉ ALBARRACÍN GARCÍA C/ DEL MAR Nº 43, DUPLEX 5 – EDIF. SIGLO XXI. 04620 VERA (ALMERÍA)
2015503	VERAPRIN S.L. C/ ALTAMIRA Nº 5, 1º-3º.04005 ALMERÍA
2015504	VERAPRIN S.L. C/ ALTAMIRA Nº 5, 1º-3º.04005 ALMERÍA
2015505	DESCONOCIDO
2019103	MILAGROS RAMALLO DÍAZ C/ AGUSTÍN DE FOXÁ Nº 22, 9º-C. 28036 MADRID
2019104	ANDRÉS QUESADA PÉREZ C/ MAYOR Nº 101. 04630 GARRUCHA (ALMERÍA)
2117801	VERAPRIN S.L. C/ ALTAMIRA Nº 5, 1º-3º.04005 ALMERÍA
2117803	VERAPRIN S.L. C/ ALTAMIRA Nº 5, 1º-3º.04005 ALMERÍA
2117804	VERAPRIN S.L. C/ ALTAMIRA Nº 5, 1º-3º.04005 ALMERÍA
2117805	SERVICIOS VARIOS Y CONTENEDORES S.L. PARAJE LA MATA APDO. DE CORREOS Nº 1.150 04638. MOJÁCAR (ALMERÍA)
2117806	MANUEL RUIZ OROZCO C/ ALFARERO SALVADOR HERNÁNDEZ S/N. 04620 VERA (ALMERÍA)
2117808	VERAPRIN S.L. C/ ALTAMIRA Nº 5, 1º-3º.04005 ALMERÍA

2117810	VERAHOTEL HOTEL RESTAURANTE S.L. CTRA A-1200, DE VERA A GARRUCHA, KM 2. 04620 VERA (ALMERÍA)
2117811	ESTACIÓN DE SERVICIO VERA S.V. CTRA A-1200, DE VERA A GARRUCHA, KM 1,8. 04620 VERA (ALMERÍA)
2117812	ELECTRODOMÉSTICOS DE PABLO S.L. CTRA A-1200, DE VERA A GARRUCHA. 04620 VERA (ALMERÍA)
2117813	MOLDURAS Y PUERTAS ALMERÍA S.L. CTRA A-1200, DE VERA A GARRUCHA. 04620 VERA (ALMERÍA)
2217201	MILAGROS RAMALLO DÍAZ C/ AGUSTÍN DE FOXÁ Nº 22, 9º-C. 28036 MADRID
2217202	ANDRÉS QUESADA PÉREZ C/ MAYOR Nº 101. 04630 GARRUCHA (ALMERÍA)
2217203	CADENA FLORES S.L. CTRA A-1200, DE VERA A GARRUCHA. 04620 VERA (ALMERÍA)
2217204	JOSÉ ANTONIO ARTERO MARTÍNEZ C/ SEVILLA Nº 73. 04600 HUÉRCAL-OVERA (ALMERÍA)
2217206	JORDI RUBAU SOLÉS C/ SÈQUIA Nº 5, ENTL. 4ª. 17001 GIRONA
2217207	JORDI RUBAU SOLÉS C/ SÈQUIA Nº 5, ENTL. 4ª. 17001 GIRONA
2217208	JOSÉ Y AGUSTÍN S.C. CTRA A-1200, DE VERA A GARRUCHA. 04620 VERA (ALMERÍA)
2217209	ALMERIAUTO S.L. CTRA A-1200, DE VERA A GARRUCHA. 04620 VERA (ALMERÍA)
2217210	DESCONOCIDO
2217211	DESCONOCIDO
2217212	CHIMENEAS CHIFOR S.L. CTRA A-1200, DE VERA A GARRUCHA. 04620 VERA (ALMERÍA)

Los terrenos incluidos en el Sector I-2.1 específicamente delimitado, comprenden las propiedades recogidas en el cuadro siguiente, que se acreditan mediante la documentación que constituye el ANEXO I.- PROPIEDADES a la presente Modificación Puntual nº 2 del PGOU de Vera:

RELACIÓN DE PROPIETARIOS					
FINCA APORTADA Nº	TITULAR Y DOMICILIO	FINCA REGISTRAL	PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE EN SECTOR I-2.1 (m2)	%
1	VERAPRIN S.L. c/ Altamira nº 5, 1º-3º. 04005. Almería	26.448	2117803	56.368,13	43,44
2	VERAPRIN S.L. c/ Altamira nº 5, 1º-3º. 04005. Almería		2117808		
3	VERAPRIN S.L. c/ Altamira nº 5, 1º-3º. 04005. Almería		2117804		
4	VERAPRIN S.L. c/ Altamira nº 5, 1º-3º. 04005. Almería	4.509	2015503	3.984,00	3,07
5	VERAPRIN S.L. c/ Altamira nº 5, 1º-3º. 04005. Almería	26.447	2015504	5.650,00	4,35
6	SERVICIOS VARIOS Y CONTENEDORES S.L.	--	2117805	7.641,10	5,89
7	Paraje La Mata Apdo. de Correos Nº 1.150. 04638. Mojácar (Almería)	--		3.772,05	2,19
8	MANUEL RUIZ OROZCO c/ Alfarero Salvador Hernández s/n 04620. Vera (Almería)	11.793	2117806	19.972,03	15,39
9	DESCONOCIDO	--	2015505	562,00	0,43
10	M. JOSÉ ALBARRACÍN GARCÍA C/ del Mar Nº 43, Duplex 5 – Edif. Siglo XXI. 04620 Vera (Almería)	--	2015502	15.795,00	12,17
11	DESCONOCIDO	--	2015501	2.576,20	1,99
12	AYUNTAMIENTO DE VERA Plaza Mayor s/n. 04620. Vera (Almería)	--	90010	2.056,25	1,58
13	ELECTRODOMÉSTICOS DE PABLO Ctra. A-1200, de Vera a Garrucha. 04620 Vera (Almería)	--	2117805	5.372,23	4,14
14	MOLDURAS Y PUERTAS DE ALMERÍA Ctra. A-1200, de Vera a Garrucha. 04620 Vera (Almería)	--	2117805	6.021,69	4,64
TOTAL				118.376,76	100

No obstante esta relación de propietarios y fincas aportadas del Sector I-2.1 específicamente delimitado, con motivo de las obras del Proyecto de Desdoblamiento y Vías de Servicio en la C-3327, tramo PK 0+750 al 2+700, fueron cedidas, sin necesidad de ultimar expropiación, unas superficies de suelo de las fincas originales, en virtud de los Convenios que se adjuntan en el correspondiente ANEXO II.- CONVENIOS:

RELACION DE CESIONES ANTICIPADAS				
FINCA APORTADA Nº	TITULAR Y DOMICILIO	FINCA REGISTRAL	PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE CEDIDA (m2)
1	VERAPRIN S.L. c/ Altamira nº 5, 1º-3º. 04005. Almería	26.448	2117803	1.678,37 (*)
3	VERAPRIN S.L. c/ Altamira nº 5, 1º-3º. 04005. Almería	26.448	2117804	1.057,35
7	SERVICIOS VARIOS Y CONTENEDORES S.L. 04638. Mojácar (Almería)	--	2117805	1.171,84
8	MANUEL RUIZ OROZCO c/ Alfarero Salvador Hernández s/n 04620. Vera (Almería)	11.793	2117806	5.904,97
13	ELECTRODOMÉSTICOS DE PABLO Ctra. A-1200, de Vera a Garrucha. 04620 Vera (Almería)	--	2117805	801,97
14	MOLDURAS Y PUERTAS DE ALMERÍA Ctra. A-1200, de Vera a Garrucha. 04620 Vera (Almería)	--	2117805	955,41

A estas superficies de suelo cedidas, clasificadas al momento de su cesión anticipada como Suelo Urbanizable de uso Industrial, adscritas al propio Sector I-2 que se pretende dividir, se les aplicará el aprovechamiento medio del sector, atribuyéndose sus metros cuadrados edificables sobre las parcelas netas resultantes de la ordenación detallada, que se adjudiquen a sus propietarios originales.

(*) La superficie de 1.678,37 m2 asignada a la finca nº 1 procede de la parte cedida originalmente por la finca registral nº 9.167, de la cual se agregaron 2.575,34 m2 a la finca registral nº 4.502, y 2.484,85 m2 a la finca registral nº 26.448, mediante licencia de segregación y agregación otorgada en virtud de Resolución de la Alcaldía nº 331/2005, de fecha 22 de junio de 2005, que da cumplimiento a un contrato de permuta, mediante el cual, las nuevas fincas se subrogaban en los efectos de las cesiones anticipadas para el desdoblamiento de la carretera C-3327.

4.- PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El planeamiento urbanístico general aplicable en el término municipal de Vera hasta fechas recientes fueron las Normas Subsidiarias de Ámbito Municipal de Vera, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 19 de diciembre de 1991 (B.O.P. 13/3/92).

De conformidad con 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, el Ayuntamiento de Vera formuló el documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias de Vera a la LOUA, aprobado inicialmente por el Pleno celebrado en fecha de 30 de julio de 2008 y publicado en el B.O.P. de Almería nº 150 de 6 de agosto de 2008.

La Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística emitió, con fecha 11 de septiembre de 2008, informe favorable de valoración sobre la Adaptación de las Normas Subsidiarias de Vera a la LOUA, documento que a tenor de lo mencionado en dicho informe, pasará a denominarse PGOU de Vera, por Adaptación de las NN. SS. a la LOUA, y se constituirá en el único instrumento de planeamiento general en vigor en el municipio de Vera.

Ha sido aprobado definitivamente, en sesión del Pleno Municipal de fecha 27 de noviembre de 2008, el PGOU de Vera, por Adaptación de las NN. SS. a la LOUA, que se constituye como marco urbanístico de referencia para la redacción de la presente Modificación Puntual.

El PGOU de Vera se complementa con la Ordenanza Municipal de Edificación del aprobadas por acuerdo del Pleno Municipal celebrado en fecha 29 de marzo de 2007 y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería de 17 de abril de 2007.

5.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE APLICACIÓN

En el ámbito territorial del Sector I-2 para el que se propone la división en 4 sectores, así como la definición exacta del uno de estos sectores, el denominado I-2.1, convergen distintas normativas de aplicación, de naturaleza urbanística y sectorial, que necesariamente han de ser observadas en la formulación del presente documento.

5.1.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

El cuerpo normativo, en materia de urbanismo, que debe observarse en la Comunidad Autónoma Andaluza, es el siguiente:

a) Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas; Ley 13/2005, de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo; Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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) aprobado mediante Decreto 206/2006, de 28 de noviembre.

f) Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

g) Legislación aplicable con carácter supletorio (según disposición transitoria séptima de la LOUA)

- R.D. 2159/1978 de 23 de Junio – Reglamento de Planeamiento
- R.D. 3288/1978 de 25 de Agosto – Reglamento de Gestión Urbanística

5.2.- LEGISLACIÓN SECTORIAL

La legislación sectorial que afecta a la tramitación del expediente de Modificación Puntual nº 2 del PGOU de Vera es la siguiente:

a) Carreteras

Para vías de la Red de Carreteras Andalucía es de aplicación la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

El sector I-2 está atravesado de Este a Oeste por la Carretera A-1200, de Vera a Garrucha, de titularidad autonómica, que parte el sector en dos unidades claramente diferenciadas

Esta carretera es competencia del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en Almería, siendo esta administración la encargada de evacuar los pertinentes informes sectoriales relativos a la presente propuesta de Modificación Puntual, que han sido los siguientes:

- Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de fecha 21 de mayo de 2009, relativo a Modificación Puntual nº 2 del PGOU de Vera, para la delimitación del subsector I-2.1 de Suelo Urbanizable Industrial.
- Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de fecha 2 de diciembre de 2010, relativo a solicitud de reducción de la línea de no edificación de la A-1200 respecto al Sector I-2 de Vera.

El contenido de estos informes se extrapola al ámbito total del Sector I-2.

b) Líneas Eléctricas

Tal y como se representa en planos de información, el sector I-2.1 propuesto se ve afectado por el paso de la Línea Área de Transporte de Alta Tensión "Litoral-El Palmar 1 y Litoral-El Palmar 2", de 400 Kv, y la Línea Área de Transporte de Alta Tensión "Litoral-Asomada" de 400 Kv, propiedad de Red Eléctrica de España.

Deberá solicitarse informe sectorial a la citada entidad, acerca de las afecciones de las citadas líneas eléctricas, de conformidad con el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, y el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09).

Ha sido emitido informe de Red Eléctrica de España, de fecha 17 de julio de 2009, relativo a la Zona de Influencia de los vanos entre los apoyos 59-60-61 de la línea a 400 kV Litoral-Asomada y entre los apoyos 67-68-69 del doble circuito a 400 kV Litoral-Palmar/Litoral-Totana, en el término Municipal de Vera.

c) Comercio (Usos Terciarios)

Puesto que en el desarrollo de los sectores resultantes de la división del Sector I-2, se prevén como usos compatibles al Industrial preferente los usos Terciarios, se ha recabado informe de la Dirección General de Comercio de la Consejería de Comercio, Turismo y Deporte, de fecha 11 de agosto de 2009, acerca de Modificaciones del Plan General del Municipio de Vera (incluyendo la Modificación Puntual nº 2 del PGOU de Vera, para la delimitación del subsector I-2.1 de Suelo Urbanizable Industrial)

El contenido de este informe se extrapola al ámbito total del Sector I-2.

d) Incidencia Territorial

En cumplimiento de lo establecido en la Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2002, de Ordenación urbanística de Andalucía, y Regla 2ª de la disposición Adicional Primera del decreto 11/20098, se ha emitido Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en Almería, de fecha 21 de julio de 2009, relativo a Incidencia Territorial de la Modificación Puntual nº 2 del PGOU de Vera, para la delimitación del subsector I-2.1 de Suelo Urbanizable Industrial.

El contenido de este informe se extrapola al ámbito total del Sector I-2.

6.- JUSTIFICACIÓN LEGAL.

La presente propuesta de Modificación Puntual nº 2 del PGOU de Vera, para división del Sector I-2 y la delimitación del Sector I-2.1, se justifica, en primer lugar, por la formulación y aprobación definitiva del PGOU de Vera, por Adaptación de las NN. SS. a la vigente Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) que 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, acerca de los Planes e instrumentos existentes:

“Segunda. Planes e instrumentos existentes.

(...)

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.

(...)”

Igualmente, la formulación del presente Instrumento de Planeamiento se justifica por las determinaciones del artículo 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.

(...)”

Finalmente, en lo referido al procedimiento de la tramitación de la presente Modificación Puntual, éste queda justificado por las determinaciones del artículo 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:

1ª. 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.

(....)”

La presente Modificación Puntual nº 2 del PGOU de Vera es una *innovación* que ha de considerarse como una *“Modificación de los instrumentos de planeamiento”*, recogida en el artículo 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 artículo 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 el sector industrial afectado por la presente Modificación es el existente Sector I-2, de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Industrial, clasificado por las NN. SS. de 1991, y refundido por el PGOU de Vera.

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 artículo 37 de la LOUA:

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 artículo 38 de la LOUA.

Igualmente, y de conformidad con el apartado 2.4.- Supuestos de innovación, del capítulo 2.- DISPOSICIONES GENERALES, CONTENIDO Y ALCANCE, del PGOU de Vera, hay que enclavar este expediente de planeamiento en el concepto de Modificación Puntual de Elementos de la Ordenación Pormenorizada, tal y como se transcribe:

“B) Modificación Puntual de Elementos

Son aquellas alteraciones de las determinaciones del planeamiento general que no constituyan supuesto de revisión conforme a lo dispuesto anteriormente y, en general, aquellas innovaciones que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del planeamiento general o la coherencia de sus previsiones por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la ordenación estructural o pormenorizada, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

Las Modificaciones Puntuales de Elementos justificadamente deben circunscribirse 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.

Las Modificaciones Puntuales de Elementos deberán justificar expresamente la necesidad de la alteración propuesta, así como el mantenimiento del modelo territorial del planeamiento que se modifica y su incidencia sobre éste. Asimismo se justificará la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el planeamiento general.

Las modificaciones, con independencia del instrumento de planeamiento que las recoja, que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservas de

terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A.b de la LOUA), requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

Se distinguen dos clases de Modificaciones Puntuales de Elementos:

a) Modificaciones Puntuales de Elementos de la Ordenación Estructural, que afectan a la ordenación estructural en los términos del art. 10.1.A) y B) de la LOUA, modificados por Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y Ley 1/2006, de modificación de la Ley 7/2002, y cuya aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo, conforme determina el art.31.2.B) a) de la LOUA.

b) Modificación Puntual de Elementos de la Ordenación Pormenorizada, que no afecten a los aspectos anteriormente citados, cuya aprobación definitiva será competencia del municipio, de acuerdo con el art. 31.1.B).a) LOUA.”

La Modificación Puntual nº 2 del PGOU de Vera NO afecta a la ordenación estructural del planeamiento general vigente, se trata, pues, de una **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**, por cuanto tan solo propone dividir la integridad del Sector I-2, que cuenta con una superficie total de 34,17 hectáreas, de la siguiente manera:

- Sector de Suelo Urbanizable I.2.1
- Sector de Suelo Urbanizable I.2.3
- Sector de Suelo Urbanizable I.2.4
- Sector de Suelo Urbanizable I.2.5

(El Sector de Suelo Urbanizable I.2.2 forma parte de otro expediente urbanístico y no es objeto de la presente Modificación Puntual)

Esta división, conserva íntegramente las condiciones de aprovechamiento previstas por la ficha urbanística del primitivo Sector I-2 reflejada en el PGOU de Vera aprobado definitivamente, y no afecta a la clasificación del suelo.

Por otro lado, se pretende concretar la delimitación y características de uno de los nuevos sectores resultantes de la división, el Sector de Suelo Urbanizable I.2.1, sobre el que se pretende, por parte de la mercantil promotora del expediente, el desarrollo inmediato mediante Plan Parcial de Ordenación, con la incorporación de las determinaciones de los convenios urbanísticos de

cesión de terrenos para la para la ejecución del Proyecto de Desdoblamiento y Vías de Servicio en la C-3327, tramo PK 0+750 al 2+700, al planeamiento, conservando íntegramente las condiciones de aprovechamiento previstas por la ficha urbanística del primitivo Sector I-2 reflejada en el PGOU de Vera aprobado definitivamente.

No obstante lo anterior, el presente instrumento, aunque modifica determinaciones no estructurales del planeamiento general, detalla las determinaciones que la LOUA, en su artículo 10, exige al planeamiento general con respecto a los suelos urbanizables sectorizados, particularizadas en las fichas urbanísticas de los nuevos sectores.

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

Para la justificación de la conveniencia y oportunidad de la presente Modificación Puntual nº 2 del PGOU de Vera, se detallan 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.

7.1.- MEJORAS INTRODUCIDAS POR LA DIVISIÓN DEL SECTOR I-2 PARA EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN.

La propuesta de división del Sector I-2, persigue estimular e incentivar el desarrollo de suelo industrial para posibilitar la diversificación del modelo económico vigente y garantizar la continuidad en crecimiento económico de la zona.

El municipio de Vera ha experimentado un espectacular crecimiento económico en los últimos años, que se debe básicamente, al gran desarrollo turístico.

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). A este factor se le une un importante crecimiento demográfico, del 53'8% entre 2002 y 2007.

Un 81'1% de las actividades industriales del municipio de Vera, están vinculadas al sector de la construcción, cuya crisis obliga a diversificar el modelo económico actual, buscando la implantación de un tejido industrial alternativo, que permita absorber otras inversiones de la iniciativa privada y generar puestos de trabajo y empleo.

La división del Sector I-2 viene a dar respuesta a las urgentes necesidades de puesta en el mercado de suelo de uso industrial, como medida que intenta paliar los perjudiciales efectos de la crisis económica sobre el bienestar de la población.

La necesidad de delimitación del suelo industrial objeto de la presente propuesta se debe, igualmente, a la actual escasez de suelo industrial con perspectivas de viabilidad en el término municipal de Vera, que se hace evidente cuando se estudia el casi nulo desarrollo los sectores de suelo destinados a este uso previstos en el PGOU de Vera.

En las NN. SS. de 1.991 se delimitaban cuatro sectores de uso característico industrial, denominados como I-1, I-2, I-3 e I-4. De todos ellos, solo el Sector I-1 se ha desarrollado.

El sector I-2 que se propone dividir, goza de una excelente situación estratégica en relación a las vías de comunicación, pues cuenta con enlaces inmediatos a la carretera autonómica A-1200, inevitable viario de paso hacia las zonas costeras de los municipios de interior, tales como Cuevas del Almanzora, Antas o Huércal-Overa.

La división del Sector I-2 implica un beneficio supramunicipal, puesto de los que el desarrollo e implantación de usos industriales afectará a la población de zonas limítrofes, distintas al término municipal de Vera, dada la creciente necesidad de reactivación del sector económico industrial a nivel comarcal.

7.2.- CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS Y FINES DE LA ACTIVIDAD PÚBLICA URBANÍSTICA.

La división del Sector I-2 tiene por objeto revalorizar la actividad económica del municipio de Vera, puesto que cuenta con un alto potencial de desarrollo en virtud a su posición estratégica respecto al sistema de comunicaciones, esto es, la carretera autonómica A-1200.

Mediante la presente Modificación Puntual se pretende **concentrar las demandas de crecimiento urbano para usos industriales y terciarios**, y evitar la proliferación de naves aisladas en suelo no urbanizable, que suponen un problema real, tanto para el suministro de servicios urbanísticos, como para el desarrollo de cualquier planeamiento posterior, perjudicando gravemente los principios y fines de la actividad pública urbanística.

En la presente propuesta, se busca el cumplimiento de lo recogido en el artículo 9 de la LOUA, con la adopción del 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 público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.

El planeamiento de desarrollo oportuno determinará, en su ordenación, las reservas destinadas a equipamientos, espacios libres y dotaciones, de acuerdo a la legislación urbanística vigente, que como mínimo serán los determinados para el sector en la ficha urbanística. El Plan

Parcial concretará los usos pormenorizadamente aplicando los criterios del planeamiento general de Vera y los criterios del Ayuntamiento, además de una lógica y racional coherencia con el uso industrial del sector.

Siendo el planeamiento de desarrollo el encargado de determinar la ordenación pormenorizada de los sectores, en coherencia con el uso industrial al que se destina y la accesibilidad a los sectores, a modo indicativo, **se sugiere la ubicación de los equipamientos y los espacios libres en las zonas más próximas a los accesos del sector y en las zonas limítrofes, para establecer una continuidad de superficies entre las cesiones de los distintos sectores resultantes de la división del Sector I-2, así como ubicar los aparcamientos cercanos a las vías de acceso que coinciden con las zonas de afección de la A-1200.**

Con estas soluciones se fomentará la adecuada **articulación y vertebración**, se atenderá a la **integración y cohesión social en la ciudad**, todo ello de conformidad con las determinaciones del apartado E del artº 9 de la LOUA, procurando la **coherencia, funcionalidad y accesibilidad, así como la equilibrada distribución de las dotaciones.**

8.- CONTENIDO DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DEL PGOU DE VERA

El contenido de la Modificación Puntual nº 2 del PGOU de Vera, se ve **SIMPLIFICADO Y ACLARADO** en este documento de ratificación de aprobación provisional, para atender a las consideraciones del Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, que argumenta el Acuerdo adoptado en sesión celebrada el día 5 de octubre de 2009, en base al informe de 30 de septiembre de 2009, por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

En el citado acuerdo *“considera que aún mereciendo una valoración favorable la modificación propuesta, a la vista de los informes sectoriales que obran en el expediente, no obstante lo anterior, el informe emitido por la Dirección General de Urbanismo pone de manifiesto reparos que pueden comprometer la legalidad del documento conforme a la legislación urbanística vigente.”*

Se transcriben a continuación los **reparos a los que hace referencia el acuerdo de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística:**

“El resultado es la división de un único sector, el I-2, en dos sectores. Uno de estos dos sectores conservaría la denominación de I-2 y estaría formado por cuatro partes desconectadas y separadas entre sí por el otro sector propuesto, el I-2.1, denominado “sub-sector” en el título y algunas partes del documento. A su vez, el sector I-2.1 estaría formado por dos partes separadas entre sí por una de las partes del sector I-2.

Según el artículo 105.2 de la LOUA, “en el suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable cuando así se justifique por las especiales características de la actividad de ejecución a desarrollar, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas, siempre que cumplan el requisito mínimo de garantizar la equidistribución prevista en el apartado 1”.

Sin embargo la LOUA no contempla sectores discontinuos. De aprobarse la Modificación, los dos sectores se desarrollarían cada uno con un plan parcial, por lo que la ordenación del conjunto no sería unitaria. Es por ello que se entiende que, en todo caso, lo que procedería sería la delimitación de unidades de ejecución discontinuas, bien en el plan parcial, bien por el correspondiente procedimiento establecido por la LOUA”

El expediente, que afectaba en su aprobación inicial y provisional a la ordenación estructural, fue remitido para su aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de Urbanismo a la **Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, que emitió, con fecha 9 de agosto de 2012, informe de subsanación de deficiencias**, que mediante el presente documento, se proceden a reparar.

El informe del Servicio de Urbanismo de fecha 9 de agosto de 2012, solicita que se aclare *“el objeto definitivo del expediente, teniendo en cuenta que si no se modifica la clasificación del suelo ni las determinaciones del mismo, incluida la delimitación como área de reparto y su aprovechamiento medio, no se estaría alterando la ordenación estructural, y por tanto el trámite de aprobación definitiva sería competencia municipal. Por el contrario, si se modifica el aprovechamiento medio del área de reparto y se justifica de manera objetiva el cambio de clasificación del suelo, la competencia será autonómica.”*

De tal modo, que el presente documento de aprobación provisional de la Modificación Puntual nº 2 del PGOU de Vera, **ACLARA Y SIMPLIFICA** su contenido **para atender a estas sugerencias, proponiendo la sectorización o división del primitivo Sector I-2 en 4 Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, NO afectando, por tanto, a la ORDENACIÓN ESTRUCTURAL** del planeamiento vigente, por cuanto no se clasifica suelo.

Para solventar la deficiencia relativa a la discontinuidad del propio Sector I-2.1, objeto primero del expediente, se propone renunciar a la incorporación de la Finca Aportada nº 1 al Sector I-2.1, para que quede incorporada al nuevo Sector I-2.4, sin discontinuidades.

Así, la presente Modificación Puntual nº 2 del PGOU de Vera, por Adaptación de las NNSs a la LOUA, consiste en

a) La división del Sector I-2, clasificado según el planeamiento en vigor como Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Industrial compatible con el Uso Terciario, en seis (4) Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.

A tal fin, se propone dividir es la integridad del Sector I-2, que cuenta con una superficie total de 34,17 hectáreas, de la siguiente manera:

- Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado I.2.1, de 129.770,68 m² de superficie
- Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado I.2.3, de 76.427,37 m² de superficie

- Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado I.2.4, de 110.754,35 m² de superficie
- Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado I.2.5, de 24.747,61m² de superficie

Los **criterios de división del suelo** responden a los criterios objetivos definidos en las Normas Urbanísticas del PGOU de Vera:

"5.4.- Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado

(..)

A) Superficie del Sector

(...)

Para la clasificación de nuevos Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, o la subdivisión de los mismos, se establece una superficie mínima de 5 hectáreas (50.000 m²) en el Núcleo de Costa y en el Núcleo de Golf, y 2 hectáreas (20.000 m²) en el Núcleo Urbano de Vera."

b) La determinación y definición concreta del Sector I-2.1, de una superficie de 129.770,68 m² de suelo, en el margen Sur de la carretera A-1200, conforme a los planos de la presente propuesta.

Tal y como se ha mencionado anteriormente, **para evitar discontinuidades en este Sector I-2.1, se renuncia, respecto al documento de aprobación inicial, a la incorporación de la Finca Aportada nº 1**, que quedará vinculada al Sector I-2.4.

Igualmente, y en cumplimiento de las determinaciones previstas por la Ficha Urbanística del Sector I-2 en el PGOU de Vera, se procede a **contabilizar y a acreditar la superficie que fue cedida voluntariamente y en virtud de convenio urbanístico, para la ejecución del Proyecto de Desdoblamiento y Vías de Servicio en la C-3327, tramo PK 0+750 al 2+700.**

A dichas superficies cedidas, si bien no se incorporan a la superficie del Sector, se les aplicará el aprovechamiento medio aplicable al Sector I-2.1, y su edificabilidad resultante se adjudicará al titular inicial de las fincas aportadas de origen sobre las parcelas netas edificables del Plan Parcial de Ordenación que desarrolle el Sector.

Tal y como se ha expuesto anteriormente la Modificación Puntual nº 2 no afectará a la Ordenación Estructural del planeamiento general vigente, por cuanto tan sólo se sectoriza o divide el Sector I-2, y en **los sectores se conservan íntegramente las condiciones de**

aprovechamiento previstas por la ficha urbanística del primitivo Sector I-2 reflejada en el PGOU de Vera aprobado definitivamente.

No se altera, tampoco, el **área de reparto** a la que se vincula el Sector I-2 y los resultantes de su división, en concreto, los **usos, densidades y edificabilidades globales para la Zona 17 (I-2, I-3, I-4 e I-5) de la clase de suelo urbanizable sectorizado de uso Industrial**, determinaciones éstas integrantes de la ordenación estructural.

9.- DETERMINACIONES BÁSICAS DE LOS SECTORES RESULTANTES DE LA DIVISIÓN DEL SECTOR I-2

9.1.- ESTÁNDARES DE ORDENACIÓN

Los sectores de suelo urbanizable resultantes de la división del sector industrial I-2, se cumplirán las **reglas sustantivas y los estándares de ordenación indicados en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.**

“Artículo 17. Ordenación de áreas urbanas y sectores.

1. En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan Parcial de Ordenación y, en su caso, los Planes Especiales, deberán cumplir las reglas sustantivas y los estándares de ordenación siguientes:

1ª. La densidad y, en su caso, edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación, general y por sectores, y, por tanto, proporcionadas a la caracterización del municipio en los términos del artículo 8.2 de esta Ley y ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico.

Cuando se refiera al uso característico residencial la densidad no podrá ser superior a 75 viviendas por hectárea y la edificabilidad a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo. Este último parámetro será, asimismo, de aplicación a los usos industriales y terciarios.

Cuando el uso característico sea el turístico no se superará la edificabilidad de 0,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

2ª. Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Asimismo, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:

(...)

b) En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines; además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

(...)”

El Sector I-2, clasificado como Suelo Urbanizable de uso Industrial por las NN. SS. de 1991, y como Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Industrial por el vigente PGOU de Vera, cuenta, de conformidad con la ficha urbanística de referencia, con una **edificabilidad de 0,50 m2/m2**, inferior a la edificabilidad máxima prevista por el artículo 17.1.1ª, de 1,00 m2/m2,

Los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado I.2.1, I.2.3, I.2.4 e I.2.5; resultantes de la división del sector industrial I-2 **conservan el índice de edificabilidad** de éste, esto es, 0.50 m2/m2 y contarán al menos, con las reservas para dotaciones previstas por el artículo 17.1.2ª de la LOUA.

9.2.- USOS

El uso **característico o predominante de los sectores propuestos, es el Industrial, al igual que el Sector I-2 del cual proceden**, siendo **compatibles los usos Terciario, Dotacional, Espacios Libres y Aparcamientos**, en las definiciones previstas en la Ordenanza Municipal de Edificación de Vera.

En la descripción de uso, deben **atenderse a las consideraciones del Informe de la Dirección General de Comercio de la Consejería de Comercio, Turismo y Deporte**, de fecha 11 de agosto de 2009, acerca de Modificaciones del Plan General del Municipio de Vera (incluyendo la Modificación Puntual nº 2 del PGOU de Vera, para la delimitación del subsector I-2.1 de Suelo Urbanizable Industrial)

El artículo 65.- CLASIFICACIÓN DE USOS GLOBALES, de la Ordenanza Municipal de Edificación define concretamente estos usos:

• Industrial (I), que incluye los procesos de obtención, transformación, almacenaje y venta al por mayor, de materias primas y productos manufacturados.

• Terciario (T), que comprende las actividades particulares de prestación de servicios a terceros y de compraventa al por menor de mercancías.

• Dotacional (D), que corresponde a los locales, edificios e instalaciones destinados al equipamiento educativo y social del municipio.

• *Espacios Libres (L), en el que se incluyen las zonas verdes y áreas peatonales para el recreo y esparcimiento de las personas.*”

A) USO PREFERENTE

El uso global preferente previsto para los nuevos Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado es el uso Industrial, cuyos usos pormenorizados, se citan en el artículo 80 de la Ordenanza Municipal de Edificación:

“INDUSTRIAL (I). USOS PORMENORIZADOS

• *Industrias de Producción (IP), relativo tanto a los procesos de consecución o extracción de materias primas como a los de transformación de las mismas para la obtención de productos manufacturados.*

• *Industrias de Almacenaje (IE), que corresponde a los locales y edificios destinados al depósito, almacenaje y exposición de productos y mercancías y a las actividades de venta y distribución de los mismos propias del comercio mayorista.*

• *Talleres (IT), que incluye la producción artesanal y las actividades de reparación y tratamiento de bienes de consumo.*”

B) USOS COMPATIBLES

Dentro de los usos compatibles con el uso preferente, se encuentran el Terciario, el Dotacional, los Espacios Libres y los Aparcamientos, definidos igualmente por la Ordenanza Municipal de Edificación

Hay que hacer notar que los criterios de interpretación de las fichas urbanísticas reguladoras de Suelo Urbanizable Sectorizado y Urbano No Consolidado del vigente PGOU de Vera, señalan, respecto a los usos, que *“cada ficha define un uso preferente, entendido como uso dominante o característico del Sector, al que se destina mayoritariamente y mediante la ordenación detallada, el aprovechamiento medio.*

Se definen como usos compatibles aquellos usos que pueden compatibilizarse en las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada con el uso preferente, o aparecer

constituyendo una parcela independiente de ese uso compatible, y que representarán un porcentaje máximo del 50 % del aprovechamiento medio. “

Esto es, en el Sector I-2, el aprovechamiento medio del Sector debe destinarse obligatoriamente en un 50% al uso preferente Industrial, y el 50% restante a los compatibles, como el Terciario.

Las **recomendaciones, sugerencias y observaciones del Informe de la Dirección General de Comercio de la Consejería de Comercio, Turismo y Deporte**, de fecha 11 de agosto de 2009, acerca de Modificaciones del Plan General del Municipio de Vera, **afectan únicamente a uno de estos usos compatibles, el Terciario**, que se describe como sigue en la Ordenanza Municipal de Edificación:

“TERCIARIO (T). USOS PORMENORIZADOS

El conjunto de los usos Terciarios engloba los siguientes usos pormenorizados:

- Comercial (TC), relativo a las actividades de compraventa al pormenor de productos y mercancías.*
- Hotelero (TH), que corresponde a los locales destinados al alojamiento (y manutención en su caso) temporal de las personas.*
- Oficinas (TO), concerniente a las dependencias en que se desarrollan actividades particulares de prestación de servicios, fundamentalmente administrativos, a terceros.*
- Sociorrecreativo (TS), referido a los establecimientos destinados a la relación social y al entretenimiento y recreo de las personas.”*

“Uso Comercial (TC). ESPECIFICIDAD Y CARACTERÍSTICAS.

Según la entidad y morfología organizativa de los locales en que se desarrolle la actividad comercial, se diferencian las siguientes situaciones o usos específicos:

- *Local Especializado (TC-1), que corresponde a las dependencias individualizadas, con acceso exterior independiente, en las que se realizan operaciones de compraventa de un solo grupo genérico de productos (alimenticios, textiles, bienes de equipo, etc.).*

- *Comercial Agrupado (TC-2), que incluye los pasajes comerciales y multicentros, en las que los distintos locales o dependencias disponen de uno o más accesos exteriores comunes, compartiendo asimismo las áreas de distribución interior y de servicios complementarios.*

- *Centros Comerciales (TC-3), relativo a los centros y complejos edificatorios de gran superficie (supermercados, economatos y cooperativas de consumo, hipermercados, cadenas comerciales) en los que, operando bajo una sola firma comercial, se realiza la compraventa de productos de distinto género.”*

“Uso Hotelero (TH). ESPECIFICIDAD Y CARACTERÍSTICAS.

Según las características del establecimiento en que se desarrolle la actividad hotelera se distinguen las siguientes categorías o usos específicos:

- *Hoteles (TH-1), referente a establecimientos que disponen de locales individualizados para el reposo de las personas, situados en edificio exclusivo o cuerpos de edificación independientes de otros usos, que reúnen las condiciones mínimas exigidas en la reglamentación específica aplicable.*

- *Hoteles-Apartamento (TH-2), que corresponde a aquellos establecimientos que disponen en cada unidad de alojamiento de dependencias para el reposo y estancia, y para la, conservación, manipulación y consumo de alimentos por las personas alojadas.*

- *Pensiones (TH-3), que incluye aquellos establecimientos de características análogas a las de los Hoteles, que no reúnen las condiciones técnicas exigibles para tal consideración.*

- *Campings (TH-4), relativo a las instalaciones de acampada en espacios libres acotados.”*

“Uso Oficinas (TO). ESPECIFICIDAD Y CARACTERÍSTICAS

Conforme a la modalidad de prestación de servicios y a la estructura interna de los locales destinados a Oficinas, se establecen los siguientes usos específicos:

- *Despachos Profesionales (TO-1), que corresponde a las dependencias anexas a las viviendas o incluidas en ellas.*

- *Oficinas Colectivas (TO-2), que incluye las agrupaciones de locales en torno a núcleos comunes de acceso, distribución y servicios.*

- *Centros Administrativos (TO-3), relativos a los locales de gran superficie ubicados en edificaciones de uso exclusivo, o en áreas diferenciadas de los mismos, en los que se prestan servicios de una sola actividad genérica.”*

“Uso Sociorecreativo (TS). ESPECIFICIDAD Y CARACTERÍSTICAS.

Dependiendo de la singularidad de la actividad a desarrollar se distinguen los siguientes usos específicos:

- *Centros Sociales y Casinos (TS-1), que incluyen las salas de reunión donde se desarrolla la vida de relación social.*

- *Salas de juegos de Azar (TS-2).*

- *Salas de Juegos Recreativos (TS-3), referido a las dependencias recreativas de juegos mecánicos o electromecánicos.*

- *Bares, Cafeterías y Restaurantes (TS-4)*

- *Discotecas y Salas de Fiesta (TS-5)*

- *Otras actividades recreativas (TS-6), en el que se engloban aquellas actividades estables u ocasionales, no incluidas en anteriores apartados.”*

Respecto a las recomendaciones, sugerencias y observaciones del Informe de la Dirección General de Comercio de la Consejería de Comercio, Turismo y Deporte, de fecha 11 de agosto de 2009, acerca de Modificaciones del Plan General del Municipio de Vera, se señala lo siguiente:

- **Respecto a la “Limitación de la Superficie Edificable potencial susceptible de instalación de grandes superficies comerciales”**

No se considera oportuno limitar el posible desarrollo de este proyecto heterogéneo en cuanto a usos y actividades, (puesto que el caso específico del Sector I-2.1, que cuenta con una edificabilidad de 59.188,38 m²c, ya tiene limitado el uso terciario al 50% de esta superficie, esto es, a 29.094,14 m²c) 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.

En los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen los sectores resultantes, se considerarán las parcelas, que por su dimensión y situación, sean 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 del Sector I-2, apoyada en una vía de gran capacidad como es la carretera A-1200 y con fácil acceso desde las vías de servicio, sin interferir en la circulación comarcal, es compatible con la implantación de gran establecimiento comercial. Por tanto, este planeamiento debe permitir la implantación, en los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado resultantes, de grandes establecimientos comerciales,

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

Las actuaciones que desarrollen en los ámbitos ordenados por los Planes Parciales se someterán de forma general, además de al 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 Interior de Andalucía:**

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.”

- Respecto a la “*Compatibilidad de Usos y 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 industrial con los usos terciarios, tanto en formato pequeño comercio como gran establecimiento. Este equilibrio de usos es positivo para el enriquecimiento del tejido urbano.

Mediante los Planes Parciales que ordenen los sectores podrán pormenorizar más los usos, dentro del régimen de compatibilidades establecido, y 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.

El **resto de usos compatibles en el ámbito del Sector I-2** con el uso preferente, son el Dotacional, los Espacios Libres y los Aparcamientos, definidos por la Ordenanza Municipal de Edificación de la siguiente manera

“DOTACIONAL (D). USOS PORMENORIZADOS

Dentro del uso global Dotacional, independientemente del carácter público o privado, ambos compatibles, se distinguen los siguientes usos pormenorizados, según el tipo de equipamiento al que se refieran:

- *Enseñanza (DE), que corresponde a la actividad reglada o no, de educación y formación intelectual de las personas.*
- *Deportivo (DD), relativo a instalaciones destinadas a la cultura física y práctica deportiva.*
- *Equipo Social (DS), que incluye la prestación de servicios sociales convenientes o necesarios al bienestar de la comunidad.*
- *Servicios Urbanos (DU), referido a los servicios urbanos de carácter supraestructural.”*

“ESPACIOS LIBRES. (L). USOS PORMENORIZADOS

Según la intensidad de vegetación y el predominio del elemento natural en el sistema de Espacios Libres se pormenorizan los siguientes usos:

- *Zonas Verdes (LV), en las que la superficie de las áreas ajardinadas o arboladas no resulte inferior al 50% de la total superficie libre, constituyéndose fundamentalmente el pavimento de las zonas de estancia y circulación de peatones mediante el suelo natural o terrizo acondicionado.*
- *Áreas Peatonales (LP), en las que predominan las superficies de suelo con pavimento o tratamiento artificial sobre las áreas verdes, sin exclusión de éstas.”*

9.3.- EDIFICABILIDAD

El aprovechamiento medio previsto por el PGOU de Vera para el Sector I-2 es de 0,50 m²/m².

Para los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado I.2.1, I.2.3, I.2.4, e I.2.5 resultantes de la división del Sector I-2 se conserva el mismo aprovechamiento medio, esto es, 0,50 m²/m².

En relación a la definición detallada que en el presente documento se realiza del sector I-2.1, cabe señalar que dado que la superficie del Sector I-2.1 que se delimita es de 129.770,68 m², la superficie total edificable sería de 64.885,34 m² de techo.

No obstante lo anterior, y en relación a los terrenos que, con motivo de las obras del Proyecto de Desdoblamiento y Vías de Servicio en la C-3327, tramo PK 0+750 al 2+700, fueron cedidos, sin necesidad de expropiación, a las fincas resultantes de las siguientes fincas aportadas, se les adjudicará adicionalmente la siguiente edificabilidad:

FINCA APORTADA Nº	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE CEDIDA (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)
1	26.448	1.678,37	839,18
3	26.448	1.057,35	528,67
7	--	1.171,84	585,92
8	11.793	5.904,97	2.952,48
13	--	801,97	400,98
14	--	955,41	477,70
		TOTAL	5.784,93

Esta reserva de aprovechamiento está reconocida por el PGOU de Vera aprobado definitivamente, puesto que en la ficha urbanística del Sector I-2, se dice que *“El Plan Parcial de Ordenación del sector I-2 reconocerá, el aprovechamiento de las cesiones anticipadas efectuadas con motivo de la ejecución del desdoblamiento de la carretera A-1200.”*

La edificabilidad global o aprovechamiento medio asignado al Sector I-2.1, se refiere a los usos lucrativos, siendo el aprovechamiento susceptible de apropiación por el conjunto de los propietarios de terrenos incluidos en el Sector el que represente el 90% del aprovechamiento

medio total, correspondiendo el restante 10% del aprovechamiento, -6.488,54 m2 de techo-, a la Administración Municipal.

Corresponde igualmente al Ayuntamiento de Vera el 10% del aprovechamiento procedente de las cesiones anticipadas para la ejecución del desdoblamiento de la carretera A-1200, esto es 578,50 m2 de techo.

La edificabilidad que le corresponde a los equipamientos de uso y titularidad pública, se entenderá incrementada a la edificabilidad global, dado su carácter de aprovechamiento no lucrativo, tal y como se recoge en las Normas Urbanísticas del PGOU de Vera.

9.4.- CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS

El estándar mínimo para suelos con uso característico industrial o terciario, definido en el **artículo 17.1.2ª.b) de la LOUA, es entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, dedicándose al menos, el diez por ciento a parques y jardines, previendo además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento publico por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.**

La reserva de estas dotaciones y equipamientos, se ubicarán según las determinaciones del apartado E del artículo 9 de la LOUA, procurando su coherencia, funcionalidad y accesibilidad, así como su equilibrada distribución.

Asimismo, la ubicación de las dotaciones y equipamientos deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad.

Las cesiones propuestas para la reserva de dotaciones que se reflejarán en las fichas urbanísticas de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado resultantes de la división del Sector I-2, se corresponden con las mínimas exigidas por la legislación urbanística vigente.

Estas cesiones son consideradas como superficies mínimas, que en todo caso se podrán aumentar por el posterior planeamiento de desarrollo.

Para las fichas urbanísticas reguladoras de Suelo Urbanizable Sectorizado propuestas se seguirán los criterios de interpretación del apartado 5.4.- Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, del capítulo 5.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO de las Normas Urbanísticas del PGOU de Vera.

Se relacionan a continuación las **Fichas Urbanísticas de Suelo Urbanizable Sectorizado** que se detallan en las páginas siguientes:

- Ficha Urbanística del Sector I-2.1
- Ficha Urbanística del Sector I-2.3
- Ficha Urbanística del Sector I-2.4
- Ficha Urbanística del Sector I-2.5

**10.- FICHAS URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO RESULTANTES DE LA DIVISIÓN DEL SECTOR I-2**

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SECTOR	I-2.1
--	---------------	--------------

LOCALIZACIÓN	Sureste Carretera A-1200.
---------------------	---------------------------

SUPERFICIE	12,97 Hectáreas = 129.770,68 m2
-------------------	---------------------------------

USOS	
-------------	--

Preferentes

- Industrial

Compatibles

- Terciario
- Espacios libres
- Dotacional
- Aparcamientos

Excluidos

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento Medio

- 0,50 m²/m²

Número de plantas

- 2 plantas

Altura máxima para usos Industriales o Terciarios

- 11 m

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Sistema de Compensación
-----------------------------	-------------------------

ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

No se ha tramitado Plan Parcial de Ordenación en el ámbito del Sector I-2.1

DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

En el Sector I-2.1 no es exigible la reserva de vivienda protegida, dado que su uso característico es Industrial.

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL SECTOR I-2.1

CONCEPTO	M2 DE SUELO		
	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	--	12.977,07	12.977,07
DOCENTE	--	--	--
S.I.P.S.		5.190,83	5.190,83
10% DE APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR			

OBSERVACIONES

Se atribuye la siguiente edificabilidad adicional a las fincas aportadas que siguen, en compensación de la cesión anticipada de terrenos para la ejecución del Proyecto de Desdoblamiento de la carretera A-1200

Finca 1: 839,18 m2(t)

Finca 3: 528,67 m2(t)

Finca 7: 585,92 m2(t)

Finca 8: 2.952,48 m2(t)

Finca 13: 400,98 m2(t)

Finca 14: 477,70 m2(t)

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SECTOR	I-2.3
--	---------------	--------------

LOCALIZACIÓN	Noreste Carretera A-1200.
---------------------	---------------------------

SUPERFICIE	7,64 Hectáreas = 76.427,37 m ²
-------------------	---

USOS	
-------------	--

Preferentes

- Industrial

Compatibles

- Terciario
- Espacios libres
- Dotacional
- Aparcamientos

Excluidos

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento Medio

- 0,50 m²/m²

Número de plantas

- 2 plantas

Altura máxima para usos Industriales o Terciarios

- 11 m

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Sistema de Compensación
-----------------------------	-------------------------

ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

No se ha tramitado Plan Parcial de Ordenación en el ámbito del Sector I-2.2

DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

En el Sector I-2.2 no es exigible la reserva de vivienda protegida, dado que su uso característico es Industrial.

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL SECTOR I-2.2

CONCEPTO	M2 DE SUELO		
	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	--	7.642,74	7.642,74
DOCENTE	--	--	--
S.I.P.S.		3.057,09	3.057,09
10% DE APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR			

OBSERVACIONES

El Plan Parcial de Ordenación del sector I-2.3 reconocerá, el aprovechamiento de las cesiones anticipadas efectuadas con motivo de la ejecución del desdoblamiento de la carretera A-1200.

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SECTOR	I-2.4
--	---------------	--------------

LOCALIZACIÓN	Suroeste Carretera A-1200.
---------------------	----------------------------

SUPERFICIE	11,07 Hectáreas = 110.754,35 m2
-------------------	---------------------------------

USOS	
-------------	--

Preferentes

- Industrial

Compatibles

- Terciario
- Espacios libres
- Dotacional
- Aparcamientos

Excluidos

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento Medio

- 0,50 m²/m²

Número de plantas

- 2 plantas

Altura máxima para usos Industriales o Terciarios

- 11 m

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Sistema de Compensación
-----------------------------	-------------------------

ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

No se ha tramitado Plan Parcial de Ordenación en el ámbito del Sector I-2.3

DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

En el Sector I-2.3 no es exigible la reserva de vivienda protegida, dado que su uso característico es Industrial.

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL SECTOR I-2.3

CONCEPTO	M2 DE SUELO		
	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	--	11.075,43	11.075,43
DOCENTE	--	--	--
S.I.P.S.		4.430,17	4.430,17
10% DE APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR			

OBSERVACIONES

El Plan Parcial de Ordenación del sector I-2.4 reconocerá, el aprovechamiento de las cesiones anticipadas efectuadas con motivo de la ejecución del desdoblamiento de la carretera A-1200.

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SECTOR	I-2.5
--	---------------	--------------

LOCALIZACIÓN	Sur Carretera A-1200
---------------------	----------------------

SUPERFICIE	2,47 Hectáreas = 24.747,61 m ²
-------------------	---

USOS	
-------------	--

Preferentes

- Industrial

Compatibles

- Terciario
- Espacios libres
- Dotacional
- Aparcamientos

Excluidos

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento Medio

- 0,50 m²/m²

Número de plantas

- 2 plantas

Altura máxima para usos Industriales o Terciarios

- 11 m

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Sistema de Compensación
-----------------------------	-------------------------

ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

No se ha tramitado Plan Parcial de Ordenación en el ámbito del Sector I-2.4

DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

En el Sector I-2.4 no es exigible la reserva de vivienda protegida, dado que su uso característico es Industrial.

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL SECTOR I-2.4

CONCEPTO	M2 DE SUELO		
	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	--	2.474,76	2.474,76
DOCENTE	--	--	--
S.I.P.S.		989,90	989,90
10% DE APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR			

OBSERVACIONES

El Plan Parcial de Ordenación del sector I-2.5 reconocerá, el aprovechamiento de las cesiones anticipadas efectuadas con motivo de la ejecución del desdoblamiento de la carretera A-1200.

11.- CONEXIONES A INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado resultantes de la división del Sector I-2, conllevará la realización de cuantas obras sean necesarias para la adecuada conexión y puesta en funcionamiento de las infraestructuras para la prestación de servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo, bajo los principios de funcionalidad, economía y eficacia, según lo expresado en el apartado A)e) del artículo 9 de la LOUA.

A continuación se detallan las previsiones de conexión a las infraestructuras existentes, cuya realización se propone a modo orientativo y que serán objeto de un estudio posterior más detallado, sujeto a las prescripciones que indiquen los distintos organismos y compañías suministradoras afectadas.

11.1.- RED DE COMUNICACIONES

La conexión a la red principal de comunicaciones de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado resultantes de la división del Sector I-2, se producirá de manera inmediata a través de las Vías de Servicio de la carretera A-1200, ejecutada conforme al Proyecto de Desdoblamiento y Vías de Servicio en la C-3327, tramo PK 0+750 al 2+700.

Las citadas Vías de Servicio se extienden desde la Glorieta denominada "Puerta de Vera", pasando por la Glorieta nº 1 del Proyecto de Desdoblamiento y Vías de Servicio, hasta la intersección a distinto nivel constituida por las Glorietas 3 y 4 del mismo proyecto.

11.2.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

En la documentación gráfica de la presente Modificación Puntual se indica, a modo orientativo, el punto de entronque a la red de suministro de energía eléctrica, que en todo caso, se precisará de forma más detallada según las indicaciones de la compañía suministradora, así como según las determinaciones del correspondiente proyecto de infraestructuras eléctricas a redactar en el desarrollo posterior del sector.

La empresa suministradora Sevillana-Endesa, ha informado acerca de la viabilidad de suministro para la demanda energética que se genere mediante informe técnico, de fecha 17 de

marzo de 2009, relativo a las condiciones técnicas para poder atender una demanda de potencia de 4.352 kVA en el Sector I-2.1.

11.3.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

La conexión a la red de abastecimiento de agua, cuya empresa suministradora es CODEUR, se plantea desde la conducción 150 y 200 mm de fundición dúctil que discurre a lo largo de la vía de servicio de la carretera A-1200.

La viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, debe ratificarse mediante informe favorable de CODEUR, previa la aprobación provisional

11.4.- RED DE SANEAMIENTO

La conexión a la red de saneamiento y evacuación de aguas residuales, cuya empresa gestora es CODEUR, se realizará mediante las obras necesarias y al punto indicado, según las prescripciones que efectúe dicha compañía.

La conducción de la misma hasta los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado resultantes de la división del Sector I-2 se realizaría a través de la vía de servicio paralela a la A-1200.

La viabilidad de conexión y evacuación a la red de saneamiento, debe ratificarse mediante informe favorable de CODEUR, previa la aprobación provisional del expediente.

11.5.- RED DE TELECOMUNICACIONES

La conexión a la red de telecomunicaciones propuesta para el sector, cuya empresa suministradora es TELEFONICA S.A., se ubicará en la red existente en la vía de servicio de la carretera A-1200.

No ha sido obtenida respuesta de TELEFONICA S.A., respecto a la conexión con la red de telecomunicaciones.

12.- AFECCIONES

La legislación sectorial que afecta a la tramitación del expediente de Modificación Puntual nº 2 del PGOU de Vera, es la siguiente:

12.1.- RED DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA

La Red de Carreteras de Andalucía la conforman las carreteras no comprendidas en la Red de Carreteras del Estado e incluidas en el catálogo de Carreteras de Andalucía, siendo sus categorías, de conformidad con Disposición Adicional Novena de la Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros de Andalucía, la Red Autonómica y la Red Provincial.

La carretera titularidad de la Junta de Andalucía, que afecta al Sector I-2 objeto del presente expediente es la A-1200, siendo competente para evacuar el pertinente informe sectorial relativo a la presente propuesta de Modificación Puntual el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Ha sido **emitido Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de fecha 21 de mayo de 2009, relativo a Modificación Puntual nº 2 del PGOU de Vera**, para la delimitación del subsector I-2.1 de Suelo Urbanizable Industrial, cuyas condiciones son extensibles a todo el ámbito del Sector I-2.

Las carreteras de la red de carreteras de Andalucía se clasifican funcionalmente en vías de gran capacidad y vías convencionales.

Son vías de gran capacidad las autopistas, las autovías y las vías rápidas. Son vías convencionales las que no reúnen las características propias de las vías de gran capacidad.

Según lo establecido en el artículo 15. *Clasificación de carreteras*, de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, la carretera A-1200 tiene la consideración de vía convencional.

A los efectos de la Ley 8/2001, para la protección de las carreteras se establecen cuatro zonas: de dominio público adyacente, de servidumbre legal, de afección y de no edificación.

Zona	Tipo de vía	Vías de gran capacidad	Vías convencionales
Dominio público adyacente (artículo 12)		Zona funcional + 8 m a cada lado desde la arista exterior de explanación	Zona funcional + 3 m a cada lado desde la arista exterior de explanación
Servidumbre legal (artículo 54)		25 m a cada lado desde la arista de la explanación	8 m a cada lado desde la arista de la explanación
Afección (artículo 55)		100 m a cada lado desde la arista de la explanación	50 m a cada lado desde la arista de la explanación
De no edificación (artículo 56)		100 m a cada lado desde la arista exterior de la calzada	50 m a cada lado desde la arista exterior de la calzada

A) Zona de dominio público adyacente

Regulada por el artículo 12, la zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

El planeamiento de desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado resultantes de la división del Sector I-2, deberá conservar el límite del mismo, conforme al señalamiento de la Zona de Dominio Público realizado por parte del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Almería, sin incluir en ningún caso, esta zona de Dominio Público dentro del ámbito del sector, ni se propondrá la ubicación de ninguna obra de edificación de instalaciones (tales como centros de transformación) ni de ninguna infraestructura en la zona de dominio público de carreteras. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del mencionado Servicio de Carreteras, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Igualmente, se evitará que cualquier infraestructura de servicios que discorra de forma paralela a la A-1200, lo haga dentro de la Línea de Dominio Público, así como los cruzamientos de infraestructuras a realizar, que se ejecutarán mediante perforación mecánica subterránea, previa autorización correspondiente.

B) Zona de servidumbre legal

Conforme al artículo 54 de la Ley de Carreteras de Andalucía, la zona de servidumbre legal de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas

interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre legal no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

El uso y ocupación de la zona de servidumbre legal por terceros para realizar las obras indicadas en el apartado anterior deberá contar con expresa autorización administrativa.

C) Zona de afección.

Según el artículo 55, la zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

D) Zona de no edificación.

Conforme el artículo 56, la zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

E) Representación gráfica de las zonas de afección

Se han grafiado en los planos adjuntos, las distintas zonas de protección establecidas en la Ley de carreteras de Andalucía, conforme al Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de fecha 21 de mayo de 2009,

relativo a Modificación Puntual nº 2 del PGOU de Vera, para la delimitación del subsector I-2.1 de Suelo Urbanizable Industrial, cuyas condiciones son extensibles para todo el ámbito del Sector I-2.

Respecto a la línea de no edificación, cabe señalar que se ha **emitido Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de fecha 2 de diciembre de 2010, relativo a solicitud de reducción de la línea de no edificación de la A-1200 respecto al Sector I-2 de Vera.**

En este informe, se hace referencia a la normativa aplicable (Ley 8/2001, de carreteras de Andalucía), así como a los antecedentes de un informe de fecha 8 de agosto de 1991, con referencia CPU 2170, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, concluyendo con que *“este Servicio de Carreteras no considera necesaria la tramitación de la reducción de la zona de no edificación de la carretera A- 1200 respecto del sector I-2”*, puesto que citando ese informe de fecha 8 de agosto de 1991, con referencia CPU 2170, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, **se aclara por el Servicio de Carreteras que la línea de edificación se sitúa “APROXIMADAMENTE A 28.50 m desde el eje”**.

Por tanto, en los planos de afecciones de la presente Modificación Puntual se grafía la línea de no edificación con una paralela a ambos lados de la carretera A-1200, que se sitúa a 28,50 m de distancia desde el eje de esta carretera.

En la zona delimitada por la línea de la Zona de No edificación y la A-1200, queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

El Plan Parcial que desarrolle el sector, asignara los usos y demás parámetros urbanísticos en las zonas afectadas por esta carretera, de forma que sean compatibles, con las condiciones determinadas para estas zonas de servidumbre y afección por la legislación sectorial citada.

Igualmente, y a pesar del uso industrial del sector propuesto, se realizará un estudio correspondiente a la determinación de los niveles sonoros, a fin de establecer posibles límites a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica, caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de ruido (BOE 18.11.03) y en su caso, de la normativa autonómica.

12.2.- LINEAS AÉREAS DE TRANSPORTE DE ALTA TENSIÓN

La legislación sectorial aplicables en esta materia es el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, y el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09).

Conforme a lo establecido en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, no se construirán edificios e instalaciones industriales en la servidumbre de vuelo de la Líneas Aéreas de Alta Tensión, incrementada por la distancia mínima de seguridad aplicable en cada caso, con un mínimo de 5 m.

Ha sido emitido informe de Red Eléctrica de España, de fecha 17 de julio de 2009, relativo a la Zona de Influencia de los vanos entre los apoyos 59-60-61 de la línea a 400 kV Litoral-Asomada y entre los apoyos 67-68-69 del doble circuito a 400 kV Litoral-Palmar/Litoral-Totana, en el término Municipal de Vera.

En este informe se exponen una serie de consideraciones a tener en cuenta por las posibles afecciones a la línea de alta tensión existente que atraviesa transversalmente una de las partes del sector. Igualmente, se adjunta croquis en los que se indica la zona donde queda prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales, determinaciones que se tendrán en cuenta para el desarrollo de los Plan Parciales.

12.3.- INCIDENCIA TERRITORIAL

Ha sido emitido Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en Almería, de fecha 21 de julio de 2009, relativo a Incidencia Territorial de la Modificación Puntual nº 2 del PGOU de Vera, para la delimitación del subsector I-2.1 de Suelo Urbanizable Industrial.

En el citado informe, se concluye que esta Modificación Puntual no presenta incidencia territorial negativa, por lo que se informa favorablemente.

No obstante lo anterior, y de conformidad con los contenidos de dicho informe de Incidencia Territorial, deben tenerse en cuenta en el presente el documento de aprobación provisional criterios de tráfico y movilidad, e incorporar las estrategias territoriales previstas en los artículos 46.1.b, 54 y 59.6 del POTA y del artículo 33.6.b del POTLA.

El desarrollo de los suelos incluidos en el ámbito del primitivo Sector I-2, mediante Planes Parciales de Ordenación, deberá promover la adopción de sistemas de movilidad por medios de transporte no motorizado, mediante una red coherente de carriles para bicicletas e itinerarios peatonales.

13.- VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA.

La viabilidad técnica de la presente propuesta de clasificación de suelo industrial, se fundamenta las posibilidades de inmediata transformación y urbanización de los suelos afectados, ya que éstos se encuentran a pie de la carretera A-1200, que está dotada de todos los servicios urbanísticos para su conexión.

Los terrenos cuentan con una topografía suave y uniforme que conlleva la innecesidad de grandes movimientos de tierras, aspecto relacionado con la viabilidad económica, puesto que los costes de urbanización no se estiman altos, máxime cuando, dada la escasa oferta de suelo industrial en el término de Vera, así como la necesidad de diversificar el modelo económico para el sostenimiento del desarrollo de la zona, se prevé una demanda a corto plazo de este tipo de suelos que garantiza su viabilidad.

Asimismo, la mercantil promotora del desarrollo del Sector I-2.1 cuenta con recursos suficientes, como para afrontar con garantías el buen desarrollo del sector.

Además de las obras correspondientes a la urbanización y dotación propia e interior al Sector I-2.1, el urbanizador deberá afrontar los costes correspondiente a las obras de conexión a infraestructuras y servicios municipales externas al sector, en su caso.

14.- PROGRAMACIÓN.

De conformidad con el apartado 10.2.- Plazos, del capítulo 10.- PROGRAMACIÓN, de la Memoria de Ordenación del PGOU de Vera, se establecen los siguientes plazos máximos para la ejecución de las determinaciones recogidas en el presente documento:

Los Planes Parciales de Ordenación se formularán en un plazo máximo de 2 años desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 2 del PGOU de Vera. La aprobación definitiva de cada Plan Parcial de Ordenación deberá producirse en un plazo máximo de 4 años desde la aprobación inicial del Plan Parcial.

El Proyecto de Reparcelación de cada Sector se formulará en un plazo máximo de 1 año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación deberá producirse en un plazo máximo de 2 años desde la aprobación inicial de éste.

El Proyecto de Urbanización de cada Sector se formulará en un plazo máximo de 1 año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente. La aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización deberá producirse en un plazo máximo de 2 años desde la aprobación inicial de éste.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización será de 1 año por cada 5 hectáreas de suelo bruto a urbanizar, con un máximo de 8 años desde la aprobación definitiva del instrumento de ejecución.

15.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

La MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DEL PGOU DE VERA, PARA DIVISIÓN DEL SECTOR I-2 Y DELIMITACION DEL SECTOR I-2.1 DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL se tramitará de conformidad con el procedimiento de aprobación previsto por los artículos 31, 32 y 36 de la LOUA.

La Modificación Puntual propuesta no afecta a la ordenación estructural, de modo que la competencia para su aprobación definitiva corresponde al Pleno del Ayuntamiento, tras la aprobación provisional, y la emisión de informes preceptivo de la Consejería competente en materia de Urbanismo

Vera, septiembre de 2012

Margarita García Martínez
Arquitecta

Rafael Franco Carruesco
Arquitecto