

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 6 de abril de 2022, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio en Almería, por el que se dispone la publicación del Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 19 de enero de 2022, por el que se aprueba definitivamente la Innovación (Modificación Puntual núm. 21) del PGOU de Vera (Almería), ámbito del Sector de Suelo Urbanizable RC-6 «Cerro Colorado» en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido acuerdo.

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 19 de enero de 2022, por el que se acuerda la aprobación definitiva, conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, de la Innovación (Modificación Puntual núm. 21) del PGOU de Vera (Almería), ámbito del Sector de Suelo Urbanizable RC-6 «Cerro Colorado», en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido acuerdo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, previa inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, en el número de registro 9087, así como en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, conforme se acredita con certificación municipal aportada, se hace público el contenido de:

- El Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión celebrada el 19 de enero de 2022, por el que se aprueba definitivamente, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido Acuerdo, la Innovación (Modificación Puntual núm. 21) del PGOU, ámbito del Sector de Suelo o Urbanizable RC-6 «Cerro Colorao», del término municipal de Vera (Almería) (Anexo I).
- La Resolución de 3 de marzo de 2021, de la Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, de Almería, por la que se tienen por subsanadas las deficiencias y se dispone proceder al registro y publicación del instrumento aprobado, (Anexo II).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo III).

Almería, 6 de abril de 2022.- La Delegada, Eloísa María Cabrera Carmona.

ANEXO I**ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE ALMERÍA**

Expediente: PTO-19/20 (TIP/2020/000755).

Municipio: Vera (Almería).

Asunto: Innovación (Modificación Puntual núm. 21) del PGOU de Vera, en el ámbito del sector de suelo urbanizable RC-6 «Cerro Colorado».

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 19 de enero de 2022, adopta el siguiente Acuerdo.

A N T E C E D E N T E S

Habiéndose producido la entrada en vigor sobrevenida de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y dado que el presente expediente fue iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la misma, le es de aplicación lo establecido en su disposición transitoria tercera, por lo que se puede continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma.

Primero. El Planeamiento General del municipio lo constituye el PGOU de Vera, configurado por las NN.SS. de Planeamiento de Vera (AD por CPOTU el 19.12.1991) y de su Adaptación Parcial a la LOUA (AD por el Pleno el 27.11.2008), así como sus diversas innovaciones.

El ámbito de referencia está afectado por el Plan Especial para la Identificación, Ordenación y Gestión de SS. GG. e Infraestructuras de la Zona de Costa del término municipal de Vera y cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 25.3.2004.

Segundo. La presente Innovación (Modificación Puntual núm. 21) del PGOU de Vera tiene como objeto:

- Adaptar las determinaciones estructurales del PGOU de Vera referidas al sector RC-6 a las siguientes afecciones sobrevenidas:
 - Establecimiento Zona de Vigilancia Radiológica del accidente nuclear de Palomares.
 - Plan Especial para la Identificación, Ordenación y Gestión de Sistemas Generales e Infraestructuras de la Zona de Costa del Término Municipal de Vera.
 - Realización de Estudio Hidrológico e Hidráulico de la Rambla del Jatíco, tras haber quedado sin efecto la autorización para ejecutar su encauzamiento.
 - Aprobación del trazado del Corredor de Alta Velocidad.
- Clasificar como Suelo No Urbanizable de Espacial Protección por Legislación Específica «DPH» (NU-1a), los 17.810 m² de suelo en base a los resultados del Estudio Hidrológico e Hidráulico de la Rambla del Jatíco antes citado.
- Establecer una nueva ordenación pormenorizada del sector, ya que las afecciones sobrevenidas hacen inviable el desarrollo y ejecución del Plan Parcial aprobado definitivamente.

Tercero. Que, con fecha de registro de entrada 5 de octubre de 2020, se aporta por el Ayuntamiento de Vera, el expediente de referencia, solicitando su aprobación definitiva por parte de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de Almería, y con fecha 6/10/2020 y 7/10/2020 se aporta documentación complementaria

00259276

a ésta solicitud de aprobación definitiva. Tras comprobar diversas incidencias, por esta Delegación Territorial se hace requerimiento al Ayuntamiento con fecha 14.10.2020 y 4/11/2020 de octubre de 2020 para que subsane el expediente al objeto de completarlo, con indicación de los documentos que deben aportarse.

Con fecha de registro de entrada 18 de junio de 2021 y 8 de septiembre de 2021, se remite por el Ayuntamiento la documentación requerida para completar el expediente. Con esta última documentación aportada, el expediente se considera completo, por lo que, el 8 de septiembre de 2021 es el día a tomar en consideración a los efectos del inicio del cómputo del plazo de 5 meses para resolver y notificar a que se refiere el artículo 32.4 de la LOUA.

Cuarto. El expediente ha sido sometido al procedimiento establecido en los artículos 32, 33 y 39 de la LOUA, siguiendo la tramitación administrativa municipal que se resume a continuación:

Con carácter previo a aprobación inicial, el 20 de abril de 2016 se solicita el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, adjuntando el Documento Inicial Estratégico y el Borrador de la Innovación, emitiéndose el correspondiente Documento de Alcance el 11 de julio de 2017.

a) Aprobación inicial. Por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 27 de enero de 2015, según certificado municipal, sometiéndose a información pública, por plazo de 45 días, con inserción de anuncio en el BOP núm. 26, de 9 de febrero de 2015, Periódico «La Voz de Almería» de 10 de febrero de 2015, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Vera; no habiéndose formulado alegación alguna, según certificado municipal.

Tras la aprobación inicial, el Ayuntamiento solicita informes sectoriales en materia de:

1. Informe de Incidencia Territorial, emitido en sentido favorable con observaciones.
2. Informe en materia de Aguas, emitido en sentido desfavorable.
3. Informe en materia de Recurso Hídrico, emitido en sentido desfavorable.

A este respecto la presente Innovación se tramita para poder realizar las correspondientes modificaciones de la ordenación estructural por causa de las afecciones sobrevenidas derivadas antes citadas, actuaciones que no puede hacer directamente el planeamiento de desarrollo (Plan Parcial); siendo el objetivo final, en todo caso, establecer una nueva ordenación pormenorizada adaptada a dichas afecciones sobrevenidas.

A mayor abundamiento, las citadas modificaciones que afectan a la ordenación estructural, suponen una reducción de la superficie de suelo urbanizable, lo que implica una reducción tanto de la superficie construida edificable como del número de viviendas, por lo que no se produce incremento alguno de recurso hídrico, más bien todo lo contrario.

Por otra parte, conforme a la reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo (entre otras, la última sentencia STS 3172/2021) en orden a la exigencia, eficacia y efectos del informe sobre disponibilidad de recursos hídricos del art. 25.4º del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, y art. 22.3.º.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre, en la medida que la disponibilidad de recursos hídricos ha de constituir una exigencia del planeamiento general, cuando en los planes de desarrollo no exista una previsión de un aumento de recurso hídrico de los que ya estuvieran previstos en aquel planeamiento, deja de tener sentido ese informe; por tanto, será el planeamiento general el que requiere dicho informe.

A la vista de todo lo anterior, dado que se trata de un sector ya clasificado en el planeamiento general vigente (contando incluso con Plan Parcial aprobado definitivamente), que se mantienen los parámetros de edificabilidad global y densidad de viviendas y que disminuye la superficie del mismo en dos hectáreas, la presente Innovación no implica aumento de las necesidades de recurso hídrico, por lo que el informe no sería preceptivo, no sería necesario.

4. Informe en materia de Patrimonio Histórico, emitido indicando observaciones.

5. Informe de Comercio, emitido en sentido favorable condicionado.
6. Informe en materia de Ferrocarriles (Estado), emitido indicando observaciones.
7. Informe en materia de Contaminación Radiológica (Ciemat), emitido en sentido favorable.

b) Aprobación provisional. Por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 29 de noviembre de 2018, según certificado municipal.

Las modificaciones introducidas con respecto al documento aprobado inicialmente no afectan sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, ni alteran los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas, consistiendo las mismas en incorporar el documento de Valoración de Impacto en Salud, según certificado municipal.

Tras la aprobación provisional, se solicitaron informes sectoriales en materia de Territorial, Aguas, Patrimonio Histórico, Comercio y Salud (Junta); así como en materia de Ferrocarriles, Telecomunicaciones y Contaminación Radiológica (Estado-Ciemat); recibiendo los siguientes:

1. Informe en materia Territorial, emitido en sentido favorable.
8. Informe en materia de Aguas, emitido en sentido favorable condicionado.
Este informe no hace mención alguna a la existencia o no de recurso hídrico.
9. Informe en materia de Patrimonio Histórico, emitido en sentido favorable.
10. Informe en materia de Comercio, emitiendo una valoración positiva.
11. Informe de Evaluación de Impacto en Salud, emitido en sentido favorable.
12. Informe en materia de Ferrocarriles (Estado), emitido en sentido favorable.
13. Informe en materia de Ferrocarriles (Adif), emitido en sentido favorable.
14. Informe en materia de Telecomunicaciones (Estado), emitido en sentido favorable condicionado.
15. Informe en materia de Contaminación Radiológica (Ciemat), emitido en sentido favorable.

Asimismo se solicita la Declaración Ambiental Estratégica (DAE), que se emite el 28 de julio de 2020, en sentido favorable siempre y cuando se cumplan las especificaciones recogidas en el Estudio Ambiental Estratégico y en el condicionado de dicha DAE.

c) Aprobación Modificado del documento de Aprobación Provisional. Por Acuerdo del Pleno de fecha 27 de mayo de 2021, según certificado municipal.

Las modificaciones introducidas no afectan sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, ni alteran los intereses públicos tutelados por los organismos y entidades administrativas, consistiendo en dar respuesta a los distintos informes sectoriales y de incorporara lo requerido por el Servicio de urbanismo en las fechas 14/10/2020 y 04/11/2020, según certificado municipal.

Quinto. En fecha 21 de septiembre de 2021, el Servicio de Urbanismo informa favorablemente la presente Innovación (Modificación Puntual nº 21) del PGOU de Vera, por adecuarse a la normativa sectorial y urbanística de aplicación, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias señaladas en el mismo.

Sexto. En fechas 13 de octubre de 2021 y 18 de octubre de 2021, se remite el expediente a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, interesando la solicitud del preceptivo dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.

Séptimo. En fecha 26/11/2021 tiene entrada en esta Delegación Territorial dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía de fecha 25.11.2021, atinente a la presente Innovación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. De conformidad con los Decretos de la Presidencia de 2/2019, de 21 de enero, 6/2019, de 11 de febrero, y 3/2020, de 3 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías y Decreto 32/2019, de 5 de febrero, las competencias en materia de planificación, ordenación territorial y urbanismo, corresponden a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

El Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, asignando en virtud del artículo 31 de la LOUA, las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

En virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria tercera del Decreto 107/2019, de 12 de febrero, que establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, en lo relativo al ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo recogidas en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, hasta tanto no se adapten a lo dispuesto en el presente decreto, se entenderán atribuidas a los órganos equivalentes de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a que se refiere el artículo 7 del Decreto 36/2014, está adscrita a la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, de conformidad con lo establecido en el artículo único ocho Decreto 32/2019, de 5 de febrero.

II. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, al afectar la presente Innovación a la ordenación estructural del PGOU de Vera, de conformidad con el art. 10.1.A), a) y c) de la LOUA, al alterar la clasificación del suelo y establecer Sistemas Generales, y con los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al no encontrarse incluido dicho municipio en el anexo del citado Decreto 36/2014, relativo a las Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

III. A tenor del art. 32.4 de la LOUA, la aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de Urbanismo deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicha Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

IV. La Innovación del PGOU de Vera, objeto del presente expediente, supone una Modificación de planeamiento general actual, que no altera de forma integral la ordenación establecida en aquél, ni altera sustancialmente su ordenación estructural, ni total ni parcialmente, de conformidad con los arts. 37 y 38 de la LOUA. La tramitación de la presente Innovación se ajusta al procedimiento previsto en el artículo 32 de la LOUA, en relación con lo dispuesto en el artículo 36 del referido cuerpo legal.

Asimismo, al afectar al uso urbanístico de suelos clasificados tanto de espacios libres como de equipamientos, de conformidad con el artículo 36.2.c).2ª de la LOUA, la presente Innovación requiere para su aprobación dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

00259276

V. En fecha 21 de septiembre de 2021, el Servicio de Urbanismo informa favorablemente la presente Innovación (Modificación Puntual núm. 21) del PGOU de Vera, por adecuarse a la normativa sectorial y urbanística de aplicación, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias señaladas en el mismo.

VI. En fecha 25.11.2021, el Consejo Consultivo de Andalucía, dictamina favorablemente la presente Innovación (Modificación Puntual núm. 21) del PGOU de Vera.

Vista la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de Almería, en virtud de lo establecido en el art. 10 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, de conformidad con la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, la Innovación (Modificación Puntual núm. 21) del PGOU de Vera, en el ámbito del sector de suelo urbanizable RC-6 «Cerro Colorado», por adecuarse a la normativa sectorial y urbanística de aplicación, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias señaladas en el Informe del Servicio de Urbanismo de 21 de septiembre de 2021, que son las siguientes:

- Los terrenos clasificados como SNUEP por Legislación Específica (DPH), cautelarmente, deberán clasificarse como SNUEP por Planificación Urbanística, dado que el DPH no ha sido deslindado conforme al procedimiento que la legislación sectorial establece, en aplicación del art. 46.2.b) de la LOUA; extremo que deberá corregirse tanto en el texto como en planimetría.

- Eliminar la determinación referente al uso alternativo de las ordenanzas de edificación propuestas Residencial Colectiva en Bloque (RC-B) y Residencial Colectiva en Hilera (RC-H), en aplicación de los arts. 10.2.A).a) y 13 de la LOUA, en concordancia con el art. 36.1 de esta misma Ley.

- Corregirse el apartado 4 «Gestión y Programación. Plan de Etapas», indicando que los plazos para el desarrollo del sector están referidos a partir de la aprobación definitiva de la presente Innovación y no del correspondiente Plan Parcial.

- Corregirse el cuadro resumen de ordenación incluido en plano de Ordenación O-03 «Ordenación Detallada», eliminando el carácter de dotación local de las parcelas T-01 y T-02, al tratarse de parcelas lucrativas de uso comercial. Asimismo, el citado cuadro resumen deberá incluirse, una vez corregido, como anexo a la Memoria, en aplicación del art. 58.3 del R. de Planeamiento.

- Deberá incluirse en plano de Información I-07 «Estructura de la Propiedad» la correspondiente información catastral, en aplicación del artículo 59.b) del R. de Planeamiento.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberá elaborarse un nuevo documento técnico que integre los contenidos pretendidos debidamente subsanados conforme a la presente propuesta de acuerdo, el cual deberá ser sometido a la correspondiente Toma de Conocimiento por parte del Ayuntamiento y posteriormente remitido a la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio a los efectos de verificar la subsanación.

3.º Facultar a la Vicepresidenta 3.ª de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de las deficiencias señaladas, verifique la misma y proceda a ordenar, en su caso, su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos

de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, y posterior publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, de conformidad con lo establecido en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Contra el presente acuerdo, por su condición de disposición administrativa de carácter general, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de los Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

La Vicepresidenta 3.ª de la CTOTU, Eloísa María Cabrera Carmona

ANEXO II

RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ALMERÍA, POR LA QUE SE DISPONE PROCEDER AL REGISTRO Y PUBLICACIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA INNOVACIÓN (M. PUNTUAL) NÚM. 21 DEL PGOU DE VERA, ÁMBITO SECTOR DE SUELO URBANIZABLE RC-6, EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN LA PARTE DISPOSITIVA DEL ACUERDO DE LA CTOTU, DE FECHA 19.1.2022

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 19 de enero de 2022, por el que se aprueba definitivamente conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, de la Innovación (Modificación Puntual) núm. 21 del PGOU de Vera, en Ámbito Sector de Suelo Urbanizable RC-6, en los términos establecidos en el punto primero de la parte dispositiva del referido acuerdo; de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas a la titular de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes, según resulta del Informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 3 de marzo de 2022.

R E S U E L V O

1.º Tener por subsanadas las deficiencias en los términos establecidos en el punto primero de la parte dispositiva del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 19 de enero de 2022, proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la aprobación definitiva de la Innovación (Modificación Puntual) n.º 21 del PGOU de Vera, en Ámbito Sector de Suelo Urbanizable RC-6, remitiendo al Ayuntamiento de Vera, el citado documento, debidamente diligenciado, para su depósito en el Registro Municipal.

2.º Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

00259276

ANEXO III

NORMAS URBANÍSTICAS:

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 21 DEL PGOU DE VERA. SECTOR RC-6
«CERRO COLORADO»

MEMORIA

I. INTRODUCCIÓN Y PROCEDENCIA DE FORMULACIÓN

1. Antecedentes.

El Plan Parcial de Ordenación del sector RC-6 «Cerro Colorado» fue redactado inicialmente, de acuerdo con las determinaciones establecidas para su desarrollo en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Vera de 1991 (en adelante NN.SS.1991), por encargo de la sociedad Covega S.L., aprobándose inicialmente según resolución de pleno del Ayuntamiento de Vera de 7 de junio de 1993, publicada en el B.O.P. núm. 126, de 5 de julio de 1993, y con aprobación definitiva según resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo publicada en el BOP de Almería de 19 de abril de 2004, no llegándose a tramitar ni el Proyecto de Urbanización ni el de Compensación para la ejecución de este Plan Parcial.

Posteriormente, se redacta un Texto Refundido (Modificado) del Plan Parcial, por iniciativa de Nozar Promobys S.L. y a instancia de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Vera, que es aprobado inicialmente en virtud del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 9 de mayo de 2006 (B.O.P. de Almería de 22 de mayo de 2006), pero que no llega a aprobarse definitivamente.

Con posterioridad a estos planes, el sector RC-6 se ve afectado por una serie de afecciones sectoriales sobrevenidas que inciden sobre el sector en tal grado que hacen inviable la ordenación detallada tanto del Plan Parcial aprobado definitivamente como del Texto Refundido (Modificado) que había sido aprobado inicialmente. Estas afecciones son:

- Establecimiento de una Zona de vigilancia radiológica derivada del accidente nuclear de Palomares.
- Proyecto de Urbanización de los Sistemas Generales de los sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6 de las NN.SS. de Vera.
- Proyecto de encauzamiento de la Rambla del Jatico en el ámbito de los sectores RC-5 y RC-6 del Plan Especial de la Costa de Vera,
- Aprobación de alternativa de trazado del Corredor de Alta Velocidad, Tramo Murcia-Almería.

El Ayuntamiento de Vera inició la tramitación de un Texto Refundido de las NN.SS. de 1991 y de adaptación de las mismas a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), con carácter de Plan General de Ordenación Urbana, el cual fue aprobado definitivamente el 20 de enero de 2009 y publicado en el BOP de Almería con fecha 6 de febrero de 2009.

En este nuevo documento de Plan General de Ordenación Urbana, planeamiento general vigente en la actualidad en el municipio, el sector RC-6 queda incorporado como Suelo Urbanizable Ordenado, estableciéndose para el sector determinadas obligaciones adicionales, principalmente la exigencia de redactar un nuevo Plan Parcial que ajuste la ordenación del Plan Parcial vigente:

- a las nuevas condiciones de las afecciones sectoriales sobrevenidas, y
- a las determinaciones de la LOUA (a excepción de las reservas para vivienda protegida).

En desarrollo de las nuevas determinaciones establecidas para el ámbito por el PGOU de Vera, que se concretan en la obligación de redactar y tramitar un nuevo Plan Parcial que modifique al aprobado en 2004, se presenta a tramitación el 17 de noviembre de 2011, un documento de Modificación del Plan Parcial RC-6 «Cerro Colorado», el cual es aprobado provisionalmente en Junta de Gobierno Local celebrada el día 7 de marzo de

2012 (BOP de Almería núm. 187, de 30 de septiembre de 2013), sometiéndose a periodo de información pública e informes sectoriales.

Durante dicho trámite, dos de las administraciones sectoriales afectadas emiten sendos informes que implican modificación de las condiciones inicialmente impuestas y que afectan a determinaciones de la ordenación estructural que se establecen por el PGOU para el ámbito:

- En informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 7.11.2013 se observa que, no habiéndose ejecutado ni iniciado la obra de encauzamiento del Arroyo Jatico dentro del plazo establecido en la correspondiente autorización (expediente AL-28.035, de 6.11.2008), se entiende que ésta ha quedado sin efecto en aquellos tramos donde no se haya ejecutado la obra, por lo que deberá aportarse estudio hidrológico e hidráulico de la rambla del Jatico con propuesta técnica de DPH, zona de servidumbre, zona de policía, así como inundabilidad para un periodo de retorno de 500 años. Como quiera que tanto el DPH como la zona de servidumbre (5,0 m) deben clasificarse como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: Dominio Público Hidráulico (SNUEPDPH) y las zonas inundables como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: Zona Inundable (SNUEPZI), según lo establecido en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002 LOUA, se impone modificar la clasificación urbanística de los terrenos, lo cual excede de las competencias atribuidas a la figura del Plan Parcial de Ordenación.

- En el informe de CIEMAT -Centro de Investigaciones Energéticas, Medioambientales y Tecnológicas- de 17/12/2013, de contestación a solicitud municipal de autorización para la reanudación de las obras de ejecución del vial 6 de sistema general, interior al sector RC-6 «Cerro Colorado», cuya ejecución se interrumpió, en fase de movimiento de tierras, a requerimiento de este organismo, se autoriza a continuar las obras pero sólo hasta el límite establecido por la valla física de ocupación temporal, si bien se considera imprescindible proteger la zona de ocupación mediante un área de seguridad de 25 metros alrededor de la valla en la que no se deberá realizar ninguna obra de remodelación que implique movimiento de tierras.

De lo anterior resulta la imposibilidad de ejecutar el vial de sistema general, dándose además la circunstancia de que las áreas señaladas no coinciden completamente con las señaladas en el PGOU, el cual además no recoge la prescripción de establecer un margen de seguridad adicional de 25 metros que, lógicamente, incide también en la ordenación detallada del sector.

2. Objeto y justificación de la Modificación.

Es objeto de este documento de Modificación Puntual del P.G.O.U. ajustar las determinaciones estructurales del P.G.O.U. de 2009 (adaptación a la LOUA) en el ámbito del sector RC-6 «Cerro Colorado» y modificar la ordenación detallada del Plan Parcial aprobado definitivamente en 2004, invariable a causa de las afecciones sectoriales sobrevenidas.

Se trata una modificación obligada desde el planeamiento de rango superior y necesaria para la efectiva aplicación de legislación sectorial vigente, quedando así plenamente justificada su formulación.

3. Promotor de la iniciativa.

Se formula la Modificación Puntual del PGOU y de la ordenación detallada del Sector RC-6 «Cerro Colorado», al amparo de lo dispuesto en el artículos 31.3 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por iniciativa de la sociedad mercantil «Inversiones Inmobiliarias Canvives S.A.» Sociedad Unipersonal con domicilio a efecto de notificaciones en el Paseo de la Castellana, núm. 280, 2.ª planta, de Madrid (28046).

4. Equipo redactor

El presente documento se redacta, por encargo del promotor a la empresa Gestión Técnica y de Servicios S.A. Getsa.

5. Alcance de la Modificación.

La Modificación Puntual del P.G.O.U. se limita a establecer la correspondiente clasificación de los suelos protegidos por la legislación hidrológica y al ajuste geométrico de algunas de las determinaciones estructurantes de la ordenación del sector RC-6 «Cerro Colorado», circunscribiéndose las mismas exclusivamente a este ámbito.

La ordenación detallada que se desarrolla, si bien tiene carácter de modificación de la establecida en el Plan Parcial aprobado definitivamente en 2004, supone de hecho el establecimiento de una ordenación completamente nueva, dada la entidad de los cambios a realizar como consecuencia de las numerosas afecciones sobrevenidas con posterioridad a la aprobación del plan.

6. Tramitación. Informes sectoriales.

La tramitación del presente expediente tiene comienzo con la presentación de la documentación al Ayuntamiento de Vera con fecha 2.12.2014, siendo aprobada inicialmente la misma en el pleno municipal de 27.1.2015, publicándose dicho acuerdo en el BOP de Almería núm. 26, de 9 de febrero de 2015, dando lugar al correspondiente periodo de información pública y solicitud de informes sectoriales. Dentro de este procedimiento, y como consecuencia del mismo, se informó por la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística de la necesidad de someter el expediente a solicitud de inicio de trámite ambiental, conforme a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 3 de marzo y de 29 de diciembre.

Tras presentar con fecha 10 de junio de 2015 la correspondiente solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica y documentación aneja preceptiva, se emite el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (en adelante DA-EAE), con fecha 11 de julio de 2017. En este documento, si bien su objeto es establecer los contenidos y aspectos a considerar por el Estudio Ambiental Estratégico a redactar, se apuntan algunas cuestiones cuya subsanación debe incorporarse al documento de planeamiento.

A efectos de tramitación ambiental, se redactó la versión 2.2 de la Modificación Puntual núm. 21 y su Estudio Ambiental Estratégico, este último de acuerdo con los contenidos especificados en el Documento de Alcance. En cuanto al documento de Modificación Puntual, la versión 2.2 incorporó las subsanaciones y modificaciones efectuadas como consecuencia del trámite de información pública, señaladas tanto por los distintos informes sectoriales como por el DAEAE. En particular:

- Informe de la D.G. de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento, de 10.3.2015.

Se han realizado las subsanaciones requeridas, reflejando con mayor claridad en los planos, memoria (punto IV.1.6) y normas particulares (Ordenanza RC-H) tanto la calificación correspondiente al Sistema General Ferroviario como las limitaciones y servidumbres establecidas sobre los terrenos colindantes al ferrocarril en proyecto.

- Informe de la D.T. de Educación, Cultura y Deporte, sobre Bienes Culturales, de 10.4.2015.

Se ha reflejado en el plano O-03 las parcelas sometidas a supervisión arqueológica, reflejando la obligatoriedad de dicha supervisión en el punto 2.4 de las normas urbanísticas.

- Informe de Incidencia Territorial, emitido por la D.T. de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de 11.5.2015.

Se ha completado la Memoria, puntos II.6 y III.3.1, con la valoración de la incidencia territorial de la Modificación, conforme a lo exigido en la legislación aplicable.

- Informe de la D.G. de Comercio, de 13.5.2015.

Se ha introducido en las normas particulares de las parcelas de uso TC- Terciario Comercial la prohibición del uso pormenorizado de gran superficie minorista (G.S.M.)

- Informe sectorial en materia de aguas, del Servicio de Dominio Público y Calidad de las Aguas de la D.T. de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de 20.11.2015.

Se ha mejorado el Estudio Hidráulico, conforme a lo señalado en dicho informe y subsanando las erratas detectadas en el DA-EAE.

El recalcu hidrológico ha supuesto ligeras modificaciones en el deslinde del Dominio Público Hidráulico y de las zonas inundables, por lo que ha sido necesario realizar un reajuste de superficies en las parcelas colindantes al Jatíco, así como de la superficie total del ámbito de la innovación.

Se ha modificado parcialmente el contenido de los puntos IV.3.1. Red de saneamiento pluviales y IV.3.2. Red de abastecimiento de agua potable conforme al informe y a lo especificado en el DA-EAE.

Se ha completado el estudio económico financiero (punto IV.5.1.) en lo relativo a la financiación de las conexiones exteriores.

Por último, se ha reajustado el trazado de la línea ferroviaria al incluido en el Proyecto de construcción de plataforma del Corredor Mediterráneo de Alta Velocidad Murcia-Almería, tramo Pulpí-Vera, actualmente en tramitación, y en el cual, por razones constructivas, se desplaza la plataforma unos metros en paralelo y hacia el interior del sector con respecto al previsto inicialmente, lo que ha obligado a reajustar algunas superficies de parcelas y a aumentar la reserva de suelo de sistema general ferroviario. El citado proyecto ha sido sometido a información pública, a efectos de expropiaciones, mediante su publicación en el BOE núm. 29, de 1.2.2018, siendo este documento el que se ha considerado para el reajuste del trazado.

En aplicación de los artículos 38.4 y 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, con fecha 18/04/2018 (BOJA núm. 96, de 21.5.2018) se anunció el inicio de periodo de información pública por un plazo de 45 días del Estudio Ambiental Estratégico, del Estudio Acústico, del Estudio Hidrológico e Hidráulico y de la Modificación Puntual núm. 21, del PGOU (vers. 2.2), recibándose un total de tres alegaciones:

- Alegación de la Delegación Territorial de Almería de la Consejería de Economía y Conocimiento / Consejería de Empleo, Empresa y Comercio (Minas), fechada 11.6.2018.

Su contenido no tiene incidencia en los documentos urbanísticos o ambientales propiamente dichos, limitándose a informar de la coincidencia parcial de los terrenos del Sector RC-6 «Cerro Colorado» con parte de la cuadrícula minera sobre la que se otorgó el permiso de investigación núm. 40.657 «Lucía», otorgado por dicha Delegación mediante resolución de 25/07/2016 y avisando de que la existencia de recurso minero pudiera derivar en la demostración de reservas explotables y en un posible pase a concesión de explotación.

- Alegación de Adif, fechada 28.6.2018.

En la misma se manifiesta la conformidad con el contenido de la documentación expuesta a información pública, si bien se detecta una referencia normativa desactualizada, sin incidencia en el proyecto, ya que la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario citada ha sido derogada y sustituida por la Ley 38/2015 del sector Ferroviario, por lo que procedería la corrección de dicha referencia.

- Alegación de Ciemat (Centro de Investigaciones Energéticas, Medioambientales y Tecnológicas), fechada el 11.6.2018.

En la que se hace referencia a anteriores informes emitidos y, entre otras consideraciones, se pone de manifiesto un error en la delimitación de la Zona de Ocupación Temporal del PIEM-VR, ya que en este último documento de Modificación Puntual se incluye como tal únicamente la superficie vallada en la actualidad, siendo que no todos los terrenos afectados se encuentran vallados. Procede por tanto corregir dicha delimitación y ajustarla a la indicada por Ciemat como correcta.

Además, se solicita eliminar determinadas contradicciones detectadas en la memoria en cuanto al régimen urbanístico aplicable en los terrenos afectador por el PIEM-VR.

Al efecto de subsanar las cuestiones y errores puestos de manifiesto en las citadas alegaciones se redactó la versión 2.3/octubre 2018, que fue aprobada provisionalmente en el Pleno Municipal de 29.11.2018 y en base a la cual se emite declaración ambiental estratégica de la «Modificación Puntual núm. 21 y Ordenación Detallada del Sector RC-6 del PGOU de Vera» (Expediente EAE/AL/005/16), dentro del correspondiente trámite ambiental de la modificación (BOJA núm. 164, de 25/08/2020).

El presente Documento Refundido, 2.4/enero 2022, corresponde con el documento de aprobación definitiva, y en el que se actualiza la documentación anexa y se subsanan algunas cuestiones no sustanciales y errores materiales puestos de manifiesto en el trámite de emisión de informes de verificación y de la aprobación definitiva.

II. MEMORIA INFORMATIVA

1. Situación y emplazamiento

El Sector RC-6 se encuentra situado en la zona de influencia de la zona costera del Municipio de Vera, en el área de crecimiento urbano y turístico de la Costa de Vera, a unos 2.000 metros al interior de la línea de costa y en torno al Cerro Colorado, referencia geográfica y toponímica que da nombre al sector. Linda:

- Por el norte con terrenos no urbanizables y Cerro El Peñón.
- Por el este, con límite de término municipal y zona expropiada por protección radiológica.
- Por el sureste, con terrenos de los sectores RC-5 y RC-5B, atravesando la Rambla del Jatíco.
- Por el sur, con terrenos del sector RC-5, hasta la cumbre de cerro y
- Por el oeste, con terrenos no urbanizables y Rambla del Jatíco.

Atraviesa el sector en dirección oeste-sureste la Rambla del Jatíco, dejando la mayor parte de los terrenos al norte de la misma, quedando segregada del resto la parte suroccidental del ámbito.

2. Antecedentes de Planeamiento: Las Normas Subsidiarias de 1991.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Vera de 1991 clasifican el ámbito como urbanizable y lo delimitan como sector RC-6 «Cerro Colorado», estableciendo sus condiciones de desarrollo en ficha reguladora cuyo contenido se reproduce a continuación:

NN.SS. Vera–Ficha Reguladora Sectores Suelo Urbanizable

Sector núm.: RC-6 - USO: Residencial - Superficie: 65,3 has.

1. Localización: Cerro Colorado, junto a término municipal de Cuevas de Almanzora.

2. Usos permitidos: Residencial, Hotelero, Comercial y Compatible.

3. Condiciones de aprovechamiento:

* Uso dominante.....	Residencial
* Edificabilidad global sobre suelo bruto.....	0'3 m ² /m ²
* Núm. Máximo de viviendas por hectárea.....	30 viv/H ^a
* Núm. Total previsto de viviendas.....	1.445 viv.
* Núm. máximo de plantas.....	3 plantas (*)
* Altura máxima total.....	10 m. (*)

(*) En hotel se permite 3 plantas + ático y Altura 14 m.

4. Cesiones mínimas obligatorias:

CONCEPTO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES		65.300 m ²	65.300 m ²
DOCENTE: – PREESCOLAR		3.000 m ²	3.000 m ²
– E.G.B.		15.000 m ²	15.000 m ²
– B.U.P.		---	---
DEPORTIVO		15.000 m ²	15.000 m ²
EQUIPAMIENTO SOCIAL		21.675 m ²	21.675 m ²
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR			

5. Equipamiento comercial y plazas de aparcamiento:
Se preverán los módulos mínimos de reserva indicados en el Reglamento de Planeamiento.

6. Observaciones: Sistema General Red Viaria 20.000 m².

3. Antecedentes de Planeamiento: El Plan Parcial Aprobado en 2004.
El Plan Parcial de Ordenación del sector RC-6 «Cerro Colorado» fue redactado de acuerdo con las determinaciones establecidas para su desarrollo en las NN.SS.-1991.

Su cuadro resumen de superficies es el siguiente:

USO	Clave	Superficie
Residencial Intensiva Pueblo	IP	69.102 m2
Residencial Intensiva Ladera Escalonada	IL	107.569 m2
Residencial Unifamiliar Adosada o Agrupada	UAG	70.531 m2
Residencial Unifamiliar Aislada	UA	101.433 m2
Equipamiento Comercial Privado	C	14.893 m2
Hotelero	H	65.437 m2
Deportivo público	Edep	15.000 m2
Educativo Preescolar	Epre	3.340 m2
Educativo EGB	Eegb	16.700 m2
Equipamiento Público Social	Eso	25.050 m2
Parcelas de infraestructuras	I	2.679 m2
Espacios Libres- Zonas ajardinadas	Vjar	47.757 m2
Espacios Libres- Áreas de juego	Var	19.103 m2
Viario y aparcamientos	-	109.441 m2
Suelo sobrante	S	565 m2
TOTAL SECTOR		668.600 m2

La edificabilidad total asciende a 200.580 m², y el número de viviendas previsto es de 1.670, lo que supone una densidad de 25 viv./Ha., inferior por tanto a la densidad máxima permitida (30 viv./Ha).

4. Planeamiento de Rango Superior: PGOU 2009.

El Plan General de Ordenación Urbana 2009 (por adaptación de las NNSS a la LOUA), clasifica el sector RC-6 como Suelo Urbanizable Ordenado, es decir, con ordenación detallada aprobada.

En el Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas del PGOU se establecen las normas particulares por las que se regulan los suelos así clasificados.

La ficha correspondiente al Sector RC-6 Cerro Colorado, al que se asigna la Ordenanza núm. 24, es la que se recoge a continuación.

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTOR RC-6

Ordenanza núm.: 24.

00259276

Localización: Cerro Colorado. Núcleo de Costa.

Superficie: 66,86 Hectáreas.

Usos:

Preferentes

- Terciario

- Residencial Colectivo

- Residencial Unifamiliar

Compatibles

- Dotacional

- Espacios Libres

- Aparcamientos

Excluidos

- Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Aprovechamiento Medio

- 0,30 m²/m²

Densidad máxima de viviendas

- 30 viviendas/hectárea

Número de plantas

- 3 plantas

Viviendas ordenadas por el Plan Parcial

- 1.670 viviendas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Sistema de Compensación

ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

El Plan Parcial de Ordenación del Sector RC-6 fue aprobado definitivamente mediante resolución de la C.P.O.T.U. de fecha 25 de marzo de 2004 (B.O.P. de Almería de 19 de abril de 2004).

El Texto Refundido (Modificado) del Plan Parcial del Sector RC-6 fue aprobado inicialmente en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 9 de mayo de 2006 (B.O.P. de Almería de 22 de mayo de 2006).

DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA:

Conforme al artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no es exigible en el Sector RC-6, pues cuenta con ordenación pormenorizada resultante del Plan Parcial aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.

Del mismo modo, el Texto Refundido (Modificado) del Plan Parcial del Sector RC-6 se encuentra exento de la reserva de vivienda protegida, pues fue aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.

CESIONES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR RC-6			
CONCEPTO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	--	66.860 m ²	66.860 m ²
DOCENTE	--	20.040 m ²	20.040 m ²
S.I.P.S.	--	40.050 m ²	40.050 m ²
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR			

OBSERVACIONES:

El Sector RC-6 cuenta con una serie de afecciones sectoriales sobrevenidas sobre el planeamiento vigente y en tramitación, esto es:

- Zona de vigilancia radiológica derivada del accidente nuclear de Palomares.

00259276

- Proyecto de Urbanización de los Sistemas Generales de los Sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6 de las NN.SS. de Vera.
- Obras de Encauzamiento de la Rambla del Jatíco en el Ámbito de los Sectores RC-5 y RC-6 del Plan Especial de la Costa de Vera.
- Corredor de Alta Velocidad. Tramo Murcia-Almería.

La ordenación detallada del Plan Parcial del Sector RC-6, y su Texto Refundido (Modificado) en tramitación, resulta inviable, dadas las afecciones sectoriales citadas.

Se exige por tanto, la redacción de nuevo Plan Parcial de Ordenación, ajustado a las nuevas determinaciones que las afecciones de la legislación sectorial imponen, y Adaptado a la LOUA, salvo en las determinaciones de vivienda protegida, tal y como se ha justificado anteriormente.

Se reserva la Ordenanza núm. 24, el contenido de la cual no se detalla, dada la inaplicabilidad del Plan Parcial del Sector RC-6 aprobado definitivamente. Idéntica consideración se atiende para la ordenación pormenorizada, que no se incorpora en los planos de referencia.

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR RC-6 PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA			
CONCEPTO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	22.545 m ²	66.860 m ²	89.405 m ²
DOCENTE	--	20.040 m ²	20.040 m ²
S.I.P.S.	--	40.050 m ²	40.050 m ²
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR			

Obligaciones adicionales (art 4.5 de las NN.UU.):

El tramo que atraviesa el sector RC-6 «Cerro Colorado», del Proyecto de Construcción «PO-03/06. Obras de Encauzamiento de la Rambla del Jatíco en el Ámbito de los Sectores RC-5 y RC-6 del Plan Especial de la Costa de Vera», se ejecutará simultáneamente y como parte integrante de las obras y gastos de urbanización de ese sector.

Todas las obligaciones adicionales referidas anteriormente adquieren, mediante la aprobación del presente documento de Adaptación de las NN.SS. de Vera a la LOUA, carácter normativo, constituyendo cargas urbanísticas aplicables a los suelos a desarrollar.

5. Descripción de las afecciones sectoriales y otras determinaciones estructurales

5.1. Plan Especial de la Costa de Vera: Proyecto de Urbanización de los Sistemas Generales de los Sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6 y encauzamiento de la Rambla del Jatíco en el Ámbito de los Sectores RC-5 y RC-6.

Los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado RC-6 «Cerro Colorado», RC-5D «Los Pelaos» y RC-4D «Los Canos», se encuentran afectos al Plan Especial para la Identificación, Ordenación y Gestión de Sistemas Generales e Infraestructuras de la Zona de Costa del término municipal de Vera, que fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria del Pleno Municipal de fecha 30 de noviembre de 2004, publicado edicto de aprobación definitiva en el BOP núm. 250 de 30 diciembre de 2004, y su normativa íntegra en el BOP de fecha 22 de junio de 2007, y cuyo objeto es facilitar el desarrollo de los sectores de la costa de Vera necesitados de la dotación de las infraestructuras generales imprescindibles que posibiliten su viabilidad y urbanización a la par que su vertebración con el resto del término.

El citado Plan Especial fue desarrollado mediante el Proyecto de Urbanización de los Sistemas Generales de los Sectores RC- 2, RC-4, RC-5 y RC-6 de las NN.SS. de Vera, aprobado definitivamente en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de marzo de 2006, y publicado en el BOP núm. 075, de 21 de abril de 2006.

00259276

Las obras de urbanización de los Sistemas Generales definidas en este Proyecto, y en la parte afecta al ámbito del Sector RC-6, se encuentran ejecutadas solo parcialmente, habiéndose realizado la urbanización y servicios de la zona de entrada entre rotondas, y dejando el resto en fase de movimiento de tierras y explanación.

Los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado RC-6 «Cerro Colorado», RC-5D «Los Pelaos» y RC-4D «Los Canos», y los instrumentos de desarrollo urbanístico, gestión o ejecución de obras de urbanización que los desarrollen, así como cualquier otra autorización prevista en el ámbito del Plan Especial, se sujetarán íntegramente a las determinaciones que en dicho Plan se contienen.

Según se determina en las condiciones de desarrollo del sector, el tramo que atraviesa el ámbito RC-6 «Cerro Colorado» del Proyecto de Construcción «PO-03/06. Obras de Encauzamiento de la Rambla del Jatico en el Ámbito de los Sectores RC-5 y RC-6 del Plan Especial de la Costa de Vera», se deberá ejecutar simultáneamente y como parte integrante de las obras y gastos de urbanización de ese sector.

Posteriormente, la autorización con que contaba este Proyecto de Obras de Encauzamiento, según resolución de la Agencia Andaluza del Agua de fecha 6 de noviembre de 2008, ha quedado sin efecto, según queda expuesto en informe posterior, de 7 de noviembre de 2013 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en base a las siguientes consideraciones:

- La resolución favorable a dicho encauzamiento, expediente AL-28.035, de fecha 6 de noviembre de 2008 recogía expresamente en el punto 2 del condicionado que «las obras se iniciarán en el plazo de tres meses y deberán quedar terminadas en un año, contados ambos plazos a partir de la fecha de notificación...» y en el punto 15 de dicho condicionado establece que el incumplimiento de cualquiera de las condiciones anteriores conllevará el inicio de la tramitación para la revocación de la autorización.

- La Instrucción de 20 de febrero de 2012 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de aguas a los Planes con Incidencia Territorial, a los Planeamientos Urbanísticos y a los actos y ordenanzas de las Entidades Locales, recoge que los nuevos crecimientos deben situarse fuera de la zona inundable, no siendo autorizables obras de defensa.

- Por tanto, se entiende sin efecto la autorización antes mencionada para aquellos tramos de la rambla del Jatico donde no se haya ejecutado la obra, por lo que deberá aportarse estudio hidrológico e hidráulico de la rambla del Jatico con propuesta técnica del DPH, zona de servidumbre, zona de policía, así como de la inundabilidad para un periodo de 500 años.

5.2. Zona de vigilancia radiológica derivada del accidente nuclear de Palomares.

Por acuerdo del Consejo de Ministros de 17 de diciembre de 2004, se aprobó expediente de expropiación forzosa con motivo del desarrollo del Plan de Investigación Energética y Medioambiental en materia de Vigilancia Radiológica (PIEM-VR). La expropiación afecta a 42.513 m² emplazados en el suelo urbanizable de costa clasificado por las NN.SS. de Vera de 1991, que pasan a considerarse suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

Como consecuencia de resolución del Consejo de Ministros de fecha 28 de septiembre de 2007, se aprobó ampliar el alcance del PIEM-VR, para proceder a la caracterización y descontaminación de 30 Ha adicionales de terrenos del entorno de Palomares (Almería), con la consiguiente ocupación temporal de los mismos, en tanto se proceda a la limpieza. Esta ampliación rodea de forma irregular a los terrenos previamente expropiados de acuerdo a las características radiológicas y a los criterios de protección al público y al medio ambiente.

Parte de los terrenos correspondientes a esta ampliación están incluidos en el ámbito del sector RC-6, y están calificados por el Plan Parcial que se aprobó definitivamente para viarioaparcamiento o usos residenciales y hotelero. Sin embargo, los mismos deberán someterse al régimen del suelo no urbanizable de especial protección por legislación

00259276

específica, bajo las recomendaciones que establezca el Consejo de Seguridad Nuclear, hasta el fin de los trabajos, estableciéndose así una moratoria en la concesión de licencias urbanísticas en el suelo urbano consolidado que integra la citada ampliación del PIEM-VR, por resolución del Consejo de Ministros de fecha 28 de septiembre de 2007, todo ello sin perjuicio de proseguir la tramitación de los instrumentos de planeamiento que desarrollan terrenos que también conforman la citada ampliación y que se clasifican como suelo urbanizable y que no han sido expropiados.

Con posterioridad, y con motivo de solicitar el Ayuntamiento autorización para la reanudación de las obras de ejecución del vial 6 de sistema general, interior al sector RC-6 «Cerro Colorado», cuya ejecución se interrumpió en fase de movimiento de tierras a requerimiento de los técnicos de CIEMAT, este organismo emite un informe, de fecha 17/12/2013 en el cual se autoriza a continuar las obras sólo hasta el límite establecido por la valla física de ocupación temporal, si bien se considera imprescindible proteger la zona de ocupación mediante un área de seguridad de 25 metros adicionales alrededor de la valla en la que no se deberá realizar ninguna obra de remodelación que implique movimiento de tierras.

De lo anterior resulta la imposibilidad temporal de ejecutar el vial de sistema general, dándose además la circunstancia de que si bien el PGOU vigente recoge el ámbito de la ocupación temporal (no vallado en su totalidad) sin embargo no establece la franja de seguridad adicional de 25 metros solicitada por CIEMAT.

5.3. Afección hidrológica de la rambla del Jatico.

Revocada la autorización de encauzamiento de la rambla del Jatico por las razones expuestas con anterioridad, esta deberá mantenerse en su estado natural, debiendo realizarse el Estudio Hidrológico e Hidráulico de la misma a fin de definir el deslinde de su Dominio Público Hidráulico.

Los resultados obtenidos del Estudio deberán tenerse en cuenta en la ordenación y tanto el Dominio Público Hidráulico, como la zona de servidumbre (5 metros) deberán ser clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: Dominio Público Hidráulico (SNUEPDPH) y las zonas inundables como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: Zona Inundable (SNUEPZI), según lo establecido en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, siendo posible su adscripción a zonas verdes públicas de sistemas generales de espacios libres con limitaciones de uso, computando así a efectos de aprovechamiento urbanístico (Recomendaciones sobre el contenido mínimo en materia de aguas de los planeamientos urbanísticos, de la Dir. Gral. De Planificación y Dominio Público Hidráulico de la Consejería de Medio Ambiente).

5.4. Corredor de Alta Velocidad. Tramo Murcia-Almería.

Con fecha 26 de octubre de 2010 es aprobado definitivamente el Estudio Informativo Complementario «Corredor Mediterráneo de Alta Velocidad. Tramo Murcia-Almería (Provincia de Almería)», en el cual se selecciona como alternativa a desarrollar en el tramo entre Cuevas de Almanzora y Vera, la número 3. Esta aprobación anula y sustituye a la anterior Resolución de 28 de enero de 2004, en lo relativo a los tramos objeto del Estudio Informativo Complementario.

El Corredor de Alta Velocidad, se califica en el documento de PGOU como Sistema General Ferroviario, si bien debe entenderse que la clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica de los terrenos destinados a zonas de servicio ferroviario por el presente documento, se producirá cuando, de forma efectiva, se ejecuten las obras del Corredor de Alta Velocidad.

El trazado reflejado en el PGOU, y que corresponde con el del Estudio Informativo aprobado en 2004, atraviesa el Sector RC-6 «Cerro Colorado» por su extremo occidental, aproximadamente entre los puntos kilométricos PK 19+400 y PK 19+750 del trazado, no habiendo sido modificado por el aprobado definitivamente en 2010, aunque sí recientemente por el Proyecto Constructivo, desplazándose unos metros en paralelo y hacia el interior del sector, por razones constructivas.

Las afecciones, servidumbres y limitaciones de usos en materia de ferrocarriles se encuentran reguladas por la Ley 38/2015, de 30 de septiembre, del Sector Ferroviario, y por el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

A los efectos de la Ley 38/2015, se establecen en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación.

A) Zona de dominio público.

De conformidad con el artículo 13 de la Ley 38/2015, comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de esta, desde la arista exterior de la explanación.

B) Zona de protección.

La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

C) Límite de edificación.

A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria 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 edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de la ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

D) Otras determinaciones

Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

6. Ordenación territorial: Informe de incidencia territorial.

Con fecha 11 de abril de 2015 se emite por la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio informe favorable de Incidencia Territorial relativo a la presente Modificación/Innovación, al no apreciarse incidencia territorial negativa en las propuestas de carácter estructural de la misma a los efectos establecidos en la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía.

El marco de referencia fundamental para valorar la incidencia territorial de la presente Modificación del PGOU de Vera es el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre. En este Plan, se encuadra el municipio de Vera en el Dominio Territorial «Litoral», en la Red de Ciudades Medias en la Unidad Territorial «Levante Almeriense». Dentro de la Jerarquía del Sistema de Ciudades es calificada como «Centro Rural o Pequeña Ciudad 1».

El municipio de Vera está asimismo incluido en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense (POTLA), aprobado por el Decreto 26/2009, de 3 de

febrero (BOJA 24/03/09). Aplicando la clasificación del artículo 10 del POTLA, el municipio cuenta con una «ciudad con funciones supramunicipales» (casco de Vera), «urbanizaciones residenciales de uso estacional» (Costa de Vera) y «urbanizaciones de interior» (Valle del Este). El área objeto de modificación forma parte del ámbito Costa de Vera.

7. Características naturales de los terrenos y del entorno.

Relieve.

El terreno donde se sitúa el Sector RC-6 es de relieve movido y un tanto abrupto, con presencia de cerros y ramblas naturales, entre las que destaca la Rambla del Jatíco. Entre los varios cerros que quedan dentro del ámbito destaca el Cerro Colorado, además de otros cinco cerros, los cuales alcanzan las cotas respectivamente de 89, 85, 72, 71, 64 y 56 metros sobre el nivel del mar, situándose las zonas más llanas del terreno entre las cotas 45 y 50 metros.

Hidrología.

El Sector RC-6 queda muy al norte del cauce del Río Antas, no encontrándose en la zona de influencia del mismo.

Climatología.

El clima de Vera es el característico de la zona almeriense, con escasa lluvia y temperaturas altas. La baja pluviosidad está agravada por la variabilidad tanto anual como estacional de las precipitaciones, por su carácter torrencial y por la fuerte intensidad de la evaporación. Las temperaturas son suaves durante todo el año, tanto en el litoral costero como en las depresiones interiores. Las diferencias entre las máximas y las mínimas son pequeñas.

Temperatura.

El municipio de Vera queda dentro del ámbito templado cálido caracterizado por la inexistencia de verdaderos inviernos; las medias mensuales de diciembre y enero superan los 10° C, con máximas absolutas de 22-23° C., y mínimas absolutas de 1 a 2° C. Los veranos son calurosos pero dulcificados por la proximidad del mar: 25° C. De media mensual en los meses de Julio y Agosto, con máximas absolutas de 42° C, y mínimas de 26° C. La temperatura media anual es de 16,9° C, con una oscilación térmica de 15° C, entre las medias mensuales máximas y las mínimas.

Diciembre, enero, febrero y marzo son los meses más fríos. Las temperaturas aumentan en abril, mayo y junio. Julio y agosto son los de temperaturas más elevadas. A partir de Septiembre comienza a descender gradualmente las temperaturas hasta diciembre.

Precipitaciones.

El régimen de lluvias se caracteriza por su doble carácter de estacionalidad y de irregularidad. La estacionalidad deriva de las características generales de la circulación atmosférica; la época seca se generaliza en los meses estivales, cuando el anticiclón de Azores es más estable sobre la zona. En verano, el recalentamiento del suelo crea inestabilidad del aire junto a la superficie pero no suelen desarrollarse tormentas colectivas debido a la gran estabilidad de las capas más altas. En invierno, coincidiendo con la máxima frecuencia del paso de las borrascas del frente polar, suelen darse las condiciones más favorables para las lluvias, sucediéndose en estos meses la mayor concentración de días de lluvia. Sin embargo, están generalizados los máximos de otoño, principalmente, y primavera, lo cual se explica por la cantidad de agua caída y no por el número de días de lluvia. Así, los días de lluvias torrenciales aparecen sistemáticamente asociados con situaciones de gota fría. Son particularmente peligrosos en otoño, estación en la que es relativamente frecuente que en solo 24 horas se produzcan entre el 20 al 45% de las precipitaciones medias anuales de los observatorios.

En la publicación «Máximas lluvias diarias en la España peninsular», del Ministerio de Fomento, de referencia para el cálculo de redes de saneamiento, se recogen los siguientes datos para la zona geográfica de Vera:

Precipitación media $P=50$ mm/día, con un coeficiente de variación $Cv=0,51$.

00259276

Con estos datos se obtienen las siguientes precipitaciones máximas en 24 horas para el cálculo según los distintos periodos de retorno a considerar:

- Para TR=10 años, P=81,25 mm/24 horas.
- Para TR=25 años, P=103,40 mm/24 horas.
- Para TR= 50 años, P= 121,70 mm/24 horas.

Vientos

Los vientos dominantes en la zona son los de S y SW durante todos los meses del año debido a su situación geográfica, con gran influencia en la zona costera de los vientos marinos.

8. Infraestructuras existentes. Servicios urbanos.

El sector cuenta con conexión a todos los servicios urbanos necesarios para su desarrollo como consecuencia del desarrollo del Plan Especial para la Identificación, Ordenación y Gestión de Sistemas Generales e Infraestructuras de la Zona de Costa del término municipal de Vera, aprobado definitivamente el 30 de noviembre de 2004, y cuyo objeto es facilitar el desarrollo de los sectores de la costa de Vera necesitados de la dotación de las infraestructuras imprescindibles que posibiliten su viabilidad y urbanización a la par que su vertebración con el resto del término.

Este Plan Especial se desarrolla mediante el Proyecto de Urbanización de los Sistemas Generales de los Sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6, cuyas obras, en la parte afecta al ámbito del Sector RC-6, se encuentran ejecutadas completamente en cuanto a la conexión y refuerzo de las redes generales de servicio, y solo parcialmente en cuanto a la urbanización interior al sector, habiéndose realizado únicamente la zona de entrada hasta las rotondas interiores, y dejando el resto en fase de movimiento de tierras y explanación.

La gestión y ejecución de este Plan corre a cargo de la empresa municipal CODEUR.

9. Estructura de la propiedad.

Se trata de un sector cuya delimitación es sustancialmente coincidente con la finca propiedad de «Inversiones Inmobiliarias Canvives S.A.» Sociedad Unipersonal, inscrita en el Registro de la Propiedad de Vera al tomo 1.409, libro 373, folio 8, con el número 23479 y la siguiente descripción:

«URBANA: Solar sito en el término municipal de Vera (Almería), dentro del Plan Parcial 1-3 Cerro Colorado, Sector RC-6 de Vera, con una cabida de 65 hectáreas, 79 áreas, 18 centiáreas, igual a seiscientos cincuenta y siete mil novecientos dieciocho metros cuadrados. Linda: Norte, la Rambla y José Flores García; Sur, Hermanos Cervantes, la Rambla, Miguel Monzón, Nicolás Sáez, José Caparros Belmonte y Camino de Palomares; Este, Hermanos Cervantes, Nicolás Sáez, José Caparros Belmonte, Juana García, José Soler, Francisco Mula y José Flores García; y Oeste, hermanos Cervantes, hermanos de Raro, hermanos Caparros Gallardo, la Rambla y José Flores García.»

Según medición sobre plano realizada sobre base topográfica y catastral, la finca contaría con una superficie de 657.041 m², de los cuales, 17.810 m² corresponderían a Dominio Público Hidráulico, conforme a la propuesta de deslinde que se acompaña en Estudio Hidrológico e Hidráulico anexo. Del total de superficie registral, descontada la parte de Dominio Público Hidráulico, quedarían dentro del sector RC-6 «Cerro Colorado», de 650.733 m², un total de 632.923 m², siendo la única finca incluida en el mismo, según queda reflejado en el plano I-07 «Estructura de la propiedad».

Cabe reseñar, que de la superficie de esta finca, ha sido cedido anticipadamente, con reserva de aprovechamiento, el suelo necesario para la ejecución de viales de sistema general, en desarrollo del Plan Especial de la Costa de Vera, en la actualidad parcialmente ejecutados. Además, hay una superficie ocupada temporalmente por CIEMAT para el desarrollo de sus actividades.

10. Relación de fincas colindantes.

En cumplimiento de lo determinado en el artículo 19.6 de la L.O.U.A., se especifica en el plano I-07 «Estructura de la propiedad» la identificación catastral de las fincas colindantes al sector, no siendo posible la mención de sus titulares en virtud de la Ley Orgánica de Protección de Datos 15/1999, de 13 de diciembre.

III. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Criterios y objetivos.

El presente documento de modificación establece una nueva ordenación urbanística dentro del ámbito del sector RC-6 «Cerro Colorado», definido en el P.G.O.U. de Vera, a causa de las nuevas afecciones sectoriales sobrevenidas, que hacen inviable la ejecución de la ordenación aprobada en 2004. Dichas afecciones son:

- Establecimiento de una Zona de vigilancia radiológica derivada del accidente nuclear de Palomares,
- Proyecto de Urbanización de los Sistemas Generales de los sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6 de las NN.SS. de Vera,
- Delimitación del Dominio Público Hidráulico de la Rambla del Jatico, al haber quedado sin efecto la autorización para ejecutar su encauzamiento, y
- Aprobación de alternativa de trazado del Corredor de Alta Velocidad, Tramo Murcia-Almería.

La adaptación de la ordenación a los nuevos condicionantes es de tal alcance que obliga a revisarla en su totalidad, afectando incluso a las determinaciones estructurantes definidas por el PGOU de Vera de 2009, y no solamente a la ordenación detallada del Plan Parcial de 2004.

Los objetivos y criterios que persigue la nueva ordenación son, en cuanto a la Ordenación Estructurante:

5. Clasificar como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística el Dominio Público Hidráulico interior al ámbito de la modificación y como Sistema General de Espacios Libres de Protección sus zonas de servidumbre y las zonas inundables interiores al sector RC-6, a efectos de su obtención pública. Ambos tipos de suelo, independientemente de su distinta clasificación urbanística, quedarán regulados por la normativa prevista en el PGOU para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica «UN-1a) Dominio Público Hidráulico».

6. Clasificar como Sistema General de Espacios Libres las zonas incluidas dentro del sector ocupadas temporalmente para ampliación de las actividades de descontaminación del Plan de Investigación Energética y Medioambiental en Materia de Vigilancia Radiológica (PIEM-VR), más una franja de seguridad adicional de 25 metros, según indicaciones de CIEMAT.

Sobre estos terrenos regirá, hasta la recuperación ambiental de los mismos, el régimen urbanístico de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por contaminación radiológica.

7. Modificar el trazado del denominado «vial 6» del sistema general viario definido por el Plan Especial de la Costa de Vera, interior al sector, acortándolo, de forma que no invada la zona de ocupación temporal del CIEMAT ni la franja de seguridad de 25 metros.

8. Corregir la ficha de desarrollo del sector conforme a la superficie real del mismo ya que, tras medición y ajuste sobre levantamiento topográfico, esta ha resultado sensiblemente menor que la recogida en la ficha del P.G.O.U. (proveniente del Plan Parcial aprobado en 2004).

En cuanto a la ordenación detallada, se ha realizado un análisis de los usos propuestos, localización y tipologías inmobiliarias, estableciéndose a partir del mismo, y de la propia necesidad de resolver las afecciones sectoriales, los siguientes objetivos para la nueva ordenación:

9. Resolver la integración de las nuevas afecciones sectoriales y Sistemas Generales del PECV, estableciendo una estructura viaria, adaptada a la topografía y a los condicionantes del relieve del sector, pero jerarquizada conforme a un esquema claro y legible a nivel urbano.

10. Estructurar los espacios libres del ámbito de forma clara tanto funcionalmente como por su papel paisajístico e inserción en la estructura general del PGOU. Puesta en valor de los elementos naturales topográficos (cerros) y de la vegetación autóctona, manteniendo en buena medida su carácter como espacios libres naturales y referencia territorial.

11. Relocalización de las reservas para dotaciones públicas y privadas, llevándolas a posiciones dentro del sector más funcionales y/o acordes con su papel urbano estructurador.

12. Supresión del uso hotelero dentro del ámbito.

13. Aumento del número de viviendas hasta agotar la densidad máxima de 30 viv./Ha.

14. Simplificación tipológica de los usos residenciales en base a dos tipologías, la colectiva en bloque y la colectiva en hilera, estableciendo ratios en torno a 85 m²t por vivienda para la primera y a 120 m²t por vivienda para la segunda.

15. Establecer tipologías residenciales con espacios libres e instalaciones comunitarias, fomentando la sostenibilidad ambiental y económica, así como una más flexible adaptación de las edificaciones al relieve natural.

16. Actualizar las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, coordinándolas con las del PGOU vigente y con la Ordenanza Municipal de Edificación de Vera (BOP de Almería 17 de abril de 2007).

2. Justificación de las soluciones adoptadas y de las alternativas consideradas. La Ordenación Estructurante, se ha modificado con el objeto de asumir las distintas afecciones sectoriales sobrevenidas, según se explica a continuación:

- Delimitación del sector y clasificación del suelo

Dentro del ámbito de la Modificación Puntual del PGOU se incluyen tanto los terrenos comprendidos por el anterior sector urbanístico como el Dominio Público Hidráulico del Arroyo Jatico, toda vez ya que la delimitación del sector es subsidiaria de la delimitación de este último.

Una vez definido el Dominio Público Hidráulico en el tramo de referencia, conforme a los cálculos hidráulicos del Estudio Hidrológico e Hidráulico adjunto a la modificación, el RC-6 queda delimitado, por exclusión. Las superficies son las siguientes:

- Ámbito de la Modificación del P.G.O.U.: 650.733 m².
- Dominio Público Hidráulico: 17.810 m².
- Sector RC-6 «Cerro Colorado»: 632.923 m².

El resto de terrenos afectados por la normativa sectorial, de titularidad privada, integrados por las zonas de servidumbre y zonas inundables para un periodo de retorno de 500 años, quedan incluidos dentro del sector urbanístico a efectos de su obtención pública, clasificándose como Sistema General de Espacios Libres de Protección Hidrológica, clave SGEL-PH, cuya regulación se remite en la presente modificación a la normativa establecida en el PGOU para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica «UN-1a) Dominio Público Hidráulico».

- Zona de vigilancia radiológica (PIEM-VR).

Se incorporan como sistema general de espacios libres, sometidos hasta su descontaminación definitiva al régimen de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, los terrenos sometidos a ocupación temporal de la zona de vigilancia radiológica PIEM-VR, más una franja adicional de protección de 25 metros, según indicaciones efectuadas por CIEMAT en su informe de fecha 17.12.2013 y alegación de fecha 11.7.2018.

- Modificación del sistema general viario

Se plantea una mera corrección geométrica consistente en acortar la longitud del denominado «Vial 6», terminado en fondo de saco, con el fin de que su ejecución no quede condicionada por la zona de vigilancia radiológica. No se modifica por tanto el modelo estructural viario establecido en el P.E.C.V., cuyo Proyecto de Urbanización de Sistemas Generales tan solo habrá que modificar ligeramente. Por motivos ambientales y de falta de justificación práctica se suprime la playa de aparcamiento proyectada al final del vial, sustituyéndola por una rotonda, en solución similar a la del otro vial interior al sector.

- Modificación de la ficha de desarrollo del sector

El PGOU vigente (2009) recoge el sector RC-6 como Sector de Suelo Urbanizable Ordenado, ya que cuenta con ordenación detallada según el Plan Parcial aprobado definitivamente el 25 de marzo de 2004 (B.O.P. de Almería de 19 de abril de 2004), si bien impone la necesidad de modificar la misma a causa de las afecciones sobrevenidas que lo hacen inviable urbanísticamente.

Se reconocen así los parámetros urbanísticos del Plan Parcial de 2004, exigiéndose que el documento de modificación se adapte a la LOUA, excepto en lo relativo a vivienda protegida, conforme al artículo 3.2.b) del decreto 11/2008.

Comenzados los trabajos de redacción del documento de modificación, se comprueba que el sector tiene una superficie sustancialmente menor que la reflejada en la ficha, y esto por dos motivos: por la propia medición y por la cuantificación del Dominio Público Hidráulico. Así, frente a los 668.600 m² del Plan Parcial de 2004 (y de la ficha), resulta una medición, una vez excluido el Dominio Público Hidráulico, de 632.923 m², esto es, un 5,3% inferior. Si se calcula la edificabilidad sobre la nueva superficie, ya que la ficha no establece una edificabilidad absoluta sino un índice de aprovechamiento, resulta una edificabilidad proporcionalmente menor. Además, la ficha recoge referencias a las Obras de Encauzamiento de la Rambla del Jatí, así como la obligación adicional de su ejecución en cuanto al tramo que atraviesa el sector, cuya autorización ha quedado sin efecto, como quedo explicado en puntos anteriores.

La ficha de desarrollo modificada es la siguiente:

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTOR RC-6 (FICHA MODIFICADA)

Ordenanza núm.: 24.

Localización: Cerro Colorado. Núcleo de Costa.

Superficie: 63,3 Hectáreas.

Usos:

Preferentes

- Terciario

- Residencial Colectivo

- Residencial Unifamiliar

Compatibles

- Dotacional

- Espacios Libres

- Aparcamientos

Excluidos

- Industrial

Condiciones de aprovechamiento:

Aprovechamiento Medio

- 0,30 m²/m²

Densidad máxima de viviendas

- 30 viviendas/hectárea

Número de plantas

00259276

- 3 plantas

Viviendas ordenadas por el Plan Parcial

- 1.670 viviendas

Sistema de actuación: Sistema de Compensación.

ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

El Plan Parcial de Ordenación del Sector RC-6 fue aprobado definitivamente mediante resolución de la CPOTU de fecha 25 de marzo de 2004 (BOP de Almería de 19 de abril de 2004).

El Texto Refundido (Modificado) del Plan Parcial del Sector RC-6 fue aprobado inicialmente en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 9 de mayo de 2006 (B.O.P. de Almería de 22 de mayo de 2006).

DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA:

Conforme al artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no es exigible en el Sector RC-6, pues cuenta con ordenación pormenorizada resultante del Plan Parcial aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.

Del mismo modo, el Texto Refundido (Modificado) del Plan Parcial del Sector RC-6 se encuentra exento de la reserva de vivienda protegida, pues fue aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.

CESIONES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR RC-6			
CONCEPTO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	--	66.860 m ²	66.860 m ²
DOCENTE	--	20.040 m ²	20.040 m ²
S.I.P.S.	--	40.050 m ²	40.050 m ²
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR			

El Sector RC-6 cuenta con una serie de afecciones sectoriales sobrevenidas sobre el planeamiento vigente y en tramitación, esto es:

- Zona de vigilancia radiológica derivada del accidente nuclear de Palomares.
- Proyecto de Urbanización de los Sistemas Generales de los Sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6 de las NN.SS. de Vera.
- Delimitación del Dominio Público Hidráulico de la Rambla del Jatí y sus zonas de afección, según legislación sectorial.
- Corredor de Alta Velocidad. Tramo Murcia-Almería.

La ordenación detallada del Plan Parcial del Sector RC-6, y su Texto Refundido (Modificado) en tramitación, resulta inviable, dadas las afecciones sectoriales citadas.

Se exige por tanto, la redacción de nuevo Plan Parcial de Ordenación, ajustado a las nuevas determinaciones que las afecciones de la legislación sectorial imponen, y Adaptado a la LOUA, salvo en las determinaciones de vivienda protegida, tal y como se ha justificado anteriormente.

Se reserva la Ordenanza nº 24, el contenido de la cual no se detalla, dada la inaplicabilidad del Plan Parcial del Sector RC-6 aprobado definitivamente. Idéntica consideración se atiende para la ordenación pormenorizada, que no se incorpora en los planos de referencia.

00259276

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR RC-6 PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA			
CONCEPTO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	22.545 m2	66.860 m2	89.405 m2
DOCENTE	--	20.040 m2	20.040 m2
S.I.P.S.	--	40.050 m2	40.050 m2
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR			

Obligaciones adicionales (art. 4.5 de las NN.UU.):

No se establecen.

En cuanto a la nueva ordenación detallada, se justifican a continuación las alternativas consideradas y las soluciones adoptadas:

- Zona de vigilancia radiológica.

Se destina la zona afectada temporalmente a vigilancia radiológica a sistema general de espacios libres, consiguiendo con ello una doble finalidad. Por un lado, su cesión al Ayuntamiento como sistema general permite posponer su ejecución en el tiempo hasta que se cuente con la necesaria autorización, sin que ello suponga incumplimiento de los deberes urbanísticos de la propiedad. Por otra parte, permitirá establecer en el futuro una zona verde de cierta entidad de separación con la Zona Protegida, expropiada por CIEMAT (clave NU-1f, en el PGOU).

Otras opciones alternativas, como hubiera sido calificar dichos suelos como zona verde local, equipamientos locales o espacios libres privados se han desestimado, ya que hubieran impedido el cumplimiento de los deberes de urbanización o supuesto un menor control de vigilancia sobre los terrenos.

- Estructura viaria.

Se consideraron en relación a esta cuestión dos alternativas:

a) Modelo viario ramificado, «colonizando» el territorio mediante viarios en fondo de saco, o

b) Estructura mallada, más abierta y conectada con el entorno.

Si bien se optó por este segundo modelo, la realidad es que las condiciones del entorno, a causa de la presencia de barreras físicas o en proyecto, apenas permitían establecer conexiones «exteriores», quedando reducidas a algún que otro camino rústico existente.

Por otra parte, se desestimó la imposición de un modelo viario descontextualizado del relieve del terreno natural, que hubiera generado importantes movimientos de tierra, frente a la adaptación de los trazados viarios a la topografía existente, con un menor impacto ambiental, paisajístico y económico.

El resultado de todo lo anterior se concreta en una estructura viaria mixta, organizada en torno a un vial principal en forma de anillo, y en la que se han reducido al mínimo las soluciones viarias en fondo de saco, conectando dicha estructura con su entorno en las escasas oportunidades en las que ha sido posible.

- Red local de espacios libres.

Se califican como espacios libres públicos el Cerro Colorado y los cerros de menor tamaño que lo rodean, así como la ladera de Los Pelados incluida en el sector. Estos cerros constituyen la referencia paisajística de este entorno lo cual justifica la opción adoptada frente a otras alternativas consideradas: concentración de los espacios libres en un único gran parque, dispersión en zonas ajardinadas de menor tamaño repartidas por todo el sector, establecimiento de zonas verdes de borde, etc. Estas alternativas hubieran supuesto la incorporación de los cerros como zonas edificables.

Con la alternativa elegida, los espacios libres proyectados, además de servir para el esparcimiento de la población, adquieren relevancia para el paisaje urbano, permitiendo además la preservación de valores naturales de la zona mediante la utilización de vegetación autóctona.

El tratamiento de estos espacios libres se abordará en el capítulo correspondiente de la memoria.

- Red local de dotaciones públicas

En este caso, la opción adoptada frente a otras posibles alternativas ha sido la de concentrar mayoritariamente la superficie con destino a dotaciones públicas en el frente de acceso al sector, junto a la rambla del Jatíco. Esta solución presenta ventajas paisajísticas y sociales con respecto a otras opciones:

a) Paisajísticas al disponer las futuras dotaciones en la margen del cauce del Jatíco, reforzando y singularizando la presencia de este elemento hidrográfico, complementando además la estructura dotacional prevista en el PGOU.

b) Sociales, ya que en la localización elegida se podrá dar servicio más fácilmente no solo a las viviendas del sector (probablemente de uso mayoritario estacional) sino también al resto de la población de Vera.

La concentración de dotaciones favorece, por otra parte una mejor gestión de las mismas por parte del Ayuntamiento.

Complementariamente, se ha calificado además una franja de terrenos con destino a uso dotacional social en la zona norte del sector, rematando con esta solución los dos viales en fondo de saco proyectados.

- Dotación comercial

Dado el carácter de la actuación, con presumible destino a segunda residencia o vacacional y baja densidad de viviendas, se ha considerado como mejor opción frente a otras alternativas la de agrupar la dotación en una única zona, a la entrada del sector y al pie de los cerros. En esta localización se ha calificado suelo para uso terciario comercial, cubriendo así la reserva mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento de 1978, el cual exige una reserva mínima de 3 m²c por vivienda para este uso como parte integrante de los Servicios de Interés Público y Social, sin perjuicio de su titularidad, en este caso, privada.

Si bien se califican dos parcelas, una a cada lado de la Vía N, cada una con su correspondiente edificabilidad, se habilita desde las normas urbanísticas la posibilidad de un tratamiento unitario de ambas parcelas, incluso con trasvase de edificabilidad entre las mismas mediante tramitación de Estudio de Detalle. La edificabilidad conjunta de las parcelas, superior a los 5.000 m², permite la implantación de un pequeño centro comercial de barrio que desempeñe la función de pequeña centralidad local.

- Usos no dotacionales

En relación a esta cuestión, se han considerado básicamente dos alternativas. En la primera alternativa, se planteó mantener con destino a uso hotelero una parte importante de la edificabilidad, tal y como se contemplaba en el Plan Parcial aprobado en 2004, el cual destinaba a este uso 65.437 m², destinando no obstante la mayor parte de la edificabilidad del sector a uso residencial en tipología unifamiliar aislada. En esta alternativa, frente a una edificabilidad máxima permitida de 30 viviendas/ha, ya de por sí baja, la ordenación se quedaba en solamente 25 viviendas/ha.

Frente a la alternativa anterior, se ha optado por incrementar la densidad hasta el máximo permitido de 30 viviendas/ha, modificando además las tipologías residenciales previstas por otras más intensivas, con instalaciones y espacios libres de uso comunitarios.

La adopción de la segunda opción viene motivada por resultar sustancialmente más sostenible que la primera, tanto social, económica como medioambientalmente.

3. Cumplimiento de las determinaciones de rango superior.

3.1. Incidencia territorial.

La presente Modificación del PGOU de Vera carece de incidencia territorial, ya que el carácter y alcance de las modificaciones planteadas, en cuanto a la ordenación estructural, no modifica el sistema de asentamientos ni las previsiones del planeamiento vigente en cuanto a incremento demográfico (de hecho supone una disminución del suelo urbanizable clasificado). Tampoco afecta al sistema de comunicaciones o transportes ni a equipamientos ni sistemas generales de espacios libres y servicios supramunicipales.

Las modificaciones relativas al Sistema General Viario y la franja de protección adicional de 25 metros, así como la clasificación como SNU de especial Protección por Legislación Específica del Dominio Público Hidráulico y de la zona inundable para un periodo de retorno de 500 años de la Rambla del Jatico son, por otra parte, coherentes con las determinaciones del POTLA, y en concreto, desarrollan lo especificado en sus artículos 79.3 (D) y 74 (D).

3.2. Plan General de Ordenación Urbana de Vera 2009 (Modificado).

Superficie del ámbito: 632.923 m².

Edificabilidad: 189.876 m².

Número máximo de viviendas: 1.895 viviendas.

Conforme a lo especificado en la Ficha Urbanística Reguladora del Sector, y en aplicación del artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no es exigible en el sector, al contar con ordenación pormenorizada resultante del Plan Parcial aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.

Cesiones mínimas obligatorias: se recogen en el siguiente cuadro comparativo las cesiones del Plan Parcial de 2004, las de la Ficha Urbanística Reguladora del Sector (PGOU 2009) y las resultantes de la ordenación.

Como puede observarse, la nueva ordenación incrementa las superficies de cesión que el Plan Parcial de 2004 efectuó en su día y que el PGOU introduce en sus determinaciones como cesiones mínimas, así como la nueva cesión para Red General de Espacios Libres por adaptación a la LOUA. Dicho incremento se produce tanto en términos absolutos como en ratios, por lo que cabe afirmar que, cuantitativamente, la modificación supone una mejora sustancial de los estándares de dotación del ámbito.

CUADRO COMPARATIVO DE CESIONES PARA DOTACIONES PÚBLICAS

	PP 2004	PGOU 2009	MP21-PGOU
Superficie sector RC-6	668.600 m ²	668.600 m ²	632.923 m ²
Edificabilidad máxima	200.580 m ²	200.580 m ²	189.876 m ²
Número máximo de viviendas	1.670	1.670	1.895
<u>Cesiones dotacionales (LOUA)</u>			
Red General Espacios Libres (5-10 m ² /hab.)	0 m ²	22.545 m ²	56.648 m ²
Red Local (30-55 m ² /100m ² t)	126.950 m ² 63,3	126.950 m ² 63,3	161.597 m ² 85,1
Red Local Zonas Verdes (18-21 m ² /m ² t)	66.860 m ² 33,3	66.860 m ² 33,3	79.404 m ² 41,8
<u>Reglamento de Planeamiento 1978</u>			
Espacios Libres (10% Sup Sector)	66.860 m ² 10,0%	66.860 m ² 10,0%	79.404 m ² 12,5%
Docente (12 m ² /vivienda)	20.040 m ² 12,0	20.040 m ² 12,0	25.721 m ² 13,6
S.I.P.S. (6% Sup Sector <-> 14 m ² /viv. + 3 m ² /viv.)	40.050 m ² 6,0%	40.050 m ² 6,0%	41.117 m ² 21,7

Dotación de aparcamiento.

Según lo estipulado en el artículo 36 de la LOUA, se deberán resolver entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable, lo que supone una reserva de plazas en el sector de entre 950 y 1.899 plazas.

Los viales públicos proyectados cuentan con 6.604 metros lineales de aparcamiento en línea, con una capacidad total estimada de aparcamiento de 1.200 plazas, por lo que dicha dotación queda razonablemente cubierta. Se ha considerado en la estimación un ratio de 5,5 metros lineales por plaza, quedando así repercutida la parte proporcional de arbolado, vados de acceso, etc.

3.3. Cumplimiento de estándares dotacionales, según anexo del Reglamento de Planeamiento de 1978 y mínimos del Plan Parcial de 2004.

Se comprueba que la nueva ordenación cumple suficientemente con los estándares que se establecen para conjuntos entre 1.000 y 2.000 viviendas en el Anexo al R.P. 1978 para Planes Parciales de uso residencial, aún vigente, así como con los estándares alcanzados por la ordenación del Plan Parcial aprobado en 2004.

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

Incluye jardines, áreas de juego y recreo para niños y áreas peatonales. La superficie destinada a este uso y calificada como Red Local de Espacios Libres Públicos asciende a 79.404 m², lo que supone un 12,5% del sector (>10%) y una ratio de 41,8 m²/vivienda, superior al estándar de 21 m²/viv. (RP/1978) y al de 33,3 m²/viv. (PP/2004).

- Centros culturales y docentes.

Se ha reservado una parcela para uso docente de 25.721 m², lo que supone una ratio de 13,6 m²/vivienda, superior al estándar de 12 m²/vivienda (RP/1978 y PP/2004).

- Servicios de interés público y social

Se ha reservado una parcela para uso deportivo de 18.261 m², lo que supone una ratio de 9,6 m²/vivienda, superior al estándar de 8 m²/vivienda (RP/1778) y a 8,98 m²/vivienda (PP/2004).

Se han reservado dos parcelas para uso comercial con una superficie total de 14.831 m² y una edificabilidad de 7.416 m²t, lo que supone una ratio de 3,9 m²t/vivienda, superior al estándar de 3 m²t/vivienda (RP/1778) y de 3,64 m²t/vivienda (PP/2004).

Se han calificado dos parcelas para equipamiento social, con una superficie conjunta de 22.856 m² y una edificabilidad de 11.428 m²t, lo que supone una ratio de 6,03 m²t/vivienda, superior al estándar de 6 m²t/vivienda (RP/1778) y de 5,98 m²t/vivienda (PP/2004).

3.4. Reglas particulares de ordenación para las innovaciones de planeamiento, según artículo 36.2.a) de la LOUA.

Según lo estipulado en el referido artículo, en las innovaciones de planeamiento se deberán atender las siguientes reglas particulares de ordenación (entre otras que no se reproducen por no resultar de aplicación en este caso):

1.º La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

Tal y como se ha justificado en los puntos anteriores, la nueva ordenación supone una mejora de las dotaciones y espacios libres respecto a la ordenación detallada del Plan Parcial de 2004, tanto cuantitativa como cualitativamente. Todas las reservas dotacionales se mantienen o incrementan su superficie, mejorando además sus ratios, tal y como se aprecia en los cuadros de superficies de cesión.

La red local de espacios libres incrementa la calificada por el Plan Parcial de 2004, mejorándola cualitativamente. A diferencia del carácter residual con que se configuran muchas de las zonas verdes del Plan Parcial de 2004, algunas de ellas incluso

inaccesibles desde el propio sector, la nueva propuesta ha mejorado la inserción, continuidad y accesibilidad de las mismas.

En cuanto a las dotaciones, la mejora cualitativa es aún más evidente, ya que con la nueva ordenación las dotaciones pasan de estar situadas «al fondo» del ámbito, en una localización intrascendente desde el punto de vista urbano, a ocupar, mayoritariamente, una posición de mayor relevancia urbana, mejorando su accesibilidad y su papel de elemento estructurador.

2.ª Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

La nueva ordenación, si bien mantiene el aprovechamiento lucrativo total del ámbito, mejora los ratios dotacionales, tal y como queda reflejado en los cuadros.

5.ª Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande.

La nueva ordenación suprime el uso hotelero previsto en el Plan Parcial 2004, destinando esta edificabilidad a uso residencial e incrementando así el número de viviendas. Las nuevas reservas de sistemas generales, dotaciones y equipamientos se han calculado de acuerdo con este nuevo reparto de usos.

IV. MEMORIA DESCRIPTIVA

1 Descripción de la ordenación.

1.1. Estructura viaria.

El Plan Especial de la Costa de Vera (PECV) define los Sistemas Generales Viarios y las redes generales de servicios y sus infraestructuras de toda la zona de Vera-Costa. Este trazado del Sistema General Viario en sus tramos interiores al sector RC-6, además de proporcionar acceso al sector, está concebido como soporte físico necesario para la ejecución de las distintas infraestructuras urbanas generales.

La ordenación propuesta, por un lado, ajusta geoméricamente la estructura del Sistema General Viario del sector (ordenación estructural), acortando la longitud de uno de los ramales por las razones expuestas, y superpone a esta estructura general una serie de viales interiores (ordenación detallada) que, adaptándose en lo posible a la altimetría del terreno, proporcionan acceso y servicios a las parcelas. Se proyecta, como elemento integrador del conjunto y de referencia urbana, un vial en anillo que rodea los cerros centrales del sector.

Esta estructura se completa mediante pequeñas conexiones de tipo peatonal con los caminos rústicos del entorno, articulando así un tejido jerarquizado y bien conectado.

La red propuesta, además de soportar los tráficos rodado y peatonal, prevé carriles específicos para bicicletas en los viales principales, previéndose la circulación compartida en los secundarios.

En el epígrafe correspondiente a la descripción de la red viaria se detallan las características de ésta.

1.2. Espacios libres.

La red local de espacios libres queda configurada por las siguientes áreas:

- Cerro Colorado y su entorno: se corresponde con los cerros situados en el centro del sector, los cuales constituyen la referencia principal del ámbito. Su tratamiento, desde el punto de vista paisajístico se limitará al trazado de caminos de paseo y a la iluminación y mobiliario urbanos, con tratamientos vegetales arbustivos, excepto en las zonas a pie de ladera donde se incorporarán zonas de juego infantiles y vegetación de más porte. Se

ha previsto un itinerario peatonal que partiendo desde la rotonda de entrada, bordeando la zona comercial, recorre la ladera inferior del Cerro Colorado.

- Ladera de Los Pelados: el objetivo es preservar la ladera de este cerro, incluida en el sector, manteniendo su carácter de espacio natural, por encontrarse dentro de un entorno no urbanizable. Su tratamiento de urbanización o jardinería se limitaría a las zonas bajas en contacto con viario, dejando la ladera básicamente con su carácter natural, previéndose no obstante la ubicación de algún hito construido como referencia paisajística.

En relación con los espacios destinados a zonas verdes y espacios libres que se sitúen en la zona perimetral del Sector RC-6, así como en el entorno más próximo del cauce de la rambla del Jatico, aquellas zonas naturalizadas que se encuentren en buen estado de conservación serán respetadas y conservadas, mientras que las zonas que se encuentren degradadas, se revegetarán con las especies más adecuadas presentes en la cabeza de serie de la vegetación potencial de la zona. Se integrará la vegetación de los Hábitats de Interés Comunitario localizados en esas zonas, con especial atención a los catalogados como prioritarios.

Respecto a los dominios públicos situados en colindancia con el Sector RC-6, se procederá a la restauración de las zonas que se encuentren altamente degradadas, con el fin de reforzar el hábitat natural de la Tortuga mora. Se integrará la vegetación de los Hábitats de Interés Comunitario localizados en esas zonas, con especial atención a los catalogados como prioritarios.

1.3. Dotaciones.

Las parcelas dotacionales se han situado en la franja de terreno comprendida al sur del arroyo Jatico, entre este y el viario que discurre al pie de Los Pelados, excepto parte de la reserva para equipamiento social, para la que se ha elegido una localización más apartada, al noreste del sector.

- Zona dotacional del arroyo Jatico: en esta zona se han situado las parcelas para uso de enseñanza (DE), deportivo (DD) y parte de la reserva de equipamiento social (DS). Tratándose de una actuación con probable destino a residencia vacacional, se ha estimado que las reservas obligadas por ley estarán sobre-dimensionadas respecto a la demanda realmente existente del propio sector. Por eso se ha priorizado una localización «a la entrada» del ámbito, a fin de dar servicio a un ámbito más amplio. La agrupación de los usos educativo y deportivo resulta por otra parte muy conveniente por su complementariedad.

- Reserva dotacional «noreste»: complementariamente a la zona dotacional principal, se ha calificado una franja de terrenos susceptible de albergar usos dotacionales específicos que requieran localizaciones menos centrales (residencias geriátricas, especiales, etc.).

1.4. Uso comercial.

Se ha calificado una zona comercial única, a la entrada del sector, dispuesta en dos parcelas. Este lugar resulta punto de paso obligado, al pie de los cerros, con la mayor accesibilidad y visibilidad del sector. Se pretende con ello crear una pequeña centralidad «de barrio».

1.5. Uso residencial

Se han definido dos tipologías residenciales, la colectiva en bloque y la colectiva en hilera, la primera de tres plantas de altura y un tamaño medio de vivienda en torno a 85 m², y la segunda con dos plantas y un tamaño medio en torno a 120 m². Ambas tipologías se ajustan bien a la demanda inmobiliaria de vivienda vacacional, con espacios libres e instalaciones comunitarias.

Se zonifican ambos tipos residenciales, destinándose a las viviendas en hilera las manzanas de relieve menos abrupto y menor tamaño, y dejando para las de bloque aquellas más movidas y de dimensiones mayores, al ser esta tipología más libre para adaptarse al terreno mediante construcciones escalonadas, ordenaciones tipo «pueblo mediterráneo», etc.

Las viviendas en hilera se conciben como una particularidad del uso residencial colectivo, y no como unifamiliar, pues se conciben como conjuntos inmobiliarios regulados por división horizontal, y no como parcelaciones unifamiliares.

Desde el punto de vista normativo y, puesto que el Ayuntamiento de Vera cuenta con Ordenanza Municipal de Edificación (BOP de Almería 17 de abril de 2007), se han simplificado las Normas Particulares de cada Zona al máximo, buscando la mayor flexibilidad y evitando las determinaciones innecesarias, sin renunciar a una clara identificación tipológica.

CUADRO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTOS

	PP 2004		MP21-PGOU	
Superficie innovación PGOU	-		650.733 m2	
D.P.H. cauce natural	-		17.810 m2	
Superficie sector RC-6	668.600 m2		632.923 m2	
EDIFICABILIDAD TOTAL	200.580 m2		189.876 m2	
Edif. Residencial en Bloque	114.000 m2	56,8%	110.461 m2	58,2%
Edif. Residencial en Hilera	52.500 m2	26,2%	72.000 m2	37,9%
Edif. Uso Hotelero	28.000 m2	14,0%	0 m2	0,0%
Edif. Comercial	6.080 m2	3,0%	7.416 m2	3,9%
Nº DE VIVIENDAS	1.670		1.895	
Densidad (máx. 30 viv/Ha.)	25,0	<u>m2/ud</u>	29,9	<u>m2/ud</u>
En Bloque	1.320	86	1.295	85
En Hilera	350	150	600	120

CUADRO DE SUPERFICIES DE SUELO

	PP 2004		MP21-PGOU	
	Sup.	%	Sup.	%
REDES GENERALES		0,0%		10,7%
SGEL-PH / Protección Hidrológica	0 m2		15.238 m2	
SGF/ AVE	0 m2		26.377 m2	
SGEL-Espacios Libres	0 m2		41.410 m2	
REDES LOCALES		19,4%		23,2%
Espacios Libres	66.860 m2		79.404 m2	
Equipamiento Docente	20.040 m2		25.721 m2	
Eq. Deportivo	15.000 m2		18.261 m2	
Eq. Social	25.050 m2		22.856 m2	
Infraestructuras	2.679 m2		524 m2	
OTRAS CESIONES		0,1%		0,0%
Varios	567 m2		0 m2	
RED VIARIA		16,4%		14,8%
Viales y aparcamientos	109.441 m2		93.768 m2	
USOS LUCRATIVOS		64,2%		48,9%
Dotación Comercial	14.893 m2		14.831 m2	
Hotelero	65.437 m2		0 m2	
Residencial en Bloque	176.669 m2		129.703 m2	
Residencial en Hilera	171.964 m2		164.830 m2	
SUMA_	668.600 m2	100,0%	632.923 m2	100,0%

1.6. Afecciones sobre parcelas edificables.

En los planos de ordenación quedan reflejadas las zonas en las que, en virtud de la legislación sectorial aplicable, se establecen determinadas limitaciones a la propiedad. Dichas zonas afectan a algunas parcelas edificables de la ordenación, sin limitar su aprovechamiento urbanístico, circunstancia que no obstante deberá ser tenida en cuenta para su posterior desarrollo y utilización. Se refieren a continuación las afecciones a considerar:

Afecciones sobre parcelas colindantes al ferrocarril AVE en proyecto

Las limitaciones a la propiedad quedan definidas legalmente en los artículos 12 a 18 de la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario y en los artículos 24 a 40 del Reglamento que lo desarrolla.

- Zona de Protección: La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

En las parcelas incluidas total o parcialmente en dicha franja, para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad, y plantar o talar árboles, se requiere la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones.

- Línea límite de edificación: a ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación. Esta limitación ya ha sido tenida en cuenta a la hora de asignar la edificabilidad a las parcelas afectadas, previéndose destinar las zonas no edificables a espacios libres de parcela.

Afecciones sobre parcelas incluidas dentro de la Zona de Policía del Dominio Público Hidráulico

La Zona de Policía queda definida con una banda de 100 metros de ancho contados a partir del deslinde del Dominio Público Hidráulico, la cual queda reflejada gráficamente en los planos de ordenación.

En esta zona deberá solicitarse, para cualquier actuación, la correspondiente autorización de la Administración Hidráulica, pudiéndose emitir una autorización conjunta para la totalidad de las parcelas afectadas en el sector, conforme al artículo 78 del RD 849/1986 del reglamento del Dominio Público Hidráulico.

2. Descripción de la red viaria.

2.1. Generalidades.

Tomando como base la topografía del terreno, la distribución de parcelas y el Proyecto de Urbanización de los Sistemas Generales de los Sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6 de las NN.SS. de Vera, parcialmente ejecutado en cuanto a su tramo interior al sector, se ha diseñado la red viaria de forma que se resuelva el acceso, tanto peatonal como rodado, a la totalidad de las parcelas. Para ello, se han definido una serie de tipos de vial, en función de su sección transversal, definiendo así dimensional y funcionalmente los distintos viarios públicos necesarios. Se ha estudiado el trazado y definido las rasantes, a nivel de anteproyecto, mediante el estudio de los perfiles longitudinales de los viarios críticos, con el objetivo de ajustarse en lo posible al terreno natural o, cuando ello no es posible, buscar el equilibrio entre los tramos en desmonte y los tramos en terraplén.

2.2. Perfiles longitudinales: pendientes.

Se han estudiado las rasantes de manera que no se produzcan pendientes superiores al 8%, pendiente que se alcanza tan solo de manera excepcional en algún tramo. La mayor parte de los tramos se resuelven con pendientes entre el 3% y el 5%.

00259276

2.3. Secciones transversales tipo.

El viario queda jerarquizado en dos niveles: viario principal y viales secundarios. El primero se resuelve con dos tipos de sección diferentes, de anchos 19,00 metros o 17,70 metros entre alineaciones. Para las vías secundarias se diseñan dos tipos, una de 14,60 metros y otra de 12,00 metros, cuya única diferencia es la mayor capacidad de aparcamiento del primero (doble banda) respecto al segundo (una banda). En todos los casos se trata de viales con doble sentido de circulación. A continuación se describen las distintas secciones funcionales, cuyo detalle gráfico y localización en planta queda establecida en los planos correspondientes.

Viario Tipo 1.A (19,00 metros entre alineaciones)

Con este tipo se resuelve el anillo distribuidor (Vía C). Se trata de una sección con las siguientes bandas funcionales:

- Acera peatonal: 2,20 metros
- Carril bici (un sentido): 1,10 metros
- Separación y báculos: 0,50 metros
- Aparcamiento en línea: 2,20 metros
- Calzada (dos sentidos): 7 metros
- Aparcamiento en línea: 2,20 metros
- Separación y báculos: 0,50 metros
- Carril bici (un sentido): 1,10 metros
- Acera peatonal: 2,20 metros

Jardinería: se dispondrá arbolado de alineación, de tipo ornamental, intercalado entre las plazas de aparcamiento.

Viario Tipo 1.B (17,70 metros entre alineaciones)

Con este tipo se resuelven el eje central norte-sur (Vía N). Se trata de una sección con las siguientes bandas funcionales:

- Acera peatonal: 2,15 metros
- Aparcamiento en línea: 2,20 metros
- Calzada (dos sentidos): 7 metros
- Aparcamiento en línea: 2,20 metros
- Separación y báculos: 0,55 metros
- Carril bici (doble sentido): 2,00 metros
- Acera peatonal: 1,60 metros

Jardinería: se dispondrá arbolado de alineación, de tipo ornamental, intercalado entre las plazas de aparcamiento.

Viario Tipo 2.A (14,60 metros entre alineaciones)

Se trata de una vía convencional con dos sentidos de circulación y doble banda de aparcamiento. Con este tipo se resuelven las vías secundarias sobre las que se prevé, por sus condiciones de entorno, una mayor demanda de plazas de aparcamiento. Se trata de una sección con las siguientes bandas funcionales:

- Acera peatonal: 2,00 metros
- Aparcamiento en línea: 2,30 metros
- Calzada (dos sentidos): 6 metros
- Aparcamiento en línea: 2,30 metros
- Acera peatonal: 2,00 metros

Jardinería: se dispondrá arbolado de sombra intercalado entre las plazas de aparcamiento.

Viario Tipo 2.B (12,00 metros entre alineaciones)

Se trata de una vía convencional con dos sentidos de circulación y banda de aparcamiento unilateral, similar a la utilizada en el sector RC-5 colindante. Con este tipo se resuelven el resto de vías secundarias. La sección transversal, asimétrica, consta de las siguientes bandas funcionales:

- Acera peatonal: 1,85 metros

- Aparcamiento en línea: 2,30 metros
- Calzada (dos sentidos): 6 metros
- Acera peatonal: 1,85 metros

Jardinería: se dispondrá arbolado de sombra intercalado entre las plazas de aparcamiento.

2.4. Sección de firme.

Se dimensionarán los firmes teniendo en cuenta la Norma 6.1-IC «Secciones de firme» de la Instrucción de Carreteras (Orden FOM/3460/2003, de 28 de noviembre).

3. Descripción de las redes de servicios.

3.1. Red de saneamiento: pluviales.

Esquema y conexión.

Dentro del sector RC-6, el Proyecto de Urbanización de Sistemas Generales proyecta trescolectores, parcialmente ejecutados en la actualidad.

El primero y principal, que recogerá la casi totalidad de las aguas del ámbito, termina en el vial de acceso al ámbito, en su intersección sobre el futuro cauce del Jatíco, al que vierte sus aguas.

El segundo colector se proyecta para recoger las pluviales de la zona este del sector, discurrendo bajo la Vía 2. Este ramal conduce las aguas pendiente abajo del vial hasta llegar al límite del ámbito, donde vierte a cauce natural y de allí, al arroyo Jatíco.

Conectando a estos dos colectores se resuelve la red interior del sector.

El tercer colector, que discurre bajo el sistema general que discurre por el sur del sector, dará servicio a las parcelas de equipamiento situadas en esta zona, sin que enganche al mismo ningún nuevo ramal.

Dotaciones y parámetros de cálculo.

En la publicación «Máximas lluvias diarias en la España peninsular», del Ministerio de Fomento, de referencia para el cálculo de redes de saneamiento, se recogen los siguientes datos para la zona geográfica de Vera:

Precipitación media $P=54$ mm/día, con un coeficiente de variación $Cv=0,514$.

Con estos datos se obtienen las siguientes precipitaciones máximas en 24 horas para el cálculo según los distintos periodos de retorno a considerar en el cálculo de la red:

- Para $TR=10$ años, $P= 89,38$ mm/24 horas
- Para $TR=25$ años, $P= 113,74$ mm/24 horas
- Para $TR=100$ años, $P= 154,83$ mm/24 horas
- Para $TR=500$ años, $P= 208,95$ mm/24 horas

La red interior del sector, como se ha explicado anteriormente, verterá al cauce de la Rambla del Jatíco. Deberá considerarse el caudal para $T=500$ años para el dimensionado de la red de pluviales, teniendo en consideración que el caudal de aguas entregado no provoque daños aguas abajo de los puntos de entrega.

Especificaciones técnicas.

Las condiciones y especificaciones generales aplicables a la red de pluviales, que deberán cumplirse en el Proyecto de Urbanización, serán las siguientes:

- Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado viario o discurrendo por espacios libres públicos. Deben estar a cota inferior que las conducciones de abastecimiento de agua potable, como mínimo a 1,00 metro, siendo por otro lado aconsejable una profundidad mínima de la red de 1,50 metros.

- Los conductos serán de PVC u hormigón, con medidas circulares u ovoides estandarizadas, con diámetro interior mínimo de 300 mm, recibándose sobre lecho de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 mm. de diámetro, apisonadas.

- Los imbornales acometerán a la red siempre mediante pozos de registro, los cuales se situarán a distancias máximas de 50 metros y, en todo caso, en cada cambio de dirección o de pendiente.

3.2. Redes de abastecimiento de agua potable.

Esquema y conexión.

La red general de abastecimiento de agua en la zona costera está gestionada por CODEUR, empresa que cuenta con una planta desalinizadora situada en la loma cercana al sector RC-6, fuera del término municipal de Vera. Los depósitos y el embalse de regulación anexos a esta planta desalinizadora tienen una capacidad de 8.000 m³, partiendo desde estos una conducción de abastecimiento por gravedad de PEAD Ø315 mm que viene a conectar con una arteria principal de distribución de fibrocemento de Ø300 mm, que discurre paralela a la carretera AL-7107.

Además, desde dicha planta se impulsa el agua producida por una conducción que discurre paralela a la costa al Oeste del Cabezo de «Los Pelaos» hasta entroncar con el vial 3 de los Sistemas Generales de la Costa, donde se bifurca para alimentar a dos depósitos. Por un lado recorre el camino de la explanación existente en el sector RC-5D con un diámetro de 400 mm hacia el norte hasta el depósito de 20.000 m³ de capacidad situado al oeste del vial B. La otra derivación, con un diámetro de 250 mm, discurre a lo largo del vial 3 en sentido Este hasta continuar por uno de los viales locales del sector RC-5E y alimentar al depósito de 4.000 m³ de capacidad.

Los dos depósitos suman un total de veinticuatro mil metros cúbicos (24.000 m³) de capacidad. Puesto que dichos depósitos deben tener capacidad suficiente para atender la demanda de 1,5 días en periodo punta, suponiendo una dotación de 250 l/hab./día, los depósitos serían suficientes para atender, en un día, $24.000 \text{ m}^3 / 1,5 = 16.000 \text{ m}^3$, que garantizan el suministro diario a una población de 64.000 habitantes ($16.000 \times 1.000 / 250$).

Desde estos depósitos parte la red de distribución de agua potable a los Sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6 de las NN.SS. de Vera y también se unen al resto de la red de la costa para aumentar las garantías de abastecimiento.

La red interior será de tipo mallado y completará las conducciones ejecutadas en desarrollo del Proyecto de Urbanización de los Sistemas Generales del PECV.

Dotaciones y parámetros de cálculo.

La demanda de agua a considerar se calculará de acuerdo a las dotaciones establecidas por la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas (en adelante PHDHCMA):

Tabla Anexo 6.3

Población abastecida por el sistema (habitantes)	Dotación (l/hab-eq.día)
< 50.000	250
50.000 – 100.000	240
100.001 – 500.000	230
> 500.000	225

La dotación máxima a considerar será de 250 litros por habitante y día, en la cual quedan incluidos tanto usos urbanos domésticos como no domésticos, y actividades económicas de bajo consumo, equipamientos, parques, jardines, baldeos y usos recreativos y educativos.

La población estimada del sector, calculada a razón de 2,4 habitantes/vivienda, es:

$$1.895 \text{ viviendas} \times 2,4 \text{ hab./viv.} = 4.548 \text{ habitantes}$$

Y por tanto, la demanda total (y máxima) de agua se estima en:

$$4.548 \text{ hab.} \times 250 \text{ l/hab.día} = 1.137.000 \text{ l/día} = 1.137 \text{ m}^3/\text{día}$$

No obstante, y puesto que se prevé que el sector disponga de red de agua para riego conectada a la red general municipal de agua reciclada, gestionada por CODEUR, para el cálculo de la demanda de agua potable habrá que descontar a la anterior cantidad una estimación de la parte que se destinaría a riego de espacios libres públicos, la cual,

según fuentes consultadas (el PHDHCMA no establece dotación al efecto) podemos estimar en 1,8 litros/m² día.

La demanda estimada para riego de espacios libres sería:

$$114.063 \text{ m}^2 * 1,8 \text{ litros/m}^2 \text{ día} = 205.313 \text{ l/día} = 205 \text{ m}^3/\text{día}.$$

Y la destinada al riego de las zonas deportivas públicas:

$$18.273 \text{ m}^2 * 1,8 \text{ litros/m}^2 \text{ día} = 32.891 \text{ l/día} = 32 \text{ m}^3/\text{día}.$$

Por lo que la demanda de agua potable se estima en:

$$1.137 \text{ m}^3/\text{día} - 205 \text{ m}^3/\text{día} - 32 \text{ m}^3/\text{día} = 900 \text{ m}^3/\text{día}$$

Lo que supone un caudal medio de:

$$Q_m(\text{l/seg}) = 900.000 / 86.400 = 10,42 \text{ l/seg}.$$

Y un caudal punta, considerando un Cp=3 (concentración del consumo diario en 8 horas), de:

$$Q_p(\text{l/seg}) = C_p * Q_m = 3 * 10,42 = 31,26 \text{ l/seg}$$

La red se dimensionará para velocidades de funcionamiento comprendidas entre 0,5 y 2,0 m/seg.

El cálculo de la red se efectuará considerando dos hipótesis: por caudal punta y por caudal punta más incendios. En esta segunda hipótesis se considerarán dos hidrantes de incendios funcionando simultáneamente, con caudales de 8,3 l/seg (500 l/min) para hidrantes de 80 mm ó 16,6 l/seg (1000 l/min) para hidrantes de 100 mm., según resulte de aplicación por normativa de incendios.

Especificaciones técnicas.

Las condiciones y especificaciones generales que deberán cumplirse en el Proyecto de Urbanización serán las siguientes:

- Los materiales cumplirán con las Normas UNE correspondientes. Se utilizarán preferentemente tuberías de polipropileno de alta densidad PEAD con certificación AENOR PE-100 y diámetro mínimo interior de 25 mm.

- La presión del agua en los puntos de consumo debe estar comprendida entre 1 y 5 atmósferas; en los casos en que sea superior a 5 atm. deben preverse válvulas reductoras.

- La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías de los efectos del tránsito rodado y otras cargas exteriores, preservándolas de las variaciones de temperatura.

- La profundidad mínima de las zanjas será tal que la generatriz superior de la tubería quede a 1 metro de la superficie; el recubrimiento mínimo bajo aceras puede disminuirse a 0,60 metros. Si estos mínimos no pudieran ser respetados por circunstancias de la topografía del terreno o por cruzarse trazados de otras instalaciones deberán tomarse medidas de protección especiales.

- Las conducciones de agua potable estarán siempre en un nivel superior a las de saneamiento y alcantarillado, con distancias verticales y horizontales entre una y otra no menores de 1 metro; en condiciones espaciales previa justificación puede reducirse esta distancia a 0,50 metros.

- En los cruces con otras canalizaciones deben tomarse precauciones especiales. Las piezas e instalaciones especiales se alojarán en arquetas que permitan el acceso y maniobra de los distintos elementos.

- Las acometidas se harán a costa de los particulares interesados. En general deberán tenerse en cuenta las condiciones y especificaciones municipales.

3.3. Red de saneamiento: Residuales.

El servicio de evacuación de aguas residuales en la zona de costa se encuentra gestionado por CODEUR.

Esquema y conexión.

El problema de la baja cota altimétrica de los terrenos de costa, hace necesaria la impulsión de las aguas fecales para verterlas en la depuradora de la población de Vera. Así, la estación de bombeo «EBAR 4», eleva toda el agua residual generada en la franja costera de Vera y en el ámbito de los Sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6 hacia la actual depuradora. En estos ámbitos la red se estructura sobre 5 colectores (entendiendo por

tales los que desaguan directamente a una estación de bombeo) y 17 ramales que vierten sobre los anteriores de forma directa o a través de otros.

Dentro del sector RC-6, el Proyecto de Urbanización de Sistemas Generales proyecta dos colectores. El primero y principal, que recogerá por gravedad la casi totalidad de las aguas del ámbito, termina en una estación de bombeo situada en la entrada de la urbanización, denominada EBAR-1. El segundo colector es subsidiario de este y se proyecta para recoger las aguas de la zona este del sector, bajo la Vía 1. Este ramal termina en una segunda estación de bombeo EBAR-0 situada al final de la Vía 1, desde la cual se elevan las aguas por una tubería de impulsión hasta la cabecera del primer colector. Sobre este esquema de funcionamiento se ha resuelto la red interior del sector, según el esquema representado en planos. Las pendientes de los viales permiten conducir por gravedad las aguas residuales hasta los colectores de sistema general sin necesidad de nuevos bombeos.

Además de los anteriores, existe un tercer colector, que discurre bajo el sistema general situado al pie del Cerro Los Pelados, al sur del sector, que dará servicio a las parcelas de equipamiento situadas en esta zona, sin que sea necesario enganchar al mismo ningún ramal de la red interior.

Dotaciones y parámetros de cálculo.

El dimensionamiento de la red de residuales se efectúa considerando un caudal del 80% del estimado para el cálculo de la red de abastecimiento de agua potable:

$$Q \text{ residuales} = 900 * 80\% = 720 \text{ m}^3/\text{día} = 8,33 \text{ l/seg}$$

Especificaciones técnicas.

Las condiciones y especificaciones generales aplicables a la red de saneamiento, que deberán cumplirse en el Proyecto de Urbanización, serán las siguientes:

- Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado viario o discurriendo por espacios libres públicos. Deben estar a cota inferior que las condiciones de abastecimiento de agua potable, como mínimo a 1,00 metro, siendo por otro lado aconsejable una profundidad mínima de la red de 1,50 metros.

- Los conductos serán de PVC u hormigón, con medidas circulares u ovoides estandarizadas, con diámetro interior mínimo de 300 mm, recibéndose sobre lecho de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 mm. de diámetro, apisonadas.

- Las acometidas a la red se harán siempre a pozos de registro, los cuales se situarán en cada cambio de dirección o de pendiente y a una distancia máxima ente pozos consecutivos de 50 metros.

- Se dispondrán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales, con capacidad para 600 litros, de tal forma que proporcionen un caudal de 20 litros/seg. Serán de doble cuerpo, a excepción de aquellas alcantarillas en que la velocidad de cálculo en el tramo entre la cámara de descarga y el siguiente pozo de registro sea superior a 2 m/seg. Pudiéndose adoptar cámara de descarga sencilla.

En general deberán tenerse en cuenta las condiciones y especificaciones municipales.

3.4. Red de riego.

Esquema y conexión.

CODEUR cuenta con un depósito de hormigón de 11.000 m³ de capacidad, con el que abastece a una red de distribución independiente en el ámbito geográfico de los Sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6.

La red de riego propuesta y cuyo esquema se representa en plano se plantea para el riego de zonas verdes, espacios libres y vías públicas, además del riego de las parcelas dotacionales públicas, desestimándose su uso, por razones de control, en las parcelas privadas, cuestión que queda, no obstante sometida a mejor criterio municipal y de la compañía suministradora.

No se ha representado el trazado de la red interior de las zonas verdes, la cual, dependiendo de su diseño, será objeto de estudio en el Proyecto de Urbanización.

Dotaciones y parámetros de cálculo.

El caudal de cálculo de la red se estimará para una dotación de 1,8 litros/m².dia.

La demanda estimada para riego de espacios libres es:

113.946 m² * 1,8 litros/m² día = 205.102 l/día = 205 m³/día.

Y la destinada al riego de las zonas deportivas públicas:

18.261 m² * 1,8 litros/m² día = 32.869 l/día = 33 m³/día.

Se estima por tanto una demanda de agua reciclada para riego de 238 m³ diarios, cantidad muy inferior a la previsión de consumo de agua potable (a plena ocupación) y, en consecuencia, de aguas residuales reutilizables, de la cual el sector sería, según estos datos, excedentario.

La red se dimensionará para velocidades de funcionamiento comprendidas entre 0,5 y 2,0 m/seg.

Especificaciones técnicas.

Según especificaciones de la compañía suministradora CODEUR.

3.5. Alumbrado público.

Esquema y conexión.

La red de alumbrado público se estructurará a lo largo de los viales y espacios libres del sector teniendo en cuenta la distribución de centros de transformación, en varios circuitos independientes, con sus correspondientes cuadros de mando y protección, los cuales se situarán próximos a los centros de transformación, para garantizar una tensión de servicio correcta, evitando pérdidas por caída de tensión.

Dotaciones y parámetros de cálculo.

Para el cálculo de las luminarias y las lámparas se considerarán, los siguientes niveles de iluminación:

- Viales rodados: 15 lux (mínimo) a 20 lux (recomendado).

- Viales peatonales y viales en zonas verdes: 10 lux (mínimo) a 15 lux (recomendado).

A efectos de integrar adecuadamente báculos y columnas con el resto de elementos y funciones de la vía pública se ha predefinido una tipología de implantación de las luminarias para los distintos tipos de vía, en función del nivel de iluminación propuesto, la disposición de aparcamientos y arbolado y la anchura de la calle. Se han considerado báculos o columnas de altura estándar de 10 metros, variando su disposición y separación según cada tipo de vial:

- Vial Tipo 1.A y 1.B (19,00 y 17,70 m): báculos en disposición pareada, con separación de 30 metros.

- Vial tipo 2.A (14,60 m.): báculos en disposición a tresbolillo, con separación de 25 metros.

- Vial Tipo 2.B (12,00 m): báculos y columnas a tresbolillo, con separación de 30 metros.

La disposición en cada tipo de vial queda ejemplificada en el plano correspondiente. La altura definitiva de montaje de las luminarias, tipología de luminarias y potencia de las lámparas se determinará según cálculos luminotécnicos a realizar en el Proyecto de Urbanización, el cual podrá variar, justificadamente, las anteriores disposiciones.

Especificaciones técnicas.

Las especificaciones a tener en cuenta para la redacción del Proyecto de Urbanización, serán las contenidas en el RD 1890/2008, de 14 de noviembre, sobre eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior, RD 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias y, en lo que no contradigan a las anteriores, las que se exponen a continuación:

- Se utilizarán preferiblemente lámparas VSAP o LED.

- Las luminarias serán de características tales que dirijan el flujo luminoso con el mínimo de pérdidas y que permitan instalar el equipo auxiliar en su interior.

- Todas las canalizaciones serán subterráneas bajo tubo, a una profundidad mínima de 0,40 metros respecto al pavimento terminado, y siempre que sea posible discurrirán bajo las aceras.

- El conductor a emplear será del tipo 0,6/1 Kv. en cobre.

- En las canalizaciones subterráneas, la sección mínima de conductor será de 6 mm.

- Todas las partes metálicas de la instalación (cuadros de mando, columnas...) se conectarán a tierra, mediante un conductor común de tierra. La puesta a tierra se efectuará mediante picas de acero recubiertas de cobre.

- Así mismo, toda la instalación irá dotada de dispositivos de corte para corrientes de defecto y para sobre intensidades.

- Los báculos y columnas deberán ser de chapa de acero, con un espesor mínimo de 3 mm., galvanizada.

- El encendido será por célula fotoeléctrica, regulable. Llevará también interruptor automático de relojería e interruptor de accionamiento manual.

- Los conductores que discurren por el interior de las columnas o báculos no tendrán empalmes. En la conexión de las luminarias a la red se emplearán secciones mínimas.

3.6. Red de energía eléctrica.

Esquema y conexión.

La compañía suministradora en la zona es Distribuciones Eléctricas Portillo.

De acuerdo con el Convenio de Actuación de 26 de noviembre de 2015 firmado entre el Ayuntamiento de Vera, Codeur y Distribuciones Eléctricas Portillo, para dotación de infraestructuras eléctricas comunes a los sectores que integran el Plan especial Costa de Vera, el punto de conexión queda fijado en las barras de 25 kV de la Subestación ST «Costa de Vera», debiendo el sector RC-6 ejecutar a su costa las infraestructuras eléctricas necesarias desde las referidas barras hasta los puntos de consumo.

Para la red interior de MT se plantea un anillo cuyo trazado conecta con la red de distribución en la glorieta de acceso al sector. El trazado del anillo coincide en su mayor parte con el Vial-C, también anular, y proporciona suministro a un conjunto de 20 centros de transformación, desde los cuales parten las líneas de baja tensión para el suministro a parcelas y alumbrado público (este último no representado en plano). La distribución de los centros de transformación es aproximadamente baricéntrica con respecto a la demanda de potencia estimada, según los usos previstos y cálculo efectuado en el punto siguiente.

Dotaciones y parámetros de cálculo.

Se ha efectuado un estudio de demanda de energía eléctrica en base a las siguientes cargas por usos, de acuerdo con el REBT:

- Uso residencial: se ha considerado un grado de electrificación elevado para las viviendas, en previsión de la previsible instalación de sistemas de aire acondicionado, lo que implica considerar una demanda de cálculo de 9.200 W/viv., con un coeficiente de simultaneidad de 0,5. La demanda resultante se incrementa con la correspondiente a ascensores (5 kW/ud), elementos comunes y garajes (10 W/m²), lo cual arroja una demanda de potencia total de 10.080 kW.

- Usos comercial y dotacional: se ha calculado la demanda a razón de 100 W/m², lo que supone una demanda de potencia de 4.083 kW.

- Viario (alumbrado): se ha estimado para un consumo de 1,5 W/m², con una potencia total de 142 kW.

- Zonas Verdes: se ha estimado para un consumo de 0,5 W/m², con una potencia total de 57 kW.

Por tanto, la demanda estimada de potencia del sector asciende a 14.369 kW.

A partir de esta demanda, y considerando un factor de potencia de 0,9, obtenemos la potencia activa total de 15.966 kVA, a cubrir por entre 13 y 20 centros de transformación estándar de 2x630 o de 2x400 kVA, a definir en Proyecto de Urbanización.

Especificaciones técnicas.

Según especificaciones de la Compañía Suministradora.

3.7. Red de telecomunicaciones.

Esquema y conexión.

La red de telecomunicaciones será enterrada y se conectará al punto de interconexión más próximo. El Proyecto de Urbanización de Sistemas Generales proyecta, dentro del ámbito del sector RC-6 parte de la obra civil necesaria para esta infraestructura, por lo que el Proyecto de Urbanización partirá de la obra ejecutada, completándola.

La red se proyectará enlazando los puntos de distribución necesarios para dar servicio a los futuros habitantes del sector, estimando un máximo de 18-20 abonados por cada punto de distribución y según previsión de líneas.

Dotaciones y parámetros de cálculo.

Se considerarán, según usos:

- Residencial: 1,5-2,5 líneas/vivienda
- Comercio y dotacionales: 1,5 líneas/100 m²

Especificaciones técnicas.

Toda la instalación se proyectará y ejecutará de acuerdo con las especificaciones técnicas que se establezcan reglamentariamente, utilizando materiales homologados.

Las canalizaciones serán enterradas, formadas por conductos de PVC 110 y 63 mm de diámetro, colocados en zanja y protegidos mediante hormigón HM-15 formando un prisma o dado.

Se respetarán las siguientes profundidades mínimas desde la superficie del pavimento al prisma de la canalización: - Bajo acera >0,45 m.

- Bajo calzada >0,80 m.

3.8. Red de gas natural.

Esquema y conexión.

Se proyecta conectar la red interior del sector a la red general existente, gestionada por Endesa-Gas, y construida para el suministro de los Sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6 de la costa de Vera, en polietileno media densidad para gas, en punto a determinar por la compañía.

Especificaciones técnicas.

La instalación será enterrada, con tubos de PEAD de 10 bar. de presión de color amarillo y con una banda de señalización de plástico resistente de color amarillo, con refuerzos de acero, y un ancho de 20 cm.

Toda la instalación se proyectará y ejecutará conforma a las especificaciones técnicas de la compañía suministradora y con materiales homologados.

4. Gestión y programación. Plan de etapas.

4.1. Delimitación de la unidad de ejecución. Sistema de actuación.

Se delimita una única unidad de ejecución para el desarrollo del sector RC-6 mediante el sistema de actuación por compensación.

4.2. Plazos de desarrollo.

A partir de la aprobación definitiva de la ordenación detallada, definida en la presente Modificación del Plan General, se establecen los siguientes plazos para el desarrollo del sector:

- Proyecto de Reparcelación: se presentará en un plazo máximo de 12 meses.
- Proyecto de Urbanización: se presentará en un plazo máximo de 12 meses.
- Inicio obras de urbanización: 12 meses desde la aprobación definitiva de los instrumentos de ejecución.

- Finalización obras de urbanización: según fases y, como máximo, cuatro años desde el inicio de las obras.

4.3. Plan de etapas.

El Proyecto de Urbanización será único y preverá la totalidad de las obras para la urbanización del ámbito, sin perjuicio de que en el mismo se pudieran establecer fases para su ejecución temporal, las cuales, en todo caso, deberán definirse de forma que permitan la obtención progresiva de suelo urbanizado edificable simultánea y proporcionalmente a las parcelas para espacios libres y dotaciones necesarios para garantizar el cumplimiento equilibrado de los estándares legales (artículo 17 Ley 7/2002).

4.4. Alteración de las previsiones espaciales y temporales.

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente, Ley 7/2002, se podrá modificar la programación del Plan en función de las expectativas de desarrollo urbanístico, poniéndolo en conocimiento de la Administración Municipal, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Mantenimiento de la coherencia del Plan.
- Cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Plan.
- Se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

5. Viabilidad económica.

5.1. Evaluación económica del coste de las obras de urbanización.

La estimación del coste de ejecución por contrata de las obras de urbanización interior del sector es la siguiente (IVA no incluido):

ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR	
CAPÍTULO	euros
Movimiento de tierras y red viaria	5.800.000,00 €
Abastecimiento de agua	1.500.000,00 €
Saneamiento	750.000,00 €
Distribución de energía eléctrica	3.100.000,00 €
Alumbrado público	2.300.000,00 €
Telefonía	1.600.000,00 €
Espacios libres	600.000,00 €
TOTAL	15.650.000,00 €
REPERCUSIONES	
Por metro cuadrado de suelo	25 €/m2
Por metro cuadrado edificable (ASA)	92 €/m2t
Por metro cuadrado de vial	165 €/m2 vial

El coste de las obras de urbanización interior tendría que incrementarse con el correspondiente a las conexiones exteriores, las cuales, en el caso del sector RC-6 «Cerro Colorado», quedaron asumidas dentro del alcance del convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Vera y los propietarios mayoritarios de los sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6, con fecha 3 de junio de 2.002, consecuencia del cual se redactó el Proyecto de Urbanización de los Sistemas Generales de los Sectores RC- 2, RC-4, RC-5 y RC-6, aprobado el 30 de noviembre de 2004 y, a día de hoy, ejecutado en su casi totalidad. En este plan, la cantidad asignada al Sector RC-6 ascendió a 6.083.964 €, según el desglose y previsión de pagos que se refleja en el cuadro siguiente. Hay que señalar que la cantidad correspondiente al Sector RC-6 se encuentra abonada en su totalidad.

CALENDARIO DE CUOTAS PARA CADA SECTOR									
	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 3	Semestre 4	Semestre 5	Semestre 6	Semestre 7	Semestre 8	Total Cuotas
Rc-5e	108.351	3.710.140	2.226.084	633.677	742.028	-			7.420.279
Rc-4b		1.112.366	667.420	222.473	222.473				2.224.732
Rc-5a	216.702	5.660.875	3.396.525	915.473	1.132.175	-			11.321.751
Rc-6	108.351	3.041.982	1.825.189	500.045	608.396	-			6.083.964
Rc-5d				740.422	740.422	493.615	246.807	246.807	2.468.073
Rc-2				2.001.896	2.001.896	1.334.597	667.299	667.299	6.672.987
Rc-4 a				2.259.716	2.259.716	1.506.477	753.239	753.239	7.532.388
Rc-4c				1.025.595	1.025.595	683.730	341.865	341.865	3.418.649
Rc-4d				1.719.093	1.719.093	1.146.082	573.031	573.031	5.730.309
Rc-5b				405.361	405.361	270.240	135.120	135.120	1.351.202
Rc-5c				695.510	695.510	483.673	231.837	231.837	2.318.367
TOTAL Ingresos Nom.	433.405	13.525.363	8.115.218	11.119.280	11.552.865	5.898.395	2.949.197	2.949.197	56.542.699
TOTAL Acumulado	433.405	13.958.768	22.073.986	33.193.245	44.745.910	50.644.304	53.593.502	56.542.699	
Flujo Caja	-	267.448	- 121.388	92.564	- 81.677	- 22.272	82.397	- 217.072	
Flujo Acumulado	-	267.448	146.060	238.624	156.947	134.675	217.072	- 0	

En cuanto a cargas, la presente Modificación Puntual del P.G.O.U. con Ordenación Detallada, ha suprimido la anteriormente establecida correspondiente a la ejecución del tramo que atraviesa el sector del Proyecto de Construcción «PO-03/06- Obras de Encauzamiento de la Rambla del Jatí en el Ámbito de los Sectores RC-5 y RC-6 del Plan Especial de la Costa de Vera», al haber quedado sin efecto la autorización para su ejecución, según queda explicado en puntos anteriores de la memoria.

5.2. Sociedad promotora. Financiación.

La sociedad promotora del desarrollo urbanístico del sector es la compañía mercantil «Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.» Sociedad Unipersonal, con domicilio social en Madrid, calle de José Ortega y Gasset núm. 29, y CIF número A-85527604. Esta sociedad pertenece al Grupo Banco Popular, entidad que cuenta con capacidad de financiación necesaria para el desarrollo del sector.

5.3. Compromisos, garantías y medios económicos.

De conformidad con las determinaciones establecidas en la Ley 7/2002 en relación a los planes parciales de iniciativa particular, se establecen las siguientes determinaciones:

a) De conformidad con el artículo 130.2.A.b, se garantizará el 7% del coste de ejecución de las obras de urbanización, en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

b) La conservación de la urbanización correrá a cargo de la Entidad Urbanística de Conservación (artículo 153 Ley 7/2002), que se forme a partir de la recepción definitiva de las obras por parte del Ayuntamiento. Con anterioridad a dicha recepción será la promotora de las obras la responsable de la conservación.

c) Los medios económicos son los derivados de los recursos propios correspondientes a los terrenos que integran los activos de la sociedad promotora, los recursos de los accionistas de la misma, y de la obtención de ingresos procedentes de la venta de viviendas y parcelas resultantes.

NORMAS URBANÍSTICAS

1. Generalidades.

1.1. Objetivos.

Estas ordenanzas establecen los condicionantes básicos para la regulación del uso de los terrenos y de la actividad edificatoria en desarrollo del sector RC-6 «Cerro Colorado».

El objetivo de la Modificación del Plan Parcial RC-6 «Cerro Colorado» es el de transformar el suelo clasificado como apto para urbanizar por las Normas Subsidiarias de Vera en suelo urbano mediante el desarrollo de las normas y determinaciones previstas en las mismas y en su posterior adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con carácter de Plan General de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente el 20 de enero de 2009 y publicado en el B.O.P. de Almería con fecha 6 de febrero de 2009.

Las presentes ordenanzas se redactan con el objeto de regular la edificación resultante, adecuándola al medio físico donde se ubican y favoreciendo que el conjunto resultante constituya una unidad integrada a la zona donde se ubica.

1.2. Ámbito de aplicación.

Serán de aplicación a todas las obras de urbanización y de edificación que se ejecuten en el sector RC-6 «Cerro Colorado», y sustituyen, una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva, a las incluidas en el Plan Parcial que se modifica, que quedan derogadas.

1.3. Contenido del Plan.

Los documentos que integran el presente Plan Parcial y el contenido de los mismos, es el siguiente:

Memoria: Expresa los análisis realizados para la adopción de la ordenación establecida por el Plan, y su justificación. Prevalen sobre ella las especificaciones de las Ordenanzas y de los planos del P.P. Se desglosa en Memoria Informativa y Justificativa y Memoria de Ordenación.

00259276

Planos de información: De la realidad urbanística actual del territorio objeto del Plan y las determinaciones previstas por el planeamiento de rango superior.

Planos de ordenación: Que gráficamente expresan las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida.

Normas urbanísticas: En las que literalmente se expresan las condiciones a que han de ajustarse las actuaciones urbanísticas a desarrollar en el ámbito del sector.

Plan de Etapas: En el que se establecen las fases a ejecutar.

Estudio económico financiero: Que justifica el coste de las obras de urbanización y de servicios y el sistema de financiación.

2. Régimen urbanístico del suelo.

2.1. Calificación del suelo.

Se ha establecido la calificación del suelo en función de los usos e intensidades previstos. La asignación de calificación al suelo resultante de la ordenación queda expresada gráficamente en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo.

Los usos globales contemplados en el sector son los siguientes:

a) Residencial, que corresponde a los edificios y locales destinados al alojamiento permanente de las personas. Se contemplan los usos pormenorizados:

- a. Residencial Colectivo (RC)
- b. Residencia Comunitaria (RR)

b) Terciario, que comprende las actividades particulares de prestación de servicios a terceros y de compraventa al por menor de mercancías. Se contemplan los usos pormenorizados:

- a. Comercial (TC)
- b. Hotelero (TH)
- c. Socio-recreativo (TS)

c) Dotacional, que corresponde a los locales, edificios e instalaciones destinados al equipamiento educativo y social del municipio. Se contemplan los usos pormenorizados:

- a. Enseñanza (DE)
- b. Deportivo (DD)
- c. Equipo social (DS)

d) Espacios Libres, en el que se incluyen las zonas verdes y áreas peatonales para el recreo y esparcimiento de las personas. Se contemplan los usos pormenorizados:

- a. Zonas Verdes (LV)

e) Aparcamientos, que se corresponde con los espacios destinados al estacionamiento de vehículos.

2.2. Parcelaciones.

Con el fin de subdividir la propiedad del suelo en parcelas adecuadas a las tipologías edificatorias previstas en este Plan, podrán formularse proyectos de Parcelación para una o varias manzanas completas, los cuales se atenderán en cuanto a tamaño mínimo de parcela a las especificaciones concretas de estas Ordenanzas.

Para ello, cuando sea necesario, los propietarios deberán presentar a trámite el correspondiente Proyecto de Parcelación y hasta tanto éste no tenga aprobación definitiva y hayan sido inscritos en el Registro de la Propiedad los terrenos resultantes del Plan Parcial incluidos los de cesión al Ayuntamiento, tales como viales y solares, si procediere, no se podrá admitir a trámite la documentación subsiguiente.

Las parcelaciones urbanísticas están comprendidas entre los actos sujetos a previa licencia municipal de conformidad con el artículo 169 de la Ley 7/2002.

El Proyecto de Reparcelación contendrá una parcelación urbanística.

En los Proyectos de Reparcelación o de Parcelación se justificará que no se rebasa el máximo de viviendas previsto en la ordenación específica. A cada sub-parcela que se segregue se le asignará su edificabilidad correcta y número de viviendas, siempre sin superar la ocupación máxima fijada por el Plan Parcial, ni la edificabilidad total de la manzana ni el número máximo de viviendas.

En la Normativa Particular de cada una de las zonas se establecen las parcelaciones a realizar, indicando las parcelas mínimas. Asimismo se indica la posibilidad de segregación y si las parcelas son indivisibles, indicando cuando se permite la remodelación de manzanas y las condiciones para hacerlo.

En todo caso, la parcela mínima que puede ser segregada, de acuerdo con las normativas particulares, tendrá la dimensión necesaria, para que aplicando dicha normativa se pueda construir al menos una vivienda para el caso de las parcelas destinadas a residencial unifamiliar aislada o 100 m² de edificación para el resto de casos.

Quedan excluidas de las anteriores determinaciones las parcelas destinadas a infraestructuras de servicios urbanos (centros de transformación u otros), las cuales se parcelarán y edificarán con arreglo a las necesidades técnicas.

2.3. Proyectos de urbanización.

Para ejecutar el planeamiento será preciso redactar los Proyectos de Urbanización necesarios en desarrollo de las determinaciones y especificaciones contenidas en el Plan.

Los Proyectos de Urbanización que se redacten para la ejecución de las obras previstas en este Plan, se ajustarán a la normativa establecida para este tipo de actuaciones en el planeamiento general vigente y en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Los Proyectos de Urbanización desarrollan unidades de ejecución completas, pero podrán establecer fases de ejecución, asegurando que se efectúen a favor del Ayuntamiento las cesiones de suelo legalmente exigibles, sin cuyo requisito no se podrá obtener la licencia municipal. Las fases de los proyectos de urbanización deberán asegurar la funcionalidad de las áreas en que se fragmente.

2.3.1. Ámbito.

Los Proyectos de Urbanización deberán referirse como mínimo al ámbito completo de cada unidad de ejecución, delimitado en las presentes Normas o con arreglo a los criterios establecidos en las mismas y en la Ley 7/2002, pudiendo abarcar varias unidades completas y recomendablemente extenderse a la totalidad del ámbito del Plan Parcial.

2.3.2. Contenido y documentación

El contenido y la documentación de los Proyectos de Urbanización deberá en todo caso ajustarse a lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 7/2002, y reglamentación en vigor al momento de su tramitación.

2.3.3. Especificaciones técnicas

De acuerdo con los distintos documentos de este Plan Parcial se realizarán el diseño de viales y zonas de aparcamientos, la red de abastecimiento de agua potable, la red de evacuación de pluviales y aguas negras, la red de suministro de energía eléctrica, el alumbrado público, la canalización de telefonía y la jardinería y mobiliario urbano.

El proyecto de urbanización contendrá las determinaciones precisas para las redes y servicios siguientes:

- Movimiento de tierras.
- Pavimentación de viarios rodados y peatonales.
- Red de distribución de agua potable y red de riego.
- Red de alcantarillado de fecales y pluviales y sistema de depuración y/o vertido.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería y mobiliario urbano de espacios públicos.
- Señalización vial, etc.

2.3.4. Ejecución de las obras de urbanización

Podrán ejecutarse simultáneamente las obras de urbanización y las de edificación siempre que se establezca la debida garantía y que, con anterioridad a la concesión de la licencia de 1ª ocupación, se hayan cumplido los siguientes requisitos:

- a) Realización de las vías de acceso dentro del polígono y enlace con los servicios de infraestructuras de los sistemas generales o del municipio.
- b) Instalación de los servicios mínimos contenidos en el Proyecto de Urbanización.

c) Formalización de las inscripciones registrales a favor del Ayuntamiento de los terrenos que en derecho le correspondan.

Una vez terminadas las obras de urbanización, los servicios técnicos municipales emitirán dictamen que será elevado a la Corporación para proceder a la recepción provisional de las obras, de la cual se levantará Acta cuya fecha marcará el inicio del plazo de garantía de las obras que nunca podrá ser inferior a 6 meses.

Finalizado dicho plazo de garantía se seguirá el mismo procedimiento descrito hasta la recepción provisional, y se concluirá levantando Acta de Recepción definitiva, así como la incorporación al municipio de los servicios de urbanización. En ese momento se reintegrará a la entidad promotora de la urbanización la garantía que, como consecuencia de los requisitos exigidos para la concesión de la licencia de urbanización, se hubiere acordado con motivo de la concesión de la mencionada licencia.

2.4. Supervisión arqueológica.

Por existir constancia de existencia de restos arqueológicos en el entorno de la Rambla del Jatí, será obligatoria la supervisión arqueológica de cualquier actuación urbanizadora o edificatoria que se realice en las siguientes parcelas del sector RC-6:

- Parcela DS-Social / D-03
- Parcela RC-Hilera / R-01
- Parcela RC-Hilera / R-02
- Infraestructuras / EBAR-1
- Viario entre las parcelas R-01 y R-02

3. Normas generales.

3.1. Normas de aplicación.

Las presentes Normas Urbanísticas se remiten, en cuanto a la regulación de condiciones generales, a la ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN, aprobada definitivamente mediante acuerdo del Pleno Municipal de fecha 27 de marzo de 2007 (B.O.P. de Almería de 17 de abril de 2007), y determinaciones complementarias a esta que se establecen en el artículo 1.6.- Usos del suelo en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. (Adaptación de las NN.SS. a la LOUA) en relación al Uso Hotelero y sus modificaciones.

La Ordenanza Municipal de Edificación tiene por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento, en contenidos que no deban formar parte necesariamente de ellos, conforme a los artículos 23 y 24 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de forma coherente y compatible con sus determinaciones. Contienen prescripciones de carácter general sobre parcelación, edificación, uso, estética y calidad del medio urbano, así como otras de carácter específico.

Las Normas contenidas en la Ordenanza Municipal de Edificación son de obligado cumplimiento tanto en Suelo Urbano Consolidado como en la normativa correspondiente a los planes de desarrollo redactados con posterioridad a la aprobación de la misma, según queda estipulado en el artículo 2 de la Ordenanza. Así pues, se remiten:

- Definiciones (capítulo 2 de la Ordenanza Municipal de Edificación)
- Condiciones estéticas y compositivas (capítulo 3)
- Condiciones de higiene, ambientales y de seguridad (capítulo 4)
- Condiciones generales de uso (capítulo 5)

4. Normas particulares de cada zona.

4.1. Criterios de interpretación.

Los criterios de interpretación de las fichas de Ordenanzas de cada Zona definida en esta Modificación de Plan Parcial, son los siguientes:

A) Usos.

Cada ficha define un uso preferente, entendido como uso dominante o característico de la edificación, al que se destina mayoritariamente el aprovechamiento objetivo.

Bajo la denominación de usos alternativos, se integran aquellos usos distintos al preferente, a los que las parcelas, en caso de ser seleccionado, pueden y deben destinar mayoritariamente el aprovechamiento objetivo, sin perjuicio de condiciones particulares que puedan establecerse específicamente en alguna Ordenanza.

Se definen como usos compatibles aquellos usos que pueden compatibilizarse con el uso preferente o con el uso alternativo, y que representarán un porcentaje máximo del 50% del aprovechamiento objetivo.

Los usos excluidos son los expresamente prohibidos para cada Ordenanza.

B) Condiciones de aprovechamiento.

Las Condiciones de Aprovechamiento definen el aprovechamiento objetivo mediante la determinación de los parámetros de parcela mínima (e efectos de segregación), ocupación, volumen máximo edificable, número máximo de plantas, retranqueo a alineación oficial, separación a linderos y densidad de viviendas (para Ordenanzas de uso preferente residencial).

C) Condiciones particulares y normas específicas.

Definen uno o varios parámetros de las Condiciones de Aprovechamiento u otras condiciones singulares de la Ordenanza, que prevalecerán en el ámbito de aplicación correspondiente, sobre las Condiciones de Aprovechamiento generales.

4.2. Ordenanzas particulares del Sector RC-6 Cerro Colorado.

Zonas de ordenanza del Sector RC-6 Cerro Colorado.

Espacios libres - EL

Ámbito de aplicación: Parcelas señaladas con la clave EL en el plano de Ordenación Detallada.

Usos:

Preferentes

- Espacios Libres

Compatibles

- Dotacional

- Aparcamientos

Excluidos

- Residencial

- Industrial

- Terciario

Condiciones de aprovechamiento:

El Sistema de Espacios Libres está constituido por las áreas libres de dominio público o privado, de uso público en cualquier caso, destinados al ocio y esparcimiento de la población, y que contribuyen a la mejora de la salubridad y condiciones ambientales del municipio.

Según la intensidad de vegetación y el predominio del elemento natural en el sistema de Espacios Libres se distinguen las Zonas Verdes, en las que la superficie de las áreas ajardinadas o arboladas resulta mayoritaria, y Áreas Peatonales, en las que predominan las superficies de suelo con pavimento o tratamiento artificial sobre las áreas verdes, sin exclusión de éstas.

En el conjunto de las áreas ajardinadas y arboladas, y de las áreas peatonales, conforme a la situación y entidad de las mismas, se integran, entre otros usos específicos, los Parques Suburbanos, los Parques Urbanos, las Áreas Ajardinadas, las Plazas, los Bulevares y las Áreas de Juego.

En las Zonas Verdes y Áreas Peatonales no podrán erigirse otro tipo de instalaciones y construcciones estables que las integrantes de su ornamentación y mobiliario urbano, las dependencias complementarias para el servicio y mantenimiento del área, y aquellas otras, que sin exceder de la altura de una planta y sin ocupar un porcentaje superior al 1% de la superficie total se destinen a usos recreativos, o culturales que sirvan para potenciar la función social del Espacio Libre.

Condiciones particulares y normas específicas:

No están previstas.

Zonas de ordenanza del Sector RC-6 Cerro Colorado.

Equipamientos - EQ

Ámbito de aplicación: Parcelas señaladas con la clave EQ-DE, EQ-DD ó EQ-DS en el plano de Ordenación Detallada.

Usos:

Preferentes

- Dotacional

Compatibles

- Espacios Libres

- Aparcamientos

Excluidos

- Residencial

- Industrial

- Terciario

Condiciones de aprovechamiento:

Parcela mínima.

- Coincidente con la existente

Ocupación

- 40%

Volumen máximo edificable

- 0,40 m²/m²

Núm. máximo de plantas

- 3 plantas (PB+2) / 10 metros

Retranqueo a alineación oficial

- 3,00 metros

Separación a linderos

- 3,00 metros

Densidad de viviendas

- Ver condiciones particulares

Dotación de aparcamiento

- Según Ordenanza Municipal de Edificación

Condiciones particulares y normas específicas:

El Sistema de Equipamientos está constituido por las parcelas e inmuebles de uso dotacional, de dominio público o privado, y de uso público en cualquier caso, destinados a los siguientes usos específicos:

- DE: Uso de Enseñanza, integrado por guarderías, centros de enseñanza primaria o secundaria obligatoria, centros de bachillerato y formación profesional, enseñanza universitaria u otras enseñanzas.

- DD: Uso Deportivo, integrado por pistas acotadas, pabellones cubiertos estadios y plazas de toros y complejos polideportivos.

- DS: Uso Social, constituido por servicios administrativos, servicios asistenciales y de bienestar social, espacios socio-culturales, equipamientos sanitarios y equipamientos religiosos.

Se admitirá la compatibilidad del uso de vivienda, cuando ésta tenga como destino el alojamiento indefinido de personal de mantenimiento, control y conservación del equipamiento, debiendo contar con expresa autorización municipal.

Zonas de ordenanza del Sector RC-6 Cerro Colorado

Residencial colectiva en bloque - RC-B

Ámbito de aplicación: Parcelas señaladas con la clave RC-Bloque en el plano de Ordenación Detallada.

Usos:

Preferentes

- Residencial

Compatibles

- Espacios Libres

- Aparcamientos

- Deportivo

Alternativo

Condiciones de aprovechamiento:

Parcela mínima

- 3.500 m²

Ocupación

- 50%

Volumen máximo edificable

- Ver condiciones particulares

Núm. máximo de plantas

- 3 plantas (PB+2) / 10 metros para uso Residencial

- 4 plantas (PB+3) / 14 metros para uso Hotelero

Retranqueo a alineación oficial

- 3,00 metros

Separación a linderos

- 3,00 metros

Densidad de viviendas

- Ver condiciones particulares

Dotación de aparcamiento

- Según Ordenanza Municipal de Edificación

Condiciones particulares y normas específicas:

Corresponde a complejos inmobiliarios residenciales en tipología de bloque abierto.

Edificabilidad y número máximo de viviendas por manzana

Según se establece en la tabla de la página siguiente.

RC-B: Edificabilidad y número máximo de viviendas por manzana:

PARCELA	CALIF	ORD	USO PORM	SUP	EDIF	e	uds VIV
R-05	RC	RC-B	Bloque	8.674 m2	8.987,8 m2t	1,04	105
R-06	RC	RC-B	Bloque	17.956 m2	14.380,5 m2t	0,80	169
R-07	RC	RC-B	Bloque	8.162 m2	8.448,6 m2t	1,04	99
R-08	RC	RC-B	Bloque	17.690 m2	17.481,3 m2t	0,99	205
R-09	RC	RC-B	Bloque	19.862 m2	12.448,2 m2t	0,63	146
R-10	RC	RC-B	Bloque	30.672 m2	22.829,1 m2t	0,74	268
R-11	RC	RC-B	Bloque	16.948 m2	15.728,7 m2t	0,93	184
R-12	RC	RC-B	Bloque	9.739 m2	10.156,3 m2t	1,04	119

Zonas de ordenanza del Sector RC-6 Cerro Colorado

Residencial colectiva en hilera - RC-H

Ámbito de aplicación: Parcelas señaladas con la clave RC-Hilera en el plano de Ordenación Detallada.

Usos:

Preferentes

• Residencial

Compatibles

• Espacios Libres

- Aparcamientos

- Deportivo

Alternativo
 Condiciones de aprovechamiento:
 Parcela mínima
 - 3.000 m²
 Ocupación
 - 50%
 Volumen máximo edificable
 - Ver condiciones particulares
 Núm. máximo de plantas
 - 2 plantas (PB+1) / 7 metros
 Retranqueo a alineación oficial
 - 3,00 metros
 Separación a linderos
 - 3,00 metros
 Densidad de viviendas
 - Ver condiciones particulares
 Dotación de aparcamiento
 - Según Ordenanza Municipal de Edificación
 Condiciones particulares y normas específicas:
 Corresponde a complejos inmobiliarios residenciales, en tipología de viviendas adosadas en hilera en parcela comunitaria, regulados por Ley de Propiedad Horizontal, sin perjuicio de vinculación de espacios libres con carácter privativo a cada vivienda.
 Edificabilidad y número máximo de viviendas por manzana:
 Según se establece en la tabla de la página siguiente.
 Otras condiciones:
 En las parcelas afectadas por la Zona de Protección Ferroviaria se tendrán en cuenta las limitaciones a la propiedad establecidas en la legislación sectorial, siendo preceptiva la solicitud de autorización a ADIF para la ejecución de cualquier tipo de obras o instalaciones en las mismas.

RC-H: Edificabilidad y número máximo de viviendas por manzana:

PARCELA	CALIF	ORD	USO PORM	SUP	EDIF	e	uds VIV
R-01	RC	RC-H	Hilera	16.945 m2	6.720,0 m2t	0,40	56
R-02	RC	RC-H	Hilera	9.014 m2	4.800,0 m2t	0,53	40
R-03	RC	RC-H	Hilera	20.953 m2	8.160,0 m2t	0,39	68
R-04	RC	RC-H	Hilera	28.568 m2	10.800,0 m2t	0,38	90
R-13	RC	RC-H	Hilera	11.023 m2	5.280,0 m2t	0,48	44
R-14	RC	RC-H	Hilera	12.217 m2	5.760,0 m2t	0,47	48
R-15	RC	RC-H	Hilera	8.624 m2	4.320,0 m2t	0,50	36
R-16	RC	RC-H	Hilera	5.018 m2	2.400,0 m2t	0,48	20
R-17	RC	RC-H	Hilera	6.300 m2	3.120,0 m2t	0,50	26
R-18	RC	RC-H	Hilera	3.829 m2	1.920,0 m2t	0,50	16
R-19	RC	RC-H	Hilera	6.599 m2	3.120,0 m2t	0,47	26
R-20	RC	RC-H	Hilera	12.447 m2	5.760,0 m2t	0,46	48
R-21	RC	RC-H	Hilera	9.848 m2	4.080,0 m2t	0,41	34
R-22	RC	RC-H	Hilera	6.916 m2	2.880,0 m2t	0,42	24
R-23	RC	RC-H	Hilera	6.529 m2	2.880,0 m2t	0,44	24

00259276

Zonas de ordenanza del Sector RC-6 Cerro Colorado

Comercial - TC

Ámbito de aplicación: Parcelas señaladas con la clave TC en el plano de Ordenación

Detallada.

Usos:

Preferentes

- Comercial, excepto G.S.M (*)

Compatibles

- Terciario Socio-Recreativo

- Terciario Oficinas

- Espacios Libres

- Aparcamientos

Excluido

- Comercial - G.S.M.(*)

- Residencial

- Industrial

Condiciones de aprovechamiento:

Parcela mínima

- 1.000 m²

Ocupación

- 50%

Volumen máximo edificable

- 0,50 m²/m²

Núm. máximo de plantas

- 2 plantas (PB+1)

Retranqueo a alineación oficial

- 3,00 metros, si bien se admitirá la edificación alineada a vial en hasta un 50% de la longitud del total de fachadas a vía pública.

Separación a linderos

- 3,00 metros

Dotación de aparcamiento

- Según Ordenanza Municipal de Edificación

Condiciones particulares y normas específicas:

La reserva para dotación comercial, que se ha dispuesto físicamente en dos parcelas separadas por la Vía N, tiene sin embargo carácter unitario y, en este sentido, consideración asimilable a la de una sola manzana, permitiéndose por ello, mediante tramitación de Estudio de Detalle, el trasvase de edificabilidad entre ambas parcelas, así como la modificación de las condiciones de edificación (edificabilidad neta, índice de ocupación y/o retranqueos y separaciones a linderos), debiéndose en cualquier caso respetar la edificabilidad máxima conjunta y el parámetro de número máximo de plantas.

(*) G.S.M.- Gran Superficie Minorista, entendiéndose por tal todo establecimiento de carácter individual o colectivo en el que se ejerza la actividad comercial minorista con una superficie útil de exposición y venta al público superior a 2.500 m², según queda definido en el DL 1/2012 Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA).