

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

*Anuncio de 2 de marzo de 2023, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería, por el que se dispone la publicación del Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por el que se aprueba definitivamente la Innovación del PGOU de Vera (Almería), 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 2 de febrero de 2023, por el que se acuerda la aprobación definitiva, conforme al artículo 33.2.a) de la LOUA, de la Innovación (Modificación Puntual núm. 18) del PGOU de Vera (Almería), 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 9523, 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 2 de febrero de 2023, por el que se aprueba definitivamente, en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido acuerdo, de la Innovación (Modificación Puntual núm. 18) del PGOU de Vera (Almería) (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo II).

Almería, 2 de marzo de 2023.- La Delegada, Carmen Belén López Zapata.

#### ANEXO I

#### ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE ALMERÍA

Expediente: PTO-05/22 (TIP/2011/219979).

Municipio: Vera (Almería).

Asunto: Innovación (Modificación Puntual núm. 18) del PGOU de Vera.

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 2 de febrero de 2023, adopta el siguiente Acuerdo.

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

Primero. Dado que el procedimiento relativo a la presente innovación fue iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, ya que, tratándose de un instrumento de

00279284

planeamiento urbanístico sometido a evaluación ambiental estratégica, la solicitud de inicio de este procedimiento se realizó previamente a aquélla, en aplicación de su Disposición Transitoria Tercera 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. Asimismo, por la circunstancia arriba citada, conforme a la disposición transitoria quinta del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, podrá continuar su tramitación conforme a las disposiciones establecidas por la legislación sectorial y urbanística vigentes en el momento de iniciar el procedimiento.

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

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 19 de octubre de 2022, adoptó el siguiente Acuerdo:

Suspender conforme al artículo 33.2.d) de la LOUA, la Innovación (Modificación Puntual núm. 18) del PGOU de Vera, por deficiencias sustanciales a subsanar, en concreto, por no contar la pretendida actuación con recurso hídrico suficiente para satisfacer las nuevas demandas.

Tercero. El objeto de la presente Innovación (Modificación Puntual núm. 18) del PGOU de Vera, es clasificar como Suelo Urbanizable Sectorizado 23.824,05 m<sup>2</sup> de suelo, contiguos al extremo noreste del núcleo de Vera, actualmente clasificados por el PGOU vigente como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural (NU-3); remitiendo su ordenación pormenorizada al correspondiente Plan Parcial.

Cuarto. Que con fecha de registro de entrada en esta Delegación Territorial 26 de octubre de 2022, se aporta por el Ayuntamiento oficio solicitando que se resuelva de nuevo, sobre la aprobación definitiva del expediente de referencia, una vez que se ha emitido informe favorable en materia de Aguas con fecha 18/10/2022. Con esta misma fecha, el expediente se considera completo, por lo que el 26 de octubre de 2022 es el día a tomar en consideración a los efectos del cómputo del plazo máximo para resolver y notificar sobre la aprobación definitiva del presente expediente, de conformidad con el artículo 32.4 de la LOUA.

Quinto. 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:

El 1.8.2016 se solicita inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, acompañado del Documento Inicial Estratégico y Borrador de la Innovación, emitiéndose el correspondiente Documento de Alcance el 20.4.2018, y la Declaración Ambiental Estratégica el 16.10.2020.

a) Aprobación inicial. Se acuerda por el Pleno el 24/04/2011, con inserción del correspondiente anuncio, para el trámite de información pública, en BOP núm. 89, de 12.5.2011, en diario «La Voz de Almería», de 11.5.2009, en Tablón de Anuncios de la Corporación; presentándose alegación por la mercantil Prildas Invest, S.L.; según certificado.

Tras la aprobación inicial, se solicitaron informes sectoriales en materia de Incidencia Territorial y Aguas y Carreteras, recibiendo los siguientes:

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 Carreteras, emitido en sentido favorable condicionado.

b) Aprobación provisional. Se acuerda por el Pleno el 28.4.2015, conteniendo dicho documento modificaciones consistentes en dar respuesta a los requerimientos del

Informe de Incidencia Territorial, según certificado, no sometiéndose a nuevo trámite de información pública.

Tras aprobación provisional se solicitó informe sectorial en materia de Aguas; recibíendose el mismo en sentido desfavorable.

c) Aprobación Provisional Segunda. Se acuerda por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 22.10.2019.

Las modificaciones introducidas consisten en dar respuesta al Documento de Alcance y a los distintos requerimientos de los informes sectoriales emitidos, según certificado.

Tras la aprobación provisional segunda solicitaron informes sectoriales en materia de Aguas, Carreteras, Evaluación de Impacto en Salud y Telecomunicaciones; recibíendose los siguientes:

1. Informe en materia de Carreteras, emitido en sentido favorable condicionado.
2. Informe de Evaluación de Impacto en Salud, emitido en sentido favorable.
3. Informe en materia de Telecomunicaciones, emitido en sentido favorable condicionado.

d) Aprobación Modificado del documento de Aprobación Provisional Segunda. Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en fecha 24.5.2022.

Las modificaciones introducidas no son sustanciales, consistiendo las mismas en dar respuesta a los requerimientos del informe del Servicio de Urbanismo, desestimándose la alegación de la mercantil Prildas Invest, S.L., según certificado.

Sexto. En fecha 30 de diciembre de 2022, el Servicio de Urbanismo informa favorablemente la presente Innovación del PGOU de Vera, por adecuarse a la normativa sectorial y urbanística de aplicación, señalando no obstante que el documento que ordene detalladamente deberá dar cumplimiento a los condicionantes del informe en materia de Aguas de 18 de octubre de 2022.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. De conformidad con el Decreto de la Presidencia de 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías (Corrección de errores BOJA extraordinario núm. 25, de 27.7.2022), modificado por Decreto 13/2022, de 25 de julio, y Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda; corresponde a ésta, entre otras, las competencias en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo, sostenibilidad urbana e inspección territorial y urbanística.

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, asigna 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 160/2022, de 9 de agosto, 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 y en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se entenderán atribuidas a los órganos equivalentes de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

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, Articulación del Territorio y Vivienda, de conformidad con lo establecido en disposición adicional décima del Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se modifica el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía.

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

V. En fecha 30 de diciembre de 2022, el Servicio de Urbanismo, considerando que la presente Innovación del PGOU de Vera, se adecúa tanto a la normativa sectorial como a la urbanística de aplicación, emite informe favorable a la misma, señalando no obstante que el documento que ordene detalladamente deberá dar cumplimiento a los condicionantes del informe en materia de Aguas de 18 de octubre de 2022.

Por lo expuesto, formulada por la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en virtud de lo establecido en el art. 10.1 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, en aplicación de ésta la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística 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.a) de la LOUA, la Innovación (Modificación Puntual núm. 18) del PGOU de Vera, por adecuarse a la normativa sectorial y urbanística de aplicación; debiendo, el documento que ordene detalladamente, dar cumplimiento a los condicionantes del informe en materia de Aguas, de fecha 18 de octubre de 2022.

2.º Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de Vera, proceder a 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 17 de diciembre, 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 lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación

00279284

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 2.º de la CTOTU, Carmen Belén López Zapata.

## ANEXO II

Normas Urbanísticas.

Modificación puntual núm. 18 del PGOU de Vera (Almería).

Determinaciones básicas de la U.A. núm. 19.

Para la definición de la Ordenación Detallada de la Alternativa seleccionada y con respecto a su diseño urbano, que, en cualquier caso, debe considerarse a título orientativo para la formulación definitiva y completa del Plan Parcial correspondiente, se debe adoptar un sistema viario en coherencia con la estructura viaria contigua preexistente, así como con las características topográficas del terreno y sobre todo, con las afecciones legales de la Rambla del Algarrobo derivadas del Estudio Hidrológico realizado y las correspondientes a la Carretera SGVS-5/A-352 que la limitan por el Norte y Este respectivamente.

Así, se dispone lo siguiente:

- El trazado de los nuevos viales proyectados procurará dar continuidad de los Varios existentes en el entorno de la Actuación (Avenida de la Palmera, prolongación del SGVM-3 prevista en el PGOU, etc.).

- La localización de la Dotación destinada a Equipamiento Público se preverá en posición central de la Actuación.

- Las Zonas Verdes Públicas, tanto las pertenecientes al Sistema Local como las pertenecientes al Sistema General, se dispondrán en la franja de Protección de la Carretera A-352, tal como establecen las Condiciones Ambientales señaladas en el Apartado 3 de esta Memoria.

- Parcelas Edificables:

- Uso Residencial Colectivo:

- Tipología: Edificación Abierta

- Núm. Máximo de Plantas: Cuatro (Pl. Baja + 3)

- El uso Terciario se dispondrá Aislado en Parcela Única.

Afecciones Sectoriales.

Se tendrán en cuenta las Afecciones Sectoriales derivadas de la Rambla del Algarrobo de acuerdo al Estudio Hidrológico realizado, y de la Carretera SGVS-5/A-352, las cuales se detallan en el Apartado 13 siguiente, al cual nos remitimos en aras de no caer en reiteraciones impropias.

Determinaciones Modificadas.

Régimen Urbanístico del Suelo.

El ámbito objeto de la presente Modificación Puntual, en virtud de lo establecido en el anterior Apartado 1, «Antecedentes Administrativos Inmediatos», se incorpora al vigente PGOU como Unidad de Actuación núm. 19 de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Residencial.

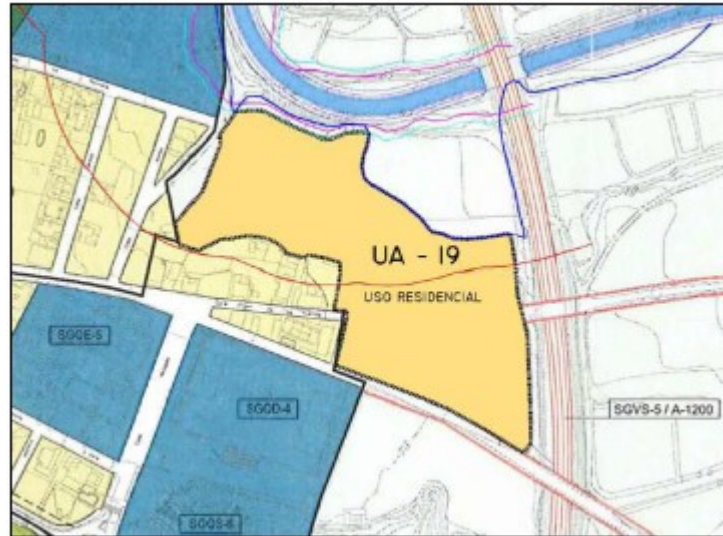
En este sentido, se disponen los siguientes parámetros jurídico-urbanísticos aplicables a la Actuación Urbanizadora:

Usos.

Se establecen los siguientes Usos en la UA-19, «Rambla del Algarrobo»:

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Uso Preferente:   | Residencial Colectivo                |
| Usos Compatibles: | Residencial Unifamiliar<br>Terciario |
| Usos Excluidos:   | Industrial                           |





USOS EN LA U.A.19 - DETERMINACIÓN MODIFICADA

Condiciones de Aprovechamiento.

- En virtud de lo establecido en el Artículo 58-1-b) de la LOUA, se adopta como Área de Reparto para esta Actuación el propio ámbito de la misma, es decir, la superficie de 23.824,05 m<sup>2</sup>.

- Se establece un Índice de Edificabilidad Bruta de:

$$0,60 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}.$$

- Teniendo en cuenta que, de acuerdo al Artículo 113-1-j) de la LOUA, la superficie del Sistema General de Zonas Verdes que se incluye en el Ámbito de la Actuación se urbanizará conjuntamente con el resto de las Obras y Servicios de la misma, se concluye que la Edificabilidad Global correspondiente asciende a:

$$0,60 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} \times 23.824,05 \text{ m}^2\text{s} = 14.294,43\text{m}^2\text{t}.$$

- Como consecuencia de lo anterior, el Índice de Edificabilidad Bruta coincide, alóricamente, con el Aprovechamiento Medio de la Actuación, es decir:

$$AM = 0,60 \text{ Uas}/\text{m}^2\text{s}.$$

Relación de las Edificabilidades en los Usos Pormenorizados.

De la Edificabilidad Global señalada, se desagregan las siguientes parciales:

- Edificabilidad Total Uso Residencial: 13.422,00 m<sup>2</sup>t.

- Con la finalidad de ofrecer un producto inmobiliario de dimensiones y programa de vivienda acorde a las demandas sociales mayoritarias, se establece una densidad Máxima de Viviendas de:

$$75 \text{ Viviendas}/\text{Hectárea}$$

Con este parámetro, el Número Máximo de Viviendas se establece en:

$$75 \text{ Viv}/\text{Ha} \times 2,38 \text{ Has} = 178 \text{ Unidades}$$

(Superficie Media: 75,40 m<sup>2</sup>t /viv.).

- Edificabilidad Total Uso Terciario (6,12% de la Edificabilidad Total):

$$872,43 \text{ m}^2\text{t}.$$

Disposición en materia de Vivienda Protegida.

De acuerdo a lo determinado en el Artículo 10.B de la LOUA, se establece la Reserva de Suelo equivalente al treinta por ciento (30%) de la Edificabilidad Total Residencial de la U.A., para su destino a Viviendas de Protección Pública.

Por tanto, los metros cuadrados de techo con destino a la construcción de Viviendas de Protección Pública son:

$$13.422,00 \text{ m}^2 \times 30\% = 4.026,60 \text{ m}^2.$$

Cesiones Mínimas Obligatorias en la U.A.-19, «Rambla del Algarrobo».

- Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.

De acuerdo a las Determinaciones establecidas en el Artículo 10 de la LOUA, se debe realizar una reserva de terrenos calificados como Sistema General destinados a Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos dimensionados en un mínimo de entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante.

No obstante, para mantener los estándares del PGOU de Vera para el Suelo Urbano Consolidado aplicaremos el parámetro que se recoge en el mismo, y que es algo superior a las exigencias mínimas establecidas en la LOUA, cifrado en 6,12 m<sup>2</sup>/habitante.

La estimación del número de habitantes se establece de acuerdo a la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de Andalucía, de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento, para el cálculo de la población se establece el coeficiente 2,4 habitantes por vivienda.

Por tanto, la reserva mínima de Suelo con destino a Sistema General de Espacios Libres será:

$$178 \text{ Viviendas} \times 2,4 \text{ hab./Viv} \times 6,12 \text{ m}^2/\text{hab.} = 2.614,46 \text{ m}^2.$$

- Sistema Local de Dotaciones Públicas.

a) Aplicación del Artículo 17 de la LOUA.

La Reserva Mínima de terrenos determinada para Sistemas Locales en la LOUA (art. 17) con destino a Dotaciones Públicas en Suelo cuyo Uso Característico sea el Residencial, se establece entre 30 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo residencial construido, de los que, entre 18 metros y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del 10% de la Superficie Total de la U.A., deberá destinarse a Zonas Verdes Públicas. El resto del suelo reservado se destina a Parcelas para Equipamientos Públicos Comunitarios.

Por tanto y siguiendo las determinaciones del art. 17 de la LOUA, teniendo en cuenta que la Edificabilidad Residencial Máxima en la U.A. alcanza los 13.422,00 m<sup>2</sup> y que la Superficie Total de la U.A. alcanza los 23.824,05 m<sup>2</sup>, se obtienen los siguientes parámetros Mínimos del Sistema Local de Dotaciones Públicas:

- Total Mínimo de Dotaciones Públicas:

$$13.422,00 \text{ m}^2 \text{ Res} \times (30 \text{ m}^2/\text{s}/100 \text{ m}^2 \text{ Res}) = 4.026,60 \text{ m}^2.$$

- Sistema Local de Zonas Verdes Públicas:

$$13.422,00 \text{ m}^2 \text{ Res} \times (21 \text{ m}^2/\text{s}/100 \text{ m}^2 \text{ Res}) = 2.818,62 \text{ m}^2.$$

- Sistema Local de Equipamientos:

$$13.422,00 \text{ m}^2 \text{ Res} \times (9 \text{ m}^2/\text{s}/100 \text{ m}^2 \text{ Res}) = 1.207,98 \text{ m}^2.$$

Por otro lado, el 10% de la Superficie Total del Sector es:

$$23.824,05 \text{ m}^2 \times 10\% = 2.382,40 \text{ m}^2.$$

b) Aplicación del Reglamento de Planeamiento.

No obstante, además de lo expuesto anteriormente, en Sectores de Uso Característico Residencial se deberán aplicar los Módulos Mínimos de Reserva para Dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos residenciales que se establecen en el artículo 10 del anexo al Reglamento de Planeamiento aplicable en Andalucía, los cuales vienen referidos al núm. total de viviendas del sector, que en el caso de la U.A.-19 son 178 unidades.

Por tanto, según las determinaciones del Reglamento de Planeamiento, las reservas mínimas serán (Unidad Elemental):

- Sistema Local de Espacios Libres, Zonas Verdes Públicas:

$$15 + 3 \text{ m}^2 \times 178 \text{ Viviendas} = 18 \times 178 = 3.204,00 \text{ m}^2.$$

- Sistema Local de Equipamientos:

$$10 + 2 \text{ m}^2\text{s} \times 178 \text{ Viviendas} = 12 \times 178 = 2.136,00 \text{ m}^2\text{s}.$$

En conclusión, en la Ordenación Detallada de la U.A.-19 se deberá prever como Reserva Mínima de terrenos destinados a Dotaciones Públicas, las siguientes superficies de suelo:

- Mínimo para Espacios Libres y Zonas Verdes de Uso Público: 3.204,00 m<sup>2</sup>s.
- Mínimo para Equipamientos: 2.136,00 m<sup>2</sup>s.
- Reserva de Aparcamientos.

Se deberán prever plazas de Aparcamiento en el interior de las parcelas, a razón de 1 plaza por vivienda y 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo construido de Uso Terciario.

En cuanto a la reserva de plazas de Aparcamiento en suelo público, el Artículo 17 de la LOUA establece un mínimo de entre 0,5 y 1 plaza por cada vivienda o cada 100 metros cuadrados de techo edificable total. Por tanto, según este estándar en la U.A.-19 se determinará la siguiente Reserva Mínima en la vía pública:

$$0,5 \text{ plazas} \times (178 \text{ viv}) = 89 \text{ plazas}.$$

Determinaciones Adicionales a la Propuesta de Ordenación Seleccionada.

- El preceptivo Proyecto de Urbanización que desarrolla la ejecución urbanizadora de la UA - núm. 19, garantizará la accesibilidad a los terrenos colindantes que resulten necesarios para la correcta ejecución material de las obras de urbanización correspondientes.

- Igualmente, el Proyecto de Urbanización establecerá el procedimiento que garantice un correcto uso y destino de las tierras y demás residuos producidos durante la fase de construcción, así como también analizará las eventuales pérdidas de Suelo o inundaciones coyunturales que pudieran producirse, todo ello, de acuerdo a la normativa administrativa en vigor.

- Asimismo, tanto las Obras de Urbanización contempladas en el Proyecto de Urbanización, como las determinaciones constructoras a contemplar en los Proyectos de Edificación, cumplieran las prescripciones relativas a la satisfacción de las demandas de Eficiencia Energética establecidas en la normativa Estatal y Autonómicas vigentes.

- Por último, tal como se señala en el epígrafe «Ventajas de la Alternativa 1» del anterior apartado 10.1, así como en el apartado 10.2, la conformación volumétrica y espacial que dispone en la Alternativa de Ordenación seleccionada y propuesta, se integra armónica y paisajísticamente en el entorno en el que se inserta la Actuación correspondiente a la UA-19.

Parámetros Urbanísticos de la U.A. Rambla del Algarrobo.

Como resumen de todo lo expuesto, se expresa a continuación el Cuadro General de Parámetros Urbanísticos.

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Superficie total de la UA      | 23.824,05 m <sup>2</sup> s             |
| Índice de Edificabilidad Bruta | 0,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| Edificabilidad Total de la UA  | 14.294,43 m <sup>2</sup> t             |



|   |  |  |
|---|--|--|
| CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES                       |  |  |
| UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-19, "RAMBLA DEL ALGARROBO" |  |  |

|   |                   |                                     |
|---|-------------------|-------------------------------------|
| SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN=  | 23.824,05         | m <sup>2</sup> s                    |
| SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO =                  | 23.824,05         | m <sup>2</sup> s                    |
| Índice Edif.Bruta del Ámbito de la Actuación= | 0,60              | m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s |
| EDIFICABILIDAD BRUTA (EB) =                   | 14.294,43         | m <sup>2</sup> t                    |
| Edificabilidad Residencial Total(ER) =        | 13.422,00         | m <sup>2</sup> t                    |
| Viviendas Promoción Libre =                   | 9.395,40          | m <sup>2</sup> t                    |
| Viviendas V.P.P. (30 % ER) =                  | 4.026,60          | m <sup>2</sup> t                    |
| Nº TOTAL DE VIVIENDAS =                       | 178               | Uds.                                |
| Nº Viv. Promo. Libre =                        | 124               | Uds.                                |
| Nº V. P. P. =                                 | 54                | Uds.                                |
| Altura de todas las Edificaciones             | Planta Baja + III |                                     |
| Edificabilidad Uso Terciario =                | 872,43            | m <sup>2</sup> t                    |

| MANZANA | Superficie Suelo (m2s) | Índice Edif. Neto | Edif. (m <sup>2</sup> t) | Nº Viv. |
|---------|------------------------|-------------------|--------------------------|---------|
|---------|------------------------|-------------------|--------------------------|---------|

|                             |                 |          |      |          |     |
|-----------------------------|-----------------|----------|------|----------|-----|
| RESD.<br>PROMOCIÓN<br>LIBRE | M - 2           | 6.231,59 | 1,15 | 7.190,67 | 95  |
|                             | M - 6           | 1.910,67 | 1,15 | 2.204,73 | 30  |
|                             | Tot. P. Libre = | 8.142,26 |      | 9.395,40 | 125 |

|                |               |          |      |          |    |
|----------------|---------------|----------|------|----------|----|
| RESD. V. P. P. | M - 1         | 1.705,85 | 1,55 | 2.642,09 | 34 |
|                | M-5           | 893,90   | 1,55 | 1.384,51 | 19 |
|                | Tot. V.P.P. = | 2.599,75 |      | 4.026,60 | 53 |

|              |           |           |     |
|--------------|-----------|-----------|-----|
| Tot. RESD. = | 10.742,01 | 13.422,00 | 178 |
|--------------|-----------|-----------|-----|

|           |       |        |      |        |
|-----------|-------|--------|------|--------|
| TERCIARIO | M - 4 | 629,62 | 1,39 | 872,43 |
|-----------|-------|--------|------|--------|

|                  |        |        |
|------------------|--------|--------|
| Tot. Terciario = | 629,62 | 872,43 |
|------------------|--------|--------|

|                         |           |      |           |
|-------------------------|-----------|------|-----------|
| Índice Medio Neto:      |           |      |           |
| Total Usos Lucrativos = | 11.371,63 | 1,26 | 14.294,43 |

### DOTACIONES :

En Actuación:

|               |          |                 |
|---------------|----------|-----------------|
| EQUIPAMIENTOS | M - 3    | 1.701,91        |
|               | TOTAL EQ | <b>1.701,91</b> |

### SISTEMA GENERAL:

|                          |                    |                 |
|--------------------------|--------------------|-----------------|
| ZONAS VERDES<br>PÚBLICAS | ZV - 2             | <b>2.680,12</b> |
|                          | SISTEMA LOCAL:     |                 |
|                          | ZV - 1             | 2.447,29        |
|                          | TOTAL SIST. LOCAL: | <b>2.447,29</b> |
| Total Zonas Verdes =     |                    | <b>5.127,41</b> |

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| APARCAMIENTO EN SUELO    | <b>89 PLAZAS</b> |
| VIARIO + APARCAMIENTOS = | <b>5.623,10</b>  |

### Reserva Mínima

Dotaciones

|  |                         |          |                  |
|--|-------------------------|----------|------------------|
| 30 m <sup>2</sup> s por cada 100 m <sup>2</sup> t res.<br>ZV siempre mayor al 10% de la<br>Sup Total Sector<br>art.17 LOUA | Total Reserva           | 4.026,60 | m <sup>2</sup> s |
|  | Z.verdes R.Secundaria > | 2.383,00 | m <sup>2</sup> s |

|                      |          |                  |                           |
|----------------------|----------|------------------|---------------------------|
| Sistema General Z.V. | 2.614,46 | m <sup>2</sup> s | 6,12 m <sup>2</sup> s/hab |
|----------------------|----------|------------------|---------------------------|

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| LOUA = 0,5 - 1 Plaza/viv = | <b>89 Plazas</b> |
|----------------------------|------------------|

|   |                                   |                 |
|---|-----------------------------------|-----------------|
| <b>FICHA URBANÍSTICA<br/>REGULADORA DE U. A. DE SUELO<br/>URBANIZABLE SECTORIZADO</b> | <b>UNIDAD DE ACTUACIÓN<br/>Nº</b> | <b>U. A. 19</b> |
|---|-----------------------------------|-----------------|

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>LOCALIZACIÓN</b> | Camino Viejo de Garrucha. Núcleo Urbano de Vera. |
|---------------------|--|

|  |                |
|--|----------------|
| <b>SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN  </b> | 2,38 Hectáreas |
|--|----------------|

**USOS****Preferentes**

- Residencial Colectivo

**Compatibles Excluidos**

- Residencial Unifamiliar
- Terciario

- Industrial

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO****Índice de Edif. Bruta del Ámbito de la Actuación Densidad Máxima de Viviendas**

- 0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- 75 Viviendas/Hectáreas

**Número Máximo de Plantas**

- 4 Plantas (Pl. Baja+3)

**CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

- Manzana M - 1 y M - 5 (Uso Residencial V.P.P.)  
Índice de Edificabilidad Neto : 1,15 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Manzanas M - 2 y M - 6 (Uso Residencial Promoción Libre)  
Índice de Edificabilidad Neto : 1,55 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Manzana M - 4 (Uso Terciario)  
Índice de Edificabilidad Neto : 1,39 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

|                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| <b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b> | Sistema de Compensación |
|-----------------------------|-------------------------|

**DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA**

Conforme a lo establecido en el Artículo 10,B de la LOUA, se establece la Reserva de Suelo equivalente al treinta por ciento (30%) de la Edificabilidad Total Residencial de la Unidad de Actuación "Rambla del Algarrobo", para su destino a Viviendas de Protección Pública (4.026,60 m<sup>2</sup>t).

| <b>CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN LA U.A. "RAMBLA DEL ALGARROBO"</b> |                                  |                        |                      |
|--|----------------------------------|------------------------|----------------------|
| <b>CONCEPTO</b>  | <b>METROS CUADRADOS DE SUELO</b> |                        |                      |
|  |                                  | <b>SISTEMA GENERAL</b> | <b>SISTEMA LOCAL</b> |
| <b>ESPACIOS LIBRES</b>   |                                  | 2.680,12               | 2.447,29             |
| <b>EQUIPAMIENTOS</b>   |                                  |                        | 1.701,91             |
| <b>10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN</b>                   |                                  |                        |                      |

**Afecciones.**

Las Afecciones de la Legislación Sectorial tienen incidencia en la Ordenación y el uso del Suelo. En el Ámbito de los terrenos que comprende la presente Modificación Puntual, la Legislación Sectorial afecta a los elementos que se relacionan a continuación, cuyas afecciones quedan grafiadas en el Plano 1, perteneciente a la Documentación Gráfica que acompaña esta Memoria.

**Red de Carreteras de Andalucía.**

Dentro de la Red Autonómica, y perteneciente a la denominada Red Complementaria, se encuentra la Carretera A-352. Es de aplicación en la Red Autonómica la Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía.

**• Afecciones derivadas de la Carretera SGVS-5/A-1200:**

- Línea de dominio Público de 3 metros, medidos desde el borde de la explanación.
- Línea de Servidumbre Legal de 8 metros, medidos desde el borde de la explanación.
- Línea de Límite de Edificación de 50 metros, medidos desde el borde exterior de la calzada.
- Línea de Afección de 50 metros, medidos desde el borde de la explanación.

**Vías Pecuarias.**

La Legislación Sectorial de aplicación en materia de Vías Pecuarias, es la Ley 3/1995, de 23 de marzo y el Decreto 155/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza.

La relación de Vías Pecuarias que inciden en el Ámbito de la Actuación y sus anchos legales es la siguiente:

- Vía Pecuaría núm. 3, Camino Viejo de Baza, con un ancho legal de 30 metros.
- Vía Pecuaría núm. 7, Vereda del Camino de Lorca, con un ancho legal de 20 metros.

Los ejes de estas Vías Pecuarias y sus anchos legales, vienen reflejados en la Documentación Gráfica que complementa esta Modificación Puntual. Los terrenos que comprenden quedan incluidos en la clase de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. No obstante, durante la tramitación y aprobación de los instrumentos de Planeamiento de Desarrollo, se solicitará informe a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

**Aguas.**

La legislación aplicable en materia de aguas es el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. En el Artículo 6.a) y 6.b) se establece la Zona de Servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una Zona de Policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En la zona de la Actuación, le afecta la denominada Rambla del Algarrobo. Actualmente se encuentra en tramitación el Proyecto de Construcción «EIE -070212-CA. Adecuación y Encauzamiento del Río Antas y de la Rambla del Algarrobo», en relación a la Aprobación acordada por el Ayuntamiento en fecha 20 de noviembre de 2007.

No obstante, tal como se ha comentado reiteradamente, se ha realizado un Estudio Hidrológico a instancias del Servicio de Obras Hidráulicas de la Junta de Andalucía, por él supeditado y de cuyos resultados se definen tanto la Zona de Dominio Público Hidráulico correspondiente a la Rambla del Algarrobo, como la Zona de Inundabilidad determinada por el periodo de retorno a 500 años y también la Zona de Policía.



#### AFECCIONES SECTORIALES

##### Programación.

Para la Ejecución de la U.A.-19, teniendo en cuenta su concentrada estructura de la propiedad, el Sistema de Actuación que se establece es el de Compensación. En cuanto a los Plazos de Ejecución, se actuará en concordancia a lo expuesto en el Apartado 10.2 de la Memoria de Ordenación del PGOU de Vera, parte de cuyo texto se transcribe a continuación.

«Se establecen los siguientes plazos máximos para la ejecución de las determinaciones recogidas en el presente documento:

- Para Actuaciones de Ordenación correspondientes a figuras de planeamiento en desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado o Suelo Urbano No Consolidado:

- Formulación (del Plan Parcial): 2 años desde la aprobación definitiva de la Adaptación de las NN.SS. de Vera a la LOUA (entendiendo de esta Codificación, para la Unidad que nos ocupa).

- Aprobación Definitiva: 4 años desde la aprobación inicial del instrumento de planeamiento parcial.

- Para Actuaciones de Gestión, correspondientes a Proyectos de Reparcelación:

- Formulación: 1 año desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo que gestionen.

- Aprobación Definitiva: 2 años desde la aprobación inicial del instrumento de gestión.

- Para Actuaciones de Ejecución, consistentes en el Proyecto de Urbanización y las consiguientes obras de urbanización necesarias para la ejecución del planeamiento de desarrollo:

- Formulación: 1 año desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo que ejecuten.

- Aprobación Definitiva: 2 años desde la aprobación inicial del instrumento de ejecución.

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

00279284



La concurrencia de informes sectoriales en la tramitación de todo tipo de actuaciones suspenderá de forma indefinida el cumplimiento de los plazos arriba citados, debiendo acordarse expresamente dicha suspensión por el órgano municipal competente».