

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Anuncio de 25 de noviembre de 2022, 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, en sesión celebrada el 19 de octubre de 2022, por el que se aprueba definitivamente la Innovación (Modificación Puntual núm. 7) 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 19 de octubre 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. 7) 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 9397, 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 19.10.2022, 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. 7) del PGOU de Vera (Almería) (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo II).

Almería, 25 de noviembre de 2022.- La Delegada, Carmen Belén López Zapata.

ANEXO I

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

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

Expediente: PTO-19/13 (TIP/2011/209457).

Municipio: Vera (Almería).

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

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

00272662

de planeamiento 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.

Segundo. El Planeamiento General del municipio lo constituye el PGOU de Vera, configurado por las NN.S.S. 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.

Tercero. La presente Innovación (Modificación Puntual núm. 7) del PGOU de Vera tiene como objeto el cambio de uso a residencial de una parcela de suelo urbano consolidado con una superficie de 18.047 m² que el PGOU vigente califica como Equipamiento Deportivo Privado (antiguo Club de Tenis), cuyas instalaciones fueron desmanteladas, delimitándose un sector de suelo urbano no consolidado para la ejecución de una actuación de renovación urbana que comporta una nueva urbanización.

Cuarto. Que, con fecha entrada 21.3.2013, 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. Tras sucesivos requerimientos de esta Delegación Territorial para subsanar el expediente al objeto de completarlo, y tras sucesivas aportaciones de documentación, con fecha de entrada 9.6.2022, se remite por el Ayuntamiento la documentación que completa el expediente, por lo que el 9 de junio de 2022 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.

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 22.8.2016 se solicita inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, acompañado del Documento Inicial Estratégico y Borrador de la Innovación, emitiéndose el correspondiente Informe Ambiental Estratégico el 6.6.2018.

a) Aprobación inicial. Por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 29.10.2009, sometiéndose a información pública, con inserción de anuncio en el BOP núm. 220, de 16 de noviembre de 2009, Diario «La Voz de Almería» de 12 de noviembre de 2009, y en el tablón de anuncios; así como en BOJA núm. 202, de 19.10.2020; no habiéndose formulado alegación alguna, según certificado.

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

1. Informe de Incidencia Territorial, emitido en sentido favorable con observaciones.
2. Informe en materia de Aguas, emitido en sentido favorable condicionado.

b) Aprobación provisional. Por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 29.11.2012.

Las modificaciones introducidas consisten en dar respuesta a las consideraciones establecidas en el informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo de 15.9.2011, según certificado.

Tras aprobación provisional se solicitaron informes sectoriales en materia de Aguas y Vías Pecuarias; recibiendo los siguientes:

1. Informe en materia de Aguas, emitido en sentido desfavorable.
2. Informe en materia de Vías Pecuarias, emitido en sentido favorable.

c) Aprobación Modificado Primero del documento de Aprobación Provisional. Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 25.11.2015.

Las modificaciones introducidas consisten en dar respuesta a las deficiencias y condicionantes establecidos en los distintos informes sectoriales y en los requerimientos del Servicio de Urbanismo de 11.4.2013 y 17.2.2015, según certificado.

Trás aprobación del Modificado Primero del documento de Aprobación Provisional se solicitó informe sectorial en materia de Aguas; recibíendose el mismo en sentido desfavorable.

d) Aprobación Modificado Segundo del documento de Aprobación Provisional. Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en fecha 30 de noviembre de 2020, según certificado municipal.

Las modificaciones introducidas consisten en dar respuesta a los condicionantes establecidos por Informe Ambiental Estratégico y en el informe en materia de Aguas, según certificado.

Trás aprobación del Modificado Segundo del documento de Aprobación Provisional se solicitaron informes sectoriales en materia Territorial, de Aguas y Telecomunicaciones; recibíendose los siguientes:

1. Informe en materia Territorial, emitido en sentido favorable.
2. Informe en materia de Aguas, emitido en sentido favorable condicionado.
3. Informe en materia de Telecomunicaciones, emitido en sentido favorable.

e) Aprobación Modificado Tercero del documento de Aprobación Provisional. Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 24.5.2022.

Las modificaciones introducidas consisten en dar respuesta a al requerimiento del Servicio de Urbanismo de 2.11.2021, según certificado.

Sexto. En fecha 30.6.2022, el Servicio de Urbanismo informa favorablemente la presente Innovación (Modificación Puntual núm. 7) del PGOU de Vera, por adecuarse a la normativa sectorial y urbanística de aplicación.

Séptimo. En fecha 14.7.2022 se remite el expediente a la Secretaría General Técnica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, interesando la solicitud del preceptivo dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.

Octavo. En fecha 20.9.2022 tiene entrada en esta Delegación Territorial dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía de fecha 15.9.2022, en el que se dictamina favorablemente la Innovación (Modificación Puntual núm. 7) del PGOU de Vera.

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 Innovación de planeamiento general, objeto del presente expediente, 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 lo dispuesto en el artículo 36 del referido cuerpo legal.

V. En fecha 30.6.2022, el Servicio de Urbanismo, considerando que la presente Innovación (Modificación Puntual núm. 7) del PGOU de Vera se adecúa a la normativa sectorial y urbanística de aplicación, emite informe favorable a dicha Innovación.

VI. En fecha 15.9.2022, el Consejo Consultivo de Andalucía, dictamina favorablemente la presente Innovación (Modificación Puntual núm. 7) del PGOU de Vera.

Vista la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería, 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. 7) del PGOU de Vera, por adecuarse a la normativa sectorial y urbanística de aplicación.

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, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y publicar el presente acuerdo y el contenido normativo de la Innovación, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 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 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 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.ª de la CTOTU, Carmen Belén López Zapata.

ANEXO II**NORMAS URBANÍSTICAS****MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 7 DEL PGOU DE VERA. CLASIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚM. 18****3. Ámbito de la actuación.**

La mercantil Baria Beach, S.L., es propietaria de la siguiente parcela en el término municipal de Vera:

Parcela de 18.047 m² de suelo urbano, en el Pago Cabuzana, Cañada del Huerto, inscrita en el registro de la propiedad al tomo 922, libro 167, folio 166, finca registral 13.844 (propiedad de Baria Beach, S.L.).

Es la parcela con referencia catastral núm. 1322803XG0212S0001FG del Catastro de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana del término municipal de Vera (Almería).

En el Anexo 1 de la Memoria correspondiente se incluye la nota simple y la información catastral.

El anterior propietario de la parcela era el Club de Tenis de Vera, que históricamente tenía sus instalaciones en esa finca. Por el deterioro de sus instalaciones y la aparición de nuevas necesidades, dicho club trasladará sus instalaciones a otro lugar del término municipal.

La empresa Baria Beach, S.L., garantizará y financiará el cambio de ubicación del Club de Tenis.

El ámbito de actuación de la Modificación Puntual núm. 7 del PGOU de Vera está clasificado como Suelo Urbano Consolidado por el vigente PGOU de Vera, en el ámbito de la Ordenanza núm. 2, y calificado como Equipamiento Deportivo Privado.

4. Objeto de la Modificación Puntual núm. 7 del PGOU de Vera.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Vera, en sesión extraordinaria celebrada el día 29 de octubre de 2009, aprobó inicialmente la Modificación Puntual núm. 7 del PGOU

00272662

de Vera, para la para la clasificación de la Unidad de Actuación núm. 18, de Suelo Urbano no consolidado de Uso Residencial y subsanación de error material en SGQD-6.

El expediente fue sometido a información pública mediante los correspondientes Edictos publicados en el BOP de Almería núm. 220, de fecha 16 noviembre de 2009, y periódico «La Voz de Almería» de fecha 12 de noviembre de 2009, y notificado personalmente a los propietarios afectados del ámbito.

Tras la solicitud y emisión de los informes sectoriales correspondientes, y no habiendo sido presentadas alegaciones al expediente, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Vera, en sesión extraordinaria celebrada el día 29 de noviembre de 2012, aprobó provisionalmente la citada Modificación Puntual núm. 7 del PGOU de Vera.

Con fecha 21 de marzo de 2013, se solicita la aprobación definitiva de la Modificación Puntual núm. 7 del PGOU de Vera, a la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de Urbanismo.

Se produce un primer requerimiento de 11 de abril de 2013, de la Delegación Territorial, que dado el alcance y afectación de organismos sectoriales, el Ayuntamiento demora en subsanar hasta el 3 de febrero de 2015.

Entre dichos informes sectoriales, se encuentra el de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico, que emite informe desfavorable al documento de aprobación provisional, de fecha 6 de junio de 2014, registrado de entrada con el núm. 7.738, de fecha 11 de junio de 2014.

La Delegación Territorial comunica, con fecha 16 de febrero de 2015, que la solicitud aún no reúne los requisitos exigidos por la legislación urbanística, por lo que se requiere subsanación del expediente, y entre otras determinaciones, subsanar las siguientes:

- a) Necesidad de nueva aprobación provisional, por modificaciones respecto al documento de aprobación inicial.
- b) Informe sectorial de Aguas, de verificación del documento de la nueva aprobación provisional que se solicita.
- c) Necesidad de evaluación Ambiental, por la propuesta de Sistema General en Suelo No Urbanizable.
- d) Etc.

De modo que, en su versión para nueva aprobación provisional, la Modificación Puntual núm. 7 del PGOU de Vera tiene por objeto la clasificación de la Unidad de Ejecución núm. 18 de Suelo Urbano No Consolidado de Uso Residencial, en los terrenos antiguamente ocupados por el Club de Tenis de Vera, y clasificados actualmente como Suelo Urbano Consolidado, en el ámbito de la Ordenanza 2 del vigente PGOU de Vera, y calificados como uso Equipamiento Privado.

El contenido de la Modificación Puntual núm. 7 del PGOU de Vera, para nueva aprobación provisional, pretende atender a las consideraciones del Informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, simplificando ostensiblemente el alcance de la innovación, limitándose a la determinación y delimitación de la Unidad de Actuación núm. 18.

De este modo, se eliminan los contenidos y determinaciones relativas al Sistema General de uso social de 36.898 m², en Suelo No Urbanizable, accesible a través del Camino de la Ribina, previsto en las estipulaciones del Convenio Urbanístico suscrito a 16 de septiembre de 2002, y como consecuencia de esta decisión, el expediente no deberá ser sometido a Evaluación Ambiental, por cuanto no afecta al Suelo No Urbanizable.

La Modificación Puntual núm. 7 propuesta afecta a la ordenación estructural, de modo que la competencia para su aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo, previa la verificación de los informes sectoriales de carácter vinculante, de conformidad con 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, disposición adicional primera, relativa a la solicitud y remisión de informes, dictámenes y otros pronunciamientos, que

con carácter preceptivo deban emitirse por la Administración de la Junta de Andalucía, y según dispone el artículo 32.1.4.ª de la LOUA.

5. Usos, instalaciones, edificaciones e infraestructuras preexistentes.

Los terrenos urbanos que se afectan en esta Modificación Puntual, que se pretenden clasificar como Suelo Urbano No Consolidado, de uso Residencial, han acogido durante 25 años las instalaciones del Club de Tenis de Vera.

Hace varios años que los edificios se derribaron, y el terreno esta en estado de abandono, no obstante, existen unas masas de pinos que se pretenden conservar, siendo plantaciones recientes, con poco interés medioambiental.

Los accesos por calles adyacentes de la localidad son múltiples y esta rodeado de edificaciones y vías consolidadas dotadas de todos los servicios urbanísticos.

Los terrenos, objetos de esta Modificación Puntual, tienen las características de un suelo insertado en un entorno urbano consolidado, y siendo su uso anterior deportivo, se puede concluir y constatar que se ha transformado ya el territorio.

6. Planeamiento general vigente.

El planeamiento urbanístico general aplicable en el término municipal de Vera hasta fechas recientes fueron las Normas Subsidiarias de Ámbito Municipal de Vera, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 19 de diciembre de 1991 (BOP de 13.3.92).

De conformidad con el Decreto 11/2008, de 22 de enero (BOJA núm. 27, de 7 de febrero de 2008), por el que se desarrollan los procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, el Ayuntamiento de Vera formuló el documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias de Vera a la LOUA, aprobado inicialmente por el Pleno celebrado en fecha de 30 de julio de 2008, y publicado en el BOP de Almería núm. 150, de 6 de agosto de 2008.

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

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

El PGOU de Vera está en vigor desde la publicación de su contenido íntegro en el BOP de Almería de 6 y 12 de febrero de 2009.

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

7. Legislación urbanística y sectorial de aplicación.

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

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

b) Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de Ley del Suelo.

c) Decreto 11/2008, de 22 de enero (BOJA núm. 27, de 7 de febrero de 2008), por el que se desarrollan los procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

d) Ley 2/2012, de 30 de enero, de la Junta de Andalucía, que modifica parte de la 7/2002.

e) La Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía, modificada por disposición adicional quinta de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo.

f) Decreto 129/2006, de 27 de junio, del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado mediante Decreto 206/2006, de 28 de noviembre.

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

- R.D. 2159/1978, de 23 de junio. Reglamento de Planeamiento.

- R.D. 3288/1978, de 25 de agosto. Reglamento de Gestión Urbanística.

- R.D. 2187/1978, de 23 de junio. Reglamento de Disciplina Urbanística.

8. Justificación legal.

La Modificación Puntual núm. 7 del PGOU de Vera, para la clasificación de la Unidad de Actuación núm. 18 de Suelo Urbano No Consolidado de uso Residencial, es una innovación que ha de considerarse como una «Modificación de los instrumentos de planeamiento», recogida en el art. 38 de la LOUA, ya que por su contenido y alcance, no cabe considerarla como una «Revisión de los instrumentos de planeamiento», cuyo contenido se recoge el art. 37 de la misma ley, puesto que no cabe entenderla como una alteración integral de la ordenación establecida por el planeamiento vigente, ni como una alteración sustancial de la ordenación estructural del mismo, puesto que se trata de una actuación puntual en un ámbito urbano.

Del mismo modo, tampoco procedería interpretarla como una revisión parcial, ni motivada por caducidad de plazos o por cambio de circunstancia alguna, tal y como se recoge en art. 37 de la LOUA.

Cabe considerarla por lo tanto, como una «Modificación de los instrumentos de planeamiento», ya que así se considera toda alteración de la ordenación no contemplada en el artículo mencionado anteriormente, pudiendo realizarse la modificación en cualquier momento, siempre de manera motivada y justificada, según lo recogido en el art. 38 de la LOUA.

Por otro lado, aún cuando la modificación consiste en la delimitación de una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado de uso Residencial, no supone clasificación de nuevos suelos, puesto que el suelo que se delimita estaba clasificado como Suelo Urbano Consolidado, no se incrementa pues el suelo urbano o urbanizable, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo.

El presente documento modifica la delimitación del suelo urbano consolidado, y modifica los usos, las densidades y edificabilidades del ámbito afectado, por lo que de acuerdo a lo establecido en el PGOU de Vera en cuanto a las que determinaciones se consideran estructurales, hemos de considerar la presente como modificación del planeamiento general vigente que afecta a la ordenación estructural del mismo.

9. Cómputo del crecimiento urbanístico propuesto respecto al planeamiento general.

El planeamiento general vigente en el municipio de Vera está adaptado a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en virtud de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Vera, (por Adaptación de las NN.SS. a la LOUA), por acuerdo del Pleno Municipal adoptado el día 27 de noviembre de 2008 (BOP de Almería núm. 25, de fecha 6 de febrero de 2009, y núm. 29, de fecha 12 de febrero de 2009).

No obstante, a la fecha, el planeamiento general vigente en el municipio de Vera no se encuentra adaptado al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, y los crecimientos

previstos en este PGOU (integrados, en suelo, por el Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado, excepto el de uso Industrial) superan los criterios de crecimiento previstos por la norma 45.4.a) del POTA.

El crecimiento urbanístico que se propone mediante la presente Modificación Puntual núm. 7 del PGOU de Vera debe cumplir las limitaciones del art. 45.4 del POTA:

[45] Modelo de ciudad [N].

4. Como norma y criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes:

a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.

La delimitación de una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado de uso Residencial, no supone clasificación de nuevos suelos, puesto que el suelo que se delimita estaba clasificado como Suelo Urbano Consolidado, no se incrementa pues el suelo urbano o urbanizable.

Aún no incrementándose el suelo urbano ni urbanizable, sí se aumenta el número de viviendas, 135, que supone un incremento de 324 habitantes, (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 aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico).

No obstante lo anterior, y de acuerdo con los criterios de cuantificación de los crecimientos recogidos en el Anexo I-Cuadro Resumen de la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático, en relación a la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico general y la adecuación de los mismos a la planificación territorial, al tratarse de Suelo Urbano No Consolidado, el crecimiento propuesto por la Modificación Puntual núm. 7 del PGOU de Vera no computaría como incremento de población existente ni de superficie de suelo urbano existente.

Igualmente, al no incrementarse la superficie de suelo urbanizado y teniendo en cuenta el incremento de población es de 324 habitantes, no se sobrepasa la limitación que la Ley 2/2008, de 28 de mayo, de Suelo, en su disposición adicional cuarta, determina para las modificaciones del planeamiento general (20% población actual).

Disposición transitoria cuarta. Criterios mínimos de sostenibilidad.

Si, trascurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

10. Conveniencia y oportunidad de la modificación puntual (justificación de la coherencia con el POTA, art. 9.e) y art. 36.2.a) de la LOUA).

Las propuestas de la Modificación Puntual núm. 7 del PGOU de Vera, para la clasificación de la Unidad de Actuación núm. 18 de Suelo urbano No Consolidado de Uso Residencial, son coherentes con el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, en

cuanto a modelo de ciudad compacta, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano.

Se trata de un entorno de suelo urbano consolidado, dando prioridad a la culminación de desarrollos materializados y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.

No altera el modelo de asentamiento, integrándose en la ordenación estructural, no afectando a los suelos preservados del desarrollo urbano y aprovechando y rentabilizando la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, las infraestructuras consolidadas para satisfacer la demanda prevista.

Es por tanto que, en de acuerdo con lo previsto en el artículo 9.E) de la LOUA, la posición de la nueva Unidad de Actuación núm. 18, insertada en la trama del Suelo Urbano Consolidado existente, procura coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, que ordenará el Plan Parcial que desarrolle la Unidad de Actuación, contribuyendo así a su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio.

El Plan Parcial de Ordenación que desarrolle la Unidad de Actuación núm. 18 deberá establecer la ubicación de las dotaciones y equipamientos de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración con la estructura urbana existente y colindante y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad.

El presente instrumento contiene las determinaciones que la LOUA, en su artículo 10, exige al planeamiento general con respecto a las áreas o sectores de suelo urbano no consolidado, y que quedan detalladas en la correspondiente Ficha Urbanística.

Se prevén disposiciones relativas a viviendas protegidas, puesto que se prevé las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Teniendo en cuenta que:

1. Los terrenos objeto de la delimitación de la Unidad de Actuación de Suelo Urbano No Consolidado de Uso Residencial, son de titularidad privada, no estando previsto en el PGOU de Vera la obtención del antiguo equipamiento deportivo privado por parte de la administración municipal.

2. La innovación trae cuenta del Convenio Urbanístico suscrito con fecha 16 de septiembre de 2002, motivado en la no idoneidad de la ubicación del equipamiento por el desgaste y deterioro por el uso de las instalaciones y la conveniencia de ubicar un uso residencial en dichos terrenos colindantes a un área urbana consolidada.

3. El equipamiento privado se trasladará, con cargo a la mercantil promotora de la Modificación Puntual, a una parcela de 18.000 m², de Suelo No Urbanizable, situada en el Paraje «Cañada de Vera», que es parte de la parcela 13 del polígono 3 (referencia catastral núm. 04100A003000130000BB), cuyo resto de 39.000 m² se cederá al Ayuntamiento de Vera como mejora para el bienestar de la población y el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística.

NOTA: La calificación urbanística del futuro Club de Tenis, así como el uso y destino de los terrenos en Suelo No Urbanizable que se ceden en contraprestación y en virtud del Convenio Urbanístico suscrito serán objeto de expediente distinto de innovación del planeamiento general, por tanto, la presente Modificación Puntual núm. 7 del PGOU de Vera no afecta a la clasificación o calificación del suelo no urbanizable.

Se concluye que lo propuesto en esta innovación, no interfiere, sino mejora, la ordenación originaria del Planeamiento General del término municipal de Vera. La ordenación estructural se implementará cumpliendo con mayor calidad y eficacia los principios y fines de la actividad pública urbanística, mejorándose los estándares de la LOUA con esta innovación.

00272662

11. Determinaciones básicas de la Unidad de Actuación núm. 18 propuesta en la Modificación núm. 7 del PGOU de Vera.

El objeto de la presente Modificación Puntual, tal y como se ha citado anteriormente, es la clasificación de la Unidad de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado de uso Residencial denominada Unidad de Actuación núm. 18, sobre suelos ya clasificados como Suelo Urbano.

La Unidad de Actuación núm. 18, delimitada en los planos adjuntos, se sitúa en el límite Este del Núcleo Urbano de Vera.

En dichos terrenos se ubicaba el antiguo Club de Tenis de Vera, con unas instalaciones en deterioro y no adecuadas para su uso.

Se trata, igualmente, de dar cumplimiento al convenio urbanístico suscrito en 2002 y satisfacer las necesidades municipales recogidas en dicho convenio.

Las determinaciones básicas que regirán en la Unidad de Actuación núm. 18 son las siguientes:

Área de reparto: AR-22.

Identificación: Unidad de Actuación núm. 18 del PGOU de Vera.

Uso característico: Residencial.

Superficie total (m² de suelo): 18.047 m².

Edificabilidad máxima: 0,80 m²/m².

- Superficie construida máxima: 14.437,60 m²(t).
- Superficie construida uso Residencial: 14.437,60 m²(t).
- Porcentaje Vivienda VPP: 30%.
- Superficie construida uso Residencial VPP: 4.331,28 m²(t).

Aprovechamiento medio: 0,728 U.A./m².

- Aprovechamiento objetivo: 13.138,21 U.A.
- Aprovechamiento subjetivo (90%): 11.824,38 U.A.
- Cesión 10% Aprovechamiento medio: 1.313,83 U.A.

Densidad máx. de vivienda/hectárea: 75 viv/ha.

Número máximo de viviendas: 135 viviendas.

Usos:

Característicos:

- Residencial Colectivo.
- Residencial Unifamiliar.

Compatibles:

- Terciario.
- Espacios Libres.
- Dotacional.
- Aparcamientos.

Prohibido:

- Industrial.

Coeficientes de ponderación:

- Residencial: 1,00.
- Residencial VPP: 0,70.
- Terciario: 1,00.

Edificabilidad máxima: 0,80 m²/m² = 14.437,60 m²(t).

- Residencial: 10.106,32 m²(t).
- Residencial VPP: 4.331,28 m²(t).

Aprovechamiento objetivo: 13.138,21 U.A.

- Residencial: 10.106,32 U.A.
- Residencial VPP: 3.031,89 U.A.

Número máximo de plantas:

- 3 plantas (planta baja + 2).

Dotaciones:

- Sistema General de Espacios Libres: 2.000 m²(s).
- Espacios Libres: 2.600 m²(s) > 18 m²(s))/100 m²(t).
- Equipamiento: 1.750 m²(s) > 12 m²(s))/100 m²(t).

Sistema de Actuación: Sistema de Compensación.

Desarrollo: Plan Parcial de Ordenación.

12. Estudio de dotaciones de espacios libres y equipamientos.

12.1. Sistema General de Espacios Libres.

El artículo 10 de la LOUA determina que los sistemas generales comprenderán como mínimo las reservas para parques, jardines y espacios libres que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante.

El estándar que recoge el PGOU de Vera para el suelo urbano consolidado es de 6,12 m²/hab., superior a las exigencias de la LOUA, por lo que para mantener los estándares de la zona aplicaremos este coeficiente.

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 aplicable 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 de SGEL motivada por la nueva dotación de viviendas por causa del desarrollo de la Unidad de Actuación 18 sería:

$$135 \text{ viviendas} \times 2,4 \text{ hab./viv.} \times 6,12 \text{ m}^2/\text{hab.} = 1.982,88 \text{ m}^2.$$

Se reservarán, en la ordenación detallada, 2.000 m² de suelo con destino a Sistema General de Espacios Libres.

12.2. Espacios Libres (EL).

El art. 17 de la LOUA determina como estándares mínimos, en suelo con uso característico residencial, 30 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, para dotaciones tales como espacios libres y equipamientos, de los cuales 18 metros cuadrados y no menos del 10% de la superficie de la Unidad de actuación, deberán destinarse a parques y jardines.

El techo edificable de uso residencial propuesto por la modificación es de 14.437,60 m², por tanto aplicando los estándares del art. 17 obtendríamos:

$$14.437,60 \text{ m}^2 / 100 \times 18 = 2.598,77 \text{ m}^2.$$

Esta cifra es superior al 10% de la superficie de la Unidad de Actuación 18, siendo igualmente superior al módulo mínimo de reserva para dotaciones previsto por el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Se reservarán, en la ordenación detallada, 2.600 m² de suelo con destino a Sistema Local de Espacios Libres.

12.3. Equipamientos.

Con el mismo argumento expuesto en el punto anterior, tendríamos, correspondiente al residencial:

$$14.437,60 \text{ m}^2 / 100 \times 12 = 1.732,52 \text{ m}^2.$$

Esta cifra es superior al módulo mínimo de reserva para equipamientos previsto por el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Se reservarán, en la ordenación detallada, 1.750 m² de suelo con destino a Equipamientos.

12.4. Aparcamientos.

Se proyectará 1 plaza de aparcamiento en la vía pública por cada 100 m² de techo edificable, esto es 145 plazas de aparcamiento, de las cuales 4 se destinarán a usuarios con discapacidad (Decreto 293/2009).

Se exigirán, igualmente, aparcamientos en el interior de la parcela de forma que exista un aparcamiento privado por cada 100 m² de techo edificable o vivienda (como mínimo).

13. Ficha Urbanística Reguladora de la Unidad de Actuación núm. 18.

| | | | |
|---|---|--|---------------|
| FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE U.A. DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | | UNIDAD DE ACTUACION Nº | U.A.18 |
| AREA DE REPARTO: AR - 22 | | | |
| LOCALIZACIÓN | | "Hoya del Gallego". Núcleo urbano Vera | |
| SUPERFICIE | | 1,8047 Hectáreas = 18.047 m ² | |
| USOS | | | |
| Característicos | Compatibles | Prohibidos | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Residencial Colectivo • Residencial Unifamiliar | <ul style="list-style-type: none"> • Terciario • Dotacional • Espacios Libres • Aparcamientos | <ul style="list-style-type: none"> • Industrial | |
| Coefficientes de Ponderación de Usos | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Residencial Colectivo: 1,00 • Residencial Unifamiliar: 1,00 | <ul style="list-style-type: none"> • Residencial VPP: 0,70 • Terciario:1,00 | | |
| CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO | | | |
| Aprovechamiento Medio: 0,728 U.A./m ² | | Densidad máx. viviendas: 75 viv/ha | |
| Edificabilidad máxima: 0,80 m ² /m ² | | Número de plantas: 3 plantas | |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN | | Sistema de Compensación | |
| PLANEAMIENTO DE DESARROLLO | | Plan Parcial de Ordenación | |
| DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA | | | |
| Conforme al artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida sí es exigible, debiéndose disponer las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. | | | |
| CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN LA U.A.-18 | | | |
| CONCEPTO | M2 DE SUELO | | |
| | SISTEMA GENERAL | SISTEMA LOCAL | TOTAL |
| ESPACIOS LIBRES | 2.000 | 2.600 | 4.600 |
| DOCENTE S.I.P.S | | 1.750 | 1.750 |
| APARCAMIENTOS | 1 plaza en la vía pública por cada 100 m ² (t) | | |
| 10% DE APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UNIDAD DE ACTUACION | | | |

14. Conexiones a infraestructura existentes.

La futura Unidad de Actuación núm. 18 se encuentra localizada en un ámbito de Suelo urbano Consolidado, tiene varios accesos rodados por calles circundantes, tales como la calle de Diego Fernández Caparrós y calles de la zona Terciaria-Industrial colindante.

Dichas calles se encuentran totalmente urbanizadas y con todos los servicios urbanísticos característicos de suelo urbano.

El Plan Parcial de Ordenación que desarrolle la Unidad de Actuación núm. 18 daría continuidad a los trazados existentes en cuanto a viario como a servicios.

Se certificará por las empresas suministradoras la viabilidad de suministro de infraestructuras.

15. Estudio económico financiero.

El desarrollo de la Unidad es viable puesto que técnicamente los terrenos objeto de este plan no tienen dificultades orográficas, geográficas y de suelo que impidan su desarrollo. La unidad determinada puede dar cumplimiento a todas las disposiciones legales y jurídicas exigidas por la legislación y la administración.

Igualmente, el desarrollo de la Unidad es económicamente viable por la solvencia de la promotora del plan, y porque los costes de urbanización y los precios de venta de residencial se presumen coherentes y no se requieren grandes obras de infraestructura para la ejecución de las obras de urbanización de la Unidad.

El coste de las obras de Urbanización de la Unidad se desglosa de la siguiente forma:

| CAPÍTULO | RESUMEN | IMPORTE |
|----------|-------------------------------------|-----------|
| CAP 01 | MOVIMIENTO DE TIERRAS | 13.878 € |
| CAP 02 | SISTEMA VIARIO | 143.406 € |
| CAP 03 | SISTEMA DE EVACUACIÓN DE AGUAS | 9.254 € |
| CAP 04 | ABASTECIMIENTO DE AGUAS | 32.382 € |
| CAP 05 | ENERGIA ELECTRICA Y ALUMB. PUBLICO | 115.650 € |
| CAP 06 | TELEFONIA | 13.878 € |
| CAP 07 | JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO | 9.254 € |
| CAP 08 | RED DE PLUVIALES | 18.504 € |
| CAP 09 | RED DE RIEGO | 9.254 € |
| CAP 10 | RED DE HIDRANTES CONTRA INCENDIOS | 4.627 € |
| CAP 11 | SERVICIOS AFECTADOS | 18.504 € |
| CAP 12 | CONEX. EXT.: ELECTRICIDAD | 27.756 € |
| CAP 13 | CONEX. EXT.: ABASTECIMIENTO Y SANEA | 23.130 € |
| CAP 14 | CONEX. EXT.: TELECOMUNICACIONES | 9.254 € |
| CAP 15 | TRATAMIENTO DE RESIDUOS | 4.627 € |
| CAP 16 | SEGURIDAD Y SALUD | 9.254 € |
| | EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS | 462.672 € |
| | 19 % GG + BI | 87.908 € |
| | 21 % IVA | 115.622 € |
| | PRESUPUESTO DE CONTRATA (PEC) | 666.201 € |
| | TASAS URB., NOTARÍA ... | 30.000 € |
| | ESTUDIOS TÉCNICOS Y HONORARIOS | 40.175 € |
| | GASTOS GENERALES | 44.182 € |
| | IMPORTE TOTAL DE LA INVERSION | 780.558 € |

Los promotores del Polígono disponen de los medios económicos suficientes para llevar a cabo las obras de Urbanización.

No se contempla indemnizaciones a usos y edificaciones existentes.

Por ser propietario único no se contemplan garantías para el cumplimiento de ejecución de las obras de urbanización.

16. Informe de Sostenibilidad Económica.

16.1. Antecedentes.

El presente informe tiene por objeto dar cumplimiento al apartado 3 del artículo 19.1.a) de la LOU de Andalucía (7/2002).

16.2. Datos y características de la actuación.

La innovación 7 del PGOU de Vera da una nueva calificación pormenorizadamente al suelo que determina el PGOU. Las determinaciones básicas que regirán en la Unidad de Actuación núm. 18 son las expresadas anteriormente en el apartado 11.

16.2.1. Costes previstos para la ejecución y desarrollo del plan.

Ejecución de la urbanización:

Tanto las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo, así como, las infraestructuras necesarias de las redes de saneamiento, telefonía, abastecimiento y alumbrado público, no supondrán coste alguno para la administración, que recibirá las parcelas de titularidad pública y las que le correspondan por ley, urbanizadas y libres de cargas de urbanización.

16.3. Impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas.

Se analizan los gastos que va a suponer para la administración, la ejecución y el mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios y también los ingresos que se van a obtener, para comprobar, si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si hay que introducir factores de corrección.

Se procede a realizar el cálculo de los costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados; como el mantenimiento de la red viaria, servicio de abastecimiento de aguas y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria y de los servicios resultantes de las zonas de equipamientos públicos, etc.

16.3.1. Implantación de infraestructuras.

La implantación y ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de la unidad no supone coste para la administración.

16.3.2. Mantenimiento de infraestructuras.

- Las infraestructuras viarias:

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes y de la calzada y aceras, y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.

Se considera un valor de 1,00 €/m² anuales de mantenimiento de viario.

Se supondrá que la superficie de viario será el 20% de la superficie total de la Unidad:

$$S (\text{viario}) = 0,20 \times S (\text{unidad}) = 0,2 \times 18.047 = 3.609,40 \text{ m}^2$$

Por tanto el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie de red viaria asciende a:

3.609,40 €/año

00272662

- Zonas verdes públicas:

En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, posible riego y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.

Se considera un valor de 0,50 €/m² anuales de mantenimiento de zonas verdes.

Por tanto el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie de zonas verdes asciende a:

$$4.660 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ €/m}^2 = 2.300,00 \text{ €/año}$$

- Infraestructuras de abastecimiento de agua potable:

Mediante la imposición de tarifas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio, por tanto, no supone carga para el Ayuntamiento.

- EDAR e infraestructura de saneamiento:

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratamiento de las aguas negras a depurar, lo paga el usuario a través de la cuota de servicio (mantenimiento) y consumo de uso de depuradora, por esta razón, no le supone carga al Ayuntamiento.

- Infraestructura suministro eléctrico:

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se le carga directamente a los usuarios.

- Infraestructura telefónica:

Las infraestructuras de la red de telefonía, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se le carga directamente a los usuarios.

16.3.3. Prestación de servicios.

- Recogida de residuos sólidos urbanos:

Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto, no supone carga para el Ayuntamiento.

16.3.4. Ingresos de la actuación.

Ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos:

- IBI El impuesto de bienes inmuebles (IBI).

- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM).

- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).

- Impuesto de bienes inmuebles:

Los ingresos debidos al impuesto de bienes inmuebles corresponden, en nuestro caso, a dos actos diferentes:

En primer lugar el desarrollo de los suelos producirá la inclusión de los nuevos solares en las normas de valoración de los bienes de naturaleza urbana, hasta ahora incluidos en el de bienes de naturaleza rústica. Y como consecuencia de ello, se producirá un incremento en la recaudación municipal del IBI.

Para su cálculo se estima, que tras la actualización de la ponencia de valores se adopta un tipo medio del 0,65%. Con este tipo y aplicando a los nuevos solares del suelo urbanizable un valor medio de 100 €/m², para parcela ya urbanizada y para una cantidad de suelo urbano del 45% del suelo total, obtenemos una recaudación de:

$$18.047 \text{ m}^2 \times 0,45\% \times 100 \times 0,65 = 5.278,74 \text{ €}$$

Y en segundo lugar, las nuevas edificaciones supondrán también un incremento de la recaudación del citado IBI por su incorporación a los bienes de naturaleza urbana. Considerando el mismo tipo medio anterior del 0,65% y aplicando a la edificabilidad prevista en el plan parcial un valor unitario de 400 €/m², obtenemos una recaudación de:

$$14.437,60 \text{ m}^2 \times 400 \text{ €/m}^2 \times 0,65\% = 37.537,76 \text{ €}$$

- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM):

Según los datos obtenidos en el Instituto Nacional de Estadística, la media de vehículos por vivienda se establece en 1,50.

Considerando una media de 80 € por vehículo, los ingresos obtenidos a través de este impuesto asciende a:

$$135 \text{ viv.} \times 1,50 \times 80 \text{ €} = 16.200 \text{ €/año}$$

- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO):

Para el cálculo del importe de las licencias de obras de la edificación, para la edificación residencial prevista en el plan parcial, podemos hacer una estimación considerando un presupuesto de 500 €/m².

Para un impuesto de construcción fijado en el 3,5%, y en caso de construirse la totalidad de la edificabilidad de la Unidad, el impuesto ascendería a la cantidad de:

$$14.437,60 \text{ m}^2 \times 500 \text{ €/m}^2 \times 3,5 \% = 252.658,00 \text{ €}$$

16.3.5. Balance económico de la actuación.

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones urbanizadoras, vemos el impacto sobre la Hacienda Local, obteniendo el saldo resultante del incremento de los gastos e ingresos.

Gastos:

| | |
|-------------------------------|----------|
| Mant. Infraestructura Viarias | 3.609,00 |
| Mant. Zonas Verdes Públicas | 2.300,00 |
| Total: | 5.909,00 |

Ingresos:

| | |
|-------------------|-----------|
| IBI suelo | 5.287,74 |
| IBI edificaciones | 37.537,76 |
| IVTM | 16.200,00 |
| Total: | 59.025,50 |

Por tanto, el balance es positivo para la Hacienda Pública Local.

En cuanto a los ingresos obtenidos por las licencias de edificación, al producirse estas por una sola vez, no se han considerado en el balance, que determina la sostenibilidad anual de desarrollo urbanístico.

16.4. Adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no sólo debe valorarse el nivel de afectación de la administración Local, sino también evaluar, si los cambios en los usos productivos que generaran las actuaciones planteadas en la actuación, están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

En este caso, no se producen cambios en los usos establecidos en el PGOU, manteniéndose el uso residencial, por lo que se entiende que no ha lugar el desarrollo de este apartado.

16.5. Conclusiones.

El análisis sobre la sostenibilidad económica de la actuación, para el desarrollo de la U.A.-18 del PGOU de Vera, es favorable; ya que el balance económico es positivo, porque los ingresos superan a los gastos, tanto en el momento de la ejecución, como en años sucesivos, por lo que es sostenible, y por tanto, el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad, además de los ingresos puntuales recibidos a través de las tasas de la edificación.

Por tanto, este plan es económicamente sostenible, en la hipótesis considerada en esta memoria.

17. Estudio de alternativas.

El desarrollo de la propuesta ha tenido en cuenta las siguientes alternativas razonables:

Alternativa 0 (no modificar).

Ordenación conforme al planeamiento vigente.

En la actualidad el suelo está clasificado como Suelo Urbano Consolidado por el vigente PGOU de Vera, en el ámbito de la Ordenanza núm. 2 y calificado con Equipamiento Deportivo Privado, ya que los terrenos han albergado durante 25 años un Club de Tenis privado, que posteriormente fue trasladado a unos terrenos con mejor ubicación, más amplios y mejor acondicionados. Tras el derribo de las antiguas instalaciones, la parcela quedó abandonada y sin uso alguno.

La titularidad de carácter privado, su situación y sus dimensiones no concuerda con el uso que el PGOU de Vera le tiene asignado.

Alternativa 1.

Modificación Puntual del PGOU de Vera para la Clasificación de la Unidad de Actuación núm. 18 de Suelo Urbano No Consolidado de Uso Residencial.

Esta alternativa consiste en la clasificación de los terrenos como unidad de actuación de Suelo Urbano No Consolidado de Uso Residencial, con las siguientes características:

Identificación: Unidad de Actuación núm. 18 del PGOU de Vera.

Uso característico: Residencial.

Superficie total (m² de suelo): 18.047 m².

Edificabilidad máx: 0,80 m²/m².

- Superficie construida máxima: 14.437,60 m²(t).

- Superficie construida uso Residencial: 14.437,60 m²(t).

- Porcentaje Vivienda VPP: 30%.

- Superficie construida uso Residencial VPP: 4.331,28 m²(t).

Aprovechamiento medio: 0,728 U.A./m².

- Aprovechamiento objetivo: 13.138,21 U.A.

- Aprovechamiento subjetivo (90%): 11.824,38 U.A.

- Cesión 10% Aprovechamiento medio: 1.313,83 U.A.

Densidad máx. de vivienda/ha: 75 viv/ha.

Número máximo de viviendas: 135 viviendas.

Usos:

Característicos:

- Residencial Colectivo.

- Residencial Unifamiliar.

Compatibles:

- Terciario.

- Espacios Libres.

- Dotacional.

- Aparcamientos.

Prohibido:

- Industrial.

Coefficientes de ponderación:

- Residencial: 1,00.

- Residencial VPP: 0,70.

- Terciario: 1,00.

Edificabilidad máxima: 0,80 m²/m² = 14.437,60 m²(t).

- Residencial: 10.106,32 m²(t).

- Residencial VPP: 4.331,28 m²(t).

Aprovechamiento objetivo: 13.138,21 U.A.

- Residencial: 10.106,32 U.A.

- Residencial VPP: 3.031,89 U.A.

Número máximo de plantas:

- 3 plantas (planta baja + 2).

Dotaciones:

- Sistema General de Espacios Libres: 2.000 m²(s).
- Espacios Libres: 2.600 m²(s) > 18 m²(s)/100 m²(t).
- Equipamiento: 1.750 m²(s) > 12 m²(s)/100 m²(t).

Sistema de Actuación: Sistema de Compensación.

Desarrollo: Plan Parcial de Ordenación.

Esta solución es la elegida y más viable, por sus conexiones con el residencial existente y su separación del industrial mediante la zona verde (Sistema general).

Técnicamente inviable por cuestiones de accesos y de permeabilidad. El polígono industrial da la espalda a estos terrenos.

Los terrenos colindantes con ordenanza O.9.1 llevan urbanizados 15 años y se encuentran sin edificar, el acceso a través de ellos no permite una comunicación con las vías principales del municipio.

Los terrenos objeto de la innovación lindan con terrenos residenciales de las mismas características que las que se proponen, y la accesibilidad por trazados residenciales está garantizada. El entorno residencial edificado es más idóneo y la continuidad de la trama como residencial es viable, homogénea y lógica.

Alternativa 2.

Innovación al PGOU para la clasificación de los terrenos como Unidad de Actuación en Suelo Urbano no consolidado de suelo industrial.

Una variante de la innovación propuesta sería la clasificación como suelo industrial, pues los terrenos lindan con el suelo industrial de Ordenanza núm. 9 del núcleo de Vera.

Los terrenos se clasificarían como unidad de actuación de uso industrial del PGOU de Vera, con las siguientes características:

Identificación: Unidad de Actuación núm. 18 del PGOU de Vera.

Uso característico: Industrial.

Superficie total (m² de suelo): 18.047 m².

Edificabilidad máx: 0,50 m²/m².

- Superficie construida máxima: 9.023,50 m²(t).

Aprovechamiento medio: 0,5 U.A./m².

- Aprovechamiento objetivo: 9.023,50 U.A.

- Aprovechamiento subjetivo (90%): 8.121,15 U.A.

- Cesión 10% Aprovechamiento medio: 902,35 U.A.

Usos:

Característicos:

- Industrial.

Compatibles:

- Terciario.
- Espacios Libres.
- Dotacional.
- Aparcamientos.

Prohibido:

- Residencial unifamiliar y plurifamiliar.

Coefficientes de ponderación:

- Industrial: 1,00.

- Terciario: 1,00.

Número máximo de plantas:

- 2 plantas (planta baja + 1) 11,00 m.

Dotaciones:

- Sistema de Espacios Libres: 1.804 m²(s).

- Equipamiento: 1.000 m²(s).

Sistema de Actuación: Sistema de Compensación.

Desarrollo: Plan Parcial de Ordenación.

Esta solución no es técnicamente viable por cuestiones de accesos y de permeabilidad desde el actual polígono. El polígono industrial colindante está construido dando la espalda a estos terrenos.

Los terrenos colindantes con ordenanza O.9.1 llevan urbanizados 15 años y se encuentran sin edificar, no se necesita más suelo industrial y el acceso a través de ellos no permite una comunicación con las vías principales del municipio.

Los terrenos objeto de la innovación lindan con terrenos residenciales, lo que generaría incompatibilidad de usos.

18. Viabilidad técnica y económica.

El desarrollo de la Unidad de Actuación es viable puesto que técnicamente los terrenos objeto de este plan no tienen dificultades orográficas, geográficas y de suelo que impidan su desarrollo. La unidad determinada puede dar cumplimiento a todas las disposiciones legales y jurídicas exigidas por la legislación y la administración.

Igualmente, el desarrollo de la Unidad de Actuación núm. 18 es económicamente viable por la solvencia de la promotora del plan, y porque los costes de urbanización y los precios de venta de residencial se presumen coherentes y no se requieren grandes obras de infraestructura para la ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Actuación.

19. Programación.

Se proponen los siguientes plazos para el desarrollo de la Unidad de Actuación, a contar desde la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual, reduciendo los plazos previstos por el PGOU de Vera:

Formulación del Plan Parcial: 1 año desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual.

Aprobación definitiva del Plan Parcial: 2 años desde la aprobación inicial del instrumento de planeamiento parcial.

Formulación del Proyecto de Reparcelación: 6 meses desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo que gestionen.

Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación: 1 año desde la aprobación inicial del instrumento de gestión.

Formulación del Proyecto de Urbanización: 6 meses desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo que ejecuten.

Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización: 1 año desde la aprobación inicial del instrumento de ejecución.

Plazo de ejecución de las obras de urbanización: 4 años.