971/09

AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

ANUNCIO DE LICITACIÓN DE CONTRATO DE ALQUILER

1. Entidad Adjudicataria

Organismo: Ayuntamiento de Roquetas de Mar (Almería); mediante resolución de Alcaldía-Presidencia de fecha 27 de enero de 2009, que aprueba el expediente y el pliego de cláusulas administrativas.

Dependencia que tramita el expediente: Unidad de Contratación. Número de expediente: 01/09

2. Objeto del Contrato: Alquiler de local que ha de albergar los puestos del mercado municipal de abastos de Roquetas de Mar.

3. Plazo de ejecución:. El plazo de duración del presente contrato es de UN año, comenzando a partir de la fecha del presente contrato. Finalizado el referido plazo de UN año, el contrato se prorrogará sucesivamente de forma anual, si ninguna de las partes comunicase a la otra su intención de no continuar con el arriendo, debiendo preavisarlo con tres meses de antelación y de forma fehaciente, y por el tiempo que fuese necesario hasta la terminación de la ejecución de las obras del nuevo mercado municipal de abastos

4. Tramitación: Ordinaria y Procedimiento: Abierto.

5. Presupuesto Máximo o Precio Tipo: SESENTA MIL EUROS (60.000 EUROS) IVA incluido.

6. Obtención de la documentación

Página web del Ayuntamiento de Roquetas de Mar: www.aytoroquetas.orq y Unidad de Contratación (teléfono 950.338.537; fax 950.321.514), Plaza de la Constitución n° 1, C.P. 04740, Ayuntamiento de Roquetas de Mar.

7. Presentación de ofertas.

Fecha límite de presentación: Será de QUINCE días naturales a partir del día siguiente en que se publique el presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería.

Documentación necesaria: La que se establece en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares en la Cláusula III. 2.1

Lugar de presentación: Ayuntamiento de Roquetas de Mar, Unidad de Contratación (teléfono 950.338.537; fax 950.321.514), Plaza de la Constitución n° 1, C. P. 04740.

8. Gastos de anuncios: Serán de cuenta del adjudicatario.

En Roquetas de Mar, a 28 de enero de 2009.

EL ALCALDE, Gabriel Amat Ayllón.

973/09

AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR
AQUAGEST SUR, S.A.

A N U N C I O

Juan Fco. Romero García, Jefe del Área de Clientes de Aquagest Sur, S.A., concesionaria del Servicio de Agua, Saneamiento y Depuración de Roquetas de Mar, hace saber, que se exponen al Público los Padrones de los recibos de la zona: A02

(Dicha zona comprende Aguadulce Oeste, toda la zona norte desde Avda. Carlos III, y el Puerto Deportivo) por los conceptos y períodos siguientes:

TASA por Suministro de AGUA:
Cuota de Servicio del 1º TRIMESTRE DE 2.009
Cuota de Consumo del 1º TRIMESTRE DE 2.009
TASA por ALCANTARILLADO
Cuota de Servicio del 1º TRIMESTRE DE 2.009
Cuota de Consumo del 1º TRIMESTRE DE 2.009
TASA por DEPURACION AGUAS RESIDUALES
Cuota de Servicio del 1º TRIMESTRE DE 2.009
Cuota de Consumo del 1º TRIMESTRE DE 2.009

La exposición al público será por el plazo de quince días hábiles, contados desde el siguiente de la publicación de este anuncio.

Durante este periodo, los interesados podrán examinarlos en las oficinas del Servicio. Situadas en la C/ Avda. Roquetas, 180, y si lo estiman, formular las reclamaciones oportunas.

El período de cobro en voluntaria será de DOS meses, a partir de la fecha de publicación de la exposición pública de los padrones.

Las deudas no satisfechas en dicho periodo, se exigirán conforme a la legislación vigente.

En Roquetas de Mar, a 06 de noviembre de 2008.

AQUAGEST SUR, S.A., Juan Fco. Romero García.

872/09

AYUNTAMIENTO DE VERA

E D I C T O
NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

1.- GENERALIDADES
1.1.- Objeto y ámbito de aplicación
1.2.- Vigencia
1.3.- Interpretación y competencias
1.4.- Información urbanística
1.5.- Clasificación del suelo
1.6.- Usos del suelo
1.7.- Alineaciones y rasantes

2.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO
2.1.- Definición del Suelo Urbano Consolidado.
2.2.- Régimen y regulación del Suelo Urbano Consolidado.
2.3.- Condiciones generales de edificación y urbanización simultánea en Suelo Urbano Consolidado.
2.4.- Ordenanzas en Suelo Urbano Consolidado.
2.5.- Obligaciones adicionales en Suelo Urbano Consolidado.
2.6.- Índice y Ordenanzas en Suelo Urbano Consolidado
3.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
3.1.- Definición del Suelo Urbano No Consolidado.

3.2.- Régimen y regulación del Suelo Urbano No Consolidado
3.3.- Condiciones generales de edificación y urbanización simultánea en Suelo Urbano No Consolidado
3.4.- Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado
3.5.- Índice y Fichas Urbanísticas de Suelo Urbano No Consolidado
4.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO
4.1.- Definición del Suelo Urbanizable Ordenado
4.2.- Régimen y regulación del Suelo Urbanizable Ordenado
4.3.- Condiciones generales de edificación y urbanización simultánea en Suelo Urbanizable Ordenado
4.4.- Sectores y Ordenanzas en Suelo Urbanizable Ordenado
4.5.- Obligaciones adicionales en Suelo Urbanizable Ordenado
4.6.- Índice y Fichas Urbanísticas y Ordenanzas de Suelo Urbanizable Ordenado
5.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
5.1.- Definición del Suelo Urbanizable Sectorizado.
5.2.- Régimen y regulación del Suelo Urbanizable Sectorizado.
5.3.- Condiciones generales de edificación y urbanización simultánea en Suelo Urbanizable Sectorizado
5.4.- Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado
5.5.- Obligaciones adicionales en Suelo Urbanizable Sectorizado
5.6.- Índice y Fichas Urbanísticas de Suelo Urbanizable Sectorizado
6.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE
6.1.- Definición del Suelo No Urbanizable
6.2.- Régimen y regulación del Suelo No Urbanizable
6.3.- Condiciones generales en Suelo No Urbanizable
6.4.- Parcela mínima, parcelaciones y segregaciones
6.5.- Edificaciones existentes.
6.6.- Concepto de núcleo de población.
6.7.- Actuaciones de Interés Público o Social
6.8.- Usos y edificaciones en Suelo No Urbanizable
6.9.- Regulación de las distintas categorías de Suelo No Urbanizable
7.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES
8.- CUADRO RESUMEN DE ORDENACIÓN
9.- RÉGIMEN JURÍDICO
9.1.- Procedimiento
9.2.- Disposición transitoria
9.3.- Disposición derogatoria
9.4.- Disposición final

1.- GENERALIDADES

1.1.- Objeto y ámbito de aplicación

La presente Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA constituye, durante su periodo de vigencia, el instrumento de ordenación integral del territorio municipal, siendo su objeto la definición de la estructura urbanística general del Municipio, la clasificación del suelo y el establecimiento de los regímenes jurídicos correspondientes a las distintas categorías del mismo, y la regulación, directa o indirecta, de la urbanización, edificación y uso del suelo de la totalidad de los terrenos incluidos en todo el término municipal.

1.2.- Vigencia

Las determinaciones que se contienen en la Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA entrarán en vigor a partir de la fecha de la publicación oficial de su aprobación definitiva, y su periodo de vigencia será, en principio, indefinido, sin perjuicio de las modificaciones puntuales que resulten necesarias durante dicho periodo, y sin detrimento de su obligada revisión en el caso de concurrir las circunstancias que se expresan en el apartado 2.4 de la Memoria Justificativa y de Ordenación.

1.3.- Interpretación y competencias

Corresponde al Ayuntamiento de Vera, y en su defecto y subsidiariamente a los órganos competentes de la administración autonómica, la interpretación de las determinaciones del planeamiento general, y velar por el cumplimiento de sus objetivos fundamentales.

A tales efectos el Ayuntamiento, previos los informes técnicos pertinentes, podrá condicionar la autorización de aquellas actuaciones que, aún cuando observen las condiciones específicas señaladas, resulten contraproducentes respecto del ordenamiento general establecido.

1.4.- Información urbanística

La obligada publicidad del contenido del planeamiento general, y demás figuras de planeamiento que se formulen en su desarrollo, quedará referida a la totalidad de los documentos que lo integran.

La información urbanística correspondiente podrá llevarse a efecto mediante consultas verbales o por escrito ante el Ayuntamiento, debiendo incluirse en la solicitud la identificación catastral de la finca, polígono o sector del que se requiere información.

La información municipal se acreditará mediante la expedición de la correspondiente Cédula Urbanística de los terrenos, en la que se expresarán como mínimo las siguientes circunstancias:

- Identificación del peticionario.
- Identificación catastral de los terrenos interesados.
- Fecha de expedición de la Cédula.
- Planeamiento en vigor aplicable.
- Clase y categoría de suelo que corresponde a los terrenos.
- Sector o área normativa en que se ubican, y sistema de actuación establecido, en caso de Suelo Urbanizable o Urbano No Consolidado.
- Condiciones específicas de uso y edificación, o de planeamiento, del área o sector correspondiente.
- APROVECHAMIENTO: medio del sector en caso de Suelo Urbanizable o Urbano No Consolidado.
- Sector o polígono donde se hará efectivo el derecho a APROVECHAMIENTO: de los propietarios, en el caso de terrenos destinados a sistemas generales.
- Previsiones de programación concernientes a los terrenos.

1.5.- Clasificación del suelo

Conforme al artículo 3.2 del Decreto 11/2008, la presente Adaptación de las NN. SS. de Vera clasifica la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

De este modo, para la totalidad del suelo del Término Municipal de Vera, se ha establecido la siguiente clasificación del suelo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 4 del Decreto 11/2008:

· Suelo Urbano
- Consolidado
- No Consolidado
· Suelo Urbanizable
- Ordenado
- Sectorizado
· Suelo No Urbanizable
- Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica
- Suelo No Urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.
- Suelo No Urbanizable de carácter natural ó rural

Las categorías de Suelo Urbanizable No Sectorizado y Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado no están previstas en la presente Adaptación de las NN. SS. de Vera.

1.6.- Usos del suelo

La presente normativa se complementa con la Ordenanza Municipal de Edificación, aprobada definitivamente mediante acuerdo del Pleno Municipal de fecha 27 de marzo de 2007 (B.O.P. de Almería de 17 de abril de 2007), conforme a la cual, los usos globales a que podrán destinarse los terrenos y las edificaciones son los siguientes:

· Residencial, que es el uso que corresponde a los edificios y locales destinados al alojamiento permanente de las personas.

· Terciario, que comprende las actividades particulares de prestación de servicios a terceros y de compraventa al por menor de mercancías.

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

· Agrícola y Pecuario, correspondiente a las explotaciones de recursos naturales de origen vegetal o animal, y al almacenaje de productos de la misma índole.

· Dotacional, que corresponde a los locales, edificios e instalaciones destinados al equipamiento educativo y social del municipio.

· Espacios Libres, en el que se incluyen las zonas verdes y áreas peatonales para el recreo y esparcimiento de las personas.

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

Incorporando específicamente el artículo 64.1.2 de las NN. SS. de 1991, se añadirá al artículo 74.- "Especificidad y características del uso hotelero", de la Ordenanza Municipal de Edificación la siguiente categoría:

· "Poblado Turístico o Apartamentos Turísticos (TH-5), definidos como conjunto de apartamentos, con un edificio independiente o no, donde se halle la recepción y los servicios complementarios. Los antedichos apartamentos tendrán la consideración de viviendas libres, a todos los efectos, incluida su posible venta a terceros independientes."

Igualmente, se añade el siguiente párrafo al artículo 75.- "Condiciones generales del uso hotelero":

"El uso Terciario de Poblados Turísticos o Apartamentos Turísticos será de aplicación como uso compatible al Hotelero en todo el suelo urbanizable de la zona de costa, y en el suelo urbano de la zona de costa procedente del planeamiento de desarrollo, entendida la citada compatibilidad como el destino de un porcentaje máximo del 50% del APROVECHAMIENTO: objetivo del uso preferente Hotelero al uso de Poblados Turísticos o Apartamentos Turísticos.

Las condiciones de APROVECHAMIENTO: para este uso serán las de la Ordenanza de aplicación en la parcela correspondiente, con la salvedad de la reducción del número máximo de plantas previsto en una planta menos."

1.7.- Alineaciones y rasantes

Las alineaciones son las grafiadas en los planos de ordenación para el Suelo Urbano Consolidado, y las resultantes de la ordenación detallada de los Planes Parciales en Suelo Urbanizable Ordenado.

Como criterio general, la alineación coincidirá con la línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas, y quedará configurada por la línea de la edificación o línea de fachada existente, o en su caso la línea de cerramiento de la propiedad respecto del espacio público.

Las rasantes son las definidas por la red viaria y la topografía existente.

Con independencia de su representación gráfica en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada, el administrado, tras la concesión de la oportuna licencia, y previo el inicio de las obras, vendrá obligado a solicitar el señalamiento de alineaciones y rasantes, que serán dadas por el Ayuntamiento con el levantamiento de la correspondiente acta, suscrita por ambas partes.

2.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

2.1.- Definición del Suelo Urbano Consolidado

El Suelo Urbano Consolidado, en la presente Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA, se integra por aquel que está clasificado como urbano por el planeamiento general vigente, y cumple las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la LOUA, así como el que estando clasificado como urbanizable, se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del citado artículo.

2.2.- Régimen y regulación del Suelo Urbano Consolidado

El régimen del Suelo Urbano Consolidado previsto por la Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA se corresponde con el previsto por el artículo 56 de la LOUA, y recogido en el artículo 3.14 de la Memoria Justificativa y de Ordenación del presente documento.

La Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA establece la calificación pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado, regulando su uso y las condiciones e intensidades de la edificación, consistentes en volumen, ocupación máxima, número de plantas y alineaciones, definiéndose así, el modelo de utilización de los terrenos y construcciones que lo integran, con lo que se define su APROVECHAMIENTO: objetivo.

El APROVECHAMIENTO: objetivo en Suelo Urbano Consolidado vendrá determinado por la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general y los instrumentos de desarrollo del mismo, sobre un terreno o parcela, de acuerdo y con las limitaciones de uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

La presente normativa de Suelo Urbano Consolidado se complementa con la Ordenanza Municipal de Edificación, aprobada definitivamente mediante acuerdo del Pleno Municipal de fecha 27 de marzo de 2007 (B.O.P. de Almería de 17 de abril de 2007), que regula los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y el destino del suelo, son exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles.

2.3.- Condiciones generales de edificación y urbanización simultánea en Suelo Urbano Consolidado

Los actos de construcción, edificación e instalación en Suelo Urbano Consolidado sólo podrán autorizarse, previa obtención de la correspondiente Licencia, en aquellos terrenos o parcelas que tengan la consideración solar, de conformidad con las condiciones previstas por el artículo 148.4 de la LOUA.

En Suelo Urbano Consolidado será posible conceder licencia con carácter previo al cumplimiento del deber de urbanizar, aún cuando la parcela correspondiente no tenga la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

1.- Dotar a la parcela de los servicios e infraestructuras previstos en la legislación urbanística para que adquiera la condición de solar.

2.- El compromiso de urbanizar, que alcanzará, en todo caso, no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende edificar, sino a todas las infraestructuras nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para que puedan prestarse los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuere preciso para la correcta utilización de los servicios públicos, tales como red de abastecimiento de aguas con caudal suficiente, evacuación de aguas residuales a la red pública, alumbrado público y suministro de energía eléctrica con potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista, y pavimentación de aceras y calzadas.

3.- Que en el escrito de solicitud de licencia el solicitante se comprometa expresa y formalmente a urbanizar simultáneamente a la edificación, así como a no ocupar ni utilizar la construcción hasta tanto no esté totalmente concluidas las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes, estableciendo tal condición en cualesquiera negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición de la edificación o parte de ella.

4.- Que se preste fianza, en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas con el alcance definido en el punto 2 del presente artículo.

5.- La concesión de la Licencia de Primera Ocupación estará condicionada a la terminación y recepción de la totalidad de las obras de urbanización que otorgan a los terrenos la condición de solar, así como a la emisión por parte de las empresas suministradoras de aguas y electricidad de un informe de aptitud para llevar a cabo la contratación.

2.4.- Ordenanzas en Suelo Urbano Consolidado

La totalidad del Suelo Urbano Consolidado del Término Municipal de Vera, se ha incluido en alguna de las fichas que se incorporan a continuación, que se corresponde a una Ordenanza determinada.

Se distinguen un total de 22 Ordenanzas para el Suelo Urbano Consolidado, de las cuales tan sólo una se refiere a zonas de usos preferente industrial o terciario, incorporándose en este mismo grupo, aún siendo de igual aplicación a otras categorías suelo, y a la totalidad del Término Municipal de Vera, las Ordenanzas relativas a Espacios Libres y Equipamientos.

Los criterios de interpretación de las fichas de Ordenanzas de Suelo Urbano Consolidado, son los siguientes:

A) Usos

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

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

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

Los usos excluidos son los expresamente prohibidos para cada Ordenanza.

B) Condiciones de aprovechamiento

Las Condiciones de APROVECHAMIENTO: definen el APROVECHAMIENTO: objetivo en Suelo Urbano Consolidado, a través de los parámetros de parcela mínima (e efectos de segregación), ocupación, volumen máximo edificable, número máximo de plantas, retranqueo a alineación oficial, separación a linderos y densidad de viviendas (para Ordenanzas de uso preferente residencial).

C) CONDICIONES PARTICULARES: y Normas Específicas

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

2.5.- Obligaciones adicionales en Suelo Urbano Consolidado

Los antiguos sectores de Suelo Urbanizable RC-4B, RC-5A y RC-5E, cuyo ámbito es coincidente con las Ordenanzas de Suelo Urbano Consolidado nº 16 – Media Legua, 20 - La Rellana y 19 - Cañada de Julián, respectivamente, se encuentran afectos al Plan Especial para la Identificación, Ordenación y Gestión de Sistemas Generales e Infraestructuras de la Zona de Costa del Término Municipal de Vera, que fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria del Pleno Municipal de fecha 30 de noviembre de 2004, publicado edicto de aprobación definitiva en el B.O.P. nº 250 de 30 diciembre de 2004, y su normativa íntegra en el B.O.P. de fecha 22 de junio de 2007.

El citado Plan Especial fue desarrollado mediante el Proyecto de Urbanización de los Sistemas Generales de los Sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6 de las NN.SS. de Vera, aprobado definitivamente en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de marzo de 2006, y publicado en el B.O.P. nº 075 de 21 de abril de 2006.

El Suelo Urbano Consolidado procedente de la transformación y urbanización legal de los antiguos sectores RC-4B, RC-5A y RC-5E, que es coincidente con las Ordenanzas de Suelo Urbano Consolidado nº 16, 20 y 19, se sujetará íntegramente a las determinaciones que en dicho Plan se contienen.

El tramo que atraviesa el antiguo Sector RC-5A, ahora Suelo Urbano Consolidado adscrito a la Ordenanza nº 20 – La Rellana del Proyecto de Construcción "PO-03/06. Obras de Encauzamiento de la Rambla del Jatico en el Ámbito de los Sectores RC-5 y RC-6 del Plan Especial de la Costa de Vera", se ejecutará simultáneamente y como parte integrante de las obras y gastos de urbanización de este ámbito, cuya recepción no ha sido ultimada a la fecha por el Ayuntamiento.

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

2.6.- Índice y Ordenanzas en Suelo Urbano Consolidado

· Ordenanza EL – Espacios Libres
· Ordenanza EQ – Equipamientos
· Ordenanza nº 1 – Núcleo y Costa de Vera
· Ordenanza nº 2 – Núcleo de Vera
· Ordenanza nº 3 – Núcleo de Vera / Casco Antiguo
· Ordenanza nº 4 – Verasol / Carretera de Ronda
· Ordenanza nº 5 – Rambla del Algarrobo
· Ordenanza nº 6 – El Palmeral
· Ordenanza nº 7 – Pueblo Laguna
· Ordenanza nº 8 – Puerto Rey
· Ordenanza nº 9 – Zona Industrial
· Ordenanza nº 10 – El Playazo
· Ordenanza nº 11 – Natsun
· Ordenanza nº 12 – Parquevera
· Ordenanza nº 13 – Vera-Playa
· Ordenanza nº 14 – Casa Marqués
· Ordenanza nº 15 – Caporchanes
· Ordenanza nº 16 – Media Legua
· Ordenanza nº 17 – Cabuzana
· Ordenanza nº 18 – Valle del Este
· Ordenanza nº 19 – Cañada de Julián
· Ordenanza nº 20 – La Rellana
· Ordenanza nº 21 – Cueva de Morales (2)
· Ordenanza nº 22 – Alcaná

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA EL

ÁMBITO DE APLICACIÓN: ESPACIOS LIBRES EN EL T.M. VERA

USOS

Preferentes	**Compatibles**	**Excluidos**
· Espacios Libres	· Dotacional	· Residencial
	· Aparcamientos	· Industrial
		· Terciario

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:
DEL USO ESPACIOS LIBRES

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

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

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

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

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA EQ

ÁMBITO DE APLICACIÓN: EQUIPAMIENTOS EN EL T.M. VERA

USOS

Preferentes	**Compatibles**	**Excluidos**
· Dotacional	· Espacios Libres	· Residencial
	· Aparcamientos	· Industrial
		· Terciario

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO: DEL USO EQUIPAMIENTO

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

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

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

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

· Uso de Servicios Urbanos, integrado, entre otros equipamientos, por mercados, mataderos, fuerzas de seguridad, servicio de prevención y extinción de incendio, servicio de limpieza viaria y recogida de basuras o cementerios.

Las parcelas grafiadas como Equipamientos en los Planos de Ordenación podrán ser destinada a cualquier uso dotacional, siendo obligatoria la aprobación de un Estudio de Detalle sobre el solar a edificar, que garantice la compatibilidad arquitectónica y urbanística con el entorno.

Las condiciones de APROVECHAMIENTO: de una parcela de uso Equipamiento (Parcela mínima, Ocupación, Volumen máximo edificable, Nº máximo de plantas, Retranqueo a alineación oficial y Separación a linderos) serán las de la Ordenanza en la que se encuentre incluida, salvo excepciones motivadas derivadas de la legislación específica o de la singularidad del edificio por causa del uso al que se destina.

Se admitirá la compatibilidad de uso hotelero, cuando el equipamiento propuesto requiera alojamientos temporales. Asimismo, se admitirá la compatibilidad del uso de vivienda, cuando ésta tenga como destino el alojamiento indefinido de personal de mantenimiento, control y conservación del equipamiento.

Las citadas compatibilidades de uso deberán contar con la expresa autorización municipal.

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 1

ÁMBITO DE APLICACIÓN: NÚCLEO Y COSTA DE VERA

USOS

Preferentes	**Compatibles**	**Excluidos**
· Residencial Unifamiliar	· Terciario	· Industrial
· Residencial Colectivo	· Dotacional	
	· Espacios Libres	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· 350 m2
Ocupación
· 40 %
Volumen máximo edificable
· 0,80 m2/m2
Nº máximo de plantas
· 2 plantas (Planta Baja + 1)
· Ver condiciones particulares
Retranqueo a alineación oficial
· 2,50 m
Separación a linderos
· 2,50 m
Densidad de viviendas
· Ver condiciones particulares

CONDICIONES PARTICULARES

Densidad de viviendas
· Núcleo de Vera: 1 vivienda / 350 m2 de suelo
· Costa de Vera: 1 vivienda / 175 m2 de suelo; 2,5 viviendas / 350 m2 de suelo si el solar cuenta con una superficie igual o mayor a 2.000 m2 de suelo
Nº máximo de plantas
· En la zona de la Costa de Vera, se autorizan 3 plantas en caso de solares que inscriban 90 m de diámetro.

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 2

ÁMBITO DE APLICACIÓN: NÚCLEO DE VERA

USOS

Preferentes	**Compatibles**	**Excluidos**
· Residencial Unifamiliar	· Terciario	· Industrial
· Residencial Colectivo	· Dotacional	
	· Espacios Libres	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· 125 m2
Ocupación
· 75 %

Volumen máximo edificable
· 1,67 m2/m2
Nº máximo de plantas
· 2 plantas (Planta Baja + 1)
Retranqueo a alineación oficial
· Ninguno o 2,50 m como mínimo
Separación a linderos
· Ninguna o 2,50 m como mínimo (salvo patios interiores)
Densidad de viviendas
· 1 vivienda / 125 m2 de suelo

CONDICIONES PARTICULARES

Usos preferentes
· Se autoriza exclusivamente el uso Residencial Colectivo en planta primera, siempre que la planta baja se destine íntegramente a uso Terciario o Aparcamientos

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 3

ÁMBITO DE APLICACIÓN: NÚCLEO DE VERA-CASCO ANTIGUO

USOS

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Unifamiliar	· Terciario	· Industrial
· Residencial Colectivo	· Dotacional	
	· Espacios Libres	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· 80 m2
Ocupación
· 100 %
Volumen máximo edificable
· Según ocupación y nº de plantas
Nº máximo de plantas
· 3 plantas (Planta Baja + 2) en calles > 4,50 m de ancho
· 2 plantas + un ático retranqueado a 3 m en calles < 4,50 m de ancho
Retranqueo a alineación oficial
· Ninguno
Separación a linderos
· Ninguna
Densidad de viviendas
· Ver condiciones particulares

CONDICIONES PARTICULARES:

Densidad de viviendas
· 2 viviendas / 80 m2 de suelo, si el solar cuenta con una superficie menor a 300 m2. La densidad de viviendas será libre en el resto de los casos.
Dotación de aparcamientos
· Se podrán prever la mitad de plazas de aparcamiento obligatorias dentro del propio edificio proyectado, en aquellas parcelas o solares emplazados en el ámbito de aplicación de la Ordenanza 3, en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
- Que den frente a una calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 4,50 metros.
- Que el ancho de fachada de la parcela sea igual o inferior a 6,00 metros.
- Aquellas cuya superficie neta de parcela no alcance los 300 metros cuadrados.

Se eximirá la reserva de plazas de aparcamiento en aquellos solares ubicados en el ámbito de aplicación de la Ordenanza 3, siempre que su superficie sea inferior a los 150 metros cuadrados, se construya una única vivienda y/o se destine la planta baja del edificio a uso terciario.
Alineaciones
· Excepto indicación expresa en planos de ordenación, la alineación oficial se corresponderá con la de las edificaciones existentes.
· Para solares en esquina, cuando al menos una de las calles que concurran cuente con un ancho menor a 4,50 m, se dispondrá un chaflán en planta baja resultante de la diagonal de dos paralelas a 2 metros de las alineaciones
Condiciones estéticas y compositivas
· Al objeto de preservar la arquitectura tradicional del Casco Antiguo del núcleo urbano de Vera, en lo que se refiere al tejido urbano y a la composición arquitectónica de las fachadas, se establecen las siguientes normas que prevalecen sobre las establecidas con carácter general en la Ordenanza Municipal de Edificación:
- Se recomienda la composición vertical de las fachadas y la concordancia compositiva del diseño de éstas respecto a las de los edificios colindantes.
- Queda prohibido el uso de teja en cubiertas que desagüen al plano de fachada, o sean visibles desde la vía pública.
- El tratamiento de fachada será morteros monocapa coloreados o enfoscado y pintado, en gamas de colores blancos, amarillos u ocres. Se excluye cualquier otro tratamiento de fachada, excepto el uso de ladrillo en motivos ornamentales puntuales, y el aplacado de las plantas bajas a modo de zócalo.
- Los únicos vuelos permitidos en balcones a nivel de planta primera y siguiente, serán los que cumplan las siguientes características:
Ancho calle < 4,50 m. = 30 cm.
Ancho calle = 4,50 m. = 50 cm.

NORMAS ESPECÍFICAS

Norma específica nº 3.1. Casas Palaciegas
· Incorporando la Modificación Puntual nº 11 de las NN. SS. de Vera, en el solar colindante a las Casas Palaciegas, sito en Plaza Tomás de Haro, señalado en los Planos de Ordenación, bajo el epígrafe N-3.1, la altura de edificación será de cuatro plantas.
Norma específica nº 3.2. Lavadero de los Cuatro Caños
· Como contraprestación a la cesión de 597,85 m2, para ejecución del Paseo Miguel de Cervantes, en el solar colindante al Lavadero de los Cuatro Caños, señalado en los Planos de Ordenación, bajo el epígrafe N-3.2, la altura de edificación será de tres plantas y ático retranqueado a 45º del plano de fachada. Tendrán condición de fachada las plantas primera, segunda y ático frente al Lavadero de Los Cuatro Caños.
Norma específica nº 3.3. Antiguo Internado
· Incorporando la Modificación Puntual nº 31 de las NN. SS. de Vera, en el solar sito en la c/ Mayor, sede del antiguo Internado, será compatible el uso Hotelero con el uso preferente de Equipamiento

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 4

ÁMBITO DE APLICACIÓN: VERASOL - CARRETERA DE RONDA

USOS

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Colectivo	· Terciario	· Residencial Unifamiliar
	· Dotacional	· Industrial
	· Espacios Libres	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· 1.000 m2
· Ver condiciones particulares
Ocupación
· 75 %
Volumen máximo edificable
· Ver condiciones particulares
Nº máximo de plantas
· 3 plantas (Planta Baja + 2)
Retranqueo a alineación oficial
· Libre
Separación a linderos
· Libre (salvo patios interiores)
Densidad de viviendas
· Ver condiciones particulares

CONDICIONES PARTICULARES:

Volumen máximo edificable
· Delimitadas en los planos de ordenación bajo los siguientes epígrafes, se establecen las zonas, en correspondencia a su volumen máximo edificable:
O.4.1 = 1,67 m2/m2
O.4.2 = 1,8027 m2/m2
O.4.3 = 1,7027 m2/m2
Parcela mínima
· Los solares que al momento de la aprobación de la presente Adaptación cuenten con una superficie menor de 1.000 m2, podrán materializar su APROVECHAMIENTO: en las condiciones previstas por la presente Ordenanza.

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 5

ÁMBITO DE APLICACIÓN: RAMBLA DEL ALGARROBO

USOS

Preferentes	**Compatibles**	**Excluidos**
· Residencial Unifamiliar	· Terciario	· Industrial
· Residencial Colectivo	· Dotacional	
	· Espacios Libres	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· 100 m2
Ocupación
· 75 %
Volumen máximo edificable
· 1,063 m2/m2
Nº máximo de plantas
· 2 plantas (Planta Baja + 1)
Retranqueo a alineación oficial
· Libre
Separación a linderos
· Libre (salvo patios interiores)
Densidad de viviendas
· 1 vivienda / 100 m2 de suelo

CONDICIONES PARTICULARES

No están previstas.

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 6

ÁMBITO DE APLICACIÓN: EL PALMERAL

USOS

Preferentes	**Compatibles**	**Excluidos**
· Residencial Unifamiliar	· Terciario	· Residencial Colectivo
	· Dotacional	· Industrial
	· Espacios Libres	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· 125 m2
Ocupación
· 75 %
Volumen máximo edificable
· Ver condiciones particulares
Nº máximo de plantas
· 2 plantas (Planta Baja + 1)
Retranqueo a alineación oficial
· Libre
Separación a linderos
· Libre (salvo patios interiores)
Densidad de viviendas
· Ver condiciones particulares

CONDICIONES PARTICULARES:
Volumen máximo edificable y densidad de viviendas

Parcela Nº	**Edificabilidad**	**Nº de viv.**	**Parcela Nº**	**Edificabilidad**	**Nº de viv.**
1	1,015 m2/m2	1	6.3	0,600 m2/m2	1
2	1,450 m2/m2	9	7	1,230 m2/m2	11
3	1,230 m2/m2	7	8	1,070 m2/m2	12
4.1	1,380 m2/m2	3	9	1,070 m2/m2	17
4.2	1,230 m2/m2	4	10	1,250 m2/m2	12
4.3	1,230 m2/m2	4	11	1,066 m2/m2	8
5	1,070 m2/m2	16	12	1,066 m2/m2	9
6.1	1,230 m2/m2	1	13	1,066 m2/m2	17
6.2	1,050 m2/m2	1	14	1,497 m2/m2	11

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 7

ÁMBITO DE APLICACIÓN: PUEBLO LAGUNA

USOS

Preferentes	**Compatibles**	**Excluidos**
· Residencial Unifamiliar	· Terciario	· Residencial Colectivo
	· Dotacional	· Industrial
· Residencial Colectivo	· Espacios Libres	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· 350 m2
Ocupación
· 40 %
Volumen máximo edificable
· 0,80 m2/m2
Nº máximo de plantas
· 2 plantas (Planta Baja + 1)
Retranqueo a alineación oficial
· 2,50 m
Separación a linderos
· 2,50 m
Densidad de viviendas
· Libre

NORMAS ESPECIFICAS

Norma específica nº 7.1.

· Incorporando la Modificación Puntual nº 19 de las NN. SS. de Vera, bajo el epígrafe N-7.1, de aplicación en parcela sita en Pueblo Laguna, se establecen las siguientes condiciones:

- Ocupación máxima del solar: 38 %.

- Se autorizan torreones en planta segunda cuya ocupación máxima respecto a planta primera sea menor que un 50 %, longitud máxima inferior a 40 m y distancia máxima entre ellos equivalente a 5 veces su altura.

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 8

ÁMBITO DE APLICACIÓN: PUERTO REY

ZONA 8.1.-USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXCLUSIVO

USOS

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Unifamiliar	· Terciario · Dotacional · Espacios Libres · Aparcamientos	· Residencial Colectivo · Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· 500 m2
Ocupación
· 30 %
Volumen máximo edificable
· 0,34 m2/m2
Nº máximo de plantas
· 2 plantas (Planta Baja + 1)
Retranqueo a alineación oficial
· 5 m
Separación a linderos
· 5 m
Densidad de viviendas
· Libre

CONDICIONES PARTICULARES

No están previstas.

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 8

ÁMBITO DE APLICACIÓN. PUERTO REY

ZONA 8.2.- USO RESIDENCIAL COLECTIVO ALTERNATIVO CON UNIFAMILIAR

USOS

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Unifamiliar	· Terciario · Dotacional · Espacios Libres · Aparcamientos	· Residencial Colectivo · Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· Coincidente con la superficie de parcela.
Ocupación
· 30 %
Volumen máximo edificable
· 0,34 m2/m2
Nº máximo de plantas
· 4 plantas (Planta Baja + 3)
Retranqueo a alineación oficial
· 5 m
Separación a linderos
· 5 m
Densidad de viviendas
· Libre

CONDICIONES PARTICULARES

Condiciones volumétricas

· Los cuerpos de edificación en planta cuarta guardarán una proporción entre longitud y anchura no superior a 1,3, siendo la dimensión de la anchura no superior a 15 m. Estos cuerpos de edificación deberán tener su eje mayor orientado según un ángulo no superior a 45º a la normal a la línea de costa.

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 8

ÁMBITO DE APLICACIÓN: PUERTO REY

ZONA 8.3: USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ALTERNATIVO CON COLECTIVO

USOS

Preferentes	Alternativos	Compatibles	Excluidos
· Residencial Colectivo	· Residencial Unifamiliar	· Terciario · Dotacional · Espacios Libres · Aparcamientos	· Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· 350 m2
Ocupación
· 25 %
Volumen máximo edificable
· 0,34 m2/m2
Nº máximo de plantas
· 2 plantas (Planta Baja + 1)
Retranqueo a alineación oficial
· 2,50 m
Separación a linderos
· 2,50 m
Densidad de viviendas
· 1,50 viviendas / 350 m2 de suelo

CONDICIONES PARTICULARES

No están previstas.

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 8

ÁMBITO DE APLICACIÓN: PUERTO REY

ZONA 8.4: USO RESIDENCIAL COLECTIVO EXCLUSIVO

USOS

Preferentes	Alternativos	Compatibles	Excluidos
· Residencial Colectivo	· Residencial Unifamiliar	· Terciario · Dotacional · Espacios Libres · Aparcamientos	· Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· Libre
Ocupación
· 50 %
Volumen máximo edificable
· 0,84 m2/m2

Nº máximo de plantas
· 3 plantas (Planta Baja + 2)
Retranqueo a alineación oficial
· 5 m
Separación a linderos
· 1,50 m (salvo patios interiores)
Densidad de viviendas
· Libre

CONDICIONES PARTICULARES

No están previstas.

SUELO URBANO CONSOLIDAD - ORDENANZA Nº 8

ÁMBITO DE APLICACIÓN: PUERTO REY
ZONA 8.5: USO HOTELERO

USOS

Preferentes	Alternativos	Compatibles	Excluidos
· Residencial Colectivo	· Residencial Unifamiliar	· Terciario · Dotacional · Espacios Libres · Aparcamientos	· Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· Libre
Ocupación
· 45 % sobre la superficie del solar en planta baja, 85 % en el resto de plantas, respecto a la inmediatamente inferior.
Volumen máximo edificable
· 1,40 m2/m2 Nº máximo de plantas
· 4 plantas (Planta Baja + 3)
Retranqueo a alineación oficial
· 2,50 m
Separación a linderos
· 2,50 m

CONDICIONES PARTICULARES

No están previstas.

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 9

ÁMBITO DE APLICACIÓN: ZONA INDUSTRIAL

USOS

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Industrial · Terciario	· Dotacional · Espacios Libres · Aparcamientos	· Residencial Unifamiliar · Residencial Colectivo

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO: GENERALES

Parcela mínima
· 1.000 m2
Ocupación
· 80 %
Volumen máximo edificable
· 1 m2/m2
Nº máximo de plantas
· 2 plantas (Planta Baja +1) = 11 m para usos industriales
Retranqueo a alineación oficial
· Libre
Separación a linderos
· Libre

CONDICIONES PARTICULARES: DEL ÁMBITO 9.1

Parcela mínima
· 200 m2
Ocupación
· Libre
Volumen máximo edificable
· Resultante de todas las condiciones particulares
Nº máximo de plantas
· 2 plantas = 11 m para usos industriales
Retranqueo a alineación oficial
· 5 m
Separación a linderos
· Libre

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 10

ÁMBITO DE APLICACIÓN: EL PLAYAZO
ZONA 10.1: USO RESIDENCIAL

USOS

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Colectivo	·Residencial Unifamiliar · Terciario · Dotacional · Espacios Libres · Aparcamientos	· Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· Coincidente con la superficie de parcela existente.
Ocupación
· Libre
Volumen máximo edificable
· Ver condiciones particulares
Nº máximo de plantas
· 3 plantas (Planta Baja + 2)
· Ver condiciones particulares
Retranqueo a alineación con Ctra. AL-7107
· 30 m
Retranqueo a alineación oficial
· 10 m
Separación a linderos
· 10 m
Densidad de viviendas
· Libre

CONDICIONES PARTICULARES

Volumen máximo edificable

Parcela Nº	Edificabilidad	Parcela Nº	Edificabilidad
2	0,32 m2/m2	22	0,32 m2/m2
3	0,32 m2/m2	23-A1	0,18 m2/m2
4	0,33 m2/m2	23-A2	0,35 m2/m2
5	0,53 m2/m2	23-B	0,32 m2/m2
11	0,29 m2/m2	25-A	0,52 m2/m2
14-B	0,85 m2/m2	27-N	0,38 m2/m2
14-C	0,85 m2/m2	27-S	0,42 m2/m2
17-	0,95 m2/m2	30	0,29 m2/m2
20-C	0,85 m2/m2	32	0,29 m2/m2
21	0,32 m2/m2	34	0,29 m2/m2

Altura máxima
· Se establece una altura máxima para las edificaciones de 4 plantas (Planta Baja + 3) para las parcelas 14-B, 14-C, 20-C y 17-O.

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 10

ÁMBITO DE APLICACIÓN: EL PLAYAZO
ZONA 10.2: USO HOTELERO

USOS

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Hotelero	· Restos de usos Terciarios · Dotacional · Espacios Libres · Aparcamientos	· Residencial Unifamiliar · Residencial Colectivo · Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· Coincidente con la superficie de parcela existente.
Ocupación
· 30%
Volumen máximo edificable
· 0,52 m2/m2
Nº máximo de plantas
· 4 plantas (Planta Baja + 3)
Retranqueo a alineación oficial
· 20 m
Separación a linderos
· 15 m

CONDICIONES PARTICULARES

No están previstas.

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 10

ÁMBITO DE APLICACIÓN: EL PLAYAZO
ZONA 10.3: USO COMERCIAL

USOS

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Comercial	· Resto de usos Terciarios · Dotacional · Espacios Libres · Aparcamientos	· Residencial Unifamiliar · Residencial Colectivo · Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· Coincidente con la superficie de parcela existente.
Ocupación
· Libre
Volumen máximo edificable
· 0,712 m2/m2
Nº máximo de plantas
· 4 plantas (Planta Baja +3)
Retranqueo a alineación con Crtra. AL-7107
· 30 m
Retranqueo a alineación oficial
· 10 m
Separación a linderos
· 10 m

CONDICIONES PARTICULARES

No están previstas.

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 10

ÁMBITO DE APLICACIÓN: EL PLAYAZO
ZONA 10.4: USO DOTACIONAL PRIVADO

USOS

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Dotacional	· Terciario · Espacios Libres · Aparcamientos	· Residencial Unifamiliar · Residencial Colectivo · Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· Coincidente con la superficie de parcela existente.
Ocupación
· Libre
Volumen máximo edificable
· 0,25 m2/m2
Nº máximo de plantas
· 2 plantas (Planta Baja + 1)
Retranqueo a alineación con Crtra. AL-7107
· 30 m
Retranqueo a alineación oficial
· 10 m
Separación a linderos
· 10 m

CONDICIONES PARTICULARES

No están previstas.

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 11

ÁMBITO DE APLICACIÓN: NATSUN

USOS

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Colectivo	· Residencial Unifamiliar · Terciario · Dotacional · Espacios Libres · Aparcamientos	· Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· Coincidente con la superficie de parcela existente.
Ocupación
· 25 %
Volumen máximo edificable
· Ver CONDICIONES PARTICULARES:
Nº máximo de plantas
· 3 plantas (Planta Baja + 2)
Retranqueo a alineación oficial
· Libre
Separación a linderos
· 3 m
Densidad de viviendas
· Libre

CONDICIONES PARTICULARES:

Volumen máximo edificable

Parcela Nº	Edificabilidad	Parcela Nº	Edificabilidad
MRR	0,63 m2/m2	M8	0,39 m2/m2
M2G	0,39 m2/m2	M9	0,39 m2/m2
G-	0,25 m2/m2	JM8	0,60 m2/m2
M5	0,39 m2/m2	E	0,551 m2/m2
M7	0,39 m2/m2		

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 12

ÁMBITO DE APLICACIÓN: PARQUE VERA
ZONA 12.1: USO RESIDENCIAL

USOS

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Colectivo	· Residencial Unifamiliar · Terciario · Dotacional · Espacios Libres · Aparcamientos	· Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· Coincidente con la superficie de parcela existente.
Ocupación
· 40 %
Volumen máximo edificable
· Ver CONDICIONES PARTICULARES:
Nº máximo de plantas
· 3 plantas (Planta Baja + 2)
Retranqueo a alineación oficial
· 3 m
Separación a linderos
· 5 m
Densidad de viviendas
· Libre

CONDICIONES PARTICULARES:

Volumen máximo edificable

Parcela Nº	Edificabilidad	Parcela Nº	Edificabilidad
A	0,50 m2/m2	B	0,573 m2/m2

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº12

ÁMBITO DE APLICACIÓN: PARQUE VERA
ZONA 12.2: USO TERCIARIO

USOS

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Terciario	· Dotacional · Espacios Libres · Aparcamientos	· Residencial Unifamiliar · Residencial Colectivo · Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· Coincidente con la superficie de parcela existente.
Ocupación
· Libre
Volumen máximo edificable
· 0,413 m2/m2
Nº máximo de plantas
· 3 plantas (Planta Baja + 2)
Retranqueo a alineación oficial
· 3 m
Separación a linderos
· 5 m

CONDICIONES PARTICULARES

No están previstas.

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 13

ÁMBITO DE APLICACIÓN: VERA-PLAYA
ZONA 13.1: USO RESIDENCIAL

USOS

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Unifamiliar · Residencial Colectivo	· Terciario · Dotacional · Espacios Libres · Aparcamientos	· Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· Coincidente con la superficie de parcela existente.
Ocupación
· 40 %
Volumen máximo edificable
· Ver condiciones particulares
Nº máximo de plantas
· 3 plantas (Planta Baja + 2)
Retranqueo a alineación oficial
· 4 m
Separación a linderos
· 4 m
Densidad de viviendas
· Libre

CONDICIONES PARTICULARES:

Volumen máximo edificable

Parcela Nº	Edificabilidad	Parcela Nº	Edificabilidad
RTP-1	0,38 m2/m2	RTP-6.1	0,59 m2/m2
RTP-2	0,37 m2/m2	RTP-6.2-1	0,72 m2/m2
RTP-3	0,38 m2/m2	RTP-6.2-2	0,00 m2/m2
RTP-4	0,47 m2/m2	RTP-6.3	0,80 m2/m2
RTP-5	0,49 m2/m2		

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 13

ÁMBITO DE APLICACIÓN: VERA-PLAYA
ZONA 13.2: USO TERCIARIO

USOS

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Hotelero	· Resto de usos Terciarios · Dotacional · Espacios Libres · Aparcamientos	· Residencial Colectivo · Residencial Unifamiliar · Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· Coincidente con la superficie de parcela existente.
Ocupación
· 40 %
Volumen máximo edificable
· Ver condiciones particulares
Nº máximo de plantas
· 3 plantas (Planta Baja + 2)
Retranqueo a alineación oficial
· 4 m
Separación a linderos
· 4 m

CONDICIONES PARTICULARES:

Volumen máximo edificable

Parcela Nº	**Edificabilidad**
RTG-1	0,55 m2/m2
RTG-2.1	0,63 m2/m2
RTG-2.2	0,33 m2/m2

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 13

ÁMBITO DE APLICACIÓN: VERA-PLAYA
ZONA 13.3: USO COMERCIAL (1)

USOS

Preferentes	**Compatibles**	**Excluidos**
· Comercial Colectivo	· Resto de usos Terciarios · Dotacional · Espacios Libres · Aparcamientos	· Residencial Unifamilar · Residencial Colectivo · Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· Coincidente con la superficie de parcela existente.
Ocupación
· 60 %
Volumen máximo edificable
· 0,40 m2/m2
Nº máximo de plantas
· 3 plantas (Planta Baja + 2)
Retranqueo a alineación oficial
· Libre
Separación a linderos
· 3 m

CONDICIONES PARTICULARES:

No están previstas.

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 13

ÁMBITO DE APLICACIÓN: VERA-PLAYA
ZONA 13.4: USO HOTELERO

USOS

Preferentes	**Compatibles**	**Excluidos**
· Hotelero	· Resto de usos Terciarios · Dotacional · Espacios Libres · Aparcamientos	· Residencial Colectivo · Residencial Unifamiliar · Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· Libre
Ocupación
· Libre
Volumen máximo edificable
· 0,59 m2/m2
Nº máximo de plantas
· 4 plantas (Planta Baja + 3)
Retranqueo a alineación oficial
· Libre
Separación a linderos
· 3 m

CONDICIONES PARTICULARES:

No están previstas.

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 13

ÁMBITO DE APLICACIÓN: VERA-PLAYA
ZONA 13.5: USO COMERCIAL (2)

USOS

Preferentes	**Compatibles**	**Excluidos**
· Comercial	· Resto de usos Terciarios · Dotacional · Espacios Libres · Aparcamientos	· Residencial Colectivo · Residencial Unifamiliar · Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· Coincidente con la superficie de parcela existente.
Ocupación
· 60 %
Volumen máximo edificable
· 0,94 m2/m2
Nº máximo de plantas
· 3 plantas (Planta Baja + 2)
Retranqueo a alineación oficial
· 4 m
Separación a linderos
· 4 m

CONDICIONES PARTICULARES:

No están previstas.

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 13

ÁMBITO DE APLICACIÓN: VERA-PLAYA
ZONA 13.6: USO RESIDENCIAL ALTERNATIVO CON COMERCIAL

USOS

Preferentes	**Alternativos**	**Compatibles**	**Excluidos**
· Residencial Colectivo	· Comercial	· Residencial Unifamiliar · Resto de usos Terciarios · Dotacional · Espacios Libres · Aparcamientos	· Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· 500 m2
Ocupación
· 40 %
Volumen máximo edificable
· 0,33 m2/m2
Nº máximo de plantas
· 3 plantas (Planta Baja + 2)
Retranqueo a alineación oficial
· Libre
Separación a linderos
· Libre
Densidad de viviendas
· Libre

CONDICIONES PARTICULARES:

No están previstas.

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 14

ÁMBITO DE APLICACIÓN: CASA MARQUÉS
ZONA 14.1: USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

USOS

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Unifamiliar	· Terciario · Dotacional · Espacios Libres · Aparcamientos	· Residencial Colectivo · Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· 400 m2
Ocupación
· 25 %
Volumen máximo edificable
· 0,26 m2/m2
Nº máximo de plantas
· 2 plantas (Planta Baja + 1)
Retranqueo a alineación oficial
· 3 m
Separación a linderos de parcela
· 1,50 m
Densidad de viviendas
· 1 vivienda/parcela mínima

CONDICIONES PARTICULARES

No están previstas.

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 14

ÁMBITO DE APLICACIÓN: CASA MARQUES
ZONA 14.2: USO RESIDENCIAL COLECTIVO - TERCIARIO

USOS

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Colectivo · Terciario	· Residencial Unifamiliar · Dotacional · Espacios Libres · Aparcamientos	· Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· 2.000 m2
Ocupación
· 25 %
Volumen máximo edificable
· Ver condiciones particulares
Nº máximo de plantas
· 3 plantas (Planta Baja + 2)
Retranqueo a alineación oficial
· 3 m
Separación a linderos
· 3 m
Densidad de vivienda
· Ver condiciones particulares

CONDICIONES PARTICULARES:

Volumen máximo edificable, uso y densidad de viviendas

Parcela	Nº Edificabilidad	% Uso Terciario	Nº viviendas
PT-1	0,51 m2/m2	40 %	8 viviendas
PT-2	0,38 m2/m2	100 %	—
PT-3	0,58 m2/m2	40%	29 viviendas
PT-4	0,42 m2/m2	11 %	25 viviendas
PT-5	0,62 m2/m2	0 %	143 viviendas

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 15

ÁMBITO DE APLICACIÓN: CAPORCHANES
ZONA 15.1: USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

USOS

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Colectivo · Terciario	· Residencial Unifamiliar · Dotacional · Espacios Libres · Aparcamientos	· Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· Ver condiciones particulares
Ocupación
· Libre
Volumen máximo edificable
· 0,30 m2/m2
Nº máximo de plantas
· 2 plantas + ático
(Planta Baja + 1 + Ático)
Retranqueo a alineación oficial
· 5,00 m
Separación a linderos
· 4,00 m
Densidad de vivienda
· 1 vivienda/parcela mínima

CONDICIONES PARTICULARES

Parcela mínima

Manzana Nº	Parcela mínima
1.1 a 1.12 y 1.17	750 m2
1.13 y 1.14	650 m2
1.15 y 1.16	1.000 m2

Condiciones volumétricas
· La superficie en planta primera equivaldrá como máximo al 80% de la planta baja. Los áticos representarán una superficie inferior al 15% de la planta baja de la edificación y contarán con una altura máxima de coronación de 10 m.

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 15

ÁMBITO DE APLICACIÓN: CAPORCHANES
ZONA 15.2: USO RESIDENCIAL COLECTIVO

USOS

USOS

Preferentes	Alternativos	Compatibles	Excluidos
· Residencial Colectivo	· Hotelero (en parcelas 3.1 y 3.2)	· Residencial Unifamiliar · Resto de usos Terciarios · Dotacional · Espacios Libres · Aparcamientos	· Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· 9.000 m2
Ocupación
· 30%
Volumen máximo edificable
· Ver condiciones particulares
Nº máximo de plantas
· 3 plantas (Planta Baja + 3)
Retranqueo a alineación oficial
· 3,00 m
Separación a linderos de parcela
· 3,00 m
Densidad de vivienda
· Ver condiciones particulares

CONDICIONES PARTICULARES

Volumen máximo edificable y número máximo de viviendas

Parcela	Nº Edificabilidad	Nº de viviendas
2.1	0,60 m2/m2	220 viviendas
2.2	0,55 m2/m2	134 viviendas
2.3	0,55 m2/m2	134 viviendas
2.4	0,55 m2/m2	132 viviendas
2.5	0,55 m2/m2	135 viviendas

Condiciones volumétricas
· La superficie en planta primera, no será superior al 80 % de la superficie de planta baja, mientras que la superficie de la segunda planta no será superior al 50 % de la superficie de la planta baja.
La separación entre bloques será como mínimo de 5 m.

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 15

ÁMBITO DE APLICACIÓN: CAPORCHANES
ZONA 15.3: USO HOTELERO ALTERNATIVO CON RESIDENCIAL COLECTIVO

USOS

Preferentes	Alternativos	Compatibles	Excluidos
· Hotelero	· Residencial Colectivo	· Resto de usos Terciarios · Dotacional · Espacios Libres · Aparcamientos	· Residencial Unifamiliar · Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· 10.000 m2
Ocupación
· Libre
Ocupación entre plantas
· 80 % de la edificada en la planta inmediatamente inferior
Volumen máximo edificable
· Ver condiciones particulares
Nº máximo de plantas
· 3 plantas (Planta Baja + 3)
Retranqueo a alineación oficial
· Ver condiciones particulares
Separación a linderos de parcela
· Ver condiciones particulares
Densidad de vivienda
· Ver condiciones particulares

CONDICIONES PARTICULARES

Parcela 3.1
Volumen máximo edificable
· 0,65 m2/m2
Retranqueo a alineación oficial
· 10,00 m
Separación a linderos de parcela
· 5,00 m
Nº máximo de viviendas
· 87 viviendas Parcela 3.2
Volumen máximo edificable
· 0,72 m2/m2
Retranqueo a carretera AL-7107
· 18,00 m
Separación a linderos de parcela
· 10,00 m
· 5,00 m a parcela dotacional
Nº máximo de viviendas
· 142 viviendas

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 15

ÁMBITO DE APLICACIÓN: CAPORCHANES
ZONA 15.4: USO HOTELERO

USOS

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Hotelero	· Resto de usos Terciarios · Dotacional · Espacios Libres · Aparcamientos	· Residencial Colectivo · Residencial Unifamiliar · Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· 10.000 m2
Ocupación
· Libre
Ocupación entre plantas
· 80 % de la edificada en la planta inmediatamente inferior
Volumen máximo edificable
· 0,90 m2/m2 Nº máximo de plantas
· 3 plantas (Planta Baja + 2)
Retranqueo a alineación oficial
· 5,00 m, salvo a avenida principal, que es nulo
Retranqueo desde rotonda
· 40,00 m
Separación a linderos de parcela
· 10,00 m

CONDICIONES PARTICULARES

No están previstas.

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 15

ÁMBITO DE APLICACIÓN: CAPORCHANES
ZONA 15.5: USO COMERCIAL

USOS

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Comercial	· Resto de usos Terciarios · Dotacional · Espacios Libres · Aparcamientos	· Residencial Colectivo · Residencial Unifamiliar · Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· 2.500 m2
Ocupación
· Ver condiciones particulares
Volumen máximo edificable
· Ver condiciones particulares
Nº máximo de plantas
· 2 plantas (Planta Baja + 1)
Retranqueo a alineación oficial
· 5,00 m, salvo a avenida principal, que es nulo
Retranqueo desde rotonda
· 40,00 m

CONDICIONES PARTICULARES:

Volumen máximo edificable y ocupación.

Parcela	Nº Edificabilidad	Ocupación
4.1	0,90 m2/m2	50%
4.2	0,45 m2/m2	30%

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 16

ÁMBITO DE APLICACIÓN: MEDIA LEGUA
ZONA 16.1: USO RESIDENCIAL

USOS

Preferentes	Alternativos	Compatibles	Excluidos
· Residencial Colectivo · Residencial Unifamiliar	· Hotelero	· Resto de usos Terciarios · Dotacional · Espacios Libres · Aparcamientos	· Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· 2.000 m2
· 300 m2 mediante Estudio de Detalle
Ocupación
· 70%
Volumen máximo edificable
· Ver condiciones particulares
Nº máximo de plantas
· 3 plantas (Planta Baja + 2)
· 4 plantas (Planta Baja + 3) en uso Hotelero
Retranqueo a alineación oficial
· 5 m
Separación a linderos
· 3 m
Densidad de viviendas
· Ver condiciones particulares

CONDICIONES PARTICULARES:

Volumen máximo edificable y densidad de viviendas

Parcela	Nº Edificabilidad	Nº de viviendas
1.3.a	0,3099 m2/m2	82 viviendas
1.3.b	0,345 m2/m2	
2.2	0,540 m2/m2	204 viviendas
3.2.a	0,5572 m2/m2	335 viviendas
3.2.b	0,540 m2/m2	
3.2.c	0,540 m2/m2	
4.3	0,442 m2/m2	112 viviendas

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 16

ÁMBITO DE APLICACIÓN: MEDIA LEGUA
ZONA 16.2: USO COMERCIAL

USOS

Preferentes	Alternativos	Compatibles	Excluidos
· Comercial	· Hotelero	· Resto de usos Terciarios · Dotacional · Espacios Libres · Aparcamientos	· Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· 300 m2
Ocupación
· Libre
Volumen máximo edificable
· 0,60 m2/m2
Nº máximo de plantas
· 3 plantas (Planta Baja + 2)
· 4 Plantas (Planta Baja + 3) en uso hotelero
Retranqueo a alineación oficial
· 3 m
Separación a linderos
· 5 m

CONDICIONES PARTICULARES:

No están previstas.

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 17

ÁMBITO DE APLICACIÓN: CABUZANA

USOS

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Unifamiliar	· Terciario · Dotacional · Espacios Libres · Aparcamientos	· Residencial Colectivo · Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· 1.000 m2
Ocupación
· 30%
Volumen máximo edificable
· 0,25 m2/m2
Nº máximo de plantas
· 2 plantas (Planta Baja + 1)
Retranqueo a alineación oficial
· 5 m
Separación a linderos
· 3 m
Densidad de viviendas
· 1 vivienda / parcela mínima

CONDICIONES PARTICULARES:

No están previstas.

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 18

ÁMBITO DE APLICACIÓN: VALLE DEL ESTE
ZONA 18.1: USO RESIDENCIAL COLECTIVO Y UNIFAMILIAR

USOS:

Preferentes	Alternativos	Compatibles	Excluidos
· Residencial Colectivo	· Terciario	· Dotacional	· Industrial
· Residencial Unifamiliar		· Espacios Libres	
		· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Nº máximo de plantas

· 2 plantas (Planta Baja + 1) en uso Residencial Unifamiliar

· 3 plantas (Planta Baja + 2) en uso Residencial Colectiv-

Retranqueo a alineación oficial

y campo de golf

· 6 m

Separación a linderos

· 3 m

CONDICIONES PARTICULARES:

Parcela	Edificab. m2/m2	Parcela mín. m2	Ocupación %	Nº de viviendas
U.E.R. 1	0,45	2.000	40	40 viviendas
U.E.R. 2	0,45	2.000	40	48 viviendas
U.E.R. 3	0,50	2.000	40	44 viviendas
U.E.R. 4	0,50	2.000	40	50 viviendas
U.E.R. 5	0,45	1.500	40	20 viviendas
U.E.R. 6	0,29	2.000	30	30 viviendas
U.E.R. 7	0,24439	700	25	60 viviendas
U.E.R. 8	0,41	3.935	40	18 viviendas
U.E.R. 9	0,652	2.000	40	135 viviendas
U.E.R. 10	0,64	2.000	40	75 viviendas
U.E.R. 11	0,255	2.000	30	25 viviendas
U.E.R. 13	0,57	2.000	40	60 viviendas
U.E.R. 14	0,447	2.000	40	40 viviendas
U.E.R. 15	0,60	2.000	40	90 viviendas
U.E.R. 16	0,67	2.000	40	150 viviendas
U.E.R. 17	0,5068	2.000	40	95 viviendas
U.E.R. 19	0,54	2.000	40	75 viviendas
U.E.R. 21	0,55	2.000	40	30 viviendas
U.E.R. 23	0,46	2.000	40	80 viviendas
U.E.R. 24	0,42	2.000	40	75 viviendas
U.E.R. 25	0,31	2.000	30	15 viviendas
U.E.R. 27	0,27	700	30	27 viviendas
U.E.R. 28	0,32	2.000	30	55 viviendas
U.E.R. 29	0,22	700	25	27 viviendas

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 18

ÁMBITO DE APLICACIÓN: VALLE DEL ESTE

ZONA 18.2: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXCLUSIVO

USOS

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Unifamiliar	· Terciario	· Residencial Colectivo
	· Dotacional	· Industrial
	· Espacios Libres	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Nº máximo de plantas

· 2 plantas (Planta Baja + 1)

Retranqueo a alineación oficial y campo de golf

· 6 m

Separación a linderos

· 3 m

CONDICIONES PARTICULARES:

U. A.	Edificabilidad	Parcela min. m2	Ocupación %	Nº de viviendas
U.E.R. 12.1	312,50 m2(t)	700	25	1 vivienda
U.E.R. 12.2 a U.E.R.12.5	250,00 m2(t)	700	25	1 vivienda
U.E.R. 12.6 A U.E.R. 12.11	300,00 m2(t)	700	25	1 vivienda
U.E.R. 12.12	235,00 m2(t)	700	25	1 vivienda
U.E.R. 12.13	375,00 m2(t)	700	25	1 vivienda
U.E.R. 12.14 y U.E.R. 12.15	350,00 m2(t)	700	25	1 vivienda
U.E.R. 12.16 A U.E.R. 12.22	300,00 m2(t)	700	25	1 vivienda
U.E.R. 12.23	255,00 m2(t)	700	25	1 vivienda
U.E.R. 12.24	285,00 m2(t)	700	25	1 vivienda
U.E.R. 12.25	200,00 m2(t)	700	25	1 vivienda
U.E.R. 12.26	250,00 m2(t)	700	25	1 vivienda
U.E.R. 12.27	312,50 m2(t)	700	25	1 vivienda
U.E.R. 18	0,29 m2/m2	589,87	30	4 viviendas
U.E.R. 20	0,31 m2/m2	700	30	10 viviendas
U.E.R. 26	0,26 m2/m2	600	30	7 viviendas
U.E.R. 30	0,31 m2/m2	700	30	2 viviendas

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 18

ÁMBITO DE APLICACIÓN: VALLE DEL ESTE

ZONA 18.3: USO HOTELERO

USOS

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Hotelero	· Resto de usos Terciarios	· Residencial Colectivo
	· Dotacional	· Residencial Unifamiliar
	· Espacios Libres	· Industrial
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Parcela mínima

· Coincidente con la superficie de parcela existente.

Ocupación

· 40%

Volumen máximo edificable

· 0,87 m2/m2 Nº máximo de plantas

· 5 plantas (Planta Baja + 4)

Retranqueo a alineación oficial y campo de golf

· 6 m

Separación a linderos

· 3 m

CONDICIONES PARTICULARES

La quinta planta tendrá una superficie máxima del 50% de la superficie de la planta inmediatamente inferior.

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 18

ÁMBITO DE APLICACIÓN: VALLE DEL ESTE

ZONA 18.4: USO COMERCIAL

USOS

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Comercial	· Resto de usos Terciarios	· Residencial Colectivo
	· Dotacional	· Residencial Unifamiliar
	· Espacios Libres	· Industrial
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· Coincidente con la superficie de parcela existente.
Ocupación
· 50%
Volumen máximo edificable
· 0,314 m2/m2
Nº máximo de plantas
· 2 plantas (Planta Baja + 1)
Retranqueo a alineación oficial y campo de golf
· 6 m
Separación a linderos
· 3 m

CONDICIONES PARTICULARES
No están previstas.

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 18

ÁMBITO DE APLICACIÓN: VALLE DEL ESTE
ZONA 18.5: USO TERCIARIO ALTERNATIVO CON RESIDENCIAL COLECTIVO

USOS

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Unifamiliar	· Dotacional	· Industrial
· Residencial Colectivo	· Espacios Libres	
· Terciario	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Parcela mínima
· Coincidente con la superficie de parcela existente.
Ocupación
· 40%
Volumen máximo edificable
· 0,679 m2/m2
Nº máximo de plantas
· 5 plantas (Planta Baja + 4) en uso Hotelero
· 3 plantas (Planta Baja + 2) en uso Residencial
Retranqueo a alineación oficial y campo de golf
· 6 m
Separación a linderos
· 3 m
Nº máximo de viviendas
· 100 viviendas

CONDICIONES PARTICULARES:

La quinta planta tendrá una superficie máxima del 50% de la superficie de la planta inmediatamente inferior.

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 19

ÁMBITO DE APLICACIÓN: CAÑADA DE JULIÁN
ZONA 19.1: USO RESIDENCIAL

USOS

Preferentes	Alternativos	Compatibles	Excluidos
· Residencial Colectivo	· Hotelero	· Resto de usos Terciarios	· Industrial
· Residencial Unifamiliar	· Comercial	· Dotacional	
		· Espacios Libres	
		· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· 1.000 m2
· 250 m2 mediante Estudio de Detalle
Ocupación
· 70%
Nº máximo de plantas
· 4 plantas (Planta Baja + 3) en uso Hotelero
· 3 plantas (Planta Baja + 2) en uso Residencial
Volumen máximo edificable
· Ver condiciones particulares
Retranqueo a alineación oficial
· 5 m
Separación a linderos
· 3 m

CONDICIONES PARTICULARES
Volumen máximo edificable

Parcela Nº	Edificabilidad	Parcela Nº	Edificabilidad
RU-1-(...)	0,5112 m2 / m2	14.6.A-2	0,4332 m2 / m2
RU-2-(...)	0,7500 m2 / m2	14.6.A-3	0,5491 m2 / m2
RU-3-(...)	0,8372 m2 / m2	14.6.A-4	0,5532 m2 / m2
RU-4-(...)	0,5851 m2 / m2	14.6.C-1	0,5094 m2 / m2
		14.6.C-2	0,3177 m2 / m2

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 19

ÁMBITO DE APLICACIÓN: CAÑADA DE JULIÁN
ZONA 19.2: USO HOTELERO - RESIDENCIAL

USOS

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Unifamiliar	· Terciario	· Industrial
· Residencial Colectivo	· Dotacional	
· Hotelero	· Espacios Libres	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO
Parcela mínima
· 250 m2 en uso Residencial Unifamiliar, mediante Estudio de Detalle
· 1.000 m2 para el resto de usos
Ocupación
· 50%
Volumen máximo edificable
· Ver condiciones particulares
Nº máximo de plantas
· 4 plantas (Planta Baja + 3) en uso hotelero
· 3 plantas (Planta Baja + 2) en uso residencial
Retranqueo a alineación oficial
· 5 m
Separación a linderos
· 5 m
Densidad de viviendas
· Libre

CONDICIONES PARTICULARES
Volumen máximo edificable

Parcela Nº	Edificabilidad total	Edificabilidad en uso hotelero
RU-4-9.1	0,5851 m2 / m2	0,30 m2 / m2

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 19

ÁMBITO DE APLICACIÓN: CAÑADA DE JULIÁN
ZONA 19.3: USO COMERCIAL

USOS

Preferentes	Alternativos	Compatibles	Excluidos
· Comercial	· Hotelero	· Resto de usos Terciarios · Dotacional · Espacios Libres · Aparcamientos	· Residencial Colectivo · Residencial Unifamiliar ·Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima

· 1.000 m2

Ocupación

· 70%

Nº máximo de plantas

· 3 plantas (Planta Baja + 2)

· 4 plantas (Planta Baja + 3) en uso Hotelero

Retranqueo a alineación oficial

· 3 m

Separación a linderos

· 5 m

CONDICIONES PARTICULARES

Volumen máximo edificable

Parcela	Nº Edificabilidad
C-1-(…)	0,50 m2 / m2
14.6.A-1	0,4869 m2 / m2
14.6.B-2	0,5390 m2 / m2

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 20

ÁMBITO DE APLICACIÓN: LA RELLANA

ZONA 20.1: USO RESIDENCIAL COLECTIVO

USOS

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Unifamiliar · Residencial Colectivo	· Terciario · Dotacional · Espacios Libres · Aparcamientos	· Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima

· 250 m2 en uso Residencial Unifamiliar

· 1.000 m2 para resto de usos

Ocupación

· 50%

Nº máximo de plantas

· 3 plantas (Planta Baja + 2) para uso Residencial

· 4 plantas (Planta Baja + 3) para uso Hotelero

Retranqueo a alineación oficial

· 3 m

Separación a linderos

· 3 m

Densidad de viviendas

· 1 vivienda/ 100 m2 construidos

CONDICIONES PARTICULARES

Volumen máximo edificable

Parcela Nº	Edificabilidad
RM-(…)	0,64 m2/m2
RE-(…)	0,45 m2/m2

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 20

ÁMBITO DE APLICACIÓN: LA RELLANA

ZONA 20.2: USO COMERCIAL

USOS

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Comercial	· Resto de usos Terciarios · Dotacional · Espacios Libres · Aparcamientos	· Residencial Unifamiliar · Residencial Colectivo · Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima

· 1.000 m2

Ocupación

· 50%

Volumen máximo edificable

· 1,016 m2/m2 Nº máximo de plantas

· 3 plantas (Planta baja + 2)

Retranqueo a alineación oficial

· 3 m

Separación a linderos

· 3 m

CONDICIONES PARTICULARES

No están previstas.

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 21

ÁMBITO DE APLICACIÓN: CUEVA DE MORALES - 2

USOS

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Unifamiliar · Residencial Colectivo	· Terciario · Dotacional · Espacios Libres · Aparcamientos	· Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima

· 100 m2

Ocupación

· 75%

Volumen máximo edificable

· Ver condiciones particulares

Nº máximo de plantas

· 2 plantas (Planta Baja + 1)

Retranqueo a alineación oficial

· Ninguno

Separación a linderos

· Ninguna

Densidad de viviendas

· Ver condiciones particulares

CONDICIONES PARTICULARES

Volumen máximo edificable y densidad de vivienda

Parcela Nº	Edificabilidad	Nº de viviendas
P-1	0,8629 m2 / m2	47 viviendas
P-2	0,9429 m2 / m2	36 viviendas

SUELO URBANO CONSOLIDAD- ORDENANZA Nº 22

ÁMBITO DE APLICACIÓN: ALCANÁ

USOS

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Unifamiliar · Residencial Colectivo	· Terciario · Dotacional · Espacios Libres · Aparcamientos	· Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima

· 200 m2

Ocupación

· 100 %

Volumen máximo edificable

· 1,9808 m2/m2

Nº máximo de plantas

· 3 plantas (Planta Baja + 2)

Retranqueo a alineación oficial

· Ninguno

Separación a linderos

· Ninguna

Densidad de viviendas

· 1 vivienda / 90 m2 de superficie construida

CONDICIONES PARTICULARES

Retranqueos y alineaciones

· Para uso Residencial Unifamiliar es preferente la alineación de la edificación a la alineación oficial. Se permiten 3 m de retranqueo con la condición de que se urbanice debidamente el espacio libre de retranqueo de 3 m, y que la alineación oficial tenga tratamiento de fachada.

En la manzana F, la edificación se retranqueará a la alineación definida por ancho legal del Cordel del Camino Viejo de Baza.

Volumen máximo edificable y densidad de viviendas en la Manzana C

· La Manzana C, delimitada por las calles Fuente Grande, Fuente Chica y Paseo Miguel de Cervantes, cuenta con una edificabilidad máxima de 2,5633 m2/m2 y un número máximo de viviendas de 87 unidades.

3.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

3.1.- Definición del Suelo Urbano No Consolidado.

El Suelo Urbano No Consolidado, en la presente Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA, comprende el resto de suelo urbano clasificado por el planeamiento general vigente, distinto al Suelo Urbano Consolidado.

El Suelo Urbano No Consolidado está incluido en unidades de ejecución que se delimitan como Unidades de Actuación, por carecer de urbanización consolidada, bien por no comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisos, o porque unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir; o bien por precisar la urbanización existente de mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

3.2.- Régimen y regulación del Suelo Urbano No Consolidado

El régimen del Suelo Urbano No Consolidado previsto por la Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA se corresponde con el previsto por el artículo 55 de la LOUA, y recogido en el artículo 3.13 de la Memoria Justificativa y de Ordenación del presente documento.

3.3.- Condiciones generales de edificación y urbanización simultánea en Suelo Urbano No Consolidado

El suelo Urbano No Consolidado no podrá ser edificado hasta tanto se haya establecido la ordenación pormenorizada del suelo y se hayan cumplido los deberes legales de la propiedad de éste, y hasta tanto se hayan igualmente ejecutado las obras de urbanización o, en su caso, dado cumplimiento a los requisitos exigidos legalmente para simultanear aquéllas y las de edificación, con las condiciones establecidas en la legislación urbanística aplicable.

Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, en las mismas condiciones previstas para el Suelo Urbano Consolidado, siempre que se cumplan los siguientes requisitos adicionales:

1.- Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

2.- Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la Unidad de Actuación

3.- La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.

3.4.- Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado

Son aquellas áreas del suelo urbano en los que el planeamiento general, prevé el posterior desarrollo de sus determinaciones mediante Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior que completen o definan su ordenación detallada y que responderán a los objetivos específicos que en cada caso se señalen. La ordenación detallada de las Unidades de Actuación cumplirá con las reglas sustantivas y los estándares de ordenación mínimos previstos por el artículo 17 de la LOUA, o, en su caso, por la legislación urbanística en vigor.

Además de las Unidades de Actuación expresamente previstas en la presente Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA, el Ayuntamiento podrá delimitar nuevas unidades de actuación, sin límite de extensión, en los ámbitos en que la desafectación, rehabilitación o mejora de usos existentes, requiera su reordenación con cesión de superficies para vías o plazas públicas, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas, de recreo y expansión, centros culturales y docentes, centros asistenciales y demás servicios de interés público y social.

Estas nuevas Unidades se desarrollarán mediante la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, sin modificar previa o simultáneamente el planeamiento general por responder las mismas a los objetivos de descongestión y dotación de equipamientos comunitarios que son propios de éste.

La delimitación de éstas Unidades de Actuación no podrá admitir una edificabilidad bruta mayor de 1,30 m2/m2, ni superar la densidad de 100 viviendas/hectárea, debiendo cumplir las reservas para dotaciones previstas por la LOUA.

Se recogen en la presente Adaptación de las NN.SS. de Vera a la LOUA tres Unidades de Actuación, detalladas en sus correspondientes Fichas Urbanísticas, de las cuales dos son de uso preferente Residencial y una de uso preferente Industrial.

Las NN. SS. vigentes no contenían delimitación de Áreas de Reparto. Para el Suelo Urbano No Consolidado, cada Unidad de Actuación se corresponderá a un Área de Reparto, siendo el aprovechamiento medio de ésta el de la propia Unidad de Actuación.

Los criterios de interpretación de las Fichas Urbanísticas reguladoras de Suelo Urbano No Consolidado, son los siguientes:

A) Superficie de la Unidad de Actuación

Las superficies asignadas a las Unidades de Actuación son aproximadas, pudiendo ser alteradas no substancialmente por el resultado del levantamiento topográfico de los límites reales de la propiedad afectada por la actuación. En consecuencia, podrán modificarse los parámetros de la ficha reguladora correspondiente que dependen de la superficie de la actuación.

Para la clasificación de nuevas Unidades de Actuación de Suelo Urbano No Consolidado, o la subdivisión de las mismas, se establece una superficie mínima de 0,50 hectáreas. (5.000 m2)

B) Usos

Cada ficha define un uso preferente, entendido como uso dominante o característico de la Unidad de Actuación, al que se

destina mayoritariamente y mediante la ordenación detallada, el aprovechamiento medio.

Se definen como usos compatibles aquellos usos que pueden compatibilizarse en las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada con el uso preferente, o aparecer constituyendo una parcela independiente de ese uso compatible, y que representarán un porcentaje máximo del 50 % del aprovechamiento medio.

Los usos excluidos son los expresamente prohibidos.

C) Condiciones de aprovechamiento

La edificabilidad global o aprovechamiento medio asignado a la Unidad de Actuación, se refiere a los usos lucrativos, siendo el aprovechamiento susceptible de apropiación por el conjunto de los propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Actuación el que represente el 90% del aprovechamiento medio total.

La edificabilidad que le corresponde a los equipamientos de uso y titularidad pública, se entenderá incrementada a la edificabilidad global, dado su carácter de aprovechamiento no lucrativo.

La densidad de viviendas es un parámetro que se aplicará a la superficie definitiva de la Unidad de Actuación, en caso de aumento o disminución, correspondiendo igualmente en concepto de cesión de aprovechamiento urbanístico el 10% del total de las viviendas previstas en una Unidad de Actuación de uso Residencial.

D) Iniciativa del planeamiento, que indica el Sistema de Actuación preferente.

E) Estado de tramitación del planeamiento de desarrollo, determinante de su inclusión en la categoría de suelo correspondiente.

F) Disposiciones en materia de vivienda protegida, determinación directamente vinculada con el apartado anterior, puesto que la reserva de vivienda protegida no será exigible a las Unidades de Actuación que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de Adaptación.

G) Cesiones mínimas obligatorias

Las superficies que aparecen en las fichas de cada Unidad de Actuación como cesiones mínimas obligatorias, se corresponden a las reservas para dotaciones previstas por la LOUA; en el caso de que tras un levantamiento topográfico exacto la superficie real de la Unidad de Actuación difiera a la indicada en la ficha correspondiente, las superficies destinadas a cesiones mínimas obligatorias se ajustarán al alza o a la baja, y en cualquier caso, siempre de conformidad a la legislación urbanística en vigor en ese momento, salvo el dato de Sistema General de Espacios Libres, que permanecerá invariable cuando la superficie de la Unidad de Actuación disminuya, aumentándose en caso contrario.

3.5.- Índice y Fichas Urbanísticas de Suelo Urbano No Consolidado

· Ficha Urbanística de la Unidad de Actuación nº 6 – Carretera de Cuevas

· Ficha Urbanística de la Unidad de Actuación nº 16 – Espíritu Santo

· Ficha Urbanística de la Unidad de Actuación nº 17 – CN-340

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE U. A. DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº U. A. 6

LOCALIZACIÓN:
Carretera de Cuevas.
Núcleo urbano de Vera.
SUPERFICIE: 1,45 Hectáreas

USOS:

Preferentes	**Compatibles**	**Excluidos**
· Residencial Colectivo	· Terciario	· Industrial
· Residencial Unifamiliar	· Espacios Libres	
	· Dotacional	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:
Aprovechamiento Medio:
· 0,60 m2/m2
Número de plantas
· 2 plantas
Densidad máxima de viviendas
· 60 viviendas/hectárea

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Sistema de Compensación

ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

No se ha tramitado expediente de planeamiento alguno en el ámbito de la Unidad de Actuación nº 6.

DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Conforme al artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida sí es exigible en la Unidad de Actuación nº 6 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. Nº 6

	M2 DE SUELO	
CONCEPTO	**SISTEMA GENERAL**	**SISTEMA LOCAL**
ESPACIOS LIBRES	1.175	1.566
DOCENTE		1.000
S.I.P.S		174
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN		

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE U. A. DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº U. A. 16

LOCALIZACIÓN: Espíritu Santo. Núcleo urbano de Vera
SUPERFICIE: 0,4863 Hectáreas

USOS:

Preferentes	**Compatibles**	**Excluidos**
· Residencial Colectivo	· Terciario	· Industrial
· Residencial Unifamiliar	· Espacios Libres	
	· Dotacional	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:
Aprovechamiento Medio
· 0,60 m2/m2
Número de plantas
· 2 plantas
Densidad máxima de viviendas
· 60 viviendas/hectárea

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Sistema de Compensación

ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

No se ha tramitado expediente de planeamiento alguno en el ámbito de la Unidad de Actuación nº 16.

DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA:

Conforme al artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida sí es exigible en la Unidad de Actuación nº 16

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. Nº 16

	M2 DE SUELO	
CONCEPTO	**SISTEMA GENERAL**	**SISTEMA LOCAL**
ESPACIOS LIBRES	392	522
DOCENTE		1.000
S.I.P.S		

10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE U. A. DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº U. A. 17

LOCALIZACIÓN: CN-340. Núcleo urbano de Vera
SUPERFICIE: 1,138 Hectáreas

USOS

Preferentes	**Compatibles**	**Excluidos**
· Industrial	· Terciario	· Residencial Unifamiliar
	· Espacios Libres	· Residencial Colectivo
	· Dotacional	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO
Aprovechamiento Medio
· 0,50 m2/m2
Número de plantas
· 2 plantas
Altura máxima para usos Industriales o Terciarios
· 11 m

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Sistema de Compensación
ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
No se ha tramitado expediente de planeamiento alguno en el ámbito de la Unidad de Actuación nº 17.
DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA
En la Unidad de Actuación nº 17 no es exigible la reserva de vivienda protegida, dado que su uso característico es Industrial.

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN LA U.A. Nº 17

	M2 DE SUELO	
CONCEPTO	**SISTEMA GENERAL**	**SISTEMA LOCAL**
ESPACIOS LIBRES	—	1.138
DOCENTE	—	—
S.I.P.S	—	456

10% APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

4.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO

4.1.- Definición del Suelo Urbanizable Ordenado

Integra la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado el suelo que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento general vigente y cuente con ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

El Suelo Urbano Urbanizable Ordenado está incluido en unidades de ejecución que se delimitan como Sectores, que conforme a los planos de ordenación de la presente Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA, cuentan con ordenación pormenorizada resultante de su correspondiente Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente, de tal modo que cada Ficha Urbanística de Sector de Suelo Urbanizable Ordenado se acompaña por su propia Ordenanza.

4.2.- Régimen y regulación del Suelo Urbanizable Ordenado

El régimen del Suelo Urbanizable Ordenado previsto por la Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA se corresponde con el previsto por el artículo 54 de la LOUA, y recogido en el artículo 3.12 de la Memoria Justificativa y de Ordenación del presente documento.

4.3.- Condiciones generales de edificación y urbanización simultánea en Suelo Urbanizable Ordenado

Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, en las mismas condiciones previstas para el Suelo Urbano Consolidado, siempre que se cumplan los siguientes requisitos adicionales:

1.- Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

2.- Aprobación definitiva del proyecto de urbanización del Sector.

3.- La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.

4.4.- Sectores y Ordenanzas en Suelo Urbanizable Ordenado

El Suelo Urbanizable Ordenado del Término Municipal de Vera, se ha recogido en la presente Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA en las Fichas Urbanísticas que se incorporan a continuación, que se acompañan por una Ordenanza determinada.

Se distinguen un total de 9 Fichas Urbanísticas y Ordenanzas para el Suelo Urbanizable Ordenado, que se refieren a sectores de uso preferente residencial.

Las NN. SS. vigentes no contenían delimitación de Áreas de Reparto. Para el Suelo Urbanizable Ordenado, cada Sector se corresponderá a un Área de Reparto, siendo el aprovechamiento medio de ésta el del propio Sector.

Los criterios de interpretación de las Ordenanzas de Suelo Urbanizable Ordenado se corresponden con las del Suelo Urbano Consolidado.

Las fichas urbanísticas reguladoras de Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado se encuentran redactadas en directa correspondencia con las determinaciones del Plan Parcial aprobado definitivamente.

Los criterios de interpretación de las fichas urbanísticas reguladoras de Suelo Urbanizable Ordenado, son los siguientes:

A) Superficie del Sector

Las superficies asignadas a los Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado son las ordenadas por los correspondientes Planes Parciales. En el supuesto de Modificación del Plan Parcial, las superficies podrán ser ajustadas por el resultado del levantamiento topográfico de los límites reales de la propiedad afectada por la actuación y en consecuencia, podrán modificarse los parámetros de la ficha reguladora correspondiente que dependen de la superficie de la actuación.

Especial referencia debe hacerse a planes, proyectos de infraestructura y normativas sectoriales que sobrevienen sobre el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, tales como:

· Proyecto de Construcción “EIE-070212-CA. Adecuación y Encauzamiento del Río Antas y de la Rambla del Algarrobo”.

· Proyecto de Construcción “PO-03/06. Obras de Encauzamiento de la Rambla del Jatico en el Ámbito de los Sectores RC-5 y RC-6 del Plan Especial de la Costa de Vera”

· Proyecto y Obra de Desdoblamiento de la Carretera A-1200 (de Vera a Garrucha).

· Corredor de Alta Velocidad. Tramo Murcia-Almería.

· Expropiaciones por el accidente nuclear de Palomares de 1966.

Estas afecciones implican alteraciones de la superficie ordenada, cuyo ajuste no tendrá la consideración de modificación substancial, debiendo adaptarse, en caso de Modificación del Plan Parcial aprobado definitivamente, la ordenación pormenorizada y aprovechamiento urbanístico a la nueva superficie que se determine, conservándose la proporción y los estándares alcanzados de las cesiones mínimas anteriores, si la superficie disminuyera, así como la tramitación administrativa previa.

B) Usos

Cada ficha define un uso preferente, entendido como uso dominante o característico del Sector, al que se destina mayoritariamente y mediante la ordenación detallada, el aprovechamiento medio.

Se definen como usos compatibles aquellos usos que pueden compatibilizarse en las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada con el uso preferente, o aparecer constituyendo una parcela independiente de ese uso compatible, y que representarán un porcentaje máximo del 50 % del aprovechamiento medio.

Los usos excluidos son los expresamente prohibidos.

C) Condiciones de aprovechamiento

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

La edificabilidad que le corresponde a los equipamientos de uso y titularidad pública, se entenderá incrementada a la edificabilidad global, dado su carácter de aprovechamiento no lucrativo.

La densidad de viviendas es un parámetro que se aplicará a la superficie definitiva del Sector, en caso de aumento o disminución, correspondiendo igualmente en concepto de cesión de aprovechamiento urbanístico el 10% del total de las viviendas previstas en un Sector de uso Residencial.

D) Iniciativa del planeamiento, que indica el Sistema de Actuación preferente.

E) Estado de tramitación del planeamiento de desarrollo, determinante de su inclusión en la categoría de suelo correspondiente.

F) Disposiciones en materia de vivienda protegida, determinación directamente vinculada con el apartado anterior, no siendo exigible la reserva de vivienda protegida a los Sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellos Sectores que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de Adaptación.

G) Cesiones resultantes de la ordenación pormenorizada.

Las superficies que aparecen en las fichas de cada Sector de Suelo Urbanizable Ordenado como cesiones mínimas, se corresponden a las reservas para dotaciones resultantes de la ordenación detallada de los Planes Parciales aprobados definitivamente.

En el supuesto de Modificación, y de que tras un levantamiento topográfico exacto, o que por causa de proyectos de infraestructura y normativas sectoriales, la superficie real del Sector difiera a la indicada en la ficha correspondiente, las superficies destinadas a cesiones mínimas obligatorias se ajustarán proporcionalmente a los estándares alcanzados anteriormente, siempre de conformidad a la legislación urbanística en vigor, salvo el dato de Sistema General de Espacios Libres, que permanecerá invariable cuando la superficie del Sector disminuya, aumentándose en caso contrario.

Los Sectores R-5 y RC-6, excepcionalmente, y dado que su correspondiente Modificado del Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente se encuentra en tramitación, incorporan en la Ficha Urbanística un segundo cuadro de cesiones mínimas obligatorias exigibles, para su adaptación a la LOUA, en el que se incorpora reserva para Sistema General de Espacios Libres.

4.5.- Obligaciones adicionales en Suelo Urbanizable Ordenado

Los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado RC-6 – Cerro Colorado, RC-5D – Los Pelaos y RC-4D – Los Canos, se encuentran afectos al Plan Especial para la Identificación, Ordenación y Gestión de Sistemas Generales e Infraestructuras de la Zona de Costa del Término Municipal de Vera, que fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria del Pleno Municipal de fecha 30 de noviembre de 2004, publicado edicto de aprobación definitiva en el B.O.P. nº 250 de 30 diciembre de 2004, y su normativa íntegra en el B.O.P. de fecha 22 de junio de 2007.

El citado Plan Especial fue desarrollado mediante el Proyecto de Urbanización de los Sistemas Generales de los Sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6 de las NN.SS. de Vera, aprobado definitivamente en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de marzo de 2006, y publicado en el B.O.P. nº 075 de 21 de abril de 2006.

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

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

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

4.6.- Índice y Fichas Urbanísticas y Ordenanzas de Suelo Urbanizable Ordenado

· Ficha Urbanística del Sector R-5
- Ordenanza nº 23 – Vera-Golf
· Ficha Urbanística del Sector RC-6
- Ordenanza nº 24 – Cerro Colorado
· Ficha Urbanística del Sector R-8
- Ordenanza nº 25 – Calle Mártires
· Ficha Urbanística del Sector R-15
- Ordenanza nº 26 – El Hacho
· Ficha Urbanística del Sector RC-5D
- Ordenanza nº 27 – Los Pelaos
· Ficha Urbanística del Sector R-13.1
- Ordenanza nº 28 – Cueva de Morales (1)
· Ficha Urbanística del Sector R-13.3
- Ordenanza nº 29 – Cueva de Morales (3)
· Ficha Urbanística del Sector R-12
- Ordenanza nº 30 – Hoya del Gallego
· Ficha Urbanística del Sector RC-4D
- Ordenanza nº 31 – Los Canos
· Ficha Urbanística del Sector R-3

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SECTOR R-5

ORDENANZA Nº: 23
LOCALIZACIÓN: Paraje “Las Chinas”. Núcleo Vera-Golf
SUPERFICIE: 149,20 Hectáreas

USOS:

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Terciario	· Dotacional	· Industrial
· Residencial Colectivo	· Espacios Libres	
· Residencial Unifamiliar	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Aprovechamiento Medio

· 0,15 m2/m2

Número de plantas

· 3 plantas

Densidad máxima de viviendas

· 20 viviendas/hectárea

Viviendas ordenadas por el Plan Parcial

· 2.958 viviendas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Sistema de Cooperación

ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

El Plan Parcial de Ordenación del Sector R-5 fue aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de 17 de mayo de 1991 (B.O.J.A. de 6 de junio de 1991).

El Modificado del Plan Parcial del Sector R-5 ha sido aprobado inicialmente en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 12 de junio de 2006 (B.O.P. de Almería de 10 de julio de 2006)

DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Conforme al artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no es exigible en el Sector R-5, pues cuenta con ordenación pormenorizada resultante del Plan Parcial aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.

Del mismo modo, el Modificado del Plan Parcial del Sector R-5 se encuentra exento de la reserva de vivienda protegida, pues fue aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.

CESIONES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-5

	M2 DE SUELO		
CONCEPTO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	—	164.700	164.700
DOCENTE	—	—	—
S.I.P.S	—	90.000	90.000
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR			

OBSERVACIONES

Estando en tramitación a la fecha de redacción de este documento el Modificado del Plan Parcial del Sector R-5, no se incorpora ordenación pormenorizada del Sector.

No obstante, se reserva la Ordenanza nº 23, cuyo contenido se detallará a la aprobación definitiva del citado Modificado del Plan Parcial, cuya Adaptación a la LOUA exige las siguientes reservas mínimas.

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-5 PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA

	M2 DE SUELO		
CONCEPTO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	60.000	164.700	224.700
DOCENTE	—	—	—
S.I.P.S	—	90.000	90.000
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR			

SUELO URBANIZABLE ORDENADO ORDENANZA Nº 23

ÁMBITO DE APLICACIÓN: VERA-GOLF

VER FICHA URBANÍSTICA

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SECTOR RC-6

ORDENANZA Nº: 24

LOCALIZACIÓN: Cerro Colorado. Núcleo de Costa

SUPERFICIE: 66,86 Hectáreas

USOS:

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Terciario	· Dotacional	· Industrial
· Residencial Colectivo	· Espacios Libres	
· Residencial Unifamiliar	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Aprovechamiento Medio

· 0,30 m2/m2

Número de plantas

· 3 plantas

Densidad máxima de viviendas

· 30 viviendas/hectárea

Viviendas ordenadas por el Plan Parcial

· 1.670 viviendas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Sistema de Compensación

ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

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

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

DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA:

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

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

CESIONES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR RC-6

	M2 DE SUELO		
CONCEPTO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	—	66.860	66.860
DOCENTE	—	20.040	20.040
S.I.P.S	—	40.050	40.050
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR			

OBSERVACIONES

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

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

· Proyecto de Urbanización de los Sistemas Generales de los Sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6 de las NN.SS. de Vera.

· Obras de Encauzamiento de la Rambla del Jatico en el Ámbito de los Sectores RC-5 y RC-6 del Plan Especial de la Costa de Vera.

· Corredor de Alta Velocidad. Tramo Murcia-Almería.

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

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

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

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR RC-6 PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA

	M2 DE SUELO		
CONCEPTO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	22.545	66.860	89.405
DOCENTE	—	20.040	20.040
S.I.P.S	—	40.050	40.050
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR			

SUELO URBANIZABLE ORDENADO
ORDENANZA Nº 24

ÁMBITO DE APLICACIÓN: CERRO COLORADO
VER FICHA URBANÍSTICA

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SECTOR R-8

ORDENANZA Nº: 25
LOCALIZACIÓN: Calle Mártires. Núcleo urbano de Vera
SUPERFICIE: 1,7739 Hectáreas

USOS:

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Colectivo	· Terciario	· Industrial
· Residencial Unifamiliar	· Espacios Libres	
	· Dotacional	
	· Aparcamiento	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:
Aprovechamiento Medio
· 0,60 m2/m2
Número de plantas
· 2 plantas
Densidad máxima de viviendas
· 40 viviendas/hectárea
Viviendas ordenadas por el Plan Parcial
· 70 viviendas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Sistema de Compensación

ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

El Plan Parcial de Ordenación del Sector R-8 fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 30 de julio de 2001 (B.O.P. de Almería de 3 de septiembre de 2001).

DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA:

Conforme al artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no es exigible en el Sector R-8, pues cuenta con ordenación pormenorizada resultante del Plan Parcial aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.

CESIONES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-8

	M2 DE SUELO		
CONCEPTO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	—	1.774	1.774
DOCENTE	—	1.000	1.000
S.I.P.S	—	710	710
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR			

SUELO URBANIZABLE ORDENADO
ORDENANZA Nº 25

ÁMBITO DE APLICACIÓN: CALLE MÁRTIRES

USOS:

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Unifamiliar	· Espacios Libres	· Residencial Colectivo
	· Terciarios	· Industrial
	· Dotacional	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO
Parcela mínima
· 100 m2
Ocupación
· 100%
Volumen máximo edificable
· Ver condiciones particulares
Nº máximo de plantas
· 2 plantas (Planta baja + 1)
Retranqueo a alineación oficial
· Ninguna o 2,50 m como mínimo
Separación a linderos
· Ninguna o 2,50 m como mínimo
Densidad de viviendas
· Ver condiciones particulares

CONDICIONES PARTICULARES
Volumen máximo edificable y número máximo de viviendas

Parcela Nº	Edificabilidad	Nº de viviendas
3	1,1957 m2/m2	7 viviendas
4	1,3373 m2/m2	17 viviendas
5	1,2118 m2/m2	19 viviendas
6	1,1663 m2/m2	17 viviendas
7	1,2329 m2/m2	8 viviendas

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SECTOR R-15

ORDENANZA Nº: 26
LOCALIZACIÓN: Paraje “El Hacho”. Núcleo urbano Vera
SUPERFICIE: 5,6033 Hectáreas

USOS:

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Colectivo	· Terciario	· Industrial
· Residencial Unifamiliar	· Espacios Libres	
	· Dotacional	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento Medio

· 0,60 m2/m2

Número de plantas

· 3 plantas

Densidad máxima de viviendas

· 60 viviendas/hectárea

Viviendas ordenadas por el Plan Parcial

· 250 viviendas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Sistema de Compensación

ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

El Refundido del Plan Parcial de Ordenación del Sector R-15 fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 27 de marzo de 2006 (B.O.P. de Almería de 28 de abril de 2006).

DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA:

Conforme al artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no es exigible en el Sector R-15, pues cuenta con ordenación pormenorizada resultante del Refundido del Plan Parcial aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.

CESIONES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-15

	M2 DE SUELO		
CONCEPTO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	5.055,00	6.055,15	11.110,15
DOCENTE	—	3.365	3.365
S.I.P.S	—	675	675
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR			

SUELO URBANIZABLE ORDENADO
ORDENANZA Nº 26

ÁMBITO DE APLICACIÓN: EL HACHO

ZONA 26.1

USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

USOS:

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Unifamiliar	· Espacios Libres	· Residencial Colectivo
	· Terciarios	· Industrial
	· Dotacional	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Parcela mínima

· 200 m2

Ocupación

· 40%

Volumen máximo edificable

· 0,60 m2/m2

Nº máximo de plantas

· 2 plantas (Planta Baja + 1)

Retranqueo a alineación oficial

· 2,50 m

Separación a linderos

· 2,50 m

Densidad de viviendas

· Ver condiciones particulares

CONDICIONES PARTICULARES

Densidad de viviendas

Manzana Nº	Nº máximo de viviendas	Manzana Nº	Nº máximo de viviendas
1	12 viviendas	3	12 viviendas
2	10 viviendas	4	11 viviendas

SUELO URBANIZABLE ORDENADO
ORDENANZA Nº 26

ÁMBITO DE APLICACIÓN: EL HACHO

ZONA 26.2

USO RESIDENCIAL COLECTIVO

USOS:

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Colectivo	· Espacios Libres	· Industrial
	· Terciarios	
· Residencial Unifamiliar	· Dotacional	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Parcela mínima

· 100 m2

Ocupación

· 100%

Volumen máximo edificable

· Ver condiciones particulares

Nº máximo de plantas

· 3 plantas (Planta Baja + 2)

Retranqueo a alineación oficial

· Libre

Separación a linderos

· Libre

Densidad de viviendas

· Ver condiciones particulares

CONDICIONES PARTICULARES

Volumen máximo edificable y densidad de viviendas

Manzana Nº	Edificabilidad	Nº máximo de viviendas
5	1,60 m2/m2	30 viviendas
6	1,60 m2/m2	82 viviendas
7	1,60 m2/m2	66 viviendas
8	1,00 m2/m2	10 viviendas
9	1,00 m2/m2	8 viviendas
10	1,00 m2/m2	9 viviendas

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SECTOR RC-5D

ORDENANZA Nº: 27

LOCALIZACIÓN: Paraje “Los Pelaos”. Núcleo de Costa.

SUPERFICIE: 27,123 Hectáreas

USOS:

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Colectivo	· Terciarios	· Industrial
	· Espacios Libres	
· Residencial Unifamiliar	· Dotacional	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Aprovechamiento Medio

· 0,30 m2/m2

Número de plantas

· 3 plantas

Densidad máxima de viviendas

· 30 viviendas/hectárea

Viviendas ordenadas por el Plan Parcial

· 814 viviendas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Sistema de Compensación

ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

El Plan Parcial de Ordenación del Sector RC-5D fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 31 de octubre de 2006 (B.O.P. de Almería de 5 de diciembre de 2006).

DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA:

Conforme al artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no es exigible en el Sector RC-5D, pues cuenta con ordenación pormenorizada resultante del Plan Parcial aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.

CESIONES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR RC-5D

	M2 DE SUELO		
CONCEPTO	**SISTEMA GENERAL**	**SISTEMA LOCAL**	**TOTAL**
ESPACIOS LIBRES	25.674	41.924	67.598
DOCENTE	—	12.093	12.093
S.I.P.S	—	12.070	12.070

10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR

SUELO URBANIZABLE ORDENADO
ORDENANZA Nº 27

ÁMBITO DE APLICACIÓN: LOS PELAOS

USOS:

Preferentes	**Compatibles**	**Excluidos**
· Residencial Unifamiliar	· Espacios Libres	· Industrial
· Residencial Colectivo	· Terciarios	
· Hotelero	· Dotacional	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima

· 1.000 m2

Ocupación

· 50%

Volumen máximo edificable

· 0,6455 m2/m2

Nº máximo de plantas

· 3 plantas (Planta Baja + 2) para uso Residencial

· 4 plantas (Planta Baja + 3) para uso Hotelero

Retranqueo a alineación oficial

· 3 m

Separación a linderos

· 3 m

Densidad de viviendas

· Ver condiciones particulares

CONDICIONES PARTICULARES

Densidad de vivienda

Manzana Nº	**Nº máximo de viviendas**	**Manzana Nº**	**Nº máximo de viviendas**
1	50 viviendas	3	314 viviendas
2	412 viviendas	4	38 viviendas

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SECTOR R-13.1

ORDENANZA Nº: 28

LOCALIZACIÓN: Paraje "Cueva de Morales". Núcleo Vera

SUPERFICIE: 0,827 Hectáreas

USOS:

Preferentes	**Compatibles**	**Excluidos**
· Residencial Colectivo	· Terciario	· Industrial
· Residencial Unifamiliar	· Espacios Libres	
	· Dotacional	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento Medio

· 0,60 m2/m2

Número de plantas

· 2 plantas

Densidad máxima de viviendas

· 60 viviendas/hectárea

Viviendas ordenadas por el Plan Parcial

· 40 viviendas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Sistema de Compensación

ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

El Plan Parcial de Ordenación del Sector R-13.1 fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 2 de mayo de 2007 (B.O.P. de Almería de 12 de noviembre de 2007).

DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA:

Conforme al artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no es exigible en el Sector R-13.1, pues cuenta con ordenación pormenorizada resultante del Plan Parcial aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.

CESIONES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-13.1

	M2 DE SUELO		
CONCEPTO	**SISTEMA GENERAL**	**SISTEMA LOCAL**	**TOTAL**
ESPACIOS LIBRES	720	1.254,88	1.974,88
DOCENTE	—	1.000	1.000

10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR

SUELO URBANIZABLE ORDENADO
ORDENANZA Nº 28

ÁMBITO DE APLICACIÓN: CUEVA DE MORALES – 1

USOS:

Preferentes	**Compatibles**	**Excluidos**
· Residencial Unifamiliar	· Espacios Libres	· Residencial Colectivo
	· Terciarios	· Industrial
	· Dotacional	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima

· 100 m2

Ocupación
· 100%
Volumen máximo edificable
· Ver condiciones particulares
Nº máximo de plantas
· 3 plantas (Planta Baja + 2)
Retranqueo a alineación oficial
· Libre
Separación a linderos
· Libre
Densidad de viviendas
· Ver condiciones particulares

CONDICIONES PARTICULARES
Volumen máximo edificable y densidad de viviendas

Parcela Nº	Edificabilidad	Nº máximo de viviendas
R-1	1,042 m2/m2	26 viviendas
R-2	1,307 m2/m2	14 viviendas

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SECTOR R-13.3

ORDENANZA Nº: 29
LOCALIZACIÓN: Paraje "Cueva de Morales". Núcleo Vera
SUPERFICIE: 1,236 Hectáreas

USOS:

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Colectivo	· Terciario	· Industrial
· Residencial Unifamiliar	· Espacios Libres	
	· Dotacional	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO
Aprovechamiento Medio
· 0,60 m2/m2
Número de plantas
· 3 plantas
Densidad máxima de viviendas
· 60 viviendas/hectárea
Viviendas ordenadas por el Plan Parcial
· 74 viviendas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Sistema de Compensación
ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:
El Plan Parcial de Ordenación del Sector R-13.3 fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 18 enero de 2007 (B.O.P. de Almería de 11 de diciembre de 2007).
DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA:
Conforme al artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no es exigible en el Sector R-13.3, pues cuenta con ordenación pormenorizada resultante del Plan Parcial aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.

CESIONES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-13.3

	M2 DE SUELO		
CONCEPTO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	—	1.353,90	1.353,90
DOCENTE	—	1.000	1.000
S.I.P.S			
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR			

SUELO URBANIZABLE ORDENADO
ORDENANZA Nº 29

ÁMBITO DE APLICACIÓN: CUEVA DE MORALES – 3

USOS:

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Unifamiliar	· Espacios Libres	· Industrial
· Residencial Colectivo	· Terciarios	
	· Dotacional	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO
Parcela mínima
· 100 m2
Ocupación
· 100%
Volumen máximo edificable
· 1,0858 m2/m2
Nº máximo de plantas
· 3 plantas (Planta Baja + 2)
Retranqueo a alineación oficial
· Libre
Separación a linderos
· Libre
Densidad de viviendas
· Ver condiciones particulares

CONDICIONES PARTICULARES
Densidad de viviendas

Parcela Nº	Nº máximo de viviendas	Parcela Nº	Nº máximo de viviendas
1	10 viviendas	3	22 viviendas
2	20 viviendas	4	22 viviendas

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SECTOR R-12

ORDENANZA Nº: 30
LOCALIZACIÓN: Paraje "Hoya del Gallego". Núcleo Vera.
SUPERFICIE: 2,87325 Hectáreas

USOS:

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Colectivo	· Terciario	· Industrial
· Residencial Unifamiliar	· Espacios Libres	
	· Dotacional	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO
Aprovechamiento Medio
· 0,60 m2/m2
Número de plantas
· 3 plantas
Densidad máxima de viviendas
· 60 viviendas/hectárea
Viviendas ordenadas por el Plan Parcial
· 200 viviendas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Sistema de Compensación
ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:
El Plan Parcial de Ordenación del Sector R-12 fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2008 (B.O.P. de Almería de 23 de abril de 2008).

DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA:

Conforme al artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no es exigible en el Sector R-12, pues cuenta con ordenación pormenorizada resultante del Plan Parcial aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.

CESIONES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-12

	M2 DE SUELO		
CONCEPTO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	—	3.600	3.600
DOCENTE	—	2.000	2.000
S.I.P.S	—	300	300
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR			

SUELO URBANIZABLE ORDENADO
ORDENANZA Nº 30

ÁMBITO DE APLICACIÓN: HOYA DEL GALLEGO

USOS:

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Unifamiliar	· Espacios Libres	· Industrial
· Residencial Colectivo	· Terciarios	
	· Dotacional	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· 100 m2
Ocupación
· 100%
Volumen máximo edificable
· Ver condiciones particulares
Nº máximo de plantas
· 3 plantas (Planta baja + 2)
Retranqueo a alineación oficial
· Libre
Separación a linderos
· Libre
Densidad de viviendas
· Ver condiciones particulares

CONDICIONES PARTICULARES

Volumen máximo edificable y densidad de viviendas

Parcela Nº	Edificabilidad	Nº máximo de viviendas
P-1	0,6985 m2/m2	58 viviendas
P-2	2,0323 m2/m2	66 viviendas
P-3	0,5525 m2/m2	8 viviendas
P-4	1,7894 m2/m2	48 viviendas
P-5	1,1044 m2/m2	20 viviendas

FICHA URBANISTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SECTOR RC-4D

ORDENANZA Nº: 31

LOCALIZACIÓN: Paraje "Los Canos". Núcleo de Costa.

SUPERFICIE: 62,35207 Hectáreas

USOS:

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Colectivo	· Terciario	· Industrial
· Residencial Unifamiliar	· Espacios Libres	
	· Dotacional	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento Medio
· 0,30 m2/m2
Número de plantas
· 3 plantas
Densidad máxima de viviendas
· 30 viviendas/hectárea
Viviendas ordenadas por el Plan Parcial
· 1.870 viviendas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Sistema de Compensación

ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

El Plan Parcial de Ordenación del Sector RC-4D fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 8 de noviembre de 2007 (B.O.P. de Almería de 12 de marzo de 2008).

DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA:

Conforme al artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no es exigible en el Sector RC-4D, pues cuenta con ordenación pormenorizada resultante del Plan Parcial aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.

CESIONES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR RC-4D

	M2 DE SUELO		
CONCEPTO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	45.159	62.797,50	107.956,50
DOCENTE	—	25.042,90	25.042,90
S.I.P.S	—	30.068,70	30.068,70
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR			

SUELO URBANIZABLE ORDENADO
ORDENANZA Nº 31

ÁMBITO DE APLICACIÓN: LOS CANOS

USOS:

Preferentes	Alternativos	Compatibles	Excluidos
· Residencial Colectivo	· Residencial Unifamiliar	· Residencial Unifamiliar	· Industrial
	· Terciario	· Terciario	
		· Dotacional	
		· Espacios Libres	
		· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima
· 3.000 m2
Ocupación
· 40 %
Volumen máximo edificable
· 0,57 m2/m2
Nº máximo de plantas
· 3 plantas (Planta Baja + 2) para uso Residencial
· 4 plantas (Planta Baja + 3) para uso Hotelero
Retranqueo a alineación oficial
· 6 m
Separación a linderos
· 6 m
Distancia entre edificaciones
· 6 m
Densidad de viviendas
· Ver condiciones particulares

CONDICIONES PARTICULARES

Densidad de viviendas

Parcela Nº	Nº máximo de viviendas	Parcela Nº	Nº máximo de viviendas
P-1	74 viviendas	P-11	49 viviendas
P-2	229 viviendas	P-12	71 viviendas
P-3	104 viviendas	P-13	42 viviendas
P-4	130 viviendas	P-14	61 viviendas
P-5	90 viviendas	P-15	159 viviendas
P-6	48 viviendas	P-16	67 viviendas
P-7	39 viviendas	P-17	69 viviendas
P-8	49 viviendas	P-18	295 viviendas
P-9	163 viviendas	P-19	79 viviendas
P-10	52 viviendas		

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA USOS ALTERNATIVOS

Parcela mínima

· Uso Residencial Unifamiliar Aislada = 350 m2
· Uso Residencial Unifamiliar Adosada = 1.200 m2
· Uso Residencial Unifamiliar Pareada = 600 m2
· Uso Terciario = 5.000 m2

Ocupación

· Uso Residencial Unifamiliar Aislada = 35 %
· Uso Residencial Unifamiliar Adosada = 50 %
· Uso Residencial Unifamiliar Pareada = 50 %
· Uso Hotelero = 40 %
· Uso Comercial = 60 %

Nº máximo de plantas

· Uso Residencial Unifamiliar = 2 plantas (Planta Baja + 1)
· Uso Hotelero = 4 plantas (Planta Baja + 2 + ático (ocupación 75% planta inferior))
· Uso Comercial = 2 plantas (Planta Baja + 1)

Retranqueo a alineación oficial

· Uso Residencial Unifamiliar = 3 m
· Uso Hotelero = 6 m
· Uso Comercial = Libre

Separación a linderos

· Uso Residencial Unifamiliar = 3 m
· Uso Hotelero = 6 m
· Uso Comercial = 6 m

FICHA URBANISTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SECTOR R-3

ORDENANZA Nº: 18
LOCALIZACIÓN: Paraje "Las Chinas". Núcleo Vera-Golf
SUPERFICIE: 3,0653 Hectáreas

USOS:

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Colectivo	· Terciario	· Industrial
· Residencial Unifamiliar	· Espacios Libres	
	· Dotacional	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento Medio

· 0,395 m2/m2

Número de plantas

· 3 plantas

Densidad máxima de viviendas

· 61 viviendas/hectárea

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Sistema de Compensación

ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

El Modificado del Plan Parcial de Ordenación del Sector R-3 fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 27 de enero de 2004 (B.O.P. de Almería de 3 de marzo de 2004).

El citado Modificado de Plan Parcial, redactado sobre una superficie ordenada total de 1.075.349 m2(s), con aprovechamiento medio de 0,15 m2/m2 y una densidad máxima de viviendas de 20 viv/Ha., no asignó pormenorizadamente un total de 167 viviendas de las 1.700 viviendas máximas para las que fueron calculadas sus cesiones mínimas obligatorias, así como 10.341 m2(t) del total de 161.302 m2(t) de aprovechamiento máximo que podía adjudicar pormenorizadamente. (Ver cuadro de cesiones)

Existiendo una fase del ámbito del Sector R-3 que, aun cuando ha sido transformada legalmente, sobre la misma no se han ultimado las obras de urbanización, y por tanto, no ha adquirido la condición de Suelo Urbano Consolidado, procede la delimitación de un Sector de Suelo Urbanizable Ordenado, como resto del Sector R-3, que contando con una superficie de 30.653 m2(s), se le atribuirá el resto de viviendas y edificabilidad no consumidas en el ámbito del Sector R-3 que ha adquirido la condición de Suelo Urbano Consolidado, y que se rige por la Ordenanza nº 18.

La materialización de la edificabilidad de 10.341 m2(t) y de las 167 viviendas no consumidas podrá realizarse directamente sobre la parcela UER-22, única parcela lucrativa en el ámbito del resto del Sector R-3 que se propone como Sector de Suelo Urbanizable Ordenado, en adición a sus propias condiciones de aprovechamiento sin ulterior necesidad de modificación del planeamiento, ni, por tanto, nuevas cesiones para dotaciones, puesto que estas ya se efectuaron.

Alternativamente, estos aprovechamientos no adjudicados podrán reservarse para su atribución en sectores colindantes o próximos de nueva clasificación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA U.E.R. 22 RESULTANTES DEL MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-3
ORDENANZA 18.1

Parcela	Edificab. m2/m2= m2(t)	Parcela mín. (m2)	Ocupación %	Nº de viviendas
U.E.R. 22	0,22 = 1.783 m2(t)	2.000	25	20 viviendas

CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA U.E.R. 22 RESULTANTES DE LA ADICIÓN DEL APROVECHAMIENTO NO ADJUDICADO
ORDENANZA 18.1

Parcela	Edificab. m2/m2= m2(t)	Parcela mín. (m2)	Ocupación %	Nº de viviendas
U.E.R. 22	1,49 = 12.124 m2(t)	2.000	25	187 viviendas

DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Conforme al artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no es exigible en el Sector R-3, pues cuenta con ordenación pormenorizada resultante del Plan Parcial aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.

CESIONES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-3
(Incorporadas al Suelo Urbano Consolidado-Ordenanza 18)

	M2 DE SUELO		
CONCEPTO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	5.200	113.686	118.886
DOCENTE	—	20.400	20.400
S.I.P.S + DEPORTIVO	—	56.090	56.090
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR			

5.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

5.1.- Definición del Suelo Urbanizable Sectorizado

El Suelo Urbanizable Sectorizado previsto en la presente Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA se compone por el suelo urbanizable o apto para urbanizar que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitados por el planeamiento general vigente.

El Suelo Urbano Urbanizable Sectorizado está incluido en unidades de ejecución que se delimitan como Sectores, que se referencian a una Ficha Urbanística de Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado correspondiente.

5.2.- Régimen y regulación del Suelo Urbanizable Sectorizado

El régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado previsto por la Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA se corresponde con el previsto por el artículo 53 de la LOUA, y recogido en el artículo 3.11 de la Memoria Justificativa y de Ordenación del presente documento.

5.3.- Condiciones generales de edificación y urbanización simultánea en Suelo Urbanizable Sectorizado

El Suelo Urbanizable Sectorizado no podrá ser edificado hasta tanto se haya establecido la ordenación pormenorizada del suelo y se hayan cumplido los deberes legales de la propiedad de éste, y hasta tanto se hayan igualmente ejecutado las obras de urbanización o, en su caso, dado cumplimiento a los requisitos exigidos legalmente para simultanear aquéllas y las de edificación, con las condiciones establecidas en la legislación urbanística aplicable.

Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, en las mismas condiciones previstas para el Suelo Urbano Consolidado, siempre que se cumplan los siguientes requisitos adicionales:

1.- Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

2.- Aprobación definitiva del proyecto de urbanización del Sector.

3.- La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.

5.4.- Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado

El Suelo Urbanizable Sectorizado del Término Municipal de Vera, se ha recogido en la presente Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA en las Fichas Urbanísticas que se incorporan a continuación. La ordenación detallada de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado cumplirá con las reglas sustantivas y los estándares de ordenación mínimos previstos por el artículo 17 de la LOUA, o, en su caso, por la legislación urbanística en vigor.

Se relacionan un total de 12 Fichas Urbanísticas para el Suelo Urbanizable Sectorizado, de las cuales 8 se refieren a sectores de uso preferente residencial y 4 a sectores de uso dominante industrial.

Las NN. SS. vigentes no contenían delimitación de Áreas de Reparto. Para el Suelo Urbanizable Sectorizado, cada Sector se corresponderá a un Área de Reparto, siendo el aprovechamiento medio de ésta el del propio Sector.

Los criterios de interpretación de las fichas urbanísticas reguladoras de Suelo Urbanizable Sectorizado, son los siguientes:

A) Superficie del Sector

Las superficies asignadas a los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado indicadas en las Fichas podrán ser ajustadas por el resultado del levantamiento topográfico de los límites reales de la propiedad afectada por la actuación y en consecuencia, ajuste que implicará la modificación de los parámetros de la ficha reguladora correspondiente que dependen de la superficie de la actuación.

Especial referencia debe hacerse a planes, proyectos de infraestructura y normativas sectoriales que sobrevienen sobre los sectores y/o el planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente, tales como:

· Proyecto de Construcción “EIE-070212-CA. Adecuación y Encauzamiento del Río Antas y de la Rambla del Algarrobo”.

· Proyecto de Construcción “PO-03/06. Obras de Encauzamiento de la Rambla del Jatico en el Ámbito de los Sectores RC-5 y RC-6 del Plan Especial de la Costa de Vera”

· Proyecto de Desdoblamiento de la Carretera A-1200 (de Vera a Garrucha)

· Corredor de Alta Velocidad. Tramo Murcia-Almería.

· Expropiaciones por el accidente nuclear de Palomares de 1966.

Estas afecciones implican alteraciones de la superficie ordenada, cuyo ajuste no tendrá la consideración de modificación estructural, debiendo adaptarse, en caso de que esté en trámite el Plan Parcial de Ordenación, la ordenación pormenorizada y aprovechamiento urbanístico a la nueva superficie que se determine, conservándose la tramitación administrativa previa, dado que esta clase de alteraciones se producen por circunstancias sobrevenidas.

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

B) Usos

Cada ficha define un uso preferente, entendido como uso dominante o característico del Sector, al que se destina mayoritariamente y mediante la ordenación detallada, el aprovechamiento medio.

Se definen como usos compatibles aquellos usos que pueden compatibilizarse en las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada con el uso preferente, o aparecer constituyendo una parcela independiente de ese uso compatible, y que representarán un porcentaje máximo del 50 % del aprovechamiento medio.

Los usos excluidos son los expresamente prohibidos.

C) Condiciones de aprovechamiento

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

La edificabilidad que le corresponde a los equipamientos de uso y titularidad pública, se entenderá incrementada a la edificabilidad global, dado su carácter de aprovechamiento no lucrativo.

La densidad de viviendas es un parámetro que se aplicará a la superficie definitiva del Sector, en caso de aumento o disminución, correspondiendo igualmente en concepto de cesión de aprovechamiento urbanístico el 10% del total de las viviendas previstas en un Sector de uso Residencial.

D) Iniciativa del planeamiento, que indica el Sistema de Actuación preferente.

E) Estado de tramitación del planeamiento de desarrollo, determinante de su inclusión en la categoría de suelo correspondiente.

F) Disposiciones en materia de vivienda protegida, determinación directamente vinculada con el apartado anterior, no siendo exigible la reserva de vivienda protegida a los Sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005,

de 11 de septiembre, ni en aquellos Sectores que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de Adaptación.

G) Cesiones mínimas obligatorias exigibles

Las superficies que aparecen en las fichas de cada Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado como cesiones mínimas obligatorias, se corresponden a las reservas para dotaciones previstas por la LOUA; en el caso de que tras un levantamiento topográfico exacto o que por planes, proyectos de infraestructura y normativas sectoriales que sobrevienen, la superficie real del Sector difiera a la indicada en la ficha correspondiente, las superficies destinadas a cesiones mínimas obligatorias se ajustarán al alza o a la baja, y en cualquier caso, siempre de conformidad a la legislación urbanística en vigor en ese momento, salvo el dato de Sistema General de Espacios Libres, que permanecerá invariable cuando la superficie del Sector disminuya, aumentándose en caso contrario.

5.5.- Obligaciones adicionales en Suelo Urbanizable Sectorizado

Los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado RC-2 – Salar de Los Canos, RC-3 – La Espesura, RC-4A – Los Amarguillos, RC-4C – Los Canos, RC-5B – Cerro Colorado y RC-5C – Pozos de Bilbao, se encuentran afectos al Plan Especial para la Identificación, Ordenación y Gestión de Sistemas Generales e Infraestructuras de la Zona de Costa del Término Municipal de Vera, que fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria del Pleno Municipal de fecha 30 de noviembre de 2004, publicado edicto de aprobación definitiva en el B.O.P. nº 250 de 30 diciembre de 2004, y su normativa íntegra en el B.O.P. de fecha 22 de junio de 2007.

El citado Plan Especial fue desarrollado mediante el Proyecto de Urbanización de los Sistemas Generales de los Sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6 de las NN.SS. de Vera, aprobado definitivamente en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de marzo de 2006, y publicado en el B.O.P. nº 075 de 21 de abril de 2006.

Los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado RC-2 – Salar de Los Canos, RC-3 – La Espesura, RC-4A – Los Amarguillos, RC-4C – Los Canos, RC-5B – Cerro Colorado y RC-5C – Pozos de Bilbao, y los instrumentos de desarrollo urbanístico, gestión o ejecución de obras de urbanización que los desarrollen, así como cualquier otra autorización prevista en el ámbito del Plan Especial, se sujetarán íntegramente a las determinaciones que en dicho Plan se contienen.

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

Los tramos que atraviesan los sectores RC-2 – Salar de Los Canos, RC-3 – La Espesura, RC-4A – Los Amarguillos, RC-4C – Los Canos, del Proyecto de Construcción "EIE-070212-CA. Adecuación y Encauzamiento del Río Antas y de la Rambla del Algarrobo", se ejecutarán simultáneamente y como parte integrante de las obras y gastos de urbanización de cada sector.

Igualmente, y para las obras exteriores a los sectores de suelo urbanizable sectorizado del Proyecto de Construcción "EIE-070212-CA. Adecuación y Encauzamiento del Río Antas y de la Rambla del Algarrobo", que suprimen el riesgo de inundabilidad a los sectores RC-2 – Salar de Los Canos, RC-3 – La Espesura, RC-4A – Los Amarguillos, RC-4C – Los Canos, será exigible, en virtud de convenio urbanístico a suscribir entre las Administraciones competentes y los propietarios de estos suelos, y a todos aquellos que clasificados o no al fecha, resulten beneficiarios de estas infraestructuras que suprimen el riesgo de inundabilidad, la obligación de asumir la cuota que en equidad les corresponda.

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

5.6.- Índice y Fichas Urbanísticas de Suelo Urbanizable Sectorizado

· Ficha Urbanística del Sector R-1 – Alcaná
· Ficha Urbanística del Sector R-4 – Solimana
· Ficha Urbanística del Sector I-2 – Carretera A-1200
· Ficha Urbanística del Sector I-3 – Carretera A-1200
· Ficha Urbanística del Sector I-4 – Carretera CN-340
· Ficha Urbanística del Sector I-5 – Carretera A-352
· Ficha Urbanística del Sector RC-2 – Salar de Los Canos
· Ficha Urbanística del Sector RC-3 – La Espesura
· Ficha Urbanística del Sector RC-4A – Los Amarguillos
· Ficha Urbanística del Sector RC-4C – Los Canos
· Ficha Urbanística del Sector RC-5B – Cerro Colorado
· Ficha Urbanística del Sector RC-5C – Pozos de Bilbao

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR R-1

LOCALIZACIÓN: Paraje "Alcaná". Núcleo urbano de Vera
SUPERFICIE: 3,59 Hectáreas

USOS:

Preferentes	**Compatibles**	**Excluidos**
· Residencial Colectivo	· Terciario	· Industrial
· Residencial Unifamiliar	· Dotacional	
	· Espacios Libres	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento Medio
· 0,60 m2/m2

Número de plantas
· 2 plantas

Densidad máxima de viviendas
· 40 viviendas/hectárea

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Sistema de Compensación

ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

El Plan Parcial del Sector R-1, conforme a la delimitación y condiciones de aprovechamiento previstas en la Modificación Puntual Nº 68 de las NN.SS. de Vera, aprobada inicialmente por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 31 de julio de 2006, ha sido aprobado inicialmente en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 16 de enero de 2007 (B.O.P. de Almería de 2 de abril de 2007).

DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Conforme al artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no es exigible en el Sector R-1, pues cuenta con ordenación pormenorizada resultante del Plan Parcial aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL SECTOR R-1

	M2 DE SUELO		
CONCEPTO	**SISTEMA GENERAL**	**SISTEMA LOCAL**	**TOTAL**
ESPACIOS LIBRES	1.000	4.360	5.360
DOCENTE	1.000	2.000	3.000
S.I.P.S	—	1.000	1.000
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR			

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR R-4

LOCALIZACIÓN: Paraje "Solimana". Núcleo urbano Vera
SUPERFICIE: 4,10 Hectáreas

USOS:

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Colectivo	· Terciario	· Industrial
· Residencial Unifamiliar	· Dotacional	
	· Espacios Libres	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO
Aprovechamiento Medio
· 0,30 m2/m2
Número de plantas
· 2 plantas
Densidad máxima de viviendas
· 30 viviendas/hectárea

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Sistema de Compensación
ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:
No se ha tramitado Plan Parcial de Ordenación en el ámbito del Sector R-4.
DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA:
Conforme al artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida sí es exigible en el Sector R-4, 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 EL SECTOR R-4

	M2 DE SUELO		
CONCEPTO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	2.160	4.100	6.260
DOCENTE		1.000	1.000
S.I.P.S	2.700	250	2.950
10% DE APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR			

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR I-2

LOCALIZACIÓN: Carretera A-1200, de Vera a Garrucha.
SUPERFICIE: 34,17 Hectáreas

USOS:

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Industrial	· Terciario	· Residencial Colectivo
	· Espacios Libres	· Residencial Unifamiliar
	· Dotacional	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO
Aprovechamiento Medio
· 0,50 m2/m2
Número de plantas
· 2 plantas
Altura máxima para usos Industriales o Terciarios
· 11 m

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Sistema de Compensación
ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:
No se ha tramitado Plan Parcial de Ordenación en el ámbito del Sector I-2
DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA:
En el Sector I-2 no es exigible la reserva de vivienda protegida, dado que su uso característico es Industrial.

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL SECTOR I-2

	M2 DE SUELO		
CONCEPTO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	—	34.200	34.200
DOCENTE	—	—	—
S.I.P.S	—	13.680	13.680
10% DE APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR			

OBSERVACIONES:
El Plan Parcial de Ordenación del sector I-2 reconocerá, el aprovechamiento de las cesiones anticipadas efectuadas con motivo de la ejecución del desdoblamiento de la carretera A-1200.

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR I-3

LOCALIZACIÓN: Carretera A-1200, de Vera a Garrucha.
SUPERFICIE: 6,30 Hectáreas

USOS:

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Industrial	· Terciario	· Residencial Colectivo
	· Espacios Libres	· Residencial Unifamiliar
	· Dotacional	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO
Aprovechamiento Medio
· 0,50 m2/m2
Número de plantas
· 2 plantas
Altura máxima para usos Industriales o Terciarios
· 11 m

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Sistema de Compensación
ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:
No se ha tramitado Plan Parcial de Ordenación en el ámbito del Sector I-3.
DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA:
En el Sector I-3 no es exigible la reserva de vivienda protegida, dado que su uso característico es Industrial.

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL SECTOR I-3

	M2 DE SUELO		
CONCEPTO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	—	6.300	6.300
DOCENTE	—	—	—
S.I.P.S	—	2.520	2.520
10% DE APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR			

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR I-4

LOCALIZACIÓN: Carretera CN-340 – Paraje "La Mezquita"
SUPERFICIE: 7,67 Hectáreas

USOS:

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Industrial	· Terciario	· Residencial Colectivo
	· Espacios Libres	· Residencial Unifamiliar
	· Dotacional	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO
Aprovechamiento Medio
· 0,50 m2/m2
Número de plantas
· 2 plantas
Altura máxima para usos Industriales o Terciarios
· 11 m

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Sistema de Compensación
ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:
No se ha tramitado Plan Parcial de Ordenación en el ámbito del Sector I-4
DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA:
En el Sector I-4 no es exigible la reserva de vivienda protegida, dado que su uso característico es Industrial

CESIONES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-4

	M2 DE SUELO		
CONCEPTO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	—	7.670	7.670
DOCENTE	—	—	—
S.I.P.S	—	3.068	3.068
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR			

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR I-5

LOCALIZACIÓN: Carretera A-352, de Vera a Cuevas
SUPERFICIE: 24,7105 Hectáreas

USOS:

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Industrial	· Terciario	· Residencial Colectivo
	· Espacios Libres	· Residencial Unifamiliar
	· Dotacional	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO
Aprovechamiento Medio
· 0,50 m2/m2
Número de plantas
· 2 plantas
Altura máxima para usos Industriales o Terciarios
· 11 m

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Sistema de Compensación
ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:
El Plan Parcial de Ordenación del Sector I-5 fue aprobado inicialmente en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de abril de 2006.
DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA:
En el Sector I-5 no es exigible la reserva de vivienda protegida, dado que su uso característico es Industrial.

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL SECTOR I-5

	M2 DE SUELO		
CONCEPTO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	—	24.710,50	24.710,50
DOCENTE	—	—	—
S.I.P.S	—	9.884,20	9.884,20
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR			

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR RC-2

LOCALIZACIÓN: Salar de los Canos. Núcleo de Costa
SUPERFICIE: 70,0231 Hectáreas

USOS:

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Colectivo	· Terciario	· Industrial
· Residencial Unifamiliar	· Espacios Libres	
	· Dotacional	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO
Aprovechamiento Medio
· 0,30 m2/m2
Número de plantas
· 3 plantas (para uso Residencial)
· 4 plantas (para uso Hotelero)
Densidad máxima de viviendas
· 35 viviendas/hectárea

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Sistema de Compensación
ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
El Plan Parcial del Sector RC-2 ha sido aprobado inicialmente en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 16 de enero de 2007 (B.O.P. de Almería de 2 de agosto de 2007).
DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA
Conforme al artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no es exigible en el Sector RC-2, pues cuenta con ordenación pormenorizada resultante del Plan Parcial aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL SECTOR RC-2

	M2 DE SUELO		
CONCEPTO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	42.000	70.024	112.024
DOCENTE	—	37.000	37.000
S.I.P.S	—	44.100	44.100
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR			

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR RC-3

LOCALIZACIÓN: La Espesura. Núcleo de Costa
SUPERFICIE: 30 Hectáreas

USOS:

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Colectivo	· Terciario	· Industrial
· Residencial Unifamiliar	· Espacios Libres	
	· Dotacional	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO
Aprovechamiento Medio
· 0,40 m2/m2
Número de plantas
· 3 plantas (para uso Residencial)
· 4 plantas (para uso Hotelero)
Densidad máxima de viviendas
· 40 viviendas/hectárea

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Sistema de Compensación
ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
El Plan Parcial del Sector RC-3 ha sido aprobado inicialmente en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 16 de enero de 2007.
DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA
Conforme al artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no es exigible en el Sector RC-3, pues cuenta con ordenación pormenorizada resultante del Plan Parcial aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL SECTOR RC-3

	M2 DE SUELO		
CONCEPTO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	—	40.920	40.920
DOCENTE	—	18.000	18.000
S.I.P.S	—	27.650	27.650
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR			

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR RC-4A

LOCALIZACIÓN: Los Amarguillos. Núcleo de Costa
SUPERFICIE: 82,7775 Hectáreas

USOS:

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Colectivo	· Terciario	· Industrial
· Residencial Unifamiliar	· Espacios Libres	
	· Dotacional	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO
Aprovechamiento Medio
· 0,30 m2/m2
Número de plantas
· 3 plantas (para uso Residencial)
· 4 plantas (para uso Hotelero)
Densidad máxima de viviendas
· 30 viviendas/hectárea

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Sistema de Cooperación
ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
El Plan Parcial del Sector RC-4A ha sido aprobado inicialmente en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 12 de junio de 2006 (B.O.P. de Almería de 10 de julio de 2006).
DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA
Conforme al artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no es exigible en el Sector RC-4A, pues cuenta con ordenación pormenorizada resultante del Plan Parcial aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL SECTOR RC-4ª

	M2 DE SUELO		
CONCEPTO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	69.500	82.778	152.278
DOCENTE	—	42.000	42.000
S.I.P.S	—	44.694	44.694
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR			

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR RC-4C

LOCALIZACIÓN: Los Canos. Núcleo de Costa
SUPERFICIE: 37,5694 Hectáreas

USOS:

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Colectivo	· Terciario	· Industrial
· Residencial Unifamiliar	· Espacios Libres	
	· Dotacional	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO
Aprovechamiento Medio
· 0,30 m2/m2
Número de plantas
· 3 plantas
Densidad máxima de viviendas
· 30 viviendas/hectárea

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Sistema de Compensación
ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:
El Plan Parcial del Sector RC-4C ha sido aprobado inicialmente en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 12 de junio de 2006 (B.O.P. de Almería de 27 de julio de 2006).
DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA:
Conforme al artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no es exigible en el Sector RC-4C, pues cuenta con ordenación pormenorizada resultante del Plan Parcial aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL SECTOR RC-4C

	M2 DE SUELO		
CONCEPTO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	37.683	37.569	75.252
DOCENTE	—	15.000	15.000
S.I.P.S	—	19.159	19.159
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR			

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR RC-5B

LOCALIZACIÓN: Cerro Colorado. Núcleo de Costa
SUPERFICIE: 10,5218 Hectáreas

USOS:

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Colectivo	· Terciario	· Industrial
· Residencial Unifamiliar	· Espacios Libres	
	· Dotacional	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO
Aprovechamiento Medio
· 0,30 m2/m2
Número de plantas
· 3 plantas
Densidad máxima de viviendas
· 30 viviendas/hectárea

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Sistema de Compensación
ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:
El Plan Parcial del Sector RC-5B ha sido aprobado inicialmente en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 19 de enero de 2007 (B.O.P. de Almería de 22 de marzo de 2007).
DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA:
Conforme al artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no es exigible en el Sector RC-5B, pues cuenta con ordenación pormenorizada resultante del Plan Parcial aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL SECTOR RC-5B

	M2 DE SUELO		
CONCEPTO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	6.415	10.522	16.937
DOCENTE	—	6.000	6.000
S.I.P.S	—	3.160	3.160
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR			

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR RC-5C

LOCALIZACIÓN: Pozos de Bilbao. Núcleo de Costa
SUPERFICIE: 25,2044 Hectáreas

USOS:

Preferentes	Compatibles	Excluidos
· Residencial Colectivo	· Terciario	· Industrial
· Residencial Unifamiliar	· Espacios Libres	
	· Dotacional	
	· Aparcamientos	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO
Aprovechamiento Medio
· 0,30 m2/m2
Número de plantas
· 3 plantas
Densidad máxima de viviendas
· 30 viviendas/hectárea

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Sistema de Compensación
ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:
El Plan Parcial del Sector RC-5C ha sido aprobado inicialmente en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 12 de junio de 2006 (B.O.P. de Almería de 13 de julio de 2006).
DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA:
Conforme al artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no es exigible en el Sector RC-5C, pues cuenta con ordenación pormenorizada resultante del Plan Parcial aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL SECTOR RC-5C

	M2 DE SUELO		
CONCEPTO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	16.373	25.205	41.578
DOCENTE	—	12.000	12.000
S.I.P.S	—	9.072	9.072
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR			

6.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

6.1.- Definición del Suelo No Urbanizable

Constituyen el Suelo No Urbanizable del municipio de Vera, los terrenos incluidos en esta clase de suelo en razón de sus valores de orden paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, y los que se considera necesario preservar por los valores anteriormente reseñados, así como por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como por ser improcedente su transformación urbanística.

En la presente Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA, dentro de esta clase de suelo, se establecen las siguientes categorías:

· Suelo No Urbanizable de especial protección por Legislación Específica.

Se entiende por Categoría de Suelo No Urbanizable por Legislación Específica, el ámbito del término municipal que tiene la condición de bien de dominio público natural o está sujeto a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

Igualmente se encuentra en esta categoría el suelo sujeto a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres, así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

· Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística.

Se entiende como Categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística, el ámbito del término municipal que contiene valores reconocidos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, histórico, agrícola y forestal.

· Suelo No Urbanizable Natural o Rural

Constituido por aquellos suelos no protegidos específicamente, no afectado expresamente a ningún tipo de protección legislativa ni por instrumentos de planeamiento, y que deben, preceptivamente, preservarse de la evolución urbanística.

6.2.- Régimen y regulación del Suelo No Urbanizable

El régimen del Suelo No Urbanizable previsto por la Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA se corresponde con el previsto por el artículo 52 de la LOUA, y recogido en el artículo 3.10 de la Memoria Justificativa y de Ordenación del presente documento.

En las presentes Normas Urbanísticas se precisan las condiciones de ordenación de los diferentes actos de realización de segregaciones, obras, construcciones, edificaciones e instalaciones.

Además de los fines previstos en la LOUA, se podrán redactar Planes Especiales o Proyectos de Actuación, según proceda legalmente, en los siguientes casos:

a) Para el desarrollo de los Sistemas Generales ubicados en esta clase de suelo.

b) Actuaciones de la administración, no previstas en el planeamiento general sobre esta clase de suelo.

c) Para el establecimiento de medidas de protección en áreas, señaladas o no por el planeamiento general, por los Organismos competentes.

d) Para protección del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas. Esta protección se concretará mediante la redacción de un Catálogo de los bienes afectados o protegidos.

f) Cualesquiera otras finalidades análogas.

Con especial referencia a las obras de infraestructura, y en ejecución del Planeamiento Especial redactado, o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo, podrán realizarse, sobre Suelo No Urbanizable, construcciones, instalaciones y edificaciones de acuerdo con el Proyecto Técnico que se redacte a tal efecto, siempre vinculadas, necesarias y al servicio de las propias infraestructuras o complementarias a las mismas.

6.3.- Condiciones generales en Suelo No Urbanizable

Se consideran actos sometidos a petición de licencia municipal cualquier uso permitido en la presente normativa sea cual sea la categoría donde se pretenda desarrollar. Cualquier petición sobre los distintos usos deberá referirse a su situación dentro del polígono catastral y parcela correspondiente conforme al plano parcelario de rústica vigente a la entrada en vigor de la Adaptación.

Las edificaciones que se construyan para albergar los distintos usos, deberán tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor daño posible al paisaje natural.

Los caminos rurales son aquellas vías de tránsito que aparecen en el suelo no urbanizable para dar entrada a las distintas parcelas o fincas rústicas. Tendrán consideración de caminos rurales aquéllos que existen en la actualidad y se encuentran por lo tanto, grafiados en los planos catastrales.

Las servidumbres que les afectan por ser elementos de uso y dominio público, serán respetadas por los propietarios que les afecten. El mantenimiento de los caminos será competencia de dichas propiedades. Cualquier arreglo o mantenimiento de ellos se realizará a base de rellenos con tierra y arena, al objeto de mantener las características actuales.

Los vallados o cerramientos de parcelas se ejecutarán con al menos 3,50 metros de retranqueo desde el eje del camino. La autorización de los mismos irá condicionada a que sean respetadas las servidumbres de las carreteras, caminos o elementos del territorio.

La separación a linderos privados de cualquier edificación será como mínimo de 10 metros. En caso de linderos públicos se tendrá en cuenta lo establecido por la legislación sectorial correspondiente. En el caso de caminos públicos, las edificaciones se separarán como mínimo 10 metros de su arista exterior.

El vertido de escombros y otros residuos que se produzcan en aplicación de la implantación de los distintos usos queda expresamente prohibido en todo el ámbito del suelo no urbanizable. Los autores de los mismos podrán ser sancionados por el Ayuntamiento y además estarán obligados a restituir el medio afectado.

Los propietarios de parcelas que presenten acumulación de residuos serán requeridos por el Ayuntamiento para responder del estado de los terrenos e igualmente podrán ser sancionados y obligados a restituir el mismo.

Se prohíben expresamente los sótanos en cualquier uso previsto en el ámbito del suelo no urbanizable.

6.4.- Parcela mínima, parcelaciones y segregaciones

Se define como parcela mínima a aquella parcela que cuenta con la superficie mínima especificada para cada categoría Suelo No Urbanizable a fin de ser susceptible de contener los distintos usos compatibles con las limitaciones y condiciones expuestas en el presente capítulo.

Todos los actos de parcelación, división o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable estarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal o a la declaración de su innecesariedad por parte del Ayuntamiento.

Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el Ayuntamiento, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública citada determinará la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno, si bien el plazo anterior podrá prorrogarse de forma expresa por razones justificadas, que deberán acreditarse por el solicitante de la prórroga.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad no podrán autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación de fincas o terrenos en esta clase de suelo, sin la acreditación de la preceptiva licencia municipal o declaración de innecesariedad, que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura.

En la misma escritura en que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesariedad testimoniada, los otorgantes deben requerir al Notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento, con lo que se dará por cumplida la exigencia del apartado anterior, en el plazo de tres meses desde la formulación de la mencionada escritura.

En Suelo No Urbanizable quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas, que de realizarse serán nulas de pleno derecho. Se entenderá por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a la formación de nuevos asentamientos, de acuerdo a la definición de núcleo de población que este Plan establece y teniendo en cuenta las condiciones que el mismo establece para evitar el riesgo de su aparición y desarrollo.

Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquéllos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a la división simultánea o sucesiva anteriormente referida, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

En Suelo No Urbanizable sólo se permiten parcelaciones rústicas. Se entenderá por parcelación rústica la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para fines de explotación agraria, ganadera, forestal o cualquier otro uso de carácter no edificatorio y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente (agraria, forestal, etc.). No se podrá

realizar ningún tipo de parcelación rústica en fincas en las que existan construcciones ilegales.

En todo caso será considerada ilegal cualquier parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística muy grave, pudiendo dar lugar a la expropiación forzosa prevista en la legislación urbanística.

6.5.- Edificaciones existentes.

En la presente Adaptación de las NN. SS. a la LOUA se reconocen todas las edificaciones consolidadas legales o sobre las que no se pueden adoptar medidas de restauración de orden urbanístico en el suelo no urbanizable, sin perjuicio del régimen urbanístico aplicable en función de las determinaciones de la presente Normativa.

Las construcciones, o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de aprobación de la presente Adaptación que resulten disconformes con la misma, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación, sin perjuicio de las consecuencias derivadas de los procedimientos disciplinarios y de restauración de la legalidad urbanística correspondientes, tramitados, en tramitación o que se incoen.

El reconocimiento de edificaciones existentes, bien sean de carácter aislado, bien formando parte de núcleos rurales tradicionales, se producirá mediante la acreditación fehaciente por el propietario de su volumen actual, siéndoles de aplicación las siguientes condiciones generales en cuanto a rehabilitación y reutilización de las edificaciones:

a) En cualquier caso, y salvo ruina inminente, se autoriza la rehabilitación total o parcial, incluso la reconstrucción de partes dañadas de forma irreversible, de las edificaciones existentes con el fin de mantener el uso original, así como la mejora de las edificaciones para adaptarlas a los requerimientos de confort y calidad actuales.

b) En el supuesto de que las edificaciones no se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, se autoriza la ampliación de estas edificaciones para poder completar, en su caso, un programa mínimo de vivienda en planta baja de 150 m2 construidos.

6.6.- Concepto de núcleo de población.

Se define el Núcleo de Población como el conjunto de edificaciones, instalaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras que se asientan en un lugar del territorio y desarrollan en él su actividad

Se consideran que se dan las condiciones objetivas que pueden generar la formación de un núcleo de población cuando se actúa sobre el territorio cambiando los usos propios del Suelo No Urbanizable por otros usos de características urbanas, sin la previa transformación y urbanización del suelo.

Las condiciones objetivas que con carácter general pueden generar riesgo de formación de núcleo de población son las siguientes:

a) La parcelación de terrenos en lotes de superficie menor a 10.000 m2.

b) La materialización de trazados viarios propios de zonas urbanas o suburbanas.

c) La construcción o existencia de redes de servicios ajenas al uso agrícola.

d) La alineación de edificios a lo largo de carreteras o caminos a distancias inferiores a 100 m entre ellas.

e) La construcción de edificaciones de carácter y tipología urbana.

6.7.- Actuaciones de Interés Público o Social

Son Actuaciones de Interés Público o Social, en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.

No tienen la consideración de Actuaciones de Interés Público, a los efectos de esta Adaptación, las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere la legislación urbanística, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

Será obligatoria la formulación de un Plan Especial con los requisitos mínimos definidos legalmente en los casos de actividades en las que se produzcan cualquiera de las circunstancias siguientes:

a) Comprender terrenos que afecten a algún término municipal vecino.

b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia supramunicipal.

c) Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.

d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

Las Actuaciones de Interés Público o Social tendrán una duración limitada, aunque renovable que se fijará con la concesión de la licencia y no será inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización.

El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del 10% del importe económico de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevan las Actuaciones permitidas por Interés Público o Social, se establece una prestación compensatoria, distinta a la garantía citada en el punto anterior, que se fija en una cuantía económica equivalente al 10% de la inversión total a realizar para su implantación efectiva, descontando la correspondiente a maquinaria y equipos.

Dicha compensación será gestionada por la Administración municipal y destinada al Patrimonio Municipal del Suelo.

Están obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones contempladas por Interés Público, devengándose en el momento de otorgamiento de licencia.

Los actos que realicen las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

Con independencia de la prestación compensatoria, se podrán imponer para determinados usos y actividades obligaciones tendentes a evitar la degradación del medio ambiente y/o el de potenciar su mejora y regeneración. Entre dichas obligaciones podrán establecerse las siguientes: reforestación de la totalidad o parte de la finca vinculada al proyecto, recuperación de la vegetación de riberas, en su caso, actuaciones de mejora y restauración paisajística, etc.

Las actuaciones que comporten dichas obligaciones serán ejecutadas directamente por parte de los promotores del uso o actividad que se autorice.

6.8.- Usos y edificaciones en Suelo No Urbanizable

En desarrollo del artículo 52 de la LOUA, relativo al Régimen del Suelo No Urbanizable, se establecen los siguientes usos genéricos para esta clase de suelo:

a) Uso Agrícola

Se define como Uso Agrícola el cultivo y explotación agraria del territorio. Se incluyen toda la diversidad de cultivos tanto de secano como de regadío: hortofrutícolas, herbáceos, frutales, de vivero, arbóreos, etc.

b) Uso Forestal

Lo integran aquellos usos conducentes a la conservación y explotación de los terrenos en su estado natural, con vegetación autóctona, o los que permitan su repoblación con los criterios dictados por los organismos competentes. Se incluye en este uso el aprovechamiento cinegético del medio natural

c) Uso Ganadero

Se refiere este uso a actividades relacionadas con la cría y explotación del ganado, cualquiera que sea su especie, e implantaciones para el desarrollo de actividades tanto productivas como de cuidado y de reserva zoológica.

d) Usos Excepcionales de Interés Público o Social

Integran estos Usos Excepcionales aquellas Actuaciones de utilidad pública o interés social que necesariamente o por cuestiones de oportunidad hayan de emplazarse en el medio rural.

Entre estos usos excepcionales se relacionan los siguientes:

- Espacios de ocio donde se desarrollan actividades recreativas para disfrute del medio natural, tales como merenderos.

- Equipamientos de cualquier uso o tipología, con independencia de su titularidad pública o privada.

- Las infraestructuras de cualquier clase, tales como vías de comunicación, los caminos rurales de acceso a la estructura parcelaria, y otras instalaciones cuya implantación necesariamente debe ser en el suelo no urbanizable, caso de las depuradoras o subestaciones eléctricas.

- Alojamientos Rurales y Campings, considerados como usos turísticos no residenciales.

- Industrias y usos terciarios, que motivadamente y por su no afección a zonas urbanas deban emplazarse en suelo no urbanizable.

Los usos descritos necesitan para su desarrollo edificaciones que estarán estrechamente relacionadas con la propia naturaleza del suelo no urbanizable.

Se relacionan a continuación las distintas clases de edificaciones cuyo emplazamiento está autorizado en Suelo No Urbanizable, con las limitaciones y condiciones que se fijan en las Normas Particulares para cada categoría. Para todos los usos, salvo las casetas para instalaciones, de aperos, y de huerto, e invernaderos y viveros, la superficie de parcela deberá ser igual o superior a la establecida en la categoría de suelo no urbanizable correspondiente.

a) Casetas para instalaciones, constituidas por edificaciones cuyo cometido es el de dar cobertura a las distintas instalaciones que deben realizarse en favor de un mejor rendimiento agrícola, tales como bombas de riego, contadores, etc. Se autorizarán con la superficie mínima edificada que necesiten para tales fines, siempre que su justificación venga avalada por la Compañía Suministradora de servicios que realice la instalación.

b) Casetas de aperos, que tendrán una superficie construida de 25 m2 y una planta de altura.

c) Invernaderos y viveros, que comprenden la explotación de especies vegetales vivas para su reimplantación, así como los cultivos hortofrutícolas y agrícolas de primor que exigen unas condiciones ambientales especiales. Los invernaderos y viveros se implantarán a una distancia mínima de 500 m del suelo urbano o urbanizable, se situarán a una distancia mínima de 5 m a los linderos de la parcela, y con una ocupación máxima del 80% de la superficie neta de la parcela.

d) Casetas de huerto, para uso ligado a la explotación agrícola intensiva de parcelas de pequeño tamaño, que constituyen una actividad complementaria del titular y el aprovechamiento para el ocio y disfrute del medio natural donde se enclavan, se permite una construcción permanente con una superficie máxima construida de 50 m2 en una sola planta, en parcelas cuya superficie sea igual o superior a 5.000 m2.

e) Almacenes agrícolas, integrados por las construcciones destinadas al almacenamiento, guarda y custodia de la producción agrícola propia de una determinada finca.

d) Edificaciones para ganadería, necesarias para la estabulación del ganado, almacenamiento de piensos, maquinaria, útiles e instalaciones propias de la actividad.

f) Instalaciones para núcleos zoológicos, integradas por los centros necesarios para la práctica de equitación o para el fomento y cuidado de animales de compañía y similares de carácter particular. Llevará implícita la consideración de Actuación de Interés Público.

g) Merenderos, para los que se autoriza una construcción auxiliar, siempre que se justifique su necesidad, de 25 m2 y una planta altura para la ubicación de instalaciones de servicio propias de la actividad de ocio y recreo.

h) Alojamientos rurales y campings, que se regirán por la legislación en vigor en materia de turismo, y tendrán consideración de Actuación de Interés Público.

i) Equipamientos, que con independencia de su titularidad pública o privada, llevarán implícita la consideración de Actuación de Interés Público, previa tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

j) Edificaciones vinculadas con las infraestructuras, que incluyen todas aquellas construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento, servicio y seguridad de las obras públicas, las casetas de peones, instalaciones para mantenimiento, seguridad y control de las carreteras y autopistas, estaciones y subestaciones de redes de energía eléctrica, redes de abastecimiento y saneamiento, etc. Las condiciones de estas edificaciones serán las que respondan a las necesidades específicas de cada infraestructura. Aquellas edificaciones que tengan sentido solamente durante la fase de obra, serán desmontadas una vez terminadas las mismas.

6.9.- Regulación de las distintas categorías de Suelo No Urbanizable

· Norma NU-1, de Suelo No Urbanizable de especial protección por Legislación Específica.

El Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica está integrado por los siguientes ámbitos, cuya regulación de usos del suelo y edificaciones permitidas establece su correspondiente legislación sectorial.

NU-1a) Dominio público hidráulico.

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.

NU-1b) Dominio público viario.

La Red de Carreteras del Estado se rige por la vigente Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre.

A la Red de Carreteras Autonómica y Metropolitana le será de aplicación de la Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía y la Disposición Transitoria Única del Decreto 78/2003.

NU-1c) Dominio público marítimo-terrestre

En materia de costas, se estará a lo dispuesto en la vigente Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, modificada por la Ley 53/2002, de 30 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social y su Reglamento.

NU-1d) Dominio público ferroviario.

Se regula mediante la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

NU-1e) Zonas de riesgo radiológico

Se estará a las recomendaciones de uso establecidas por el Consejo de Seguridad Nuclear.

NU-1f) Elementos protegidos (Yacimientos arqueológicos, bienes culturales protegidos y bienes etnológicos en suelo no urbanizable)

Les son de aplicación la legislación sectorial correspondiente al Patrimonio Histórico-Artístico, esto es, la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español y la Ley 14/2007, de 25 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

NU-1g) Lugares de interés comunitario

La desembocadura del Río Antas (Refª, ES 6110017), se considera lugar de interés comunitario (LIC) en base a la Directiva para la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres conocida como Directiva Habitat (92/43/CEE). La transposición de la Directiva a la legislación nacional se realizó mediante el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

NU-1h) Vías pecuarias

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

· Norma NU-2, de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística.

Esta categoría de suelo se circunscribe a al Cerro del Hacho, que se corresponde con el Georrecurso Cultural Delta Plioceno del Espíritu Santo, como suelo no urbanizable protegido por la planificación territorial, dada su relevancia paisajística.

Las condiciones específicas de regulación de esta categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística son las siguientes:

· Parcela mínima a efectos de segregación:

- 10.000 m2.

· Usos del suelo permitidos:

- Uso Agrícola
- Uso Forestal
- Usos excepcionales de Interés Público o Social: Espacios de Ocio (exclusivamente)

· Edificaciones autorizadas en relación a los usos permitidos

- Casetas de instalaciones
- Casetas de aperos
- Merenderos

· Usos y edificaciones prohibidas

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural o rural y cualquier uso o edificación no mencionado anteriormente.

· Norma NU-3, de Suelo No Urbanizable Natural o Rural

La clasificación de Suelo No Urbanizable Natural o Rural se produce por exclusión del resto de ámbitos de Suelo No Urbanizable, integrándose esta categoría por suelos no protegidos específicamente y que a la fecha se encuentran preservados de la evolución urbanística.

Las condiciones específicas de regulación de esta categoría de Suelo No Urbanizable Natural o Rural son las siguientes:

· Parcela mínima a efectos de segregación:

- 10.000 m2.

· Usos del suelo permitidos:

- Uso Agrícola
- Uso Forestal
- Uso Ganadero
- Usos Excepcionales de Interés Público o Social
- Uso Residencial Unifamiliar, que se corresponde a vivienda unifamiliar aislada en planta baja destinada a la guardería de la finca agrícola o instalación ganadera con una superficie máxima de 150 m2 construidos.

· Edificaciones autorizadas en relación a los usos permitidos

- Casetas de instalaciones
- Casetas de aperos
- Invernaderos y viveros
- Casetas de huerto
- Almacenes agrícolas
- Edificaciones para ganadería
- Instalaciones para núcleos zoológicos
- Merenderos
- Alojamientos rurales y cámpings
- Equipamientos
- Edificaciones vinculadas con las infraestructuras

· Condiciones de implantación de los usos y edificaciones (aplicables en edificaciones cuyas condiciones no se encuentren reguladas expresamente)

- Ocupación máxima: 5 % de la superficie neta de la parcela
- Altura máxima: 2 plantas
- Separación a linderos públicos o privados: 10 m
- Distancia entre edificaciones emplazadas en terrenos de distinto titular: 20 m

· Usos y edificaciones prohibidas

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural o rural y cualquier uso o edificación no mencionado expresamente.

7.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

De conformidad con el artículo 10.1.A.d de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se señalan en el cuadro adjunto, los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, determinaciones éstas integrantes de la ordenación estructural, y que se encuentran grafiadas en su correspondiente grupo de planos:

CLASE	SUELO URBANO CONSOLIDADO			
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s)]	DENSIDAD (Viv/Ha)
RESIDENCIAL	1	NUCLEO DE VERA Y LAS MARINAS	0,60	60
	2	NUCLEO DE VERA	1,25	75
	3	CASCO ANTIGU- 2,50	100	
	4	PUERTO REY	0,30	20
	7	COSTA DE VERA	0,30	30
	8	VERA-PLAYA	0,40	60
	9	CABUZANA	0,25	20
	10	VALLE DEL ESTE	0,15	20
	11	ALCANÁ	0,70	75

CLASE	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s)]	DENSIDAD (Viv/Ha)
RESIDENCIAL	20	UA-6 Y UA-16	0,60	60

CLASE	SUELO URBANIZABLE ORDENADO			
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s)]	DENSIDAD (Viv/Ha)
RESIDENCIAL	12	VERA-GOLF	0,15	20
	13	COSTA DE VERA	0,30	30
	14	NÚCLEO DE VERA	0,60	60

CLASE	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s)]	DENSIDAD (Viv/Ha)
RESIDENCIAL	15	R-1	0,60	40
	16	RC-4A, RC-4C, RC-5B, RC-5C, R-4	0,30	30
	18	RC-2	0,30	35
	19	RC-3	0,40	40

CLASE	SUELO URBANO CONSOLIDADO			
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s)]	DENSIDAD (Viv/Ha)
TERCIARIO	5	HOTELERA PUERTO REY	1,20	—

CLASE	SUELO URBANO CONSOLIDADO			
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s)]	DENSIDAD (Viv/Ha)
INDUSTRIAL	6	INDUSTRIAL	0,50	—

CLASE	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s)]	DENSIDAD (Viv/Ha)
INDUSTRIAL	21	UA-17	0,50	—

CLASE	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			
USO	ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD [(m2(t)/m2(s)]	DENSIDAD (Viv/Ha)
INDUSTRIAL	17	I-2, I-3, I-4, I-5	0,50	—

8.- CUADRO RESUMEN DE ORDENACIÓN

Mediante el cuadro adjunto, se cuantifican las superficies de suelo adscritas a las distintas categorías de Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, en función de su uso característico, contabilizadas por la presente Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA.

CLASE DE SUELO	DENOMINACION	SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL (HECTAREAS)	SUPERFICIE SUELO INDUSTRIAL (HECTAREAS)	TOTAL
S.U.C	NUCLEO VERA	126,755	-	
	VERA PLAYA	263,73	-	
	COSTA INTERIOR	270,5754	-	
	VALLE DEL ESTE	107,5349	-	
	CABUZANA	15,1161	-	
	UA-10	- 6,7488		
	SECTOR I-1	1,9739	5,3449	
TOTAL S.U.C		**785,6853**	**12,0937**	**797,779 (Has)**

CLASE DE SUELO	DENOMINACION	SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL (HECTAREAS)	SUPERFICIE SUELO INDUSTRIAL (HECTAREAS)	TOTAL
S.U.N.C	UA-6	1,4500	-	
	UA-16	0,4863	-	
	UA-17	- 1,1380		
TOTAL S.U.N.C		**1,9363**	**1,1380**	**3,0743 (Has)**
S.U.- R-5	149,2000	-		
	RC-6	66,8600	-	
	R-8	1,7739	-	
	R-15	5,6033	-	
	RC-5D	27,1230	-	
	R-13.1	0,8270	-	
	R-13.3	1,2360	-	
	R-12	2,8733	-	
	RC-4D	62,3521	-	
TOTAL S.U.-		**317,84852**	**-**	**317,84852 (Has)**
S.U.S	R-1	3,5900		
	R-4	4,1000		
	I-2	- 34,1700		
	I-3	- 6,3000		
	I-4	- 7,6700		
	I-5	- 24,7105		
	RC-2	70,0231	-	
	RC-3	30,0000	-	
	RC-4A	82,7775	-	
	RC-4C	37,5694	-	
	RC-5B	10,5218	-	
	RC-5C	25,2044	-	
TOTAL S.U.S		**263,7862**	**72,8505**	**336,6367 (Has)**
S.N.U	NU-1e (RIESGO RAD.)		4,2513	
	NU-1f (E. SANTO)		5,5327	
	NU-2 (EL HACHO)		11,6124	
	NU-3 / RESTO NU-1		4318,27	
TOTAL S.N.U.			**4339,6664**	**4339,6664 (Has)**
		TOTAL SUPERFICIE MUNICIPIO:		**5795,0049 (Has)**

9.- RÉGIMEN JURÍDICO

9.1.- Procedimiento

La Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA, redactada al amparo de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, se tramitará según el procedimiento establecido por el artículo 7 del citado Decreto 11/2008.

9.2.- Disposición transitoria

En el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de la presente planeamiento general, se acordará la formulación las Ordenanzas de Urbanización, de Tramitación de Licencias y Medioambiental, que se someterán a aprobación inicial en plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de la Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA.

9.3.- Disposición derogatoria

La entrada en vigor del presente planeamiento general, mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, conlleva la derogación de todo el planeamiento anterior que no esté específicamente incorporado, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos o que resultaren procedentes al amparo de la legislación urbanística vigente.

9.4.- Disposición final

La presente Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, y estará en vigor hasta tanto no se acuerde su modificación o derogación.

MEMORIA DE INFORMACIÓN

ÍNDICE

1.- CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO
1.1.- Encuadre territorial
1.2.- Localización y estructura territorial
1.3.- Descripción general
1.4.- Núcleos de población
2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO
2.1.- Morfología y relieve
2.2.- Geología

2.3.- Geotecnia
2.4.- Hidrología
2.5.- Climatología
3.- CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS
3.1.- Orígenes, evolución histórica y asentamientos
3.2.- Demografía
3.3.- Economía
4.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES
4.1.- Red de comunicaciones
4.2.- Energía Eléctrica
4.3.- Abastecimiento de agua
4.4.- Saneamiento
4.5.- Telecomunicaciones
4.6.- Gas
5.- PLANEAMIENTO VIGENTE
5.1.- Planeamiento General vigente
5.2.- Planeamiento de Desarrollo tramitado

1.- CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO

1.1.- Encuadre territorial

El Término Municipal de Vera forma parte de la provincia de Almería y está situado en su costa oriental. Tiene una superficie de 58 Km2. lo que representa el 0,66% aproximadamente, sobre el total de la provincia, que asciende a 8.774 Km2.

La provincia de Almería tiene un total de 103 municipios, de los cuales 13 son costeros, que citados de Levante a Poniente son Pulpí, Cuevas de Almanzora, Vera, Garrucha, Mojácar, Carboneras, Nijar, Almería, Enix, Roquetas de Mar, El Ejido, Berja y Adra.

La posición de centralidad del municipio de Vera, en relación al Levante Almeriense, hace de éste núcleo un lugar adecuado para actividades que necesiten de un marco supralocal; jugando un papel de concentración para la enseñanza secundaria, dotaciones culturales y deportivas de ámbito comarcal, organizadas mancomunadamente.

Respecto a su integración en sistemas urbanos y de acuerdo a su situación, Vera se ha constituido en un recurso valioso de cara a acoger la importante demanda de residencia con finalidad turística recreativa, en especial, el turismo residencial vinculado a grandes urbanizaciones en la costa.

1.2.- Localización y estructura territorial

El Término Municipal de Vera está situado en la costa oriental de la provincia de Almería, entre las Sierras Cabrera y Almagrera, dichas sierras forman una extensa cuenca hidrográfica por donde discurren los ríos Almanzora, Antas y Aguas; de estos tres ríos únicamente atraviesa el Término de Vera el río Antas.

Su posición geográfica es:

37º 14' 49" Latitud Norte
1º 49' 08" Longitud Este

La altitud, del núcleo de Vera, sobre el nivel de mar en Alicante es de 102 m.

El núcleo principal es Vera y dista de la capital de la provincia, Almería, en torno a los 92 Km., de la capital regional, Sevilla, unos 500 Km., de Granada capital, 250 Km. y de la capital de la región autónoma de Murcia, unos 125 Km.

El municipio de Garrucha se encuentra a 10,6 Km. del núcleo urbano de Vera, mientras que Cuevas de Almanzora dista 6 Km. del citado núcleo.

1.3.- Descripción general

Los límites del Término Municipal de Vera son:

- Al Norte limita con los Términos Municipales de Cuevas del Almanzora y Antas.
- Al Sur limita con los Términos Municipales de Garrucha y Mojácar, Turre y Los Gallardos.
- Al Este limita con el Término Municipal de Cuevas del Almanzora y el Mar Mediterráneo.
- Al Oeste limita con el Término Municipal de Antas.

Respecto al relieve del Término Municipal de Vera cabe destacar que, exceptuando unas zonas situadas en las partes Suroeste y Noroeste, en las que el terreno alcanza cotas alrededor de los 100 metros, el resto del Término Municipal se caracteriza por una suave pendiente que desciende desde dichas altitudes hacia el mar. El relieve no es, pues, un elemento destacable en el municipio.

Las conexiones del municipio a la red viaria principal de comunicaciones con la provincia y la red nacional, se produce a través de la autovía del Mediterráneo E-15 (A-7), aproximadamente en la mitad del tramo Murcia-Almería, con dos nudos de enlace, ambos son puntos de corte con la antigua N-340. Esta autovía bordea por el Oeste el municipio.

Recientemente, se ha puesto en funcionamiento la autopista AP-7, comúnmente denominada de Vera a Cartagena, que se constituye como alternativa a la conexión del municipio mediante la A-7 a todo el arco mediterráneo.

El municipio de Vera está atravesado por dos carreteras autonómicas: la A-352 que une Vera con Cuevas del Almanzora y que discurre de Sur a Norte, y la A-1200 (antes C-3327) que tiene dos tramos bien diferenciados, un primer tramo que circunvala Vera de Noroeste a Sureste y que tiene su origen en la carretera nacional N-340a; y un segundo tramo que une el núcleo de Vera con su costa y Garrucha y que enlaza con la carretera AL-7107, carretera comarcal que bordea la costa.

Tal y como se ha mencionado anteriormente, el Término Municipal de Vera está comprendido entre las sierras de Cabreras y Almagrera, que forman una extensa cuenca hidrográfica por donde discurren los ríos Almanzora, Antas y Aguas, de los cuales, el único que atraviesa el Término Municipal de Vera es el río Antas, cuya cuenca comprende una serie de ramblas entre las que destaca la Rambla Nuño del Salvador.

En la parte Norte del término existen pequeñas ramblas y barrancos de escasa importancia desde el punto de vista hidrográfico.

El Término Municipal de Vera tiene 5,3 Km. de costa aproximadamente, con amplias playas de anchuras comprendidas entre 40 y 80 metros. Dichas playas son:

- Las Marinas
- Puerto Rey
- El Playazo
- Vera Playa

Estas playas cuentan con una pendiente comprendida entre el 2% y el 3% y están constituidas por arena fina de color oscuro de naturaleza pizarrosa. Su clasificación genética es rectilínea – rasa y estable, con amplias zonas de área de reposo, dadas su estabilidad y anchura que las hacen de un gran atractivo desde el punto de vista turístico.

1.4.- Núcleos de población

En el municipio de Vera se distinguen dos zonas claramente diferenciadas en lo relativo a núcleos de población, que son:

- El Núcleo Urbano de Vera.
- La Costa de Vera

A lo largo de toda la costa de Vera (unos 5,3 Km.) se ha conformado un núcleo urbano continuo, aunque diferenciado en distintos desarrollos urbanísticos, que de Norte a Sur se conocen con los siguientes nombres.

· Casa Marqués
· Vera Playa
· El Playazo
· Caporchanes
· Puerto Rey
· Pueblo Laguna
· Las Marinas

Además de estos dos núcleos principales, existen otros núcleos de población, que se han constituido a partir de distintos desarrollos urbanísticos:

· La Media Legua
· Cabuzana
· Valle del Este

Los dos primeros se encuentran emplazados entre el núcleo de Vera y la Costa, y mientras que el último se sitúa al Suroeste del municipio, junto a la autovía E-15 / A-7.

2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

2.1.- Morfología y relieve

Teniendo en cuenta el carácter accidentado del territorio en la provincia de Almería, el Término Municipal de Vera es una zona llana, puesto que, exceptuando unas pequeñas elevaciones situadas en el Suroeste y Noroeste del término, el resto del Término Municipal se caracteriza por una suave pendiente descendiendo desde dichas altitudes hacia al mar, salvo esporádicas elevaciones de escasa importancia.

De acuerdo con estudios elaborado por la Consejería de Medio Ambiente, la pendiente en todo el municipio es inferior al 3%.

2.2.- Geología

El área estudiada queda incluida en la zona Bética, que es el resultado de una gran serie de cabalgamientos que ha dado lugar a estructuras de tipo alpino. De los cuatro complejos tectónicos de la zona bética, en el área estudiada aparecen los cuatro que de abajo arriba son:

1.- Complejo Nevado – Filábride
2.- Complejo Ballabona – Cucharón
3.- Complejo Alpujárride
4.- Complejo Maláguide

En el complejo Nevado-Filábride se han distinguido las siguientes unidades: Formación Las Casas, Formación Huertecica, Formación Tahal y Formación Nevada.

Las formaciones Las Casas, Huertecica y parte alta de las de Tahal y Nevada contienen filones – capas básicas, representados por metabasitas. A veces, las masas de serpentinitas asociadas a las formaciones, Las Casas y Nevada están incorporadas en todo el Complejo Nevado – Filábride está cabalgado por el de Ballabona – Cucharón. La base del Nevado – Filábride se desconoce y, por tanto, también la naturaleza de la misma.

El esquema estratigráfico del complejo Ballabona – Cucharón es el siguiente, de arriba abajo:

- Formación carbonatada, con rocas carbonaterdas, con intercalaciones de filitas en la base.
- Formación cuarzo-filitica, con alternancia de argilitas, filitas, micasquistos, marcitas y en la parte superior, intercalaciones de rocas carbonatadas y de yeso.

Localmente hay metabasitas en ambas formaciones. Bajo un punto de vista regional, el Complejo Ballabona-Cucharón está encima del Nevado-Filabride y cubierto por el Alpujárride.

En el Complejo Alpujárride de arriba abajo se distinguen:

- Formación carbonatada (rocas carbonatadas)
- Formación filitica (filitas y cuarcitas)
- Formación de micasquistos (micasquistos con granate, grafitosos cuarcitas, en la parte superior filitas y cuarcitas).

El Complejo Alpujárride está situado desde el punto de vista regional entre los Complejos Ballabona-Cucharón y el Malaguide.

En el Complejo Malaguide se da el siguiente esquema estratigráfico, de arriba abajo:

- Formación argilita – cuarcita – carbonatada en la que se han encontrado un pequeño afloramiento de diabasas.
- Formación de gran wackas.

La relación entre las dos formaciones es difícil de establecer, debido a la pequeñez de los afloramientos y a la tectónica.

Las rocas intrusitas (metabasitas) de los cuatro complejos tectónicos se parecen mucho entre sí. Se encuentran principalmente en la formación Huertecina. Muestran una gran variación de textura y composición mineralógica original, debido a la recristalización bajo condiciones metamórficas.

En lo relativo a los materiales terciarios afloran en la cuenca terciaria de Vera, en su mitad occidental y en la cuenca del río Almanzora. En el terciario de la cuenca de Vera se distinguen las siguientes formaciones:

- Conglomeraciones, areniscas, calizas y margas
- Conglomerados y areniscas
- Conglomerados
- Areniscas y calizas
- Margas
- Calizas
- Veritas
- Margas
- Conglomerados y areniscas
- Conglomerados, arenas y arcillas

En lo que respecta al Cuaternario, incluye los depósitos más modernos, formado por las colusiones al pie de las laderas montañosas depósitos fluviales ocupando el lecho de los ríos; conglomerados, arenas y arcillas de las formaciones margosas más antiguas.

2.3.- Geotecnia

Las características geotécnicas se significan por unas condiciones del terreno extremadamente variables dentro de la zona considerada, por lo que únicamente cabe realizar recomendaciones generales meramente orientativas. Es de obligado cumplimiento el efectuar estudios geotécnicos detallados en los emplazamientos de los posibles asentamientos urbanos. No obstante, se considera que en general, todo el territorio es apto, desde el punto de vista geotécnico, para urbanizar.

2.4.- Hidrología

La escasez de lluvias en la región y las características morfológicas del terreno hacen que el sistema hidrológico del Término Municipal de Vera, se caracterice por la ausencia de cauces de agua con régimen permanente

Los cauces existentes principales son:

· Río Antas
· Rambla Nuño del Salvador
· Rambla El Algarrobo
· Rambla del Jatico

Existe la posibilidad de avenidas de agua en épocas de grandes lluvias, debido a las escasas condiciones filtrantes de las cuencas de estos cauces. Al momento de la redacción del presente documento, se encuentran en tramitación los Proyectos de Construcción de Adecuación y Encauzamiento del Río Antas y de la Rambla del Algarrobo, y Obras de Encauzamiento de la Rambla del Jatico en el Ámbito de los Sectores RC-5 y RC-6 del Plan Especial de la Costa de Vera.

2.5.- Climatología

El rasgo más característico del clima almeriense es su aridez; Almería es la más árida y seca de las provincias Mediterráneas y las condiciones de sequedad de algunas zonas de la provincia son solo comparables a las de África del Norte ó del Oriente Medio.

La baja pluviosidad está agravada por la variabilidad tanto anual como estacional de las prescripciones, por su carácter torrencial y por la fuerte intensidad de la evaporación.

Las temperaturas son suaves durante todo el año, tanto en el litoral costero como en las depresiones interiores. Las diferencias entre las máximas y las mínimas son pequeñas.

En consecuencia el clima de Vera es el característico de la zona, con escasa lluvia y temperaturas altas.

La temperatura media anual oscila entre los 17 y 18º C. Las máximas absolutas se registran en Julio y Agosto, con temperaturas superiores a los 37º C, mientras que las temperaturas mínimas se alcanzan en Noviembre, Diciembre y Enero, con valores de 4 a 6º C.

El mes más frío es Enero, con temperaturas medias de 8,2º C, y el más caluroso, Agosto, con temperaturas medias superiores a los 25º C.

Las precipitaciones anuales no superan los 200 mm., cifra baja y que caracteriza a esta zona extremadamente seca. El régimen de lluvias se caracteriza por su doble carácter de estacionalidad y de irregularidad. En este sentido hay que destacar que la mayoría de las lluvias del año se producen en un reducidísimo número de los ya escasos días lluviosos del año. Los días de lluvias torrenciales aparecen sistemáticamente asociados con situaciones de gota fría; son particularmente peligrosos en otoño, estación en la que es relativamente frecuente que en solo 24 horas se produzcan entre el 20 al 45% de las precipitaciones medias anuales de los observatorios.

Los meses con más días lluviosos son Octubre, Noviembre, Diciembre y Abril. El número de días despejados supera los 100 al año, repartiéndose sin grandes diferencias a lo largo del mismo. Por el contrario el número de días cubiertos es pequeño, con medias de 50 días al año.

Dada la proximidad de la costa, se alcanzan humedades atmosféricas medias del orden del 70%.

Los vientos dominantes en las zonas son los de Sur y Suroeste durante casi todos los meses del año debido a su situación geográfica, con gran influencia en la zona costera de los vientos marinos. Su importancia decrece sustancialmente en verano ante los levantes, que dominan entre Junio y Septiembre.

3.- CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS

3.1.- Orígenes, evolución histórica y asentamientos

En el orden histórico, el territorio de la actual provincia de Almería tiene fue creado por decreto de las Cortes de 27 de Enero de 1.822, segregándola del antiguo reino de Granada. A principios de 1.823 volvió a pertenecer a Granada hasta que en la división territorial de 30 Noviembre de 1.823 nuevamente se creó la provincia de Almería con los límites asignados por el Decreto de 1.822, que actualmente conserva.

En las primeras edades la zona ocupada por la actual provincia de Almería fue asiento de las primitivas razas que dejaron abundantes testimonios de su paso tales como pictografías de Vélez Blanco, estación neolítica de Los Millares (Gádor), la del Algar, que ha dado nombre a la cultura algárica ó de Almería así como otras muchas de todos los periodos de la protohistoria.

Después los pueblos colonizadores, griegos, fenicios y cartagineses, explotaron las riquezas naturales y de entre ellas los minerales. Los romanos se asentaron definitivamente en múltiples lugares, sobresaliendo Urci, Murqui y Barea (Vera).

En lo que respecta a Vera, se presume que el primitivo pueblo se encontraba en las proximidades de la costa, debido a que la principal riqueza era la explotación de plata y plomo de la Sierra Almagrera, en aquella época se denominaba Baria ó Barea.

Los bárbaros destruyeron y arrasaron la casi totalidad de los pueblos almerienses, cuyas ruinas aprovecharon los árabes para sus establecimientos agrícolas y comerciales. En el caso particular de Vera, en la época de la dominación árabe, éstos trasladaron el pueblo a unos 6 kilómetros hacia el interior, en las proximidades del montículo que actualmente se denomina del Espíritu Santo. La razón de este traslado fue que los árabes eran una sociedad eminentemente agrícola, por lo que trasladaron la ciudad hacia el interior, en terrenos más propicios para una actividad distinta de la minera.

Durante la dominación árabe y hacia el siglo XI Almería alcanzó un florecimiento extraordinario en todos los órdenes, político, industrial y cultural, siendo tan temible para los cristianos que el rey Alfonso VII decidió tomar la ciudad, lo que consiguió en Octubre de 1.147, ocupándola durante 10 años, cayendo de nuevo en poder de los musulmanes, hasta que los Reyes Católicos en 1.489 tomaron posesión de ella y de todo lo que hoy constituye la provincia.

El 9 de Noviembre de 1.518 un terremoto destruyó totalmente la localidad de Vera, ordenando el emperador Carlos I su reconstrucción en un espacioso llano, en el que hoy en día se encuentra, situado a una distancia de unos 2 kilómetros de la situación del anterior núcleo de Vera, terminándose de construir en el año 1.524, y llegando, como ya se ha indicado a nuestros días en el citado emplazamiento.

En cuanto a los límites del municipio de Vera, se han producido dos reducciones. La primera y de acuerdo con el Real Orden de 16 de Marzo de 1.858, se crea el municipio de Garrucha a costa del de Vera, sin resultar afectado, en principio, el territorio de Mojácar.

La segunda, el 6 de Febrero de 1994, en la que en virtud de acuerdo de los municipios de Vera, Mojácar y Garrucha, a expensas de los dos primeros, se ceden terrenos al municipio de Garrucha.

El Término Municipal de Vera se ajusta en la actualidad a los límites de esta última delimitación.

3.2.- Demografía

La población total en el municipio de Vera a fecha de julio de 2008 es de 14.087 habitantes, teniendo una densidad de población de 243 hab/km2. La población se ha duplicado entre los años 1999 (7.019 habitantes) y 2008.

La población censada se distribuye entre los 11.290 habitantes con que cuenta el núcleo urbano de Vera, contra los 2.797 habitantes empadronados en la zona costera.

Las altas por nacimiento en 2007 fueron 210, mientras que las bajas por defunción alcanzaron a 74 personas.

La pirámide de población en la actualidad se distribuye de la siguiente manera:

- 0-3 años: 4,36 %
- 3-12 años: 11,56 %
- 12-18 años: 7,29 %
- 18-65 años: 67,20 % = población activa
- > 65 años: 9,60 %

El porcentaje de población extranjera es del 31,72 %. De los 4.479 inmigrantes residentes en el municipio, destacan las poblaciones de ciudadanos británicos (1.004 habitantes) y ecuatorianos (899 habitantes).

3.3.- Economía

El municipio de Vera distribuye su población ocupada en los distintos sectores económicos de la siguiente forma:

- Sector Agrario
- Sector Industrial
- Sector Servicios

Desde el punto de vista poblacional, se pueda clasificar al municipio de Vera como expansivo, por estar desarrollando un crecimiento constante y duradero (un 5% anual) consecuencia de la actividad turística, que cada vez adquiere más protagonismo en el municipio.

- Sector Agrario

En Vera son similares en extensión los cultivos herbáceos y los cultivos leñosos. Dentro de los cultivos leñosos, el principal cultivo de regadío es el naranjo, y como principal cultivo de secano tenemos el olivar, extendiéndose por todo el municipio.

En cuanto a los cultivos herbáceos, encontramos como principal cultivo de regadío la alcachofa, y como principal cultivo de secano tenemos la cebada.

El porcentaje de población dedicado al sector agrario es el 4% del total de la población.

- Sector Industrial

El porcentaje de la población dedicada a la industria y construcción representa el 28% del total de la población activa en el municipio. Es notable destacar que existe inversión tanto en la creación de nuevas industrias como en la ampliación de industrias ya existentes.

Constatando la proliferación de implantaciones de actividades industriales y de construcción, el sector industrial debe redirigirse hacia una oferta planificada de suelo para actividades económicas, evitando la ocupación indiscriminada de suelo no urbanizable.

- Sector Servicios

El modelo turístico del Levante Almeriense ha promovido desarrollos urbanísticos de finalidad turístico-residencial, y ha intentado, sin éxito, favorecer el crecimiento del sector servicios frente a la actividad puramente inmobiliaria.

Se hace precisa, por tanto, una mayor implantación hotelera, que además de actividad generadora de empleo y renta, es uno de los elementos principales para conseguir reducir la estacionalidad estival.

El total de la población dedicada a los servicios y turismo representa el 68% del total de la población activa en el municipio.

4.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES

4.1.- Red de comunicaciones

- Transporte por carretera

Históricamente, la vía principal de comunicación del municipio de Vera ha sido la Carretera Nacional 340 (de Cádiz a Barcelona) que atraviesa el núcleo urbano de Vera, el cual dista 92 Km. de Almería y 125 km. de Murcia.

La CN-340 ha quedado sustituida como red principal de comunicaciones por la Autovía del Mediterráneo E-15 o A-7, que pasa tangencial al término de Vera, contando con dos nudos de enlace, ambos son puntos de corte con la antigua N-340, en los kilómetros K-211 y K-199 aproximadamente, que es a su vez cruce con las carreteras en el K-211: Antas – El Real (antes AL-821, ahora A-8300) y El Real (Antas) – Vera (N-340a); y en el K-199 con las carreteras Los Gallardos-Vera (N-340a) y Autovía-Antas (Local).

Recientemente, se ha puesto en servicio la Autopista Cartagena-Vera (AP-7), que atraviesa el término municipal de Vera en su extremo Noroeste. No obstante el peaje de la Autopista AP-7 se emplaza en el municipio de Vera, el enlace se sitúa en el punto medio de los dos nudos de la A-7 arriba aludidos.

El municipio de Vera está atravesado por dos carreteras autonómicas, la A-352 que une Vera con Cuevas del Almanzora y que discurre de Sur a Norte y la A-1200, que tiene dos tramos bien diferenciados, un primer tramo que circunvala Vera de Noroeste a Sureste y que tiene su origen en la carretera nacional N-340a; y un segundo tramo que une el núcleo de Vera con su costa y Garrucha y que enlaza con la carretera AL-7107.

Esta carretera provincial AL-7107 discurre paralela a la costa uniendo Carboneras con Águilas, enlazando y dando acceso a Carboneras, Mojácar, Garrucha, la zona costera de Vera, Palomares, Villaricos, Pozo del Esparto y Águilas.

- Transporte ferroviario

No existe, a la fecha, línea de ferrocarril que enlace Vera con el exterior, ya sea a nivel de cercanías o larga distancia. La accesibilidad a Vera por este medio se produce a través de la Estación Ferroviaria de Almería o Lorca y enlace por carretera.

No obstante lo anterior, se encuentra en trámite, impulsado por la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento, la “Separata para Información Pública. Tramo Cuevas del Almanzora-Vera” del “Corredor Mediterráneo de Alta Velocidad. Tramo Murcia-Almería. Estudio Informativo Complementario. (Provincia de Almería)”.

El trazado del Corredor de Alta Velocidad atravesará el municipio de Vera en dirección Norte-Sur, paralelamente al mar, por encima de la zona correspondiente al suelo urbanizable de la Costa de Vera. Igualmente, solución de trazado propuesta, prevé la ubicación de una estación de pasajeros en el paraje “La Media Legua” de este municipio.

- Transporte Marítimo

El puerto comercial y de pasajeros más próximo, es el de Almería. En cuanto a transporte de mercancías y pesquero, destaca, por su proximidad, el puerto de Garrucha.

El acceso al municipio de Vera de turismo a bordo de embarcaciones deportivas y de recreo, se puede realizar por el puerto deportivo de Garrucha.

- Transporte Aéreo

El aeropuerto más próximo es de Almería, situado a 90 km. de Vera, con vuelos nacionales e internacionales. Otro aeropuerto próximo es el de San Javier (Murcia), a 160 km. de Vera.

4.2.- Energía Eléctrica

Vera cuenta en las proximidades de su casco urbano con una subestación eléctrica conocida como “Vera Nueva” propiedad de la Compañía Sevillana de Electricidad- Endesa. Esta subestación recibe energía de la Subestación Naranjos en Benahadux y de Carboneras, a través de una línea de transporte a 132 kv. con conductores de 288 mm2 de sección en AL-AC, con una capacidad de transporte de 70 MVA.

Además de la propia Compañía Sevillana de Electricidad, existe otra compañía suministradora, Distribuciones Eléctricas Portillo.

De la subestación “Vera Nueva” parten dos líneas aéreas a 25 Kv. de la Compañía Sevillana de Electricidad, que suministran el casco urbano de Vera, la zona de Costa y a Garrucha.

Asimismo, desde la subestación parten además varias líneas aéreas:

- Línea aérea de transporte de alta tensión de Vera-Lorca a 132 Kv.
- Línea aérea de alta tensión de Vera-Huercal-Overa a 66 Kv.
- Línea aérea de alta tensión Vera-Albox-Fines a 66 Kv.
- Línea aérea de alta tensión Vera-Antas-Fines a 66 Kv.

Además, cruza de Suroeste a Noreste dos líneas eléctricas de transporte de Alta Tensión “Litoral-Roca Mora” una de doble circuito de 2 x 400 Kv. y otra de simple circuito de 1 x 400 Kv.

Está prevista una futura subestación transformadora situada en el Sector RC-5D, del Suelo Urbanizable de la Costa de Vera, junto a la glorieta 12. Esta subestación en un primer momento contará con 2 trafos de 30 MVA y recibiría la energía eléctrica a traves de una línea de 132 KV desde el punto de acometida que indique la compañía Sevillana-Endesa Distribución.

4.3.- Abastecimiento de agua.

La red general de abastecimiento de agua, es gestionada por 2 compañías: por un lado GALASA, que suministra agua potable al núcleo urbano del municipio y por otro CODEUR, que gestiona la zona costera.

El origen de la red de GALASA es la Estación de Tratamiento de Agua Potable situada junto al pantano de Cuevas del Almanzora. Desde dicha estación parte la “Arteria Sur” con un diámetro de 600 mm hasta la entrada de Vera, junto al cruce de la A-352 con la A-1200 donde se produce una derivación en el que un ramal termina en el depósito regulador del núcleo de Vera, existente en el Cerro del Hacho.

La otra conducción, rodea Vera de Norte a Sur, donde se produce una nueva derivación, yendo uno de ellos en tubería de 200 hacia el núcleo de Valle del Este y el otro ramal hacia la playa

en tubería de diámetro 500 mm, para abastecer otros municipios costeros.

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

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

Los dos depósitos suman un total de veinticuatro mil metros cúbicos (24.000 m3) de capacidad que garantizan el suministro diario a una población de 107.400 habitantes equivalentes a razón de 250 litros por habitante y día, con una regulación conjunta de 21 horas.

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

El suministro de agua potable en alta a la red de abastecimiento de CODEUR también puede realizarse desde conexiones a otros distribuidores, como, por ejemplo, la realizada a la red de distribución comarcal que discurre por el municipio de Vera, a través de una tubería de fundición dúctil de 400 mm de diámetro cuyo punto de conexión se ha llevado a cabo en una arqueta situada al Este del municipio, en las proximidades de la carretera comarcal A-1200, junto a la plaza de toros.

Aunque el Ayuntamiento en Acuerdo Plenario ha decidido que el servicio municipal de abastecimiento, saneamiento y depuración de todos los usuarios de la Costa sea gestionado por Codeur, existe otra red de abastecimiento en la zona de costa, que aún no ha sido traspasada.

Ésta se halla gestionada por la empresa Watersur, se producía captación de agua a través de 2 pozos situado en el término municipal de Mojácar que abastecen dos depósitos de regulación de 1.500. m3. Dichos depósitos se encuentran en la zona denominada La Ciudad. Desde estos depósitos discurren dos conducciones hasta la zona de Las Buganvillas siendo ambas de PVC y de diámetros 140 mm. y 200 mm., respectivamente.

Desde esta zona parten sendos ramales de abastecimiento, siendo el primero de diámetro 160 mm. y discurriendo por el margen derecho de la carretera de Garrucha a Villaricos, alcanzando el límite del término municipal de Vera. La segunda conducción discurre por el margen izquierdo, hasta cruzar el Río Antas. Su diámetro es de 200 mm., siendo ambas conducciones de PVC.

En cuanto al riego, mencionar la existencia de un depósito de hormigón de 11.000 m3 de capacidad, con el que CODEUR abastece a una red de distribución independiente en el ámbito geográfico de los Sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6 de las NN.SS. de Vera, que podrá extenderse próximamente al resto de la costa.

4.4.- Saneamiento.

La compañía concesionaria del servicio de evacuación de aguas residuales en el núcleo de Vera es GALASA, mientras que en la zona de costa se encuentra gestionada por la compañía CODEUR.

La red de saneamiento del núcleo urbano de Vera, está formada por tuberías de 200 a 400 mm. de diámetro, y por lo general coincide en su trazado con la red general de abastecimiento. El caudal recogido llega por gravedad a una estación depuradora de oxidación total, para su depuración, situada en el paraje de la Media Legua, a mitad de camino entre el núcleo de Vera y la costa, y junto al río Antas.

El problema de la baja cota altimétrica de los terrenos de costa, hace necesaria la impulsión de las aguas fecales para verterlas en la depuradora de la población de Vera. Desde la estación de bombeo de aguas residuales (EBAR) "Mar y Cielo" se impulsan las aguas residuales de los núcleos de Las Marinas y Pueblo Laguna hasta la depuradora.

La EBAR de Puerto Rey impulsa directamente sus aguas residuales hasta otra estación de bombeo conocida como "EBAR 4", que eleva todo el agua residual generada en la franja costera de Vera y en el ámbito de los Sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6 hacia la actual depuradora.

Las EBARES de la zona costera, desde Cala Marqués hasta el Sector RC-1 recogen las aguas residuales tanto de El Playazo como del suelo urbano situado al otro lado de la carretera AL - 7107. Concentran los caudales recogidos en la EBAR 3 y la impulsan hacia la mencionada EBAR 4, mediante dos conducciones de fundición de diámetro 400 mm y 600 mm. que discurren paralelas a la carretera de Garrucha a Villaricos. El resto de EBARES de la costa, desde el sector RC-1 hasta Puerto Rey, incorporan sus caudales a dichas conducciones, que mueren en la EBAR 4.

En el ámbito de los Sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6 de la costa de Vera, la red se ha estructurado sobre 5 colectores (entendiendo por tales los que desaguan directamente a una estación de bombeo) y 17 ramales que vierten sobre los anteriores de forma directa o a través de otros. La longitud total de todos ellos es de 16.706 metros y su pendiente máxima y mínima es del 9,105% y 0,30% respectivamente.

Todas las conducciones son PVC UNE 53332, excepto un colector que, por su diámetro (1000 mm) es de hormigón. Los diámetros de las tuberías de PVC se encuentran entre 315 y 630 mm, con rigideces circunferenciales SN-4 y SN-8 para profundidades de zanja inferiores y superiores a 2 metros respectivamente.

El núcleo de Valle del Este conecta con la EDAR mediante un colector que discurre por el Camino de Albolunca, mientras que la urbanización Cabuzana tiene resuelto el saneamiento mediante la conexión al colector que discurre por la carretera de Vera a Garrucha.

A la fecha, se encuentra en construcción, en terrenos colindantes a la EDAR existente, una nueva Estación Depuradora de Aguas Residuales de Ciclo Terciario. La nueva EDAR cuenta con cuatro edificios: el de pretratamiento y deshidratación, el de soplantes y centro de transformación, el de control y el de tratamiento terciario.

El primero de ellos se encuentra dividido en dos zonas tal y como su nombre indica, en la zona de deshidratación se albergan los equipos necesarios para la deshidratación y los reactivos a dosificar en la línea de fangos: centrífugas, bombas de fangos espesados, sistema de dilución de polielectrolito, mientras que en la zona de pretratamiento se ubican los canales de desbaste, el clasificador de arenas y el concentrador de grasas, y entre ambas zonas la instalación de desodorización.

En el segundo de ellos se ubica el centro de transformación, el grupo electrógeno y las soplantes para el tratamiento biológico. En el de control se encuentra la sala de control, el laboratorio, los vestuarios, los aseos, varios despachos y el taller almacén.

Finalmente, en el edificio de tratamiento terciario se alberga el grupo de agua a presión, los canales de desinfección de rayos UV, las bombas de agua desinfectada a la laguna existente y las instalaciones de sulfato de alúmina y polielectrolito aniónico.

Las instalaciones de la nueva EDAR se completan con las oportunas redes de agua potable e industrial, aire comprimido, vaciados, etc., los equipamientos precisos de taller, repuestos, mobiliario, y elementos de seguridad las instalaciones eléctricas correspondientes, instrumentación, sistema de control, desodorización etc.

Para el dimensionamiento de la nueva EDAR en construcción, se ha previsto una población de diseño de 43.800 habitantes equivalentes en invierno y 73.000 habitantes equivalentes en verano, para alcanzar una población futura de 87.600 habitantes equivalentes en inverno y 146.000 habitantes equivalentes en verano.

La dotación de partida es de 250 litros por habitante y día, diseñándose un caudal diario de 7.200 m3 por día en invierno y 12.000 m3 por día en verano.

4.5.- Telecomunicaciones

La red de telecomunicaciones es la facilitada por el operador Telefónica de España, S.A.

4.6.- Gas

Se encuentra instalándose, a la fecha, una planta de gas natural licuado gestionada por Endesa-Gas en el paraje la Cañada de Vera, junto al cementerio, que abastecerá provisionalmente de gas natural al municipio de Vera, en tanto en cuanto no se concluyan las obras del gasoducto procedente de Argelia.

No obstante, la red de distribución de gas natural está construida únicamente en la antigua Unidad de Actuación 7.2, sita el paraje Alcaná del núcleo urbano de Vera, y en el ámbito de los Sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6 de la costa de Vera, en polietileno media densidad para gas.

5.- PLANEAMIENTO VIGENTE

5.1.- Planeamiento General vigente

El planeamiento general vigente en el municipio de Vera (Almería), esto es, las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ámbito Municipal de Vera, fue aprobado definitivamente el 19 de diciembre de 1991, (B.O.P. de 13/3/1992 y 22/12/1992). Las mismas fueron adaptadas al Texto Refundido de la Ley del Suelo (R.D. 1/1992 de 26 de Junio), con aprobación definitiva de 20 de julio de 1995.

Desde la aprobación definitiva de las NN.SS. de 1991, se han tramitado 70 Modificaciones Puntuales de las NN. SS., afectando, indistintamente, a determinaciones de la ordenación estructural o de la ordenación pormenorizada.

De las Modificaciones Puntuales tramitadas, un total de 46 expedientes alcanzaron la aprobación definitiva. Estas Modificaciones Puntuales aprobadas definitivamente se han recopilado y numerado, al efecto de ser incorporadas al presente documento en forma de Anejo de Planeamiento General, con el fin de acreditar la incorporación de sus determinaciones en los planos de ordenación.

El Anejo de Planeamiento General se estructura en fichas para cada uno de los expedientes, a las que se acompañan copias de las resoluciones de aprobación definitiva, publicaciones en boletines oficiales y aquellos planos más descriptivos.

La relación de expedientes de Modificación Puntual del Planeamiento General es la siguiente:

REF.	DESCRIPCIÓN	EMPLAZAMIENTO	RESOLUCIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA	PUBLICACIÓN B.O.P. – B.O.J.A.
MP-1	NN. SS. de 1991	T.M. de Vera	19/12/1992	22/12/1992
MP-2	Creación de la UA-16	Cerro del Espíritu Santo Urb. 80 viviendas	20/07/1995	31/11/1995
MP-3	Cambio uso solar asistencial a residencial	Antiguo asilo	25/06/1996	No consta
MP-4	Modificación de la UA-3c	Crtra. de Ronda	03/10/1995	No consta
MP-5	Ajuste límites UA-5	C/ La Plata	28/01/1993	19/06/1996
MP-6	Clasificación Suelo Urbano contiguo a UA-3c	Crtra. de Ronda	29/10/1997	12/01/1998
MP-7	Cambio Ordenanza 1 a 3	CN-340	25/11/1997	19/01/1998
MP-8	UA-1 y Sector R-1	Paraje Alcaná	29/11/1996	03/03/1997
MP-9	Altura edificación en calles de diferente anchura	Ámbito Ordenanza 3	13/05/1997	No consta
MP-10	Cambio uso parcela hotelera a residencial	Pueblo Laguna	29/07/1999	04/02/2000
MP-11	Excepción en Ordenanza 3	Casas Palaciegas	25/11/1997	No consta
MP-12	Creación de la UA-17	ITV	16/07/1998	No consta
MP-13	Delimitación de la UA-15	C/ Bajada de San Ramón	10/03/1998	21/09/1998
MP-14	Cambio densidad viviendas en Las Marinas – Ordenanza 1	Las Marinas	30/09/1999	27/03/2000
MP-15	Clasificación como Suelo Urbano	Pago Solimana	21/03/2001	16/05/2001
MP-16	Ampliación Sector R-6	El Palmeral	04/05/1998	No consta
MP-17	Clasificación del Sector R-9	El Palmeral	18/05/2000	08/05/2002
MP-18	Invernaderos en SNU	TM Vera	24/07/2000	02/03/2001
MP-19	Modificación Ordenanza 2 - Torreones	Pueblo Laguna	18/11/2000	No consta
MP-20	Ajuste de límites Sector R-3	Valle del Este	30/10/2000	05/07/2001
MP-21	Condiciones de vallado	TM Vera	29/03/2001	30/04/2001
MP-22	Ampliación del Sector RC-5	Paraje Los Pelaos	20/01/2004	07/04/2004
MP-23	Clasificación del Sector I-5	Cañada de Vera	27/04/2001	07/05/2002
MP-24	Clasificación Sectores R-12, R-13 y UA-16	Paraje Hoya del Gallego	05/06/2002	10/07/2002
MP-25	Ajuste de límites UA-9	Paraje El Hacho	04/06/2002	22/07/2002
MP-26	Aclaración densidad máxima en Ordenanza 1	Las Marinas	02/09/2003	03/10/2003
MP-27	Clasificación del Sector R-15	Paraje El Hacho	25/03/2004	16/04/2004
MP-28	Condiciones de altura máxima en Ordenanza 3	Ámbito de Ordenanza 3	22/01/2004	No consta

REF.	DESCRIPCIÓN	EMPLAZAMIENTO	RESOLUCIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA	PUBLICACIÓN B.O.P. – B.O.J.A.
MP-29	Sectorización del Sector R-13	Hoya del Gallego	17/02/2004	24/02/2004
MP-30	Apertura de vial	C/ Mayor	22/11/2003	29/04/2004
MP-31	Compatibilidad uso Hotelero	C/ Mayor	17/02/2004	07/05/2004
MP-32	Sector R-2 y UA-7	Paraje Alcaná	30/09/2004	09/02/2005
MP-33	Conservación de obras de urbanización	Zona Costera – Zona Golf	24/07/2007	03/01/2008
MP-34	Aparcamientos y densidad de viviendas	Todo suelo urbano	19/10/2006	28/05/2007
MP-35	Ordenación de parcela	Las Marinas	24/07/2007	16/01/2008
MP-36	Ampliación UA-4	C/ Juan Cuadrado	24/06/1999	No consta
MP-37	Cambio de Ordenanza 4 a Ordenanza 2	Ctra. de Ronda / Desvío Cruz Roja	18/01/2000	02/03/200
MP-38	Ajustes Ordenanza 8 – Zona 8	Puerto Rey	28/04/1999	26/11/1999
MP-39	Cambio uso parcela H del Sector I-1	Crtra de Ronda	28/11/2002	27/12/2002
MP-40	Clasificación del Sector R-8	C/ Almería	30/03/2000	05/03/2001
MP-41	Cambio de uso en parcela	Vera-Playa	29/06/1998	28/04/1999
MP-42	Modificación en Ordenanza 15	Natsun	26/05/1998	29/04/1999
MP-43	Creación del Sector I-5	Cabuzana	29/11/1996	16/07/1997
MP-44	Cambio uso Sector I-5 (nuevo Sector R-7)	Cabuzana	26/05/1998	08/04/1999
MP-45	Delimitación Sector R-6	El Palmeral	02/05/1996	No consta
MP-46	Introducción uso Residencial en el Sector I-1	Carretera de Ronda	27/11/1997	No consta

5.2.- Planeamiento de Desarrollo tramitado.

Desde la entrada en vigor de las NN. SS. de 1991, se han tramitado una gran cantidad de expedientes de planeamiento de desarrollo, consistentes en Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle, entre otros.

Complementando la presente Memoria de Información, se adjunta Anejo de Planeamiento de Desarrollo, integrado por 77 expedientes que alcanzaron la aprobación definitiva. Se han excluido aquellos que fueron refundidos por modificados íntegros del expediente de planeamiento original.

El objeto de este Anejo de Planeamiento de Desarrollo consiste en la acreditación de la tramitación administrativa seguida por los instrumentos de planeamiento de desarrollo, y su grado de ejecución, con el fin de que los suelos que afectaban se adscriban a la categoría de suelo correspondiente, conforme a las determinaciones del Decreto 11/2008.

El Anejo de Planeamiento de Desarrollo se estructura en fichas para cada uno de los expedientes, a las que se acompañan copias de las resoluciones de aprobación definitiva, publicaciones en boletines oficiales y aquellos planos más descriptivos.

La relación de expedientes de Planeamiento de Desarrollo es la siguiente:

REF.	DESCRIPCIÓN	EMPLAZAMIENTO	RESOLUCIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA	PUBLICACIÓN B.O.P. – B.O.J.A.
PD-1	Plan Parcial del Sector R-5	Vera Golf – Colinas al Sol	17/05/1991	06/06/1991
PD-2	Plan Parcial del Sector RC-7	Cala Marqués	16/05/1991	26/01/1993
PD-3	Plan Parcial del Sector I-1	Carretera de Ronda	13/11/1992	13/04/1993
PD-4	Estudio de Detalle en la UA-12	Vera Playa	30/01/1992	30/03/1992
PD-5	Plan Parcial del Sector RC-1	El Playazo	11/10/1989	27/10/1989
PD-6	Plan Especial de la Parcela 14 del Sector RC-1	El Playazo	26/10/1993	07/12/1993
PD-7	Plan Especial de la Parcela 20 del Sector RC-1	El Playazo	26/10/1993	07/12/1993
PD-8	Estudio de Detalle parcelas 21, 22, 23, 30, 32 y 34 del Sector RC-1	El Playazo	08/04/1992	16/06/1992
PD-9	Estudio de Detalle de la UA-8	Las Adelfas	27/04/1993	No consta
PD-10	Plan Parcial del Sector RC-6	Cerro Colorado	25/03/2004	19/04/2004
PD-11	Plan Parcial del Sector RT-1	Vera Playa	07/12/2001	27/12/2001
PD-12	Modificación P. P. del Sector RC-1 / Ordenanza R	El Playazo	18/12/1997	20/11/2000
PD-13	Modificación P. P. del Sector I-1 en parcela “A”	Carretera de Ronda	26/05/1997	No consta
PD-14	Estudio de Detalle de la UA-1	Paraje Alcaná	12/12/1996	10/01/1997
PD-15	Modificación del P.P. del Sector RC-1 en parcelas 14, 15, 16 y 20a	El Playazo	21/09/1998	No consta
PD-16	Ampliación del Plan Parcial del Sector R-6	El Palmeral	23/11/1999	No consta
PD-17	Proyecto de Compensación del Sector R-7	Cabuzana	08/10/2008	01/07/2003
PD-18	P.E.R.I. de la UA-15	Cañada Juan Pedro	20/07/2000	No consta
PD-19	Estudio de Detalle (ordenación de parcela)	Las Marinas	29/07/1999	No consta
PD-20	Estudio de Detalle en las Parcelas 10, 12 ,13 y 14 del Sector R-6	El Palmeral	24/02/200	09/05/2000
PD-21	P.E.R.I. Costa Rey	Puerto Rey	25/05/2000	15/09/2000
PD-22	Modificación de Estudio de Detalle en la UA-10	Carretera de Ronda	24/11/2001	No consta
PD-23	Estudio de Detalle para apertura de calle	Ronda del Tenis	30/01/2001	15/02/2001
PD-24	Modificación del Plan Parcial del Sector RC-1 en el ámbito de las parcelas 4, 5 y 23	El Playazo	11/10/2000	4/12/2000
PD-25	Plan Parcial del Sector R-8	C/ Almería	30/07/2001	03/09/2001
PD-26	Plan Parcial del Sector RC-13	Caporchanes	11/10/2000	10/11/2000
PD-27	Plan Parcial del Sector R-9	El Palmeral	19/03/2002	22/04/2002

REF.	DESCRIPCIÓN	EMPLAZAMIENTO	RESOLUCIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA	PUBLICACIÓN B.O.P. – B.O.J.A.
PD-28	Plan Parcial del Sector RC-4B	La Media Legua	22/10/2002	31/10/2002
PD-29	Estudio de Detalle en Parcela 2.2 del Sector RC-13	Caporchanes	24/11/2001	02/08/2002
PD-30	Estudio de Detalle de la UA-3a y UA-3b	Ronda Verasol	17/05/2001	12/07/2001
PD-31	Plan Parcial del Sector R-3	Valle del Este	28/08/2001	13/09/2001
PD-32	Modificación del Plan Parcial del Sector RC-7	Cala Marqués	04/06/2002	17/06/2002
PD-33	Estudio de Detalle de la UA-4	C/ Juan Cuadrado	28/01/2002	11/03/2002
PD-34	Estudio de Detalle en Parcela 2.1 del Sector RC-13	Caporchanes	19/03/2002	13/06/2002
PD-35	Modificado del P.E.R.I. Costa Rey	Puerto Rey	19/03/2002	06/06/2002
PD-36	Modificado del Plan Parcial del Sector RC-13	Caporchanes	27/01/2003	26/02/2003
PD-37	Estudio de Detalle de reajuste de volúmenes	Natsun	27/03/2001	No consta
PD-38	Plan Parcial del Sector RC-5A	El Hatico	27/01/2004	12/05/2005
PD-39	Estudio de Detalle en la parcela UER-12 del Sector R-3	Valle del Este	30/07/2002	12/09/2002
PD-40	Estudio de Detalle de la UA-9	El Hacho	30/07/2002	03/09/2002
PD-41	Modificación del Plan Parcial del Sector R-3 en el ámbito de la parcela UER-18	Valle del Este	27/01/2003	04/03/2003
PD-42	Modificado del Estudio de Detalle en la UA-12	Vera-Playa	30/07/2002	10/09/2002
PD-43	Estudio de Detalle en CN-340	El Hacho	10/07/2003	11/08/2003
PD-44	Modificación de Estudio Previo del Sector RC-5A	El Hatico	18/11/2002	19/12/2002
PD-45	Estudio Previo del Sector RC-5E	Cañada de Julián	18/12/2002	26/12/2002
PD-46	Plan Parcial del Sector RC-5E	Cañada de Julián	21/03/2003	07/05/2003
PD-47	Modificación del Estudio de Detalle en parcela sita en c/ Juan Cuadrado	C/ Juan Cuadrado	27/01/2003	16/05/2003
PD-48	Modificación del Plan Parcial del Sector R-3	Valle del Este	27/01/2004	03/03/2004
PD-49	Estudio de Detalle en las parcela 3.3, 4.1 y 4.2 del Plan Parcial del Sector RC-13	Caporchanes	10/07/2003	26/11/2003
PD-50	Estudio de Volúmenes en las parcelas 10 y 14 del Sector R-6	El Palmeral	29/07/2003	26/11/2003
PD-51	Proyecto de división de la U. A. - 5	c/ Juan Cuadrado	26/01/2004	06/02/2004
PD-52	P.E.R.I. de la U. A. - 5.1	c/ Juan Cuadrado	31/03/2004	02/08/2004
PD-53	Estudio de Detalle en las parcela P-1 y P-2 de la UA-3	Ronda Verasol	11/05/2004	09/06/2004
PD-54	Plan Parcial del Sector R-13.2	Cueva de Morales	31/03/2004	19/04/2004
PD-55	Modificado de Estudio de Detalle en la Parcela UER-12 del Sector R-3	Valle del Este	22/11/2003	02/12/2003
PD-56	Estudio de Detalle en parcelas 3.2.a y 1.3.a del Plan Parcial del Sector RC-4B	La Media Legua	22/11/2003	22/12/2003
PD-57	Estudio de Detalle en las parcelas 17-O y 27-N del Plan Parcial del Sector RC-1	El Playazo	11/05/2004	18/06/2004
PD-58	Plan Especial para la Identificación, Ordenación y Gestión del los SS. GG. de las Costa de Vera	Suelo urbanizable de costa	30/11/2004	30/12/2004
PD-59	Estudio de Detalle para apertura de calle	c/ Virgen de las Huertas	30/11/2004	01/02/2005
PD-60	Estudio de Detalle en la Parcela 14 del Sector RC-5E	Cañada de Julián	30/11/2004	22/12/2004
PD-61	Modificación del Plan Parcial de Sector RC-1 en el ámbito de la parcela 13	El Playazo	31/05/2005	20/07/2005
PD-62	Modificación del Plan Parcial de Sector RC-1 en el ámbito de las parcelas 19, 28 y 31	El Playazo	31/05/2005	20/07/2005
PD-63	Modificación del Plan Parcial del Sector R-3 en el ámbito de la parcela UER-27	Valle del Este	18/10/2005	No consta
PD-64	Estudio de Detalle en el ámbito de las parcela 5.1.a, 5.1.b, 6.1, 8.1 y 9.1 del Sector RC-5E	Cañada de Julián	31/03/2005	18/04/2005
PD-65	Plan Parcial del Sector R-15	El Hacho	27/03/2006	28/04/2006
PD-66	Estudio de Detalle de Reordenación de Volúmenes en el Plan Parcial del Sector R-13.2	Cueva de Morales	27/03/2006	10/07/2006
PD-67	Plan Parcial del Sector RC-5D	Los Pelaos	31/10/2006	5/12/2006
PD-68	Estudio de Detalle en la Manzana C de la UA-7.2	Paraje Alcaná	27/02/2007	28/03/2007
PD-69	Estudio de Detalle en Parcela RTP-6.2 y RTP-6.3 de Plan Parcial del Sector RT-1	Vera-Playa	02/05/2007	19/06/2007
PD-70	Proyecto de Reparcelación de la U. A. – 5.2	c/ Juan Cuadrado	21/02/2006	13/06/2006
PD-71	Modificación del Plan Parcial del Sector RC-1 en las parcelas 14, 17 y 20	El Playazo	13/09/2000	20/11/2000
PD-72	Plan Parcial del Sector R-13.1	Cueva de Morales	02/05/2007	12/11/2007
PD-73	Plan Parcial del Sector R-13.3	Cueva de Morales	18/01/2007	11/12/2007
PD-74	Plan Parcial del Sector R-12	Hoya del Gallego	26/02/2008	23/04/2008
PD-75	Plan Parcial del Sector RC-4D	Paraje los Canos	08/11/2007	12/03/2008
PD-76	Modificación del PERI Parcelas 20-B y 20-C	El Playazo	08/11/2007	25/02/2008
PD-77	Estudio de Detalle de Reordenación de parcelas	Cortijo Cañadas	26/02/2008	15/04/2008

MEMORIA DE ORDENACION

ÍNDICE

1.-ANTECEDENTES Y LEGISLACIÓN APLICABLE
1.1.- Formulación de la Adaptación de las NN. SS. de Vera de 1991 a la LOUA
1.2.- Justificación legal de la formulación
1.3.- Legislación y normativa urbanística aplicable
2.- DISPOSICIONES GENERALES, CONTENIDO Y ALCANCE
2.1.- Contenido y criterio general de la Adaptación de las NN. SS. de Vera
2.2.- Ámbito de aplicación
2.3.- Vigencia
2.4.- Supuestos de innovación
2.5.- Contenido documental
3.- CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
3.1.- Régimen urbanístico del suelo, clasificación, derechos y deberes.
3.2.- Clasificación del suelo
3.3.- Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: Derechos y Deberes
3.4.- Derechos y deberes en suelo no urbanizable
3.5.- Derechos y deberes en suelo urbanizable no sectorizado.
3.6.- Derechos y deberes en suelo urbanizable sectorizado
3.7.- Derechos y deberes en suelo urbanizable ordenado
3.8.- Derechos y deberes en suelo urbano no consolidado
3.9.- Derechos y deberes en suelo urbano consolidado
3.10.- El régimen del suelo no urbanizable
3.11.- El régimen del suelo urbanizable sectorizado
3.12.- El régimen del suelo urbanizable ordenado
3.13.- El régimen del suelo urbano no consolidado
3.14.- El régimen del suelo urbano consolidado
4.- DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA
4.1.- Consideraciones generales
4.2.- Coeficiente corrector para la vivienda protegida, en relación a la vivienda libre
4.2.- Reserva de vivienda protegida prevista en la Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA
5.- SISTEMAS GENERALES
5.1.- Consideraciones previas relativas a Sistemas Generales
5.2.- Aprovechamiento urbanístico de los Sistemas Generales
5.3.- Desarrollo del suelo destinado a Sistemas Generales.
5.4.- Clases y gestión de las actuaciones para la obtención de terrenos destinados a Sistemas Generales
5.5.- Asignación de costes para la ejecución de los Sistemas Generales.
5.6.- Contenido y ámbito de las figuras de planeamiento que desarrollen los Sistemas Generales.
5.7.- Planeamiento aprobado que desarrolla Sistemas Generales en el municipio de Vera
5.8.- Sistema General de Espacios Libres
5.9.- Sistema General Viario y de Infraestructuras
5.10.- Sistema General de Equipamientos.
5.11.- Sistemas Generales existentes de incidencia regional o singular.
6.- ELEMENTOS PROTEGIDOS
6.1.- Categorías y legislación aplicable
6.2.- Yacimientos Arqueológicos
6.3.- Bienes Culturales Protegidos
6.4.- Bienes de Interés Etnológico y Arquitectónico
7.- AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL
7.1.- Afecciones sectoriales en el municipio de Vera.
7.2.- Red de Carreteras del Estado
7.3.- Red de Carreteras de Andalucía
7.4.- Vías Pecuarias
7.5.- Derechos Mineros
7.6.- Costas
7.7.- Aguas
7.8.- Espacios naturales protegidos
7.9.- Afecciones por riesgo radiológico
7.10.- Ferrocarriles
8.- RED DE TRÁFICO Y PEATONAL
8.1.- Características de la red viaria existente
8.2.- Características del transporte público, red peatonal y aparcamientos
9.- DESARROLLO, EJECUCIÓN Y GESTIÓN
9.1. - Planes de desarrollo y otros instrumentos complementarios
9.2.- Ejecución y gestión del planeamiento
10.- PROGRAMACIÓN
10.1.- Tipos de actuaciones
10.2.- Plazos
10.3.- Incumplimiento de los plazos
10.4.- Entidades urbanísticas de conservación.
ANEXO.- DETERMINACIONES QUE ESTABLECEN LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA

1.- ANTECEDENTES Y LEGISLACIÓN APLICABLE

1.1.- Formulación de la Adaptación de las NN. SS. de Vera de 1991 a la LOUA

El planeamiento general vigente en el municipio de Vera (Almería), esto es, las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ámbito Municipal de Vera, fue aprobado definitivamente el 19 de diciembre de 1991, (B.O.P. de 13/3/1992 y 22/12/1992). Las mismas fueron adaptadas al Texto Refundido de la Ley del Suelo (R.D. 1/1992 de 26 de Junio), con aprobación definitiva de 20 de julio de 1995.

En las NN.SS. de 1991 se señalaba un período de vigencia máximo de 10 años, en consecuencia, al cabo de 17 años de entrada en vigor de esta figura de planeamiento general, la normativa se encuentra dispersa por causa de su desarrollo y las numerosas modificaciones sufridas, así como obsoleta en relación a la legislación vigente y al modelo territorial y urbanístico que alcanzado el municipio de Vera a la fecha.

1.2.- Justificación legal de la formulación

La vigente Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA,) en su Disposición Transitoria Segunda.2, establece lo siguiente:

"2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural.

Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley, al menos, de forma parcial.

La Consejería competente en materia de urbanismo, con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a esta legislación, podrá aprobar instrucciones orientativas sobre el contenido, plazos y alcance de dichas adaptaciones...".

Ha sido aprobado, a propuesta de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas (BOJA nº 27 de 7 de febrero de 2008).

El objeto del presente Decreto es regular procedimientos dirigidos fundamentalmente a poner suelo en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, siendo uno de estos procedimientos la adaptación parcial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal a las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en sus disposiciones transitorias primera y segunda, regulando su contenido, plazo y alcance.

Conforme al artículo 2 del Decreto 11/2008, se entiende por adaptación la formulación y aprobación de un documento que adecue las determinaciones de la figura de planeamiento general en vigor a las disposiciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

De acuerdo con la disposición transitoria segunda de LOUA, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

Tal es el concepto, contenido y alcance aplicable a este documento, que afecta a la totalidad del Término Municipal de Vera (Almería), que se denominará Adaptación de las NN. SS. de Vera de 1991 a la LOUA (en adelante, Adaptación de las NN. SS. de Vera).

1.3.- Legislación y normativa urbanística aplicable

El cuerpo normativo, en materia de urbanismo, aplicable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y por consiguiente, en la redacción de la Adaptación de las NN. SS. de Vera, es el siguiente:

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

b) Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

c) Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

d) 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.

e) Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

f) Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, en sus preceptos en vigor.

g) Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía.

h) Reglamento de Planeamiento Urbanístico. R.D. 3.159/1978 de 23 de junio.

i) Reglamento de Gestión Urbanística. R.D. 3.288/1978 de 25 de agosto.

j) Reglamento de Disciplina Urbanística. R.D. 2.187/1978 de 23 de junio.

2.- DISPOSICIONES GENERALES, CONTENIDO Y ALCANCE

2.1.- Contenido y criterio general de la Adaptación de las NN. SS. de Vera

La presente Adaptación de las NN.SS. de Vera establece las condiciones para el desarrollo urbanístico de la totalidad del Término Municipal, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

La Adaptación de las NN. SS. de Vera, constituye un texto refundido de las NN. SS. vigentes, adaptadas a la vigente Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, conforme a los criterios establecidos por el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

2.2.- Ámbito de aplicación

La presente Adaptación de las NN. SS. de Vera, es de aplicación a la totalidad del Término Municipal de Vera (Almería).

2.3.- Vigencia

La Adaptación de las NN. SS. de Vera entrará en vigor al día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de su resolución de aprobación definitiva, con el contenido del articulado de sus normas urbanísticas, y ello determinará la sustitución y derogación del precedente planeamiento general municipal y de sus modificaciones, salvos los efectos de transitoreidad expresamente previstos o que resulten procedentes al amparo de la legislación urbanística.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente un nuevo Plan General de Ordenación Urbanística del T.M. de Vera, sin perjuicio de eventuales innovaciones posteriores, ó de la suspensión total o parcial de su vigencia.

El Ayuntamiento de Vera podrá verificar la oportunidad de proceder a la revisión del planeamiento general, en cualquier momento, si se produjera alguna de las siguientes circunstancias:

a) La promulgación y entrada en vigor de una Ley Autonómica o Estatal que implique modificación sustancial de los criterios normativos sobre los que se basa el planeamiento general.

b) La aprobación o revisión de un Plan de Ordenación del Territorio, que así lo disponga o lo haga necesario, o legislación andaluza de rango superior. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.

c) Por la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo y de sus determinaciones motivadas, bien por la elección de un modelo territorial distinto, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas excepcionales de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de la capacidad del planeamiento general, e igualmente en caso de urgencia o excepcional interés público.

2.4.- Supuestos de innovación

Las innovaciones de elementos del planeamiento general en función de las determinaciones y ámbito objeto de la alteración pueden ser de tres tipos:

A) Revisión

Se entiende por revisión del planeamiento general la alteración integral de la ordenación establecida en el mismo, y en todo caso la alteración sustancial de su ordenación estructural.

Se considera ordenación estructural en el presente planeamiento general, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, la estructura general del mismo y las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, que se concreta mediante las siguientes determinaciones (Ver Anexo a la Memoria):

a) La clasificación de la totalidad del suelo del término municipal de Vera con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente.

b) En cada unidad de actuación o sector delimitado o que se delimite con uso residencial, 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.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional

público que pretenden asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantizar la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Y en concreto, se contienen las reservas precisas para:

c.1. Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que respeten los estándares mínimos legalmente establecidos por habitante.

c.2. Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integran o deben integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo el término municipal, y que se definen en el plano correspondiente.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

e) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que se definen en el suelo urbano no consolidado y urbanizable.

f) La delimitación y concreción del ámbito del casco histórico de la ciudad.

h) Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes; y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

Todos los elementos definidos como ordenación estructural se grafían y concretan en la memoria, normas urbanísticas y planimetría del presente documento.

B) Modificación Puntual de Elementos

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

Las Modificaciones Puntuales de Elementos justificadamente deben circunscribirse a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

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

Las modificaciones, con independencia del instrumento de planeamiento que las recoja, que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservas de terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A.b de la LOUA), requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

Se distinguen dos clases de Modificaciones Puntuales de Elementos:

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

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

C) Adecuación de Elementos

No alcanzarán la consideración de modificaciones del planeamiento general y se considerarán meras adecuaciones, estando sujetas a la tramitación prevista para la delimitación de unidades de ejecución, las siguientes determinaciones:

a) Acuerdos singulares de interpretación del planeamiento general, para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos.

b) La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.

c) Ajustes puntuales en la delimitación de los ámbitos de desarrollo de instrumentos de planeamiento y de gestión, siempre que no impliquen reducción de los Sistemas Generales.

d) Delimitación de unidades de actuación no previstas expresamente en el planeamiento general, con destino a operaciones de reforma interior.

d) Ajustes de trazado para Sistema General Viario y de Infraestructuras que no supongan merma de funcionalidad, ni variación de los elementos de conexión.

e) Cambios en la delimitación precisa de Sistemas Generales Viarios y de Infraestructuras, de Sistemas Generales o Locales de Espacios Libres o Equipamientos que sean consecuencia de situaciones de hecho, parcelarias o edificadas, admitiéndose expresamente aquellos que puedan suponer un aumento de la superficie de los elementos citados, y excluyéndose aquellos que supongan variación superficial a la baja respecto a lo señalado por el planeamiento general.

f) Cambios de criterio funcional en los elementos integrantes del Sistema General y Local de Equipamientos, por pérdida de su uso o destino efectivo, cuando estos equipamientos se encuentren emplazados en parcelas de calificación distinta a uso equipamiento.

2.5.- Contenido documental

La presente Adaptación de las NN. SS. de Vera contiene:

A) MEMORIA DE INFORMACIÓN, en la que se incluyen los siguientes anejos justificativos:

- Anejo Planeamiento General
- Anejos Planeamiento de Desarrollo

B) MEMORIA DE ORDENACIÓN

C) NORMAS URBANÍSTICAS

D) PLANOS, cuya relación es la que sigue:

- PLANOS DE INFORMACIÓN, (CLAVE I), integrados por planos de la Revisión y Modificación de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ámbito Municipal de Vera (Texto Refundido del año 1991), que conservan su numeración original por ser copia exacta, así como planos para comprobación de los expedientes de planeamiento incorporados que se justifican en los Anejos de Planeamiento General y Planeamiento de Desarrollo.

01.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

02.1.- SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES

04.- YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS. T. MUNICIPAL DE VERA.

05.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO. NUCLEO DE VERA.

06.- USOS. NORMATIVA. NUCLEO DE VERA.

07.- ALINEACIONES. NUCLEO DE VERA.

08.- EDIFICIOS A PROTEGER. NUCLEO DE VERA.

09.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO. COSTA DE VERA.

10.- USOS NORMATIVA. COSTA DE VERA.

11.- ALINEACIONES. COSTA DE VERA.

I-01.- EXP. PLANEAMIENTO INCORPORADOS. NUCLEO VERA. (1/10.000)

I-02.- EXP. PLANEAMIENTO INCORPORADOS. COSTA VERA 1. (1/10.000)

I-03.- EXP. PLANEAMIENTO INCORPORADOS. VERA GOLF. (1/10.000)

I-04.- EXP. PLANEAMIENTO INCORPORADOS. COSTA VERA 2. (1/10.000)

- PLANOS DE ORDENACIÓN, integrados por planos integrantes de la ordenación estructural (CLAVE OE), y los correspondientes a la ordenación pormenorizada (CLAVE OP).

OE-01.- ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO, AFECCIONES, ELEMENTOS PROTEGIDOS Y SISTEMAS GENERALES VIARIOS. (1/20.000)

OE-01.1.- CLASIFICACION DEL SUELO, AFECCIONES, ELEMENTOS PROTEGIDOS Y SISTEMAS GENERALES VIARIOS. NUCLEO VERA (1/10.000)

OE-01.2.- CLASIFICACION DEL SUELO, AFECCIONES, ELEMENTOS PROTEGIDOS Y SISTEMAS GENERALES VIARIOS. COSTA VERA 1. (1/10.000)

OE-01.3.- CLASIFICACION DEL SUELO, AFECCIONES, ELEMENTOS PROTEGIDOS Y SISTEMAS GENERALES VIARIOS. VERA GOLF.(1/10.000)

OE-01.4.- CLASIFICACION DEL SUELO, AFECCIONES, ELEMENTOS PROTEGIDOS Y SISTEMAS GENERALES VIARIOS. COSTA VERA 2.(1/10.000)

OE-02.1.- CLASIFICACION DEL SUELO, USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES. NUCLEO VERA. (1/10.000)

OE-02.2.- CLASIFICACION DEL SUELO, USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES. COSTA VERA 1. (1/10.000)

OE-02.3.- CLASIFICACION DEL SUELO, USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES. VERA GOLF.(1/10.000)

OE-02.4.- CLASIFICACION DEL SUELO, USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES. COSTA VERA 2. (1/10.000)

OE-03.- RED DE TRÁFICO Y PEATONAL. TÉRMINO MUNICIPAL (1/20.000)

OP-04.- USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA NUCLEO. (1/5.000)

OP-04.0.- PLANO GUIA. VERA NUCLEO

OP-04.1.- USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA NUCLEO 1. (1/2.000)

OP-04.2.- USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA NUCLEO 2. (1/2.000)

OP-04.3.- USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA NUCLEO 3. (1/2.000)

OP-04.4.- USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA NUCLEO 4. (1/2.000)

OP-04.5.- USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA NUCLEO 5 (1/2.000)

OP-05.- USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA COSTA. (1/5.000)

OP-05.0.- PLANO GUIA. VERA COSTA

OP-05.1.- USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA COSTA 1 (1/2.000)

OP-05.2.- USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA COSTA 2 (1/2.000)

OP-05.3.- USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA COSTA 3 (1/2.000)

OP-05.4.- USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA COSTA 4 (1/2.000)

OP-05.5.- USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA COSTA 5 (1/2.000)

OP-05.6.- USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA COSTA 6 (1/2.000)

OP-05.7.- USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA COSTA 7 (1/2.000)

OP-05.8.- USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA COSTA 8 (1/2.000)

OP-05.9.- USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA COSTA 9 (1/2.000)

OP-05.10.- USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA COSTA 10 (1/2.000)

OP-05.11.- USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA COSTA 11 (1/2.000)

OP-05.12.- USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA COSTA 12 (1/2.000)

OP-05.13.- USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA COSTA 13 (1/2.000)

OP-06.- USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA GOLF (1/5.000)

OP-06.0.- PLANO GUIA. VERA GOLF

OP-06.1.- USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA GOLF 1 (1/2.000)

OP-06.2.- USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA GOLF 2 (1/2.000)

OP-06.3.- USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA GOLF 3 (1/2.000)

OP-06.4.- USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA GOLF 4 (1/2.000)

OP-06.5.- USOS, NORMATIVA, ALINEACIONES Y SISTEMAS GENERALES. VERA GOLF 5 (1/2.000)

3.- CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

3.1.- Régimen urbanístico del suelo, clasificación, derechos y deberes.

Conforme al artículo 3.2 del Decreto 11/2008, la presente Adaptación de las NN. SS. de Vera clasifica la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del citado Decreto 11/2008.

3.2.- Clasificación del suelo

Para la totalidad del suelo del Término Municipal de Vera, se ha establecido la siguiente clasificación del suelo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 4 del Decreto 11/2008:

Suelo Urbano

- Consolidado, que comprende aquel que está clasificado como urbano por el planeamiento general vigente, y cumple las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la LOUA, así como el que estando clasificado como urbanizable, se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del citado artículo.

- No Consolidado, que comprende el resto de suelo urbano clasificado por el planeamiento general vigente, distinto al anterior.

Suelo Urbanizable

- Ordenado, considerando el suelo que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento general vigente y cuente con ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

- Sectorizado, aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitados por el planeamiento general vigente.

- No Sectorizado, el resto de suelo urbanizable distinto a los dos casos anteriores, incluido el suelo urbanizable no programa-

do. La presente Adaptación Parcial de las NN. SS. de Vera no contempla suelo urbanizable no sectorizado.

Suelo No Urbanizable, para el que se establecen las siguientes categorías

- Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica, que comprende:
- Dominio público hidráulico.
- Dominio público viario.
- Dominio público marítimo-terrestre
- Dominio público ferroviario.
- Zonas de riesgo radiológico
- Elementos protegidos
- Lugares de interés comunitario
- Vías pecuarias
- Suelo No Urbanizable de especial protección por la planificación territorial ó urbanística.
- Suelo No Urbanizable de carácter natural ó rural
- Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, categoría de Suelo No Urbanizable no contemplada en la presente Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA

Cada una de estas categorías de suelo se justifica de acuerdo con la ordenación propuesta, que responde a los criterios establecidos en los artículos 44 a 47 de la LOUA.

3.3.- Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: Derechos y Deberes

Se establece en los artículos 48 a 51 de la LOUA y se refiere a los derechos y deberes de los propietarios de las distintas categorías de suelos.

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, para toda clase de suelo, el uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística.

Igualmente, forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que quede éste sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes, con carácter general:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho.

b) Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

3.4.- Derechos y deberes en suelo no urbanizable

Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable, los derechos anteriores comprenden:

a) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

b) En las categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural y del Hábitat Rural Diseminado, la realización de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en la letra anterior, se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por el propio Planeamiento general o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos en la legislación ambiental.

c) En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, el derecho reconocido en la letra anterior sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado esta categoría o por la ordenación específica que para los mismos establezca el Planeamiento general.

Los deberes previstos para el suelo no urbanizable son los enumerados en el apartado anterior.

3.5.- Derechos y deberes en suelo urbanizable no sectorizado

Puesto que la presente Adaptación Parcial de las NN. SS. de Vera no contempla suelo urbanizable no sectorizado, no se considera necesaria la descripción de estos contenidos.

3.6.- Derechos y deberes en suelo urbanizable sectorizado

Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado (u ordenado) para los que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos generales previstos comprenden, además, el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, que incluyen los siguientes:

a) Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión con los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera otra oferta equivalente formulada por no propietario.

b) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinadas por la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.

c) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable sectorizado, los deberes consisten en promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

3.7.- Derechos y deberes en suelo urbanizable ordenado

Los terrenos clasificados como suelo urbanizable ordenado cuentan con idénticos derechos al suelo urbanizable sectorizado.

En cuanto a deberes, para terrenos que pertenezcan a la clase de suelo urbanizable ordenado (y al suelo urbano no consolidado), se distinguen los siguientes:

a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

b) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

h) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de sistemas generales que el planeamiento determine.

3.8.- Derechos y deberes en suelo urbano no consolidado

Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, los derechos generales incluyen el de ejecutar las obras de urbanización precisas. En los supuestos en los que la ejecución del instrumento de planeamiento deba tener lugar, conforme a éste, en unidades de ejecución, los derechos son los reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado deben cumplir los mismos deberes que el suelo urbanizable ordenado.

3.9.- Derechos y deberes en suelo urbano consolidado

Para terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos con carácter general incluyen los de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

Los terrenos que pertenezcan al suelo urbano consolidado, cumplirán con los deberes de solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido, y de realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

3.10.- El régimen del suelo no urbanizable

En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

A) Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en apartado de derechos en suelo no urbanizable, que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Planeamiento general y por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

B) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Planeamiento general o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:

a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

c) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

d) Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

e) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que se determinen reglamentariamente, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

C) Las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el planeamiento general o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente

Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo. La prestación compensatoria en suelo no urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

Los actos que realicen las Administraciones públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

Las condiciones que se establezcan en los Planes Generales de Ordenación Urbanística o Planes Especiales para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los apartados anteriores en suelo no urbanizable deberán en todo caso:

a) Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, ni siquiera en la categoría del Hábitat Rural Diseminado; adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

A dichos efectos se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

b) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

3.11.- El régimen del suelo urbanizable sectorizado

Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado y urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.

3.12.- El régimen del suelo urbanizable ordenado

La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos, así como a ejercitar los derechos determinados para esta clase de suelo.

d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.

Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo anterior. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado siguiente.

3.13.- El régimen del suelo urbano no consolidado

El régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado para el que la ordenación urbanística establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución es el propio del suelo urbanizable ordenado, salvo que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo, en cuyo caso será el establecido para el suelo urbanizable sectorizado.

Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación

e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

El régimen del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución es el siguiente:

A) Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previstos por la ordenación urbanística, así como, en su caso, afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados anteriormente, según las determinaciones del instrumento de planeamiento.

A estos efectos, las cesiones de suelo son las mismas prescritas para el suelo urbanizable en el artículo anterior, si bien la de superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio será del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, o, en caso de no estar incluidos los terrenos en ningún área de reparto, del aprovechamiento objetivo que tuvieran asignado; todo ello de acuerdo con los criterios establecidos por el Planeamiento general.

B) Los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o, en otro caso, al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo.

A los efectos de la materialización del aprovechamiento a que alude el párrafo anterior, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición, en su caso, mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.

b) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación; de formalizar las cesiones aún pendientes; así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones pendientes y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización incluye el de la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

c) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

C) Los terrenos obtenidos por el municipio en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto están afectados a los destinos previstos por el planeamiento urbanístico.

3.14.- El régimen del suelo urbano consolidado

Es de aplicación al suelo urbano consolidado el régimen previsto en el apartado anterior, salvo en lo relativo a las obligaciones de cesión de suelo y aprovechamiento urbanístico.

4.- DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

4.1.- Consideraciones generales

El Decreto 11/2008, en su artículo 3.2.b) señala que el documento de Adaptación de las NN. SS. de Vera, recogerá, como contenido sustantivo, las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a los dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

4.2.- Coeficiente corrector para la vivienda protegida, en relación a la vivienda libre

Se propone, a continuación, el coeficiente de ponderación de la vivienda protegida respecto a la vivienda libre, que se calcula a partir del precio básico nacional obtenido del Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 802/2005, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Suelo 2005-2008.

De modo que, en el régimen general, el módulo nacional de VPO asciende a 758 euros/m2 útil.

Para obtener el módulo de venta por metro cuadrado útil, en Vera se aplica un coeficiente de 1,60: 1,60 x 758 = 1.212,80 euros/m2 útil.

Considerando una repercusión de la superficie construida sobre la superficie útil de un 30%, obtendremos: 1.212,80 / 1,30 = 933 euros/m2 const.

Suponiendo un precio medio de venta en el Municipio de Vera de 1.330 euros/m2 const. para vivienda libre, la comparación resultaría: 933/1.330 = 0,70

De modo que, de conformidad con el artículo 61.4 de la LOUA, se establece el siguiente coeficiente corrector específico al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección pública:

Coeficiente para vivienda libre = 1

Coeficiente de vivienda protegida = 0,70.

4.2.- Reserva de vivienda protegida prevista en la Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA

Conforme al artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación.

Se relacionan a continuación, las unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable que se proponen tras la Adaptación, con indicación del estado de tramitación de su correspondiente ordenación pormenorizada y, en consecuencia, la exigencia o no de reserva de vivienda protegida para las mencionadas unidades de ejecución o sectores.

En el Anexo Justificativo del contenido de la Adaptación y las modificaciones introducidas, se contienen los correspondientes acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación pormenorizada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UNIDAD DE EJECUCIÓN	ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	EXIGENCIA DE VIVIENDA PROTEGIDA
U.A. Nº 6 Carretera de Cuevas	Sin tramitar	SÍ
U.A. Nº 16 Espíritu Santo	Sin tramitar	SÍ

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTOR	ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	EXIGENCIA DE VIVIENDA PROTEGIDA
R-5 Vera-Golf	Plan Parcial aprobado definitivamente en fecha 17/05/1991 (B.O.P. de Almería de 6/06/1991) Modificado del Plan Parcial aprobado inicialmente en 12/06/2006 (B.O.P. de Almería de 10/07/2006)	NO
RC-6 Cerro ColoradO	Plan Parcial aprobado definitivamente en fecha 25/03/2004 (B.O.P. de Almería de 19/04/2004) Texto Refundido (Modificado) del Plan Parcial aprobado inicialmente 9/05/2006 (B.O.P. de Almería de 22/05/ 2006)	NO
R-8 Calle Mártires	Plan Parcial aprobado definitivamente en fecha 20/07/2001 (B.O.P. de Almería de 3/09/2001)	NO
R-15 El Hacho	Plan Parcial aprobado definitivamente en fecha 27/03/2006 (B.O.P. de Almería de 28/04/2006)	NO
RC-5D Los Pelaos	Plan Parcial aprobado definitivamente en fecha 31/10/2006 (B.O.P. de Almería de 5/12/2006)	NO
R-13.1 Cueva de Morales - 1	Plan Parcial aprobado definitivamente en fecha 2/05/2007 (B.O.P. de Almería de 12/11/2007)	NO
R-13.3 Cueva de Morales - 3	Plan Parcial aprobado definitivamente en fecha 18/01/2007 (B.O.P. de Almería de 11/12/2007)	NO
RC-4D Los Canos	Plan Parcial aprobado definitivamente en fecha 8/11/2007 (B.O.P. de Almería de 12/03/2008)	NO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR	ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	EXIGENCIA DE VIVIENDA PROTEGIDA
R-1 Alcaná	Plan Parcial aprobado inicialmente en fecha 16/01/2007 (B.O.P. de Almería de 2/04/2007)	NO
R-4 Solimana	Sin tramitar	SÍ
RC-2 Salar de los Canos	Plan Parcial aprobado inicialmente en fecha 16/01/2007 (B.O.P. de Almería de 2 /08/2007)	NO
RC-3 La Espesura	Plan Parcial aprobado inicialmente en fecha 16/01/2007.	NO
RC-4ª Los Amarguillos	Plan Parcial aprobado inicialmente en fecha 12/06/2006 (B.O.P. de Almería de 10/07/2006)	NO
RC-4C Cañada del Álamo	Plan Parcial aprobado inicialmente en fecha 12/06/2006 (B.O.P. de Almería de 27/072006)	NO
RC-5B Cerro Colorado	Plan Parcial aprobado inicialmente en fecha 19/01/2007 (B.O.P. de Almería de 22/03/2007)	NO
RC-5C El Hatico	Plan Parcial aprobado inicialmente en fecha 12/06/2006 (B.O.P. de Almería de 13/07/2006)	NO

5.- SISTEMAS GENERALES

5.1.- Consideraciones previas relativas a Sistemas Generales

La Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA, de conformidad con el artículo 3.2.c) del Decreto 11/2008, recoge los Sistemas Generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

El presente capítulo describe, desarrolla y justifica la gestión de los siguientes Sistemas Generales:

1) Sistema General de Espacios Libres (SGEL), constituidos por los parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares establecidos en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

2) Sistema General Viario y de Infraestructuras (SGVI), integrado por la red viaria, y las infraestructuras y servicios correspondientes a abastecimiento de aguas, saneamiento, energía eléctrica y distribución de gas.

3) Sistema General de Equipamientos (SGQ), conformado por dotaciones y equipamientos.

Los citados Sistemas Generales se corresponden con aquellas infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiendo con ello que, independientemente de que el uso, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

En el presente documento de Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA se reflejan los Sistemas Generales ya ejecutados o que han sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos han sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

5.2.- Aprovechamiento urbanístico de los Sistemas Generales

El aprovechamiento urbanístico de los titulares de los terrenos afectos por sistemas generales adscritos queda definido como sigue, exceptuándose de ello aquellos terrenos cuyo desarrollo se realice sobre suelo público ya obtenido.

Los terrenos destinados al desarrollo sistemas generales que se encuentren ubicados en Suelo No Urbanizable y en Suelo Urbanizable No Sectorizado, carecerán de valor urbanístico, remitiéndose su valoración económica al valor inicial que les corresponda según su rendimiento bruto o precio medio de venta como explotación agrícola.

Los titulares de terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado, que por estar destinados en el planeamiento a sistemas generales, no puedan ejecutar el aprovechamiento que les corresponda, serán compensados mediante las siguientes alternativas:

- la adjudicación de otros terrenos edificables,
- la adjudicación del aprovechamiento no ejercido en la propia parcela de suelo urbano consolidado afectada por el sistema general, sin ulterior necesidad de tramitación de modificación del planeamiento general vigente.
- indemnizados económicamente en cuantía equivalente al valor urbanístico del aprovechamiento no ejercido.

El aprovechamiento será deducible de las condiciones particulares de uso y edificación que a los mismos le estén asignadas en el planeamiento, sin perjuicio de la justa distribución de cargas y beneficios que del mismo se derive.

Los titulares de terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado, destinados en el planeamiento general al establecimiento de sistemas generales, cuando no sean expropiados, tendrán derecho al aprovechamiento resultante de aplicar a la superficie total de los terrenos el 90% del aprovechamiento medio establecido en el área de reparto o sector en que se incluyen.

5.3.- Desarrollo del suelo destinado a Sistemas Generales.

La ordenación de los terrenos afectos a los sistemas generales, se desarrollan de conformidad con la clase de suelo en que se encuentren delimitados, según los siguientes supuestos:

A) Sistemas generales delimitados en el Suelo Urbano Consolidado.

Mediante la redacción directa del correspondiente proyecto técnico.

B) Sistemas generales delimitados en el Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado.

Mediante la formulación de los planes parciales de ordenación que desarrollan el área o el sector donde se encuentren delimitados los Sistemas Generales.

C) Sistemas Generales delimitados en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Mediante la redacción directa de los correspondiente Planes de Sectorización que desarrollen las áreas del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

D) Sistemas generales definidos en el Suelo No Urbanizable.

Mediante la redacción directa del correspondiente proyecto técnico cuando la ordenación del sistema general se encuentra suficientemente detallada en el planeamiento vigente.

En cualquier caso, cuando no se encuentre suficientemente detallada la ordenación de terrenos afectos a los sistemas generales, o cuando por su necesidad de programación, dificultad de gestión o interés público se deba adelantar la ejecución de éstos, se redactará un Plan Especial para su identificación, ordenación y gestión.

5.4.- Clases y gestión de las actuaciones para la obtención de terrenos destinados a Sistemas Generales.

A los efectos de la obtención del suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Generales y de la justa distribución de las cargas urbanísticas derivadas, se establece las siguientes clases de actuaciones:

A) Actuaciones aisladas sobre suelos clasificados como Urbano Consolidado.

La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo de estas actuaciones aisladas de carácter puntual en Suelo Urbano Consolidado, se llevara a efecto mediante el sistema de expropiación o cesión directa.

B) Actuaciones sobre suelos que precisen una ordenación detallada mediante la formulación de planeamiento de desarrollo, o que contando con ordenación detallada, precisen de instrumento de gestión para la reparcelación.

La obtención de los terrenos necesarios en suelos distintos al Urbano Consolidado se efectuará por las siguientes vías:

- Por cesión: cuando se encuentre detallada la ordenación de los terrenos y se encuentre inscrita la reparcelación donde deban hacer efectivos sus derechos los titulares de los terrenos afectos a los sistemas generales.
- Por ocupación anticipada: cuando se encuentre detallada la ordenación de los terrenos e iniciado el expediente de reparcelación donde deban hacer efectivos sus derechos los titulares de los terrenos afectos a los sistemas generales, mediante el procedimiento establecido en el Art. 53 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- Por cesión anticipada: cuando únicamente se encuentre detallada la ordenación de los terrenos, reservándose los titulares de los terrenos el derecho de aprovechamiento urbanístico que les corresponda mediante el establecimiento del correspondiente convenio.

- Por expropiación: Este sistema se aplicara preceptivamente en el Suelo No Urbanizable y siempre que esté detallada la ordenación de los Sistemas Generales.

5.5.- Asignación de costes para la ejecución de los Sistemas Generales.

Salvo que la obtención de los terrenos necesarios para Sistemas Generales se realice por expropiación, corresponde a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes a los sistemas generales adscritos y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el planeamiento general.

Los costes asignados para la ejecución de los sistemas generales comprenderán:

- La redacción de los Planes Especiales y los proyectos técnicos correspondientes de urbanización o edificación, así como la gestión urbanística necesaria para la tramitación y ejecución de los mismos.

- Las obras de urbanización y edificación precisas para su implantación.

- Las obras de derribos que deban realizarse para la correcta implantación de los Sistemas Generales.

- Las indemnizaciones a que hace referencia el artículo 60 del Reglamento de Gestión Urbanística, referente a los terrenos donde se vayan a implantar los sistemas generales.

5.6.- Contenido y ámbito de las figuras de planeamiento que desarrollen los Sistemas Generales.

Cuando los sistemas generales se encuentren delimitados dentro de algún área que precise para su ordenación de alguna figura de planeamiento de desarrollo, estos deberán ordenar y regular los terrenos donde se ubiquen los sistemas generales con las mismas determinaciones que para el resto de los terrenos de dicha área.

Los Planes Especiales que se formulen para desarrollar los sistemas generales tendrán como ámbito mínimo los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado o las áreas de reparto de Suelo Urbanizable No Sectorizado a los que se adscriben.

En el Suelo No Urbanizable los Planes Especiales desarrollarán elementos completos de los Sistemas Generales.

Los Planes Especiales contendrán además de las determinaciones genéricas previstas en la LOUA, lo siguiente:

- Relación de propietarios afectados con su nombre, apellidos, dirección y descripción y superficie de las fincas afectadas.

- División en Unidades de Ejecución de tal forma que los titulares de los terrenos incluidos en cada uno de ellos puedan hacer efectivos, en su caso, sus derechos de aprovechamiento urbanístico.

- Determinación del derecho de aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada Unidad de Ejecución así como definición de la Unidad de Ejecución donde deban hacer efectivos, en su caso, sus derechos de aprovechamiento urbanístico.

- Definición del Sistema de Actuación a emplear.

- Establecimiento de los usos e intensidades a implantar.

- Trazado, características y evaluación económica de las obras a ejecutar en desarrollo del Plan Especial.

- Estudio económico financiero de conformidad con el art. 42.3 del Reglamento de Planeamiento.

- Establecimiento de un Plan de Etapas.

5.7. Planeamiento aprobado que desarrolla Sistemas Generales en el municipio de Vera

El Plan Especial para la Identificación, Ordenación y Gestión de Sistemas Generales e Infraestructuras de la Zona de Costa del Término Municipal de Vera fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria del Pleno Municipal de fecha 30 de noviembre de 2004, publicado edicto de aprobación definitiva en el B.O.P. nº 250 de 30 diciembre de 2004, y su normativa íntegra en el B.O.P. de fecha 22 de junio de 2007.

El citado Plan Especial (en adelante PESSGG), fue desarrollado mediante el Proyecto de Urbanización de los Sistemas Generales de los Sectores RC-2. RC-4, RC-5 y RC-6 de las NN.SS. de Vera, aprobado definitivamente en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de marzo de 2006, y publicado en el B.O.P. nº 075 de 21 de abril de 2006.

El Plan Especial para la Identificación, Ordenación y Gestión de Sistemas Generales e Infraestructuras de la Zona de Costa del Término Municipal de Vera y su correspondiente Proyecto de Urbanización reciben la categoría de planeamiento incorporado a la presente Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA.

A estos efectos, se asumen íntegramente las determinaciones urbanísticas, tanto gráficas como normativas, del planeamiento incorporado constituido por los instrumentos citados en el apartado anterior, que tendrán la consideración de planeamiento general.

En el ámbito del Plan Especial para la Identificación, Ordenación y Gestión de Sistemas Generales e Infraestructuras de la Zona de Costa del Término Municipal de Vera, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones contenidas en el mismo, que son asumidas por la Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA.

No resultan de aplicación, por tanto, las determinaciones de desarrollo y gestión previstas en los apartados anteriores, para el ámbito Plan Especial para la Identificación, Ordenación y Gestión de Sistemas Generales e Infraestructuras de la Zona de Costa del Término Municipal de Vera.

5.8.- Sistema General de Espacios Libres

Sistema General de Espacios Libres (SGEL), está constituido por los parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares establecidos en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, (LOUA).

Se adjunta a continuación cuadro resumen de cómputo de Sistema General de Espacios Libres para el T.M. de Vera, en el que se justifica el cumplimiento del estándar de 5 m2 por habitante, considerando una densidad de habitantes por vivienda de 2,4 personas, de conformidad con la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, 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.

La relación y cuantificación de los Sistemas Generales de Espacios Libres en el municipio de Vera es la siguiente:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EN EL MUNICIPIO DE VERA

CLASE DE SUELO	DENOM.	POBLACIÓN Nº VIV.	Nº HAB.	DENOMINACIÓN		SUP. S.G.E.L (m2)
S.U.C				SGEL-1	P. MIGUEL CERVANTES	6231
				SGEL-2	EL PALMERAL	13515
				SGEL-3	PL. EUSEBIO GARRES	2945
				SGEL-4	PASEO MARÍTIMO	30633
				SGEL-5	LA MEDIA LEGUA	7785
				SGEL-6	VALLE DEL ESTE	5200
				SGEL-7	CAÑADA DE JULIÁN	43563
				SGEL-8	LA RELLANA	73070
TOTAL S.U.C		**18607**	**44657**			**182942**
S.U.N.C	UA-6	87	209	SGEL-9	CRTRA. CUEVAS	1175
	UA-16	30	72	SGEL-10	ESPÍRITU SANTO	405
TOTAL S.U.N.C	**117**	**281**			**1580**	
S.U.- R-5	2958	7099	SGEL-11	VERA GOLF		60000
	RC-6	1670	4008	SGEL-12	CERRO COLORADO	22545
	R-15	250	600	SGEL-13	EL HACHO	5055
	RC-5D	814	1954	SGEL-14	LOS PELAOS	25674
	R-13.1	40	96	SGEL-15	CUEVA DE MORALES-1	720
	R-13.3	74	178	-		
	RC-4D	1870	4488	SGEL-16	LOS CANOS	45159
	R-8	70	168	-		
	R-12	200	480	-		
TOTAL S.U.O		**7946**	**19071**			**159153**
S.U.S	R-1	144	346	SGEL-17	ALCANÁ	2600
	R-4	123	295	SGEL-18	SOLIMAMA	2160
	RC-2	2450	5880	SGEL-19	SALAR LOS CANOS	42000
	RC-3	1200	2880	-		
	RC-4A	2633	6319	SGEL-20	LOS AMARGUILLOS	69500
	RC-4C	1127	2705	SGEL-21	LOS CANOS-2	37683
	RC-5B	316	758	SGEL-22	CERRO COLORADO	6415
	RC-5C	756	1814	SGEL-23	POZOS BILBAO	16373
TOTAL S.U.S		8749	20997			176731

	Nº VIV.	Nº HAB.	SGEL EXISTENTE	SGEL MINIMO
TOTALES	35419	85006	520406	425030

RATIO SGEL / HABITANTE: 6,12 M2 SGEL / HAB. > 5,00 M2 SGEL / HAB.

5.9.- Sistema General Viario y de Infraestructuras

El Sistema General Viario y de Infraestructuras existentes o que han sido objeto de aprobación en proyectos o por instrumentos de planificación sectorial, en el término municipal de Vera, se clasifica de la siguiente manera:

A) Sistema General Viario de incidencia supraminicipal (SGVS)

Las conexiones del municipio de Vera con los municipios colindantes, la provincia y la red nacional de comunicaciones, se produce mediante el siguiente Sistema General Viario de incidencia supramunicipal:

SGVS-1: Autovía A-7
SGVS-2: Autopista AP-7
SGVS-3: Carretera Nacional CN-340-a
SGVS-4: Carretera Autonómica A-352
SGVS-5: Carretera Autonómica A-1200
SGVS-6: Carretera Comarcal AL-7107
SGVS-7: Carretera A-370, de Los Gallardos a Garrucha (en su tramo de acceso al Puerto de Garrucha)

B) Sistema General Viario de incidencia municipal (SGVM)

Las vías de comunicación de carácter principal, que conectan áreas interiores al municipio de Vera son las siguientes:

SGVM-1: Carretera de Ronda
SGVM-2: Camino de Palomares
SGVM-3: Camino viejo de Garrucha
SGVM-4: Camino de Cabuzana
SGVM-5: Camino de Albolunca

Para la ejecución del Sistema General Viario de incidencia municipal se adoptarán las siguientes secciones transversales:

Viales SGVM-(x)	Aceras (m)	Aparcamientos (m)	Carril bici (m)	Ancho de calzada entre líneas blancas (m)	Mediana (m)	Ancho total (m)
SGVM-1,2,3,4,5	2 x 1,50	0,00	0,00	1 + 7,00 + 1	0,00	12,00

C) Sistema General Viario y de Infraestructuras de la Zona de Costa de Vera. (SGVI-CV)

El presente SGVI fue definido por el Plan Especial para la Identificación, Ordenación y Gestión de Sistemas Generales e Infraestructuras de la Zona de Costa del Término Municipal de Vera, y desarrollado mediante el Proyecto de Urbanización de los Sistemas Generales de los Sectores RC-2. RC-4, RC-5 y RC-6 de las NN.SS. de Vera, que se encuentra el plena ejecución.

C.1) Sistema General Viario de la Zona de Costa de Vera.

Conforme a los planos de ordenación de la presente Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA, el trazado de viales y las características geométricas básicas en planta, así como las secciones transversales adoptadas para los diferentes elementos se describe como sigue:

El sistema viario se estructura sobre dos ejes principales, uno perpendicular (Vial 3) y otro sensiblemente paralelo (Vial A) a la línea de costa, que distribuyen el tráfico desde las conexiones con el núcleo de Vera y con la Carretera A-1200 respectivamente.

Los viales paralelos al mar se disponen, de Este a Oeste, como Vial A y Vial B. Los viales perpendiculares a la costa se ordenan, de Sur a Norte, como Vial 1, Vial 2, Vial 3, Vial 4 y Vial 5

Los dos viales estructurantes (Viales A y 3) y el Vial 4 tienen sección tipo de avenida, con doble calzada y mediana ajardinada. El resto son calles de calzada única.

Se han dispuesto carriles bici integrados en el viario que conectarán con Vera y con el carril bici paralelo a la AL-7107 proyectado por Diputación.

El Vial A tiene una longitud total de 3.429 metros y está formado por una sucesión de alineaciones rectas unidas entre sí mediante alineaciones curvas con radios comprendidos entre 90 y 945 metros. A lo largo de su desarrollo se sitúan las glorietas 4, 5, 6, 7, 8 y 9.

El Vial B tiene una longitud total es de 3.718 metros y está formado por una sucesión de alineaciones rectas unidas entre sí mediante alineaciones curvas con radios comprendidos entre 125 y 2.000 metros. Conecta con el Vial A en la Glorieta 4, y a lo largo de su desarrollo se sitúan las glorietas 10, 11, 12 y 13.

Con una longitud de 1.545 metros, el Vial 1 conecta en su extremo Este con el Sector RC-13 y con los viales A y B en las glorietas 5 y 10 respectivamente. Los radios máximo y mínimo de sus alineaciones curvas son de 1.000 y 100 metros respectivamente.

El Vial 2 discurre desde la carretera AL-7107, con la que conecta mediante la una glorieta, hasta el Vial B (Glorieta 11). Tiene una longitud de 2.084 metros, con radios máximo y mínimo de 650 y 125 metros en sus alineaciones curvas. Conecta con el Vial A en la Glorieta 6.

Como el anterior, el Vial 3, se desarrolla desde la carretera AL-7107, con la que conecta mediante una glorieta, hasta el límite del suelo urbanizable según el trazado actual del camino de Cabuzana. Su longitud es de 2.259 metros y sus radios máximo y mínimo de 1.000 y 100 metros respectivamente. Conecta con el Vial A en la Glorieta 7 y con el B en la 12.

El Vial 4 también se desarrolla desde la carretera AL-7107 (Glorieta 2), hasta el Vial B (Glorieta 13). Su longitud es de 2.280 metros y sus radios máximo y mínimo de 600 y 160 metros respectivamente. Conecta con el Vial A en la Glorieta 7. En su PK 0+110 se proyecta una nueva glorieta desde la que parte el Vial 5.

El Vial 5 Parte del Vial 4 (Glorieta 3) y conecta en su extremo Noroeste con un vial previsto en el Plan Parcial del Sector RC-6.

En la ejecución del Sistema General Viario se han adoptado las siguientes secciones transversales:

Viales SGVI-CV-(x)	Aceras (m)	Aparcamientos (m)	Carril bici (m)	Ancho de calzada entre líneas blancas (m)	Mediana (m)	Ancho total (m)
A (desde G-05), 3, 4	2 x 4,15	2 x 2,20	2,00	7,00 + 7,00	3,00	31,70
A (G-04 a G-05)	2 x 4,15	2 x 2,20	0,00	7,00 + 7,00	3,00	29,70
B (desde G-10), 1, 2, 5 (hasta G-09)	2 x 2,15	2 x 2,20	2,00	7,00	0,00	17,70
B (G-04 a G-10) y 5 (desde G-09)	2 x 2,15	2 x 2,20	0,00	7,00	0,00	15,70

C.1) Sistema General de Infraestructuras de la Zona de Costa de Vera.

Vinculado al Sistema General Viario descrito en el apartado anterior, el Proyecto de Urbanización de los Sistemas Generales de los Sectores RC-2. RC-4, RC-5 y RC-6 de las NN.SS. de Vera, contempla Sistemas de Abastecimiento, Saneamiento, Evacuación de Pluviales, Riego, Energía Eléctrica, Alumbrado Público, Distribución de Gas, Comunicaciones y Reserva, para cuya descripción técnica pormenorizada cabe remitirse al Proyecto de Urbanización antes citado.

D) Sistema General de Infraestructuras (SGI)

Los elementos integrantes del Sistema General de Infraestructuras en el Término Municipal de Vera son los siguientes:

SGI-1: Estación Depuradora de Aguas Residuales
SGI-2: Subestación Eléctrica de Vera-Pueblo
SGI-3: Subestación Eléctrica de Vera-Costa
SGI-4: Depósitos de Abastecimiento Vera-Pueblo
SGI-5: Depósitos de Abastecimiento Vera-Costa 1
SGI-6: Depósitos de Abastecimiento Vera-Costa 2
SGI-7: Planta de Gas Natural Licuado
SGI-8: Central de Telefonía

5.10.- Sistema General de Equipamientos.

Se relacionan a continuación el Sistema General que integra Equipamientos públicos o privados, que prestan servicios públicos y que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A) Sistema General de Equipamientos Educativos (SGQE)

Se corresponden a los equipamientos en los que se desarrolla la actividad reglada o no, de educación y formación intelectual de las personas, que incluyen guarderías, centros de enseñanza primaria o secundaria obligatoria, centros de bachillerato y formación profesional, y centros de otras enseñanzas

SGQE-1: Guardería pública
SGQE-2: CEIP Reyes Católicos
SGQE-3: CEIP Ángel de Haro
SGQE-4: CEIP Cuatro Caños
SGQE-5: IES El Palmeral
SGQE-6: IES Al-Yanub
SGQE-7: Colegio privado Valdeserra
SGQE-8: Escuela Municipal de Música

B) Sistema General de Equipamientos Sociales (SGQS)

Se incluyen en este apartado aquellos equipamientos cuyo destino es la prestación de servicios sociales convenientes o necesarios al bienestar de la comunidad, entre los que se encuentran dependencias en que se prestan servicios administrativos, equipamientos de carácter asistencial, de bienestar social, sanitario, socio-cultural o religioso.

SGQS-1: Centro de Salud de Vera
SGQS-2: Casa de la Cultura, Juventud e Infancia
SGQS-3: Edificio de Usos Múltiples
SGQS-4: Auditorio-Convento de la Victoria
SGQS-5: Anfiteatro y Museo del Agua
SGQS-6: Museo Taurino
SGQS-7: Museo Etnográfico
SGQS-8: Cine-Teatro Municipal Regio
SGQS-9: Auditorio Municipal
SGQS-10: Iglesia Parroquial de La Encarnación
SGQS-11: Ermita de San Agustín
SGQS-12: Ermita de Nuestra Señora de las Angustias
SGQS-13: Ermita de Nuestra Señora de Las Huertas
SGQS-14: Ermita de San Antón
SGQS-15: Ermita de San Ramón
SGQS-16: Ermita del Espíritu Santo
SGQS-17: Iglesia Ecuménica de Nuestra Señora del Valle
SGQS-18: Centro de Tercera Edad
SGQS-19: Residencia de Tercera Edad
SGQS-20: Biblioteca Municipal
SGQS-21: Ayuntamiento – Casa Consistorial
SGQS-22: Juzgados de Primera Instancia e Instrucción.

C) Sistema General de Equipamientos Deportivos (SGQD)

Se relacionan instalaciones destinadas a la cultura física y práctica deportiva.

SGQD-1: Pabellón Cubierto
SGQD-2: Pista de Atletismo
SGQD-3: Piscina Cubierta
SGQD-4: Campo de Fútbol
SGQD-5: Plaza de Toros
SGQD-6: Club de Tiro
SGQD-7: Complejo deportivo en Puerto Rey
SGQD-8: Campo de Golf

D) Sistema General de Equipamientos de Servicios Urbanos (SGQU)

Se refiere este apartado a equipamientos de servicios urbanos de carácter singular:

SGQU-1: Cuartel de la Policía Local
SGQU-2: Mercado de Abastos
SGQU-3: Estación de Autobuses.
SGQU-4: Tanatorio
SGQU-5: Cementerio
SGQU-6: Planta de Transferencia de Residuos Sólidos Urbanos.
SGQU-7: Cuartel de la Guardia Civil

5.11.- Sistemas Generales existentes de incidencia regional o singular.

Vista la relación de Sistemas Generales dada por el presente capítulo, no se puede considerar ninguno de los citados como de incidencia o interés regional o singular en el municipio de Vera.

No obstante lo anterior, se encuentra en trámite, impulsado por la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento, la "Separata para Información Pública. Tramo Cuevas del Almanzora-Vera" del "Corredor Mediterráneo de Alta Velocidad. Tramo Murcia-Almería. Estudio Informativo Complementario. (Provincia de Almería)".

El trazado del Corredor de Alta Velocidad atraviesa el municipio de Vera en dirección Norte-Sur, paralelamente al mar, por encima de la zona correspondiente al suelo urbanizable de la Costa de Vera. Igualmente, solución de trazado propuesta, prevé la ubicación de una estación de pasajeros en el paraje "La Media Legua" de este municipio.

El Corredor Mediterráneo de Alta Velocidad se incorpora a la presente Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA como Sistema General Ferroviario (SGF).

6.- ELEMENTOS PROTEGIDOS

6.1.- Categorías y legislación aplicable

A los elementos protegidos relacionados en la presente Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA, le es de aplicación la legislación sectorial correspondiente al Patrimonio Histórico-Artístico, esto es, la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español y la Ley 14/2007, de 25 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Los elementos protegidos se desglosan en los siguientes grupos:

- Yacimientos arqueológicos
- Bienes Culturales Protegidos
- Bienes Inmuebles de Interés Cultural
- Escudos Heráldicos
- Bienes Etnológicos y Arquitectónicos

6.2.- Yacimientos Arqueológicos

Se definen como yacimientos arqueológicos aquellos espacios delimitados o no en los que se haya comprobado o presuma la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos de interés relevante relacionados con la historia de la humanidad.

Las áreas o terrenos en los que se ubican estos yacimientos deben considerarse como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, una vez concretada su delimitación por el organismo competente, mediante las autorizaciones a los estudios o prospecciones arqueológicas precisas.

Los yacimientos arqueológicos se clasifican en función de su tipología de protección.

En las áreas de tipología 1 (yacimientos tipo 1), la legislación de patrimonio establece que su fin es la investigación y puesta en valor de los restos, y que las obras de fuerza mayor que hubieran de realizarse en estas zonas con carácter inaplazable deberán contar con la autorización previa de la Dirección General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía.

En las áreas de tipología 2, se considera preceptivo informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, con carácter previo a la realización de obras o movimientos de tierras.

En áreas de tipología 3, cuando se actúe en estos terrenos se notificará a la Delegación Provincial de Cultura por parte del Ayuntamiento la concesión de licencias de obras y proyectos de urbanización, a fin de determinar las labores de seguimiento o vigilancia arqueológica que se estimen oportunos.

En las zonas arqueológicas, y, con carácter general, en cualquier otra zona no catalogada, el promotor, director de obra o contratista, en caso de que en ejecución de una obra descubran restos arqueológicos de cualquier naturaleza, deberán ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento.

El conocimiento por el Ayuntamiento de la existencia de restos arqueológicos en una obra con licencia concedida, obligará a éste a suspender temporalmente la vigencia de la misma.

La relación de Yacimientos Arqueológicos en el municipio de Vera, con el código y tipología de protección propuesta por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, es la siguiente:

Nº DE ORDEN	NOMBRE DEL YACIMIENTO	TIPOLOGÍA DE PROTECCIÓN	CÓDIGO
1	Zona Arqueológica del Rozaipón (*)	3	41000008
2	Pago San Antón – Fuente Grande	2	41000031
3	Cerro del Espíritu Santo	1	41000033
4	Pago de Morata	3	41000034
5	Llanos de Rosa	3	41000005
6	Pago de La Loma	3	41000006
7	Loma de La Gorrica	3	41000007
8	El Jatico	2	41000009
9	Cortijo de Los Caporchanes	3	41000010
10	Cabezo de La Pelea	3	41000011
11	El Pajarraco	1	41000012
12	Loma Rutilla	3	41000013
13	Los Pelaos-Cabezo Negro	2	41000014
14	Fuente del Algarrobo	2	41000015
15	El Coto-Cañada Honda	3	41000016
16	El Moralico	3	41000017
17	La Torrecica	3	41000018
18	El Salar	2	41000019
19	Cabezo de Las Coscojas	3	41000020
20	Las Nueve Oliveras	2	41000021
21	Los Bayos	2	41000022
22	Cañada de Vera	3	41000023
23	Hoya del Gallego	3	41000024
24	La Reyana-Cerro Colorado	3	41000025
25	Nuño Salvador-Antas	3	41000026
26	Suroeste de El Caleto-Río Antas	3	41000027
27	Sur de El Caleto-Río Antas	3	41000028
28	Tumba de la Fuente del Algarrobo	3	41000030
29	Rozaipón II	1	41000029
30	Cueva del Hacho	3	41000032
31	El Pajarraco I	1	41000059
32	Nuño Salvador – Antas I	3	41000060
33	Peñicas Negras	2	
34	Hoya del Pozo de Taray	2	
35	Valle del Este	2	

(*) La zona arqueológica del Rozaipón tiene incoado expediente de Declaración de B.I.C., publicado en el B.O.J.A. nº 80 de 21 de agosto de 1986.

6.3.- Bienes Culturales Protegidos

A) Bienes Inmuebles de Interés Cultural

Dentro del Término Municipal de Vera, los Bienes Inmuebles declarados Bien de Interés Cultural son los siguientes:

BIC-1.- Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Encarnación, declarada Bien de Interés Cultural, categoría Monumento, por Decreto 111/2000, de 27 de marzo, habiéndose delimitado su correspondiente entorno de protección, cuyo plano y delimitación literal está publicado en el B.O.J.A. nº 58 de 18 de mayo de 2000 y B.O.E. nº 150 de 23 de junio de 2000. (Código nº 41000003)

BIC-2.- Yacimiento denominado Cerro del Espíritu Santo, declarado Bien de Interés Cultural, categoría de Zona Arqueológica, en virtud de Decreto 55/2006, de 7 de marzo, publicado en el B.O.J.A. de 20 de marzo 2006. (código nº 41000033)

B) Escudos heráldicos y emblemas

En el municipio de Vera, son Bienes de Interés Cultural, según la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español, en referencia a los bienes del Decreto 571/1963, sobre protección de escudos, emblemas, cruces de término y piezas similares, los siguientes elementos:

- Escudo de Carlos III. Ayuntamiento.
- Escudo de Vera. Ayuntamiento.
- Pendón Real de los Reyes Católicos. Ayuntamiento.

6.4.- Bienes de Interés Etnológico y Arquitectónico

Existen en el municipio de Vera numerosos bienes de interés etnológico y arquitectónico inventariados por el Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico, y otros que adicionalmente se proponen, elementos todos que aún no contando con una protección formal por la legislación de patrimonio histórico, deben incluirse en el presente capítulo:

Nº DE ORDEN	NOMBRE DEL ELEMENTO	TIPO	CÓDIGO
1	Cortijo de La Morata	Arquitectónico	
2	Ermita San Antón	Arquitectónico	
3	Ermita San Ramón	Arquitectónico	
4	Ermita Espíritu Santo	Arquitectónico	41000002
5	Ermita de N. S. de Las Huertas	Arquitectónico	
6	Ermita de Las Angustias	Arquitectónico	
7	Fundición de San Jacinto (*)	Etnológico	41000062

Nº DE ORDEN	NOMBRE DEL ELEMENTO	TIPO	CÓDIGO
8	Complejo Hidráulico de Regadío. El Hatico	Etnológico	
9	Molino de la Torrecica.	Etnológico	41000045
10	Molino de Rosendo.	Etnológico	41000037
11	Fuente Pública de Vera, Plaza Mayor.	Etnológico	41000038
12	Complejo Hidráulico de Vera. Los Amarguillos.	Etnológico	41000039
13	Fuente Grande.	Etnológico	41000040
14	Fuente Pública de los Cuatro Caños.	Etnológico	41000041
15	Complejo Hidráulico Pozos de Bilbao.	Etnológico	41000042
16	Pocica de Los Agustinos	Etnológico	41000043
17	Noria de Los Agustinos.	Etnológico	41000044
18	Acueducto Rambla Algarrobo.	Etnológico	
19	Aljibe de La Torrecica.	Etnológico	41000046
20	Noria del Hacho. El Hacho.	Etnológico	41000047
21	Fuente del Hatico. El Hatico.	Etnológico	41000048
22	Noria del Cortijo de Alonso. El Hacho.	Etnológico	41000049
23	Pozo en las Coscojas.	Etnológico	41000050
24	Fuente del Molino.	Etnológico	
25	Pozo de la Rambla de Fuente Grande.	Etnológico	41000052
26	Noria de la Rambla del Algarrobo.	Etnológico	41000054
27	Acueducto del Roceipón.	Etnológico	41000055
28	Acueducto Fuente Grande.	Etnológico	
29	Pozo Rambla Algarrobo.	Etnológico	
30	Fuente del Algarrobo.	Etnológico	
31	Cortijo en el Pago San Antón.	Arquitectónico	
32	Cortijo Solimana.	Arquitectónico	41000063
33	Cortijo en el Hacho.	Arquitectónico	
34	Casa Plaza Tomás de Haro	Arquitectónico	
35	Plaza de Toros Museo Taurino	Arquitectónico	
36	Convento de Los Mínimos (o de La Victoria)	Arquitectónico	41000001
37	Iglesia de San Agustín	Arquitectónico	
38	Casa Consistorial	Arquitectónico	
39	Casa Ramallo	Arquitectónico	
40	Casa Doña Rosario	Arquitectónico	
41	Antigua Sede Judicial	Arquitectónico	
42	Cementerio municipal	Arquitectónico	41000058

.

(*) La Fundición de San Jacinto es el único elemento inscrito en Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, conforme a lo publicado en el B.O.J.A. nº 29 de 12 de febrero de 2004.

7.-AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

7.1.- Afecciones sectoriales en el municipio de Vera.

Las afecciones de la legislación sectorial tienen incidencia en la ordenación del suelo y en su uso, con independencia de la clasificación de éste.

La legislación sectorial afecta a los siguientes elementos que se han grafiado en los Planos de Ordenación de la presente Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA:

- Red de Carreteras del Estado
- Red de Carreteras de Andalucía
- Vías pecuarias
- Derechos mineros
- Costas
- Aguas
- Espacios Naturales Protegidos
- Afecciones por riesgo radiológico
- Ferrocarriles

7.2.- Red de Carreteras del Estado

La Red de Carreteras del Estado se rige por la vigente Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre.

Por sus características, las Carreteras del Estado se clasifican en autopistas, autovías, vías rápidas y carreteras convencionales.

Las carreteras de titularidad del Estado que discurren por el municipio de Vera son las siguientes:

- Autopista de Peaje Vera-Cartagena AP-7
- Autovía E15/A7
- Carretera CN-340

En las carreteras estatales, se establecen las siguientes las siguientes zonas de afección: de dominio público, de servidumbre, de afección y de edificación, que se resumen en el siguiente cuadro:

Zona de vía	Tipo Autopistas, autovías y vías rápidas	Carreteras convencionales
Dominio público (artículo 21)	Terrenos ocupados + 8 m a cada lado desde la arista exterior de explanación	Terrenos ocupados + 3 m a cada lado desde la arista exterior de explanación
Servidumbre (artículo22)	25 m a cada lado desde la arista de la explanación	8 m a cada lado desde la arista de la explanación
Afección (artículo 23)	100 m a cada lado desde la arista de la explanación	50 m a cada lado desde la arista de la explanación
Línea de edificación (artículo 25)	50 m desde la arista exterior de la calzada	25 m desde la arista exterior de la calzada

A) Zona de dominio público

Conforme al artículo 21 de la Ley de Carreteras del Estado, son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

B) Zona de servidumbre

Según lo prescrito en el artículo 22 de la Ley de Carreteras, la zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 21 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento.

C) Zona de afección

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar Árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

D) Línea de edificación

Según el artículo 25 de la Ley de Carreteras, a ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

El Ministerio de Fomento cedió al Ayuntamiento de Vera, mediante acuerdo suscrito en Acta de Cesión de 21 de mayo de 2007, el tramo de la carretera CN-340-a, del P.K. 525,625 al P.K. 533,500. En la carretera CN-340-a, en los tramos en que esta discurra por Suelo No Urbanizable o Suelo Urbanizable, se aplicarán las disposiciones relativas a zonas de afección previstas por la Ley 25/1988, de Carreteras.

A este respecto y conforme al artículo 25.2 de la Ley de Carreteras del Estado, el tramo de Suelo Urbano Consolidado de la CN-340a, entre los PK. 530.650 y PK.533.500, a su paso por el Término Municipal de Vera, se establece una línea límite de edificación de 10,50 metros desde el eje de la carretera, cuando la alineación no se encuentre consolidada por las fachadas colindantes.

En caso de consolidación de línea de fachada, se respetarán las alineaciones existentes.

E) Otras determinaciones

Careciendo las zonas de afección arriba citadas de representación gráfica en el presente documento, motivadamente, se solicitará informe al Ministerio de Fomento, en la tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento, y en cuantas autorizaciones se vean afectadas o condicionadas por las citadas zonas de afección.

La construcción de nuevos accesos o modificación de los existentes se ajustará a la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio.

Se prohíbe la publicidad visible desde la zona de dominio público, permitiéndose únicamente los carteles informativos, rótulos y anuncios indicados en los artículos 89 y 90 del vigente Reglamento de Carreteras 1812/1994, de 2 de septiembre.

Motivadamente, será obligatorio llevar a cabo estudios de determinación de los niveles sonoros esperables con carácter previo al otorgamiento de autorizaciones en zonas próximas a la autovía A-7 y la autopista AP-7, así como la disposición de los medios de protección acústicos imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido, y el Decreto 326/2006, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía.

La ejecución de infraestructuras y cruzamientos, que se deberán ejecutar mediante perforación mecánica, y que afecten a las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las carreteras de titularidad estatal requerirán autorización del Ministerio de Fomento, de conformidad con el artículo 94 del vigente Reglamento de Carreteras.

7.3.- Red de Carreteras de Andalucía

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

La titularidad de la Red Autonómica, compuesta por las redes básica, intercomarcal y complementaria, corresponde a la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía. La Diputación Provincial tiene la titularidad y competencia de la Red Provincial, compuesta por la red comarcal y la red local.

El municipio de Vera está atravesado por las siguientes carreteras de la Red Autonómica, todas ellas carreteras convencionales:
Red Intercomarcal:
- Carretera A-352 de Vera a Cuevas del Almanzora
- Carretera A-370, de Los Gallardos a Garrucha (en su tramo de acceso al Puerto de Garrucha)
Red Complementaria:
- Carretera A-1200 desde la CN-340a, de Vera a Garrucha
La Diputación Provincial ostenta la titularidad de la siguiente carretera:
- AL-7107 paralela a la costa y que une Carboneras con Pozo del Esparto.

La antigua carretera ALP-116, denominada en este documento Carretera de Ronda, es un bien cuya titularidad ostenta la Diputación de Almería, destinado al uso público, si bien actualmente no tiene la condición de carretera al no estar incluida en el Catálogo de Carreteras de Andalucía, aprobado por acuerdo del 25 de julio de 2006 del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, y con expediente de cesión al Ayuntamiento de Vera (a petición de éste) en tramitación.

A la Red de Carreteras Autonómica, Metropolitana y Provincial le será de aplicación de la Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía y la Disposición Transitoria Única del Decreto 78/2003.

Al vial denominado Carretera de Ronda (antigua carretera ALP-116) no le es de aplicación la Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía.

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

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

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

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

A) Zona de dominio público adyacente

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

B) Zona de servidumbre legal

Conforme al artículo 54 de la Ley de Carreteras de Andalucía, la zona de servidumbre legal de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

C) Zona de afección.

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

D) Zona de no edificación.

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

En la carretera A-352, de Vera a Cuevas de Almanzora, en el tramo que atraviesa Suelo Urbano Consolidado, la línea de no edificación se ajusta al límite de las edificaciones actuales, y debe ser coincidente con dos paralelas a 15,50 m desde el eje de la carretera.

E) Otras determinaciones

Careciendo las zonas de protección arriba citadas de representación gráfica en el presente documento, motivadamente, se solicitará informe a la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en la tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento, y en cuantas autorizaciones se vean afectadas o condicionadas por las citadas zonas de protección.

La construcción de nuevos accesos o modificación de los existentes se ajustará a la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio.

7.4.- Vías Pecuarias

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

El municipio de Vera está afectado por seis (6) vías pecuarias, con sus anchos legal, necesario y sobrante, además de cuatro (4) abrevaderos.

De conformidad con la Orden de 6 de marzo de 1995 de la Consejería de Medio Ambiente, por la que se aprueba la clasificación de las Vías Pecuarias pertenecientes al Término Municipal de Vera, la afección de vías pecuarias en el municipio de Vera estaba constituida por ocho (8) Vías Pecuarias y (4) Descansaderos o Abrevaderos

Con fecha 10 de mayo de 1995 se publica la Corrección de Errores de la Orden de 6 de marzo de 1995.

Posteriormente, se dicta la Resolución de la Secretaría General Técnica de fecha 8 de Julio de 1999, por la que se declara la nulidad de la Resolución de Aprobación de la Clasificación de las Vías Pecuarias "Cañada Real de la Costa" y "Cordel del Camino Viejo de Lorca", sitas en el Término Municipal de Vera, provincia de Almería, y se ordena el archivo de las actuaciones del expediente instruido a los efectos.

Esta Resolución desclasifica las vías pecuarias nº 1 "Cañada Real de la Costa" y nº 2 "Cordel del Camino Viejo de Lorca" y sus cuatro abrevaderos.

Por tanto, la relación definitiva de vías pecuarias y sus anchos legales es la siguiente:

- Vía Pecuaria nº 3: Cordel del Camino Viejo de Baza. (30 m. de ancho legal)
- Vía Pecuaria nº 4: Cordel de las Alparatas de Mojácar a Vera. (30 m. de ancho legal)
- Vía Pecuaria nº 5: Cordel Camino de Turre a Vera. (30 m. de ancho legal)
- Vía Pecuaria nº 6: Vereda de Los Callejones. (20 m. de ancho legal)
- Vía Pecuaria nº 7: Vereda del Camino de Lorca. (20 m. de ancho legal)
- Vía Pecuaria nº 8: Vereda Camino de Mojácar. (6 m. de ancho legal)

Careciendo las vías pecuarias arriba citadas de representación gráfica de su ancho legal en el presente documento, motivadamente, se solicitará informe a la Consejería de Medio Ambiente, en la tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento, y en cuantas autorizaciones se vean afectadas o condicionadas por las citadas vías pecuarias.

7.5.- Derechos Mineros

Para la regulación de los Derechos Mineros, es de aplicación la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, modificada por Ley 54/1980, de 5 de noviembre.

Los usos y obligaciones aplicables a los titulares de los Derechos Mineros están recogidos en los artículos 37 a 82 de la citada Ley.

En relación a la clasificación del suelo y los derechos mineros, el solapamiento del uso minero con la clasificación del suelo como urbano o urbanizable, implica la prevalencia de esta clasificación, salvo que el uso minero esté actualmente en explotación.

La concesión minera vigente para explotaciones de canteras en el municipio de Vera es la siguiente:

- El Zorzo de Vera nº 705

Este derecho minero de cantera, permiso de investigación y concesión de explotación, se encuentra vigente, entendiendo esta vigencia como el hecho de que el derecho minero esté vivo, en actividad o con paralización autorizada.

7.6.- Costas

En materia de costas, se estará a lo dispuesto en la vigente Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, modificada por la Ley 53/2002, de 30 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social y su Reglamento.

Las afecciones, correspondientes a la zona de servidumbre de tránsito y protección, e influencia, se encuentran reguladas en los artículos 24 a 28 y 30 y la Disposición Transitoria Cuarta de la vigente Ley de Costas.

Las afecciones de costas, en referencia a la Línea de Deslinde del Dominio público Marítimo-Terrestre son las siguientes:

- Zona de Servidumbre de Tránsito: Situada a 6 metros hacia el interior desde la línea del Dominio Público Marítimo – Terrestre.
- Zona de Servidumbre Protección: Situada a 20 ó 100 metros havia el interior desde la línea del Dominio Público Marítimo – Terrestre, conforme a las determinaciones de la vigente Ley de Costas.
- Zona de Influencia: Situada a 500 metros hacia el interior desde la línea del Dominio Público Marítimo – Terrestre.

La Línea de Domino Público Marítimo – Terrestre no ha sido grafiada expresamente en los planos de ordenación del presente documento, debiendo entenderse, por tanto, y puesto que a la fecha no se ha aprobado nuevo deslinde distinto al aprobado y grafiado en las NN. SS. de 1991, que está plenamente en vigor la representación gráfica de la Línea de Deslinde de Domino Público Marítimo – Terrestre recogida en los planos 09.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO. COSTA DE VERA, 10.- USOS NORMATIVA. COSTA DE VERA y 11.- ALINEACIONES. COSTA DE VERA, que se integran en los Planos de Información, y que son copia exacta de los incluidos en la Revisión y Modificación de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ámbito Municipal de Vera (Texto Refundido del año 1991).

No obstante lo anterior, se solicitará informe al Servicio Provincial de Costas, y en su caso, a la Consejería de Medio Ambiente, en la tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento, y en cuantas autorizaciones se vean afectadas o condicionadas por las citadas afecciones previstas por la Ley de Costas.

7.7.- 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 de la citada Ley se define a los márgenes como los terrenos que lindan con los cauces y en el art. 6 a) y 6 b) establece la zona de policía y dentro de ella, la de servidumbre en toda la extensión longitudinal.

Se define, por tanto, una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público y una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en el que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Al municipio de Vera le afectan los ríos y ramblas siguientes:

- Río Antas
- Rambla del Algarrobo
- Rambla del Jatico
- Rambla del Nuño Salvador (afluente del río Antas).

Se ha sometido a información pública el Proyecto de Construcción "PO-03/06. Obras de Encauzamiento de la Rambla del Jatico en el Ámbito de los Sectores RC-5 y RC-6 del Plan Especial de la Costa de Vera", y 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 de Vera de 20 de noviembre de 2007, y en cumplimiento de los preceptivos trámites de información pública de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, en relación con la tramitación de concesiones de ocupación del Dominio Público Marítimo Terrestre, del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en relación con la tramitación de Declaración de Impacto Ambiental, y del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Careciendo los cauces arriba citados de representación gráfica de sus zonas de servidumbre y de policía en el presente documento, se solicitará informe a la Consejería de Medio Ambiente, en la tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento, y en cuantas autorizaciones se vean afectadas o condicionadas por las citadas zonas de afección.

Igualmente, y en la tramitación de los instrumentos de planeamiento que corresponda, se solicitará el informe sectorial de la Agencia Andaluza del Agua, de conformidad con el artículo 25 del

Texto Refundido de la Ley de Aguas, sobre existencia de recursos suficientes para satisfacer las demanda de recursos hídricos generadas.

7.8.- Espacios naturales protegidos

El municipio de Vera no cuenta con ningún espacio protegido de los especificados en la Ley 2/1989 de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

Igualmente, no se encuentra afectado por zonas declaradas como Reserva de la Biosfera, Zonas ZEPA, Red Natura 2000 y Zonas del Convenio RAMSAR.

Tampoco existen en Vera lugares catalogados en el Plan Especial del Medio Físico de Almería, si bien, en cuanto a especies de fauna amenazadas, nos encontramos dentro del área de distribución de la tortuga mora (testudo graeca) y del águila perdicera (hiearaetus fasciatus).

La única zona en el Término Municipal de Vera que actualmente cuenta con algún tipo de protección es la desembocadura del río Antas, que está catalogado como L.I.C., con nº de referencia ES6110017, por la Comunidad Autónoma de Andalucía, ámbito que recibirá la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

Se propone la delimitación del Cerro del Hacho, que se corresponde con el Georrecurso Cultural Delta Plioceno del Espíritu Santo, incluido en el Inventario de Georrecursos Culturales de 2004, propuesto por la Consejería de Medio Ambiente, y su adscripción al suelo no urbanizable protegido por la planificación territorial o paisajística.

7.9.- Afecciones por riesgo radiológico

Por acuerdo del Consejo de Ministros de 17 de diciembre de 2004, se aprobó expediente de expropiación forzosa con motivo del desarrollo del Plan de Investigación Energética y Medioambiental en materia de Vigilancia Radiológica.

La expropiación afecta a 42.513 m2 emplazados en el suelo urbanizable de costa clasificado por las NN. SS. de Vera de 1991, que pasarán a considerase suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

Como consecuencia de la resolución del Consejo de Ministros de fecha 28 de septiembre de 2007, se aprobó ampliar el alcance del PIEM-VR, para proceder a la caracterización y descontaminación de 30 Ha adicionales de terrenos del entorno de Palomares (Almería), con la consiguiente ocupación temporal de los mismos, en tanto se proceda a la limpieza.

Dicha ampliación rodea de forma irregular a los terrenos previamente expropiados de acuerdo a las características radiológicas y a los criterios de protección al público y al medio ambiente.

Los terrenos correspondientes a la ampliación suponen una superficie para el término municipal de Vera de 40.559 m2, terrenos que, sin ser específicamente clasificados como tal en el presente documento, se someterán al régimen del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, en lo referido a usos del suelo y edificaciones, bajo las recomendaciones que establezca el Consejo de Seguridad Nuclear, hasta el fin de los trabajos.

En tanto en cuanto no se ultime su descontaminación, se establece una moratoria en la concesión de licencias urbanísticas en el suelo urbano consolidado que integra la citada ampliación del PIEM-VR, por resolución del Consejo de Ministros de fecha 28 de septiembre de 2007, todo ello sin perjuicio de proseguir la tramitación de los instrumentos de planeamiento que desarrollan terrenos que también conforman la citada ampliación y que se clasifican como suelo urbanizable y que, al igual que los anteriores, no han sido expropiados.

7.10.- Ferrocarriles

Se encuentra en trámite, impulsado por la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento, la “Separata para Información Pública. Tramo Cuevas del Almanzora-Vera” del “Corredor Mediterráneo de Alta Velocidad. Tramo Murcia-Almería. Estudio Informativo Complementario. (Provincia de Almería)”, que ya ha sido sometido a información pública por esa Dirección General.

El trazado se encuentra pendiente de aprobación definitiva, una vez se obtenga la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental.

El trazado del Corredor de Alta Velocidad atraviesa el municipio de Vera en dirección Norte-Sur, paralelamente al mar, por encima de la zona correspondiente al suelo urbanizable de la Costa de Vera. Igualmente, solución de trazado propuesta, prevé la ubicación de una estación de pasajeros en el paraje “La Media Legua” de este municipio.

Las afecciones, servidumbres y limitaciones de usos en materia de ferrocarriles se encuentran reguladas por la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, y por el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

A los efectos de la Ley 39/2003, se establecen en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación.

A) Zona de dominio público.

De conformidad con el artículo 13 de la Ley 339/3003, comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

B) Zona de protección.

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

C) Límite de edificación.

A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de la ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

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

D) Otras determinaciones

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

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

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

8.- RED DE TRÁFICO Y PEATONAL

8.1.- Características de la red viaria existente

El Término Municipal de Vera cuenta con carreteras de diversas titularidades, que se consideran integrantes de la red de tráfico motorizado estructurante del municipio:

Del Estado:

- Autovía E-15/A7: Constituye un eje estructurante del Levante Almeriense. Bordea por el Oeste el municipio al que conecta mediante dos enlaces situados al Norte y a Sur del núcleo de Vera.

- Autopista Cartagena-Vera AP-7: Afecta al Noroeste del Término Municipal.

- Carretera Nacional N-340a: Atraviesa el núcleo de Vera y afecta al Oeste del municipio.

De la Junta de Andalucía:

- Carretera A-1200: Constituye la circunvalación de Vera y la carretera de Vera a Garrucha.

- Carretera A-352: De Vera a Cuevas de Almanzora.

- Carretera de Acceso al Puerto de Garrucha desde la A-370, limítrofe con el Término Municipal de Garrucha.

De la Diputación Provincial:

- Carretera AL-7107: Discurre paralela a la Costa de Vera.

La red de tráfico motorizado de carácter local del Término Municipal de Vera se encuentra constituida por los siguientes elementos:

- La malla del Sistema General Viario de la Costa de Vera, definida por el Plan Especial para la Identificación, Ordenación y Gestión de Sistemas Generales e Infraestructuras de la Zona de Costa del Término Municipal de Vera, y desarrollado mediante el Proyecto de Urbanización de los Sistemas Generales de los Sectores RC-2. RC-4, RC-5 y RC-6 de las NN.SS. de Vera, que se encuentra el plena ejecución.

- Los viales vertebradores del núcleo urbano interior, esto es, la Carretera de Cuevas, las calles Jacinto Anglada, del Mar y Mayor, así como la Carretera de Ronda.

- Los caminos rurales, Caminos de Palomares, de Cabuzana, Viejo de Vera a Garrucha y de Albolunca, que unen el interior del municipio con la costa.

Se concluye, por tanto, que la red viaria principal existente alcanza y conecta todos los núcleos existentes y todos los nuevos desarrollos desde la aprobación definitiva de las NN.SS. de 1991, siendo su estado y su capacidad son suficientes y adecuados. A la fecha, se encuentra asegurada la intercomunicación municipal y supramunicipal.

8.2.- Características del transporte público, red peatonal y aparcamientos

El transporte público en Vera se encuentra centralizado en la Estación de Autobuses, que es punto de salida y llegada de numerosas líneas de autobuses urbanos, interurbanos y de media y larga distancia.

Los autobuses urbanos e interurbanos conectan el núcleo urbano interior de Vera con la costa y con los municipios de Garrucha y Mojácar, con una frecuencia de paso aproximada de media hora

Los autobuses de media y larga distancia unen el municipio de Vera con la capital provincial, Almería, y con Granada, varias veces al día, conectando también con el arco mediterráneo hasta Barcelona y con Madrid al menos una vez al día.

En la Estación de Autobuses también radica la parada principal de servicio de Taxi del municipio.

La ocupación del territorio hace necesaria la disponibilidad de modos de transporte público alternativo, no obstante, a corto o medio plazo y en lo que afecta al ámbito municipal, no existen propuestas inmediatas de las administraciones públicas competentes para desincentivar el uso del vehículo privado disponiendo de mayor dotación de transporte público.

Caso excepcional es el Corredor Mediterráneo de Alta Velocidad, según alternativa base del Corredor Mediterráneo de Alta Velocidad. Tramo Murcia-Almería. Estudio Informativo Complementario. (Provincia de Almería), que atraviesa el municipio de Vera de Norte a Sur, y que emplaza la estación del AVE en el T.M. de Vera, en el Paraje de la Media Legua, en el punto medio del tramo entre la carretera A-1200 y el Río Antas.

La circulación peatonal y en bicicleta se ha satisfecho generosamente en la ejecución de las NN. SS. vigentes, dado el establecimiento de secciones tipo en los Sistemas Generales Viarios de la Costa de Vera que incluyen carril bici y amplias aceras, para que los desplazamientos sean factibles a pie o en bicicleta.

Se destaca la existencia de un carril bici que recorre el frente costero, a lo largo de la carretera AL-7107, y la ampliación del recorrido del carril bici del municipio a través del Suelo Urbanizable de la Costa de Vera, zona que, mediante caminos rurales existentes debidamente acondicionados a la fecha, tales como el Camino de Cabuzana o el Camino de Palomares, se conecta con el núcleo urbano interior.

Los recorridos peatonales más destacables los constituyen, en el núcleo urbano interior de Vera, el Parque de la Rambla del Algarrobo, que discurre longitudinalmente a esta rambla desde la carretera de Cuevas hasta finalizar contra la carretera de circunvalación; y en la costa, en el tramo conocido como Las Marinas, existe un Paseo Marítimo peatonal que une esta urbanización con el frente marítimo de Garrucha.

El criterio seguido por las NN. SS. vigentes para la reserva de aparcamientos, respecto a la densidad de viviendas de nueva planta, ha permitido una aceptable dotación de plazas de aparcamiento en el núcleo urbano y la costa.

No obstante lo anterior, es el Casco Histórico de Vera la zona que cuenta con mayores deficiencias a este respecto, asunto que se viene subsanando mediante la construcción de un aparcamiento subterráneo de 2 plantas bajo rasante que cuenta con 480 plazas de aparcamiento, sito en la confluencia de la calle Cleofás, calle Francisco de Castilla, Paseo Miguel de Cervantes y calle Los Cuatro Caños.

9.- DESARROLLO, EJECUCIÓN Y GESTIÓN

9.1. Planes de desarrollo y otros instrumentos complementarios

La ordenación urbanística se establece en el planeamiento general y por los planes de desarrollo, entre los que se encuentran los Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

Otros instrumentos complementarios de la ordenación urbanística son los Catálogos y las Ordenanzas Municipales de Edificación y la Ordenanzas Municipales de Urbanización.

Los planes de desarrollo podrán ser formulados por el Ayuntamiento o Entidad Urbanística Colaboradora y por los particulares, dentro de los plazos que se establecen en la presente adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA, y su contenido documental se remitirá a lo que al respecto determina el artículo 19 de la LOUA.

a.- Planes Parciales de Ordenación

Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto:

a) El establecimiento, en desarrollo del planeamiento general, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación.

b) La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el planeamiento general para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho planeamiento general, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

Los Planes Parciales de Ordenación pueden referirse a áreas o sectores que comprendan terrenos de términos municipales colindantes cuando desarrollen el correspondiente Plan de Ordenación Intermunicipal.

Los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones:

a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el planeamiento general, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.

b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el planeamiento general.

c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del planeamiento general y los estándares y características establecidos en la LOUA.

d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el planeamiento general, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.

e) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

Los Planes Parciales podrán ser formulados por el Ayuntamiento o Entidad Urbanística Colaboradora y por los particulares, dentro de los plazos que se establecen en la presente Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA.

b.- Planes Especiales.

Los Planes Especiales pueden ser municipales o supramunicipales y tener por objeto las siguientes finalidades:

a) Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

b) Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.

c) Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.

d) Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

e) Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

f) Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.

g) Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del planeamiento general, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.

Los Planes Especiales tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

Los Planes Especiales se formularán, en general, por el Ayuntamiento y entidades públicas encargados de la ejecución directa de elementos de la estructura general del territorio.

Los particulares podrán formular exclusivamente Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Especiales para Actuaciones de Interés Público.

c.- Estudios de Detalle

Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el planeamiento general, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público, fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas anteriormente.

Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, incrementar el aprovechamiento urbanístico, suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie o alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

d.- Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística

Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. A dichos efectos, los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección.

Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no deban formar parte necesariamente de ellos conforme a la LOUA, de forma coherente y compatible con sus determinaciones.

Las Ordenanzas Municipales de Edificación podrán tener por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y el destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles. Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

Las Ordenanzas Municipales de Urbanización podrán tener por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. En todo caso, deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos o de interés público.

La formulación y aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización corresponde a los respectivos municipios.

El procedimiento para su aprobación será el previsto en la legislación de régimen local para las Ordenanzas Municipales. Su elaboración y tramitación podrá efectuarse de manera conjunta con el correspondiente instrumento de planeamiento.

El régimen de publicación y vigencia será el previsto en la legislación reguladora de régimen local.

9.2.- Ejecución y gestión del planeamiento

La ejecución del planeamiento se realizará por sectores o unidades de ejecución completos, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos o de llevar a efecto actuaciones aisladas en Suelo Urbano.

Salvo determinación expresa en la presente Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA, se entenderá que la delimitación por ésta de sectores comporta la de unidades de ejecución coincidentes con los mismos.

Excepcionalmente y cuando la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos urbano no consolidado y urbanizable exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrán delimitarse unidades de ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo.

Para cada unidad de ejecución se determinará el sistema de actuación, conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución, de entre los siguientes:

a) Expropiación.

b) Cooperación.

c) Compensación.

El sistema de compensación es de actuación privada y los de cooperación y expropiación son de actuación pública.

a.- Sistema de actuación por expropiación

En el sistema de actuación por expropiación la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la unidad de ejecución y desarrolla la actividad de ejecución mediante cualquiera de las formas de gestión permitidas por la LOUA. El fin de la expropiación se agota y cumple, en este caso, con la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento.

La Administración actuante podrá optar en el sistema de actuación por expropiación entre la gestión directa, o la gestión indirecta, en la que concede la actividad de ejecución al agente urbanizador mediante la convocatoria del correspondiente concurso.

b.- Sistema de actuación por cooperación

En el sistema de actuación por cooperación los propietarios aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, soportan la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de éstos. Asimismo, abonan los gastos de urbanización y los de gestión del sistema que les correspondan, bien satisfaciendo las cantidades que por tal concepto les sean giradas, bien aportando con carácter forzoso, mediante reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que les correspondan.

La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar para su desarrollo entre la gestión directa, y la gestión indirecta, en la que concede la actividad de ejecución al agente urbanizador mediante la convocatoria del correspondiente concurso.

c.- Sistema de actuación por compensación

En el sistema de actuación por compensación los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizan a su costa la urbanización de los sectores o, en su caso, unidades de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento de planeamiento aplicable.

Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y los responsables de la ejecución se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico, sin participación de urbanizador.

La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación corresponderá al propietario único, iniciando el expediente de reparcelación; a totalidad de los propietarios, mediante convenio urbanístico; los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, o cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no de suelo que, interesada en asumir la actuación urbanizadora como agente urbanizador, inste el establecimiento del sistema ante el municipio, mientras no se haya establecido el mismo en virtud de alguna de las iniciativas anteriores.

La Administración actuante podrá sustituir el sistema de actuación de compensación por el de expropiación o cooperación cuando el incumplimiento de los plazos o las dificultades planteadas por los propietarios puedan poner en peligro la ejecución de la actuación urbanística conforme a lo previsto en el planeamiento general.

10.- PROGRAMACIÓN

10.1.- Tipos de actuaciones

La ejecución de las determinaciones recogidas en la Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA se llevará a efecto mediante el desarrollo de los siguientes tipos de actuaciones:

- Actuaciones de Ordenación, que corresponden a la actividad planificatoria a desarrollar según los distintos instrumentos o figuras de planeamiento.

- Actuaciones de Gestión, que comprenden los actos previos a la ejecución del planeamiento derivados de la aplicación de los Sistemas de Actuación legalmente establecidos.

- Actuaciones de Ejecución, destinadas a llevar a la práctica las previsiones programadas realizando los proyectos de obras e instalaciones pertinentes.

10.2.- Plazos

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

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

- Formulación: 2 años desde la aprobación definitiva de la Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA

- 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.

Los plazos de aprobación definitiva y terminación para cualquier Actuación de Ordenación, Gestión y Ejecución que se encuentre en tramitación o en curso durante la redacción de la presente Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA, deberá entenderse aplicable al momento de la aprobación definitiva de la misma.

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.

10.3.- Incumplimiento de los plazos

De conformidad con el artículo 89 de la LOUA, una vez establecido el sistema de actuación conforme a lo dispuesto en el artículo 108 de esta Ley, el incumplimiento de los plazos previstos legitimará a la Administración actuante:

a) En el sistema de compensación, para su sustitución por un sistema público de actuación, según se dispone en los artículos 109 y 110.

b) En los sistemas públicos gestionados de forma indirecta, para la resolución del convenio regulador de la actuación urbanística.

10.4.- Entidades urbanísticas de conservación

La Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 153, apartados 1, 2 y 3, dispone lo siguiente en relación al deber de conservación de las obras de urbanización:

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, compete al municipio o a los propietarios agrupados en entidad urbanística en los supuestos previstos en este título.

2. Salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, corresponde al municipio la conservación de las obras de urbanización realizadas por particulares o como consecuencia de una actuación realizada a través de alguno de los sistemas de ejecución. La asunción por el municipio de la conservación sólo se producirá en el momento de la recepción por el mismo de las correspondientes obras. Hasta ese momento, el deber de conservación corresponderá, en todo caso, a la persona o entidad ejecutora de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.

3. La conservación de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, en los mismos términos dispuestos en el apartado 2 para el municipio, con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:

a) Cuando haya sido asumida voluntariamente por cualquier procedimiento.

b) Cuando los solares estén comprendidos en unidades de ejecución o ámbitos delimitados a este solo efecto, si el planeamiento urbanístico así lo dispone.

Al amparo de las disposiciones legales vigentes arriba mencionadas, se procede a delimitar, en virtud de la incorporación de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Vera, relativa a la Conservación de las Obras de Urbanización, (MP-33), los ámbitos en que la conservación de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación.

Por tanto, la obligación de conservación de las obras de urbanización que corresponde a entidad urbanística de conservación, se establece en los sectores de suelo urbanizable que a continuación se detallan:

· Suelo Urbanizable de la Costa de Vera:

Sector RC-2

Sector RC-3

Sector RC-4

Sector RC-5

Sector RC-6

(Antiguo) Sector RC-13

· Suelo Urbanizable del Interior – Golf

Sector R-3

Sector R-5

La obligación de conservación de las obras de urbanización que corresponde a entidad urbanística de conservación se hace extensible a cuantos sectores de nueva clasificación pudieran delimitarse en el entorno del Suelo Urbanizable de la Costa de Vera y Suelo Urbanizable del Interior – Golf, y a todos aquellos sectores de nueva clasificación que, con independencia de su emplazamiento, se destinen a urbanizaciones de segunda residencia.

Se eximirá de la obligación de conservación de las obras de urbanización mediante entidad urbanística a aquellos sectores que al momento de la entrada en vigor de la Modificación Puntual de referencia (B.O.P. de Almería de 3/01/2008) tengan estas obras de urbanización totalmente terminadas.

ANEXO.- DETERMINACIONES QUE ESTABLECEN LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA

El planeamiento general debe establecer la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, así como la ordenación pormenorizada, que en referencia a la clasificación del suelo, así como en su aplicación a todos los municipios o a aquellos de relevancia territorial (de conformidad con el Decreto 150/2003, de 10 de junio), quedan definidas, para todo el contenido del documento de Adaptación de las NN. SS. de Vera a la LOUA, por el siguiente cuadro de determinaciones, en correspondencia con lo preceptuado en el artículo 10 de la LOUA:

DETERMINACIONES	SUELO URBANO CONSOLIDADO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
	EN TODOS LOS MUNICIPIOS				
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	• Delimitación • Sistemas Generales: - Espacios Libres - Infraestructuras - Servicios - Dotaciones y equipamientos • Usos, densidades y edificabilidades globales • Ámbitos de protección en los centros históricos	• Delimitación • Reserva de suelo para VP • Sistemas Generales: - Espacios Libres - Infraestructuras - Servicios - Dotaciones y equipamientos • Usos, densidades y edificabilidades globales • Ámbitos de protección en los centros históricos	• Delimitación • Reserva de suelo para VP • Sistemas Generales: - Espacios Libres - Infraestructuras - Servicios - Dotaciones y equipamientos • Usos, densidades y edificabilidades globales • Áreas de reparto - Delimitación - Aprovechamiento medio	• Delimitación • Criterios de disposición de Sistemas Generales • Usos incompatibles • Condiciones para la sectorización	• Normativa de las categorías de especial protección • Identificación y normativa del Hábitat Rural Diseminado • Medidas que eviten la formación de núcleos de población. • Normativa para la protección del litoral
	EN LOS MUNICIPIOS DE RELEVANCIA TERRITORIAL				
	• Definición de una red de: - Tráfico motorizado - Tráfico no motorizado - Peatonal - Aparcamientos - Transportes públicos • Sistemas generales de interés regional	• Definición de una red de: - Tráfico motorizado - Tráfico no motorizado - Peatonal - Aparcamientos - Transportes públicos • Sistemas generales de interés regional	• Definición de una red de: - Tráfico motorizado - Tráfico no motorizado - Peatonal - Aparcamientos - Transportes públicos • Sistemas generales de interés regional	• Normativa de protección hasta su sectorización	• Normativa de protección no estructural
DETERMINACIONES	EN TODOS LOS MUNICIPIOS				
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	• Alineaciones • Espacios Públicos • Dotaciones comunitarias • Usos pormenorizados • Ordenanzas de edificación • Ámbitos de protección que no tengan carácter estructural • Previsiones sobre programación y gestión	• Áreas de reforma interior: - Definición de objetivos - Asignación de usos, densidades y edificabilidades globales • Áreas de reparto: - Delimitación - Aprovechamiento medio • Previsiones sobre programación y gestión	• Criterios y directrices para la ordenación detalla de los sectores • Previsiones sobre programación y gestión		
		• Alineaciones • Espacios Públicos • Dotaciones comunitarias • Usos pormenorizados • Ordenanzas de edificación	• Alineaciones • Espacios Públicos • Dotaciones comunitarias • Usos pormenorizados • Ordenanzas de edificación		