

TEXTO REFUNDIDO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DE:

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 67 DE LAS N.N.S.S. DE VERA PARA LA CLASIFICACIÓN
DEL SECTOR R-16 COMO “SUELO URBANO NO CONSOLIDADO”**

PROMOTOR: GRAN PLAZA VERA S.L., PLAYA COSTA TROPICAL S.L. Y
CIUDAD 2010 S.A.

ARQUITECTO: GYS ARQUITECTOS S.L.
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

REF: 07/03

FECHA: SEPTIEMBRE DE 2.010

TEXTO REFUNDIDO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DE:

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 67 DE LAS N.N.S.S. DE VERA PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SECTOR R-16 COMO “SUELO URBANO NO CONSOLIDADO”

PROMOTOR: GRAN PLAZA VERA S.L., PLAYA COSTA TROPICAL S.L. Y
CIUDAD 2010 S.A.

ARQUITECTO: GyS ARQUITECTOS S.L.
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

REF: 07/03

FECHA: SEPTIEMBRE DE 2.010

INDICE

I. MEMORIA

- I.1. Antecedentes
- I.2. Descripción de la modificación propuesta
- I.3. Justificación de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía
- I.4. Determinaciones sobre la Vía Pecuaría
- I.5. Desarrollo
- I.6. Ficha reguladora.

II. PLANOS

- 1. Situación. e: 1/5.000
- 2. Estado actual NNSS. e: 1/2.000
- 3. Modificación NNSS. e: 1/2.000
- 4. Vía Pecuaría. e: 1/1.000
- 5. Infraestructuras existentes. e: 1/1.000

TEXTO REFUNDIDO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DE:

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 67 DE LAS N.N.S.S. DE VERA PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SECTOR R-16 COMO “SUELO URBANO NO CONSOLIDADO”

PROMOTOR: GRAN PLAZA VERA S.L., PLAYA COSTA TROPICAL S.L. Y CIUDAD 2010 S.A.

ARQUITECTO: GyS ARQUITECTOS S.L.
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

REF: 07/03

FECHA: SEPTIEMBRE DE 2.010

I. MEMORIA

I.1. ANTECEDENTES

I.1.1. ENCARGO

Por encargo de:

- D. Tomás Zurano Sánchez con D.N.I. 27253880-F en representación de Gran Plaza Vera S.L., C.I.F. B04438271, con domicilio social en Avenida Guillermo Reyna nº37, Huercal Overa (Almería) y
- D. Gaspar Esteva Rodríguez con D.N.I. 23767182-V en representación de Playa Costa Tropical S.L., con C.I.F. B-18482034 y con domicilio en C/ Paseo Prieto Moreno, nº 11, 18690, Almuñecar (Granada) y Ciudad 2010 S.A. con C.I.F. B-18697888 y con domicilio en C/ Nueva, nº 1-2, 18699, Motril (Granada),

se redacta el presente documento por el arquitecto que suscribe José María García Ramírez, arquitecto colegiado nº 74, con domicilio profesional en Plaza Dalías, 1. Edificio Celulosa II, planta 1, oficina 1, 04007 Almería.

El documento consta de:

- I. Memoria
- II. Planos

I.1.2. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS ACTUALES

Las vigentes N.N.S.S. califican el terreno objeto del trabajo como Suelo no Urbanizable y como ya se ha dicho, linda al sur con el sector R-1 de Suelo Urbanizable ya desarrollado y por tanto urbano. Al norte linda con la Rambla Algarrobita, sobre la que la Confederación Hidrográfica del Sur ha ejecutado obras de encauzamiento y ordenación, siendo actualmente de un espacio de uso y disfrute público.

I.1.3. RELACIÓN DE PROPIETARIOS

Los propietarios afectados por la presente Modificación de NNSS , incluidos en la UE, Suelo Urbano No Consolidado son:

	NOMBRE	DIRECCIÓN	C.I.F.	SUP.(m2)
PROPIETARIO 1	Gran Plaza Vera S.L.	Plaza Mayor s/n Bajo 04600. Huércal Overa. Almería	B-04438271	25.358,00
PROPIETARIO 2	Playa Costa Tropical S.L.	C/Paseo Prieto Moreno, 11. 18690. Almuñécar. Granada	B-18482034	21.374,00
PROPIETARIO 3	Ciudad 2010 S.A.	C/ Nueva, 1-2. 18699. Motril. Granada	A-18697888	12.390,00
			TOTAL UE	59.122,00

Se excluyen de la U.E. los terrenos afectados por el Dominio Público Hidráulico, así como los 5 metros de zona de Servidumbre.

I.2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

El objeto del presente documento es la Modificación Puntual del Texto Refundido de las N.N.S.S. de Vera, aprobado definitivamente por la Consejería de Obras Públicas y Transportes el 19 de Diciembre de 1.991, en lo que se refiere a la calificación de los terrenos propiedad de los promotores de **59.122 m2**, situado en el límite del suelo urbanizable ya desarrollado y por lo tanto, urbano en la actualidad.

Dadas las características de estos terrenos y conforme a lo descrito en la Ley 7/2002 LOUA, estos terrenos constituyen SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, a desarrollar mediante su inclusión en una UNIDAD DE EJECUCIÓN con las determinaciones urbanísticas fijadas en la Ficha Reguladora, justificándose la presente Modificación por la necesidad de unir el actual límite de Suelo Urbano con la actuación de los espacios libres de uso público ya realizados en la Rambla Algarrobina, dándole continuidad al trazado viario existente.

Se clasifican como SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN-VÍAS PECUARIAS – los 3.717,00 m2 correspondientes a la vía pecuaria Cordel Viejo de Baza.

Se ha clasificado como Suelo Urbano Consolidado dos enclaves existentes entre el futuro Sector R-16 y el Suelo Urbano colindante por ejecución del planeamiento, esto es, la Unidad de Actuación nº 1, situada al Norte, y el Sector R-9, situado al Oeste. En el primer enclave existen 3.815 m2 de superficie, se encuentran edificadas tres viviendas unifamiliares de más de 15 años de antigüedad. El segundo enclave cuenta con una superficie aproximada de 2.124 m2.

A estos terrenos les será de aplicación la Ordenanza 1 de las N.N.S.S. vigentes, cuyas condiciones de aprovechamiento son las siguientes:

ORDENANZA 1	NORMA
Uso / Tipología	Residencial Unifamiliar aislada
Parcela mínima	350 m2
Ocupación	40%
Edificabilidad	0,80 m2/m2
Nº máximo de plantas	2 plantas
Retranqueo a viales	2,50 m
Retranqueo a linderos	2,50 m
Densidad de viviendas	1 vivienda / parcela mínima.

Los recursos hídricos para atender la demanda del abastecimiento de agua potable se justifican con el certificado de viabilidad de suministro emitido por GALASA, que se acompaña al presente documento.

Referente a las obras realizadas en la Rambla Algarrobina por Confederación Hidrográfica del Sur, en el desarrollo del planeamiento de esta actuación, se respetarán dichas obras teniendo estas zonas la consideración de espacios públicos de uso libre.

Se respeta la franja de 5 metros de servidumbre desde el límite del Dominio Público Hidráulico, quedando esta franja de 5 metros como SNU.

El presente documento establece, según el art. 10 de la LOUA, determinación de carácter estructural, y otras de carácter pormenorizado:

Determinaciones de carácter estructural:

- Clasificación del suelo.
- Techo mínimo de viviendas de protección oficial.
- Sistemas generales.
- Usos, densidad y edificabilidad global de la UE.
- Delimitación y aprovechamiento medio del área de reparto.

Determinaciones de carácter pormenorizado:

- Delimitación del área de reforma interior (UE).
- Asignación de usos, densidades y edificabilidades globales del área.
- Previsiones de programación y gestión.

I.3. JUSTIFICACIÓN DE LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

Los terrenos objeto del presente documento lindan en dos de sus linderos con suelo urbano, y tienen todos los servicios urbanísticos a pie de parcela:

- Acceso rodado.
- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento.
- Suministro de energía eléctrica.

Constituyen, de acuerdo con el Art. 45 de la LOUA, Suelo Urbano No Consolidado.

A) Cesiones mínimas

Se ajustarán a lo establecido en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

A-1) Equipamientos

- Equipamientos

Se prevén un mínimo de 12 de suelo por cada 100 m2 construidos, por tanto,

Sc máxima: 55.574,67 m2t

E $55.574,67/100 \times 12 =$

6.668,96 m2

 < **7.000,00 m2**

TOTAL EQUIPAMIENTOS.....

7.000,00 m2

Esta cantidad supone 12,60 m2 de suelo por cada 100 m2 construidos, mayor de los 12,00 m2 previstos como mínimo por la LOUA.

A-2) Sistema local de espacios libres

Se prevén 18 m2 de suelo por cada 100 m2 construidos, por tanto,

Sc máxima = 55.574,67 m2t

S.L.E.L. $55.574,67/100 \times 18 =$

10.003,44 m2

 < **10.010,00 m2**

TOTAL ESPACIOS LIBRES.....

10.010,00 m2

Esta cantidad supone 18,01 m2 de suelo por cada 100 m2 construidos, mayor de los 18,00 m2 previstos como mínimo por la LOUA.

A-3) Sistema general de espacios libres

Se prevé un mínimo de 6,12 m2 de suelo por habitante para sistemas generales de espacios libres. En este caso se prevén 2,4 habitantes por vivienda:

SGEL $6,12 \text{ m2 suelo/hab.} \times 443 \text{ viviendas} \times 2,4 \text{ hab/viv}$

6.506,78 m2

 \leq **6.510,00 m2**

TOTAL S.G.E.L.....

6.510,00 m2

Equipamientos	<table border="1"><tr><td>7.000,00 m2</td></tr></table>	7.000,00 m2	12,60 m2suelo/100 m2t
7.000,00 m2			
Sistema Local de Espacios Libres	<table border="1"><tr><td>10.010,00 m2</td></tr></table>	10.010,00 m2	18,01 m2suelo/100 m2t
10.010,00 m2			
Sistema General de Espacios Libres	<table border="1"><tr><td>6.510,00 m2</td></tr></table>	6.510,00 m2	
6.510,00 m2			
Total CESIONES	<table border="1"><tr><td>23.520,00 m2</td></tr></table>	23.520,00 m2	\leq 23.179,40 m2 mínimos
23.520,00 m2			

B) Aparcamientos

Conforme a la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre LOUA se prevé 1 plaza de aparcamiento cada 200 m² construidos (55.574,68 m²x / 200 = 278 plazas), con un número de 9 adaptadas para personas con minusvalía.

Igualmente se cumple el Anexo del Reglamento de Planeamiento que prevé un 50% de plazas en superficie (el otro 50% se prevé en las parcelas residenciales) sobre 1 plaza por cada 100 m² construidos (278 plazas).

El Planeamiento de desarrollo debe prever una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m² construidos dentro de cada una de las parcelas resultantes.

Por todo ello, la presente modificación de las N.N.S.S. constituye una mejora de la situación actual prevista por las vigentes N.N.S.S., y se ajustan a las determinaciones de la vigente Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

I.4. DETERMINACIONES SOBRE LA VÍA PECUARIA

La Vía Pecuaria Cordel Viejo de Baza, que linda con los terrenos incluidos en la presente Modificación Puntual son calificados como SUELO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN-VÍAS PECUARIAS-.

El límite de la U.E. se sitúa a 15,00 m. desde el eje de dicha vía. En estos terrenos, el Planeamiento de Desarrollo y el correspondiente Proyecto de Urbanización preverán exclusivamente un tratamiento superficial con vegetación autóctona, pudiendo conectar la red viaria propuesta en el desarrollo con la calle actualmente existente (Camino Alcaná), mediante pavimento de adoquinado prohibiéndose expresamente el uso de materiales asfálticos.

I.5. DESARROLLO

La presente actuación se desarrollará mediante Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Edificación.

En Vera, septiembre de 2.010
El Arquitecto

José María García Ramírez. Col. nº 74

I.6. FICHA REGULADORA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

NÚCLEO: VERA	IDENTIFICACIÓN: UE-R-16	
ÁREA DE REPARTO: AR-R-16	USOS: RESIDENCIAL	APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,8180 UA/m ²

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M ² SUELO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ² /m ² s	TECHO MÁXIMO m ² t	TECHO RESIDENCIAL m ² t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m ² t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m ² t
RESIDENCIAL	59.122,00	0,94	55.574,68	48.086,27	7.488,40	30,00%	14.425,88
APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA _o	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA _s	10% CESIÓN UA _s	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES E.L.	SISTEMAS GENERALES
0,8180	48.361,73	43.525,56	4.836,17	75	443	6.510,00	-

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	TECHO MÁXIMO m ² t	COEFICIENTES PONDERACIÓN USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA _o	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCIÓN	SUP. SUELO m ²	m ² suelo/100 m ² techo
VIVIENDA LIBRE	33.660,39	1,00	33.660,39	PB+3	Espacios Libres	10.010,00	18,01
VIVIENDA PROTEGIDA	14.425,88	0,50	7.212,94		Equipamiento	7.000,00	12,60
TERCIARIO COMPATIBLE/INDUS	7.488,40	1,00	7.488,40				
TOTAL	55.574,67		48.361,73		TOTAL	17.010,00	30,61

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

ORDENACIÓN

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO

Se prevé un máximo de 7.488,40 m² de uso terciario. El P.P. que desarrolle la U.E. podrá modificar este parámetro con un mínimo del 10% y un máximo del 25% del aprovechamiento.

DETERMINACIONES VINCULANTES

USO CARACTERÍSTICO: Plurifamiliar. Uso compatible: Unifamiliar.
Las reservas para equipamientos y espacios libres cumplen con los parámetros del art. 17.1 de la LOUA.
OBJETIVOS: Obtención de un espacio libre de dimensiones mínimas 40x100 m. para la construcción de aparcamiento público.

ANEXO 1. CERTIFICADO DE VIABILIDAD DE SUMINISTRO DE GALASA

CERTIFICADO DE VIABILIDAD DE SUMINISTRO.

A: GRAN PLAZA VERA S.L.
B- 04438271
PLAYA COSTA TROPICAL S.L.
B- 18482034
CIUDAD 2010 S.A.
A- 18697888

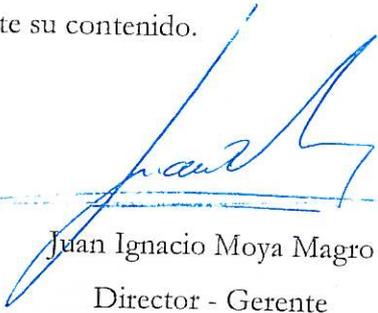
De: Juan Ignacio Moya Magro. Director - Gerente

Fecha: 17 de enero de 2007.

Asunto: **PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. DEL T.M. DE VERA, ALMERÍA.**

Por la presente le certifico la viabilidad de atender la demanda de abastecimiento y saneamiento en el desarrollo urbanístico planteado para la modificación puntual de las Normas Subsidiarias T.M. de Vera, con expresa autorización municipal. Dicha viabilidad está condicionada a la ejecución, por parte del promotor, de las obras necesarias que deberán ajustarse a la legislación vigente y, a las normas particulares de Gestión de Aguas del Levante Almeriense, S.A., entidad prestadora del servicio, a la que deberá presentar proyecto de las obras antes de comenzar su ejecución, para su correspondiente visado.

Pasados seis meses de la emisión de este certificado, GALASA se reserva el derecho de modificar parcial o totalmente su contenido.



Juan Ignacio Moya Magro

Director - Gerente

ANEXO 2. INFORME DE LA AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA.



Agencia Andaluza del Agua
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE

S/REF.
N/REF. AL-27292
FECHA Almería a 18 ENE. 2007
ASUNTO: Informe-propuesta

**DIRECTOR PROVINCIAL DE LA AGENCIA
ANDALUZA DEL AGUA EN ALMERÍA**

C/ Reyes Católicos, 43

04071 ALMERIA

Expediente: MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 67 NN.SS., SECTOR R-16, TÉRMINO MUNICIPAL DE VERA (ALMERÍA).

El Alcalde- Presidente del Ayuntamiento de Vera remite a este servicio, Registro de Entrada 1552 de 11 de agosto de 2006, un ejemplar de la "Modificación Puntual nº 67 de las NN SS de Vera, para la clasificación del Sector R-16 de suelo urbano no consolidado" promovido por las mercantiles "Gran Plaza de Vera SL", "Ciudad 2010 SA" y "Playa Costa Tropical SL". Se acompaña Certificado de la Secretario del Ayuntamiento sobre la Aprobación Inicial de la Modificación, así como informe del Presidente de la Confederación Hidrográfica del Sur de España de fecha 12/2/2004 relativo al expediente al-24709, y del Comisario de Aguas relativo a la modificación nº 49, Sector R-16.

Con fecha 18 de Enero de 2007 se presenta un nuevo ejemplar de la Modificación Puntual en el que se recogen todas las consideraciones realizadas en el informe anterior de este Servicio ya que:

Se incluye una propuesta de límite del Dominio Público Hidráulico que se considera aceptable si bien en el Plan Parcial se deberá estudiar con más detalle en planos a escala 1:100 tal como establece el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Asimismo la zona de servidumbre de 5,0 m queda fuera de los límites del sector. Esta delimitación del dominio público hidráulico hay que entenderla como una propuesta, ya que la realización del Deslinde tiene que seguir el procedimiento previsto en el artículo 95 de la Ley de Aguas y los artículos 240 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Se respeta la actuación que realizó la Confederación Hidrográfica del Sur quedando dicho suelo o bien como Dominio Público Hidráulico o como espacios libres

Se aporta Certificado de Galasa sobre la viabilidad del abastecimiento y recogida de aguas residuales. La red de saneamiento se proyectará como separativa

Se reduce la superficie objeto de esta Modificación pasando de 63.767,- m2 a 61.740,0

Cuenca Mediterránea Andaluza

GRANADA
Av. de Madrid 7, 8º
18071 GRANADA
TEL.: 958.282.400

ALMERÍA
Hermanos Machado 4,
5º
04071 ALMERÍA

MÁLAGA
Paseo de Reding, 20
29071 MÁLAGA
TEL.: 952 126 700

Por todo cuanto antecede se Informa Favorablemente la Modificación Puntual; en la redacción de los Proyectos que desarrollen este suelo se deberá cumplir, entre otros, con el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas; el Real Decreto 869/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico ; Plan Hidrológico de la Cuenca aprobado por Real Decreto 1664/1998, de 24 de junio (BOE 17 de Septiembre de 1999; y el Plan de Prevención de Avenidas en cauces urbanos Andaluces aprobado por Decreto 189/2002, de 2 de julio (BOJA de 3 de Agosto de 2002).

EL INGENIERO JEFE DEL SERVICIO,



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Fdo. Miguel A. Castillo Mesa

ANEXO 3. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA.



























































II. PLANOS

1. Situación. e: 1/5000.
2. Estado actual N.N.S.S. e: 1/2000.
3. Estado modificado N.N.S.S. e: 1/2000.
4. Vía pecuaria. e: 1/1000.
5. Infraestructuras existentes. e: 1/1000.