

## **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 adquiriera 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

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>EL</b>
---------------------------------	------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>ESPACIOS LIBRES EN EL T.M. VERA</b>
-----------------------------	--

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Espacios Libres

**Compatibles**

- Dotacional
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Residencial
- Industrial
- Terciario

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO DEL USO ESPACIOS LIBRES</b>
---

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.

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>EQ</b>
---------------------------------	------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>EQUIPAMIENTOS EN EL T.M. VERA</b>
-----------------------------	--------------------------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Dotacional

**Compatibles**

- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Residencial
- Industrial
- Terciario

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO DEL USO EQUIPAMIENTO</b>
--

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.

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>1</b>
---------------------------------	---------------------	----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>NÚCLEO Y COSTA DE VERA</b>
-----------------------------	-------------------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Unifamiliar
- Residencial Colectivo

**Compatibles**

- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- 350 m<sup>2</sup>

**Ocupación**

- 40 %

**Volumen máximo edificable**

- 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**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

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

**Densidad de viviendas**

- Núcleo de Vera: 1 vivienda / 350 m<sup>2</sup> de suelo
- Costa de Vera: 1 vivienda / 175 m<sup>2</sup> de suelo; 2,5 viviendas / 350 m<sup>2</sup> de suelo si el solar cuenta con una superficie igual o mayor a 2.000 m<sup>2</sup> 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.

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>2</b>
---------------------------------	---------------------	----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>NÚCLEO DE VERA</b>
-----------------------------	-----------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Unifamiliar
- Residencial Colectivo

**Compatibles**

- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- 125 m<sup>2</sup>

**Ocupación**

- 75 %

**Volumen máximo edificable**

- 1,67 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup> de suelo

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

**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

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>3</b>
---------------------------------	---------------------	----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>NÚCLEO DE VERA-CASCO ANTIGUO</b>
-----------------------------	-------------------------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Unifamiliar
- Residencial Colectivo

**Compatibles**

- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- 80 m<sup>2</sup>

**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

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

**Densidad de viviendas**

- 2 viviendas / 80 m<sup>2</sup> de suelo, si el solar cuenta con una superficie menor a 300 m<sup>2</sup>. 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 concurren 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 ocre. 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 m<sup>2</sup>, 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

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>4</b>
---------------------------------	---------------------	----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>VERASOL – CARRETERA DE RONDA</b>
-----------------------------	-------------------------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Colectivo

**Compatibles**

- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Residencial Unifamiliar
- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- 1.000 m<sup>2</sup>
- 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

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

**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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**O.4.2** = 1,8027 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**O.4.3** = 1,7027 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Parcela mínima**

- Los solares que al momento de la aprobación de la presente Adaptación cuenten con una superficie menor de 1.000 m<sup>2</sup>, podrán materializar su aprovechamiento en las condiciones previstas por la presente Ordenanza.

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>5</b>
---------------------------------	---------------------	----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>RAMBLA DEL ALGARROBO</b>
-----------------------------	-----------------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Unifamiliar
- Residencial Colectivo

**Compatibles**

- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- 100 m<sup>2</sup>

**Ocupación**

- 75 %

**Volumen máximo edificable**

- 1,063 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup> de suelo

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

No están previstas.

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>6</b>
---------------------------------	---------------------	----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>EL PALMERAL</b>
-----------------------------	--------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Unifamiliar

**Compatibles**

- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Residencial Colectivo
- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- 125 m<sup>2</sup>

**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

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

**Volumen máximo edificable y densidad de viviendas**

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

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>7</b>
---------------------------------	---------------------	----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>PUEBLO LAGUNA</b>
-----------------------------	----------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Unifamiliar
- Residencial Colectivo

**Compatibles**

- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- 350 m<sup>2</sup>

**Ocupación**

- 40 %

**Volumen máximo edificable**

- 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**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

<b>NORMAS ESPECIFICAS</b>
---------------------------

**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.

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>8</b>
---------------------------------	---------------------	----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>PUERTO REY</b>
-----------------------------	-------------------

<b>ZONA 8.1 USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXCLUSIVO</b>
---

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Unifamiliar

**Compatibles**

- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Residencial Colectivo
- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- 500 m<sup>2</sup>

**Ocupación**

- 30 %

**Volumen máximo edificable**

- 0,34 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Nº máximo de plantas**

- 2 plantas (Planta Baja + 1)

**Retranqueo a alineación oficial**

- 5 m

**Separación a linderos**

- 5 m

**Densidad de viviendas**

- Libre

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

No están previstas.

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>8</b>
---------------------------------	---------------------	----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>PUERTO REY</b>
-----------------------------	-------------------

<b>ZONA 8.2 USO RESIDENCIAL COLECTIVO ALTERNATIVO CON UNIFAMILIAR</b>
---

<b>USOS</b>
-------------

<b>Preferentes</b>	<b>Alternativos</b>	<b>Compatibles</b>	<b>Excluidos</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Residencial Colectivo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Residencial Unifamiliar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Terciario</li> <li>Dotacional</li> <li>Espacios Libres</li> <li>Aparcamientos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Industrial</li> </ul>

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

<b>Parcela mínima</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Coincidente con la superficie de parcela.</li> </ul>	<b>Retranqueo a alineación oficial</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>5 m</li> </ul>
<b>Ocupación</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>30 %</li> </ul>	<b>Separación a linderos</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>5 m</li> </ul>
<b>Volumen máximo edificable</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>0,34 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li> </ul>	<b>Densidad de viviendas</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Libre</li> </ul>
<b>Nº máximo de plantas</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>4 plantas (Planta Baja + 3)</li> </ul>	

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

- 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.

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>8</b>
---------------------------------	---------------------	----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>PUERTO REY</b>
-----------------------------	-------------------

<b>ZONA 8.3 USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ALTERNATIVO CON COLECTIVO</b>
---

<b>USOS</b>
-------------

<b>Preferentes</b>	<b>Alternativos</b>	<b>Compatibles</b>	<b>Excluidos</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Residencial Unifamiliar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Residencial Colectivo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Terciario</li> <li>Dotacional</li> <li>Espacios Libres</li> <li>Aparcamientos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Industrial</li> </ul>

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

<b>Parcela mínima</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>350 m<sup>2</sup></li> </ul>	<b>Retranqueo a alineación oficial</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>2,50 m</li> </ul>
<b>Ocupación</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>25 %</li> </ul>	<b>Separación a linderos</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>2,50 m</li> </ul>
<b>Volumen máximo edificable</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>0,34 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li> </ul>	<b>Densidad de viviendas</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>1,50 viviendas / 350 m<sup>2</sup> de suelo</li> </ul>
<b>Nº máximo de plantas</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>2 plantas (Planta Baja + 1)</li> </ul>	

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

No están previstas.

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>8</b>
---------------------------------	---------------------	----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>PUERTO REY</b>
-----------------------------	-------------------

<b>ZONA 8.4 USO RESIDENCIAL COLECTIVO EXCLUSIVO</b>
---

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Colectivo

**Compatibles**

- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Residencial Unifamiliar
- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- Libre

**Ocupación**

- 50 %

**Volumen máximo edificable**

- 0,84 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**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

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

No están previstas.

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>8</b>
---------------------------------	---------------------	----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>PUERTO REY</b>
-----------------------------	-------------------

<b>ZONA 8.5 USO HOTELERO</b>
----------------------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Uso Hotelero

**Compatibles**

- Resto de usos Terciarios
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Residencial Unifamiliar
- Residencial Colectivo
- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- Libre

**Ocupación**

- 45 % sobre la superficie del solar en planta baja, 85 % en el resto de plantas, respecto a la inmediatadamente inferior.

**Volumen máximo edificable**

- 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Nº máximo de plantas**

- 4 plantas (Planta Baja + 3)

**Retranqueo a alineación oficial**

- 2,50 m

**Separación a linderos**

- 2,50 m

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

No están previstas.

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>9</b>
---------------------------------	---------------------	----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>ZONA INDUSTRIAL</b>
-----------------------------	------------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Industrial
- Terciario

**Compatibles**

- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Residencial Unifamiliar
- Residencial Colectivo

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO GENERALES</b>
---

**Parcela mínima**

- 1.000 m<sup>2</sup>

**Ocupación**

- 80 %

**Volumen máximo edificable**

- 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Nº máximo de plantas**

- 2 plantas (Planta Baja +1) = 11 m para usos industriales

**Retranqueo a alineación oficial**

- Libre

**Separación a linderos**

- Libre

<b>CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO 9.1</b>
--

**Parcela mínima**

- 200 m<sup>2</sup>

**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

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>10</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>EL PLAYAZO</b>
-----------------------------	-------------------

<b>ZONA 10.1 USO RESIDENCIAL</b>
--------------------------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Colectivo

**Compatibles**

- Residencial Unifamiliar
- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**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 Crtra. AL-7107**

- 30 m

**Retranqueo a alineación oficial**

- 10 m

**Separación a linderos**

- 10 m

**Densidad de viviendas**

- Libre

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

**Volumen máximo edificable**

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

**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.

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>10</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>EL PLAYAZO</b>
-----------------------------	-------------------

<b>ZONA 10.2 USO HOTELERO</b>
-----------------------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Hotelero

**Compatibles**

- Resto de usos Terciarios
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Residencial Unifamiliar
- Residencial Colectivo
- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- Coincidente con la superficie de parcela existente.

**Ocupación**

- 30%

**Volumen máximo edificable**

- 0,52 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Nº máximo de plantas**

- 4 plantas (Planta Baja + 3)

**Retranqueo a alineación oficial**

- 20 m

**Separación a linderos**

- 15 m

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

No están previstas.

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>10</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>EL PLAYAZO</b>
-----------------------------	-------------------

<b>ZONA 10.3 USO COMERCIAL</b>
------------------------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Comercial

**Compatibles**

- Resto de usos Terciarios
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Residencial Unifamiliar
- Residencial Colectivo
- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- Coincidente con la superficie de parcela existente.

**Ocupación**

- Libre

**Volumen máximo edificable**

- 0,712 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**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

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

No están previstas.

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>10</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>EL PLAYAZO</b>
-----------------------------	-------------------

<b>ZONA 10.4 USO DOTACIONAL PRIVADO</b>
---

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Dotacional

**Compatibles**

- Terciario
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Residencial Unifamiliar
- Residencial Colectivo
- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- Coincidente con la superficie de parcela existente.

**Ocupación**

- Libre

**Volumen máximo edificable**

- 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**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

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

No están previstas.

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>11</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>NATSUN</b>
-----------------------------	---------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Colectivo

**Compatibles**

- Residencial Unifamiliar
- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**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

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

**Volumen máximo edificable**

Parcela nº	Edificabilidad	Parcela nº	Edificabilidad
<b>MRR</b>	0,63 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>M8</b>	0,39 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>M2G</b>	0,39 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>M9</b>	0,39 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>GO</b>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>JM8</b>	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>M5</b>	0,39 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>E</b>	0,551 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>M7</b>	0,39 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>12</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>PARQUEVERA</b>
-----------------------------	-------------------

<b>ZONA 12.1 USO RESIDENCIAL</b>
--------------------------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Colectivo

**Compatibles**

- Residencial Unifamiliar
- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**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

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

**Volumen máximo edificable**

Parcela nº	Edificabilidad	Parcela nº	Edificabilidad
A	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	B	0,573 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>12</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>PARQUEVERA</b>
-----------------------------	-------------------

<b>ZONA 12.2 USO TERCIARIO</b>
------------------------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Terciario

**Compatibles**

- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Residencial Unifamiliar
- Residencial Colectivo
- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- Coincidente con la superficie de parcela existente.

**Ocupación**

- Libre

**Volumen máximo edificable**

- 0,413 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Nº máximo de plantas**

- 3 plantas (Planta Baja + 2)

**Retranqueo a alineación oficial**

- 3 m

**Separación a linderos**

- 5 m

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

No están previstas.

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>13</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>VERA-PLAYA</b>
-----------------------------	-------------------

<b>ZONA 13.1 USO RESIDENCIAL</b>
--------------------------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Unifamiliar
- Residencial Colectivo

**Compatibles**

- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**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

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

**Volumen máximo edificable**

Parcela nº	Edificabilidad	Parcela nº	Edificabilidad
RTP-1	0,38 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	RTP-6.1	0,59 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
RTP-2	0,37 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	RTP-6.2-1	0,72 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
RTP-3	0,38 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	RTP-6.2-2	0,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
RTP-4	0,47 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	RTP-6.3	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
RTP-5	0,49 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>13</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>VERA-PLAYA</b>
-----------------------------	-------------------

<b>ZONA 13.2 USO TERCIARIO</b>
------------------------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Hotelero

**Compatibles**

- Resto de usos Terciarios
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar
- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**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

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

**Volumen máximo edificable**

Parcela nº	Edificabilidad
RTG-1	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
RTG-2.1	0,63 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
RTG-2.2	0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>13</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>VERA-PLAYA</b>
-----------------------------	-------------------

<b>ZONA 13.3 USO COMERCIAL (1)</b>
--

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Comercial

**Compatibles**

- Resto de usos Terciarios
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Residencial Unifamiliar
- Residencial Colectivo
- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- Coincidente con la superficie de parcela existente.

**Ocupación**

- 60 %

**Volumen máximo edificable**

- 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Nº máximo de plantas**

- 3 plantas (Planta Baja + 2)

**Retranqueo a alineación oficial**

- Libre

**Separación a linderos**

- 3 m

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

No están previstas.

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>13</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>VERA-PLAYA</b>
-----------------------------	-------------------

<b>ZONA 13.4 USO HOTELERO</b>
-----------------------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Hotelero

**Compatibles**

- Resto de usos Terciarios
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Residencial Unifamiliar
- Residencial Colectivo
- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- Libre

**Ocupación**

- Libre

**Volumen máximo edificable**

- 0,59 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Nº máximo de plantas**

- 4 plantas (Planta Baja + 3)

**Retranqueo a alineación oficial**

- Libre

**Separación a linderos**

- 3 m

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

No están previstas.

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>13</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>VERA-PLAYA</b>
-----------------------------	-------------------

<b>ZONA 13.5 USO COMERCIAL (2)</b>
--

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Comercial

**Compatibles**

- Resto de usos Terciarios
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Residencial Unifamiliar
- Residencial Colectivo
- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- Coincidente con la superficie de parcela existente.

**Ocupación**

- 60 %

**Volumen máximo edificable**

- 0,94 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Nº máximo de plantas**

- 3 plantas (Planta Baja + 2)

**Retranqueo a alineación oficial**

- 4 m

**Separación a linderos**

- 4 m

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

No están previstas.

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>13</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>VERA-PLAYA</b>
-----------------------------	-------------------

<b>ZONA 13.6 USO RESIDENCIAL ALTERNATIVO CON COMERCIAL</b>
--

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial colectivo

**Alternativos**

- Comercial

**Compatibles**

- Residencial Unifamiliar
- Resto de usos Terciarios
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- 500 m<sup>2</sup>

**Ocupación**

- 40 %

**Volumen máximo edificable**

- 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Nº máximo de plantas**

- 3 plantas (Planta Baja + 2)

**Retranqueo a alineación oficial**

- Libre

**Separación a linderos**

- Libre

**Densidad de viviendas**

- Libre

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

No están previstas.

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>14</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>CASA MARQUÉS</b>
-----------------------------	---------------------

<b>ZONA 14.1 USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b>
--

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Unifamiliar

**Compatibles**

- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Residencial Colectivo
- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- 400 m<sup>2</sup>

**Ocupación**

- 25 %

**Volumen máximo edificable**

- 0,26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**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

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

No están previstas.

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>14</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>CASA MARQUES</b>
-----------------------------	---------------------

<b>ZONA 14.2 USO RESIDENCIAL COLECTIVO - TERCIARIO</b>
--

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Colectivo
- Terciario

**Compatibles**

- Residencial Unifamiliar
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- 2.000 m<sup>2</sup>

**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

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

**Volumen máximo edificable, uso y densidad de viviendas**

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

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>15</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>CAPORCHANES</b>
-----------------------------	--------------------

<b>ZONA 15.1 USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b>
--

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Unifamiliar

**Compatibles**

- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Residencial Colectivo
- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- Ver condiciones particulares

**Ocupación**

- Libre

**Volumen máximo edificable**

- 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**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

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

**Parcela mínima**

Manzana nº	Parcela mínima
1.1 a 1.12 y 1.17	750 m <sup>2</sup>
1.13 y 1.14	650 m <sup>2</sup>
1.15 y 1.16	1.000 m <sup>2</sup>

**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.

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>15</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>CAPORCHANES</b>
-----------------------------	--------------------

<b>ZONA 15.2 USO RESIDENCIAL COLECTIVO</b>
--

<b>USOS</b>
-------------

Preferentes	Alternativo	Compatibles	Excluidos
<ul style="list-style-type: none"> <li>Residencial Colectivo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hotelero (en parcelas 3.1 y 3.2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Residencial Unifamiliar</li> <li>Resto de usos Terciarios</li> <li>Dotacional</li> <li>Espacios Libres</li> <li>Aparcamientos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Industrial</li> </ul>

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

<b>Parcela mínima</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>9.000 m<sup>2</sup></li> </ul>	<b>Retranqueo a alineación oficial</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>3,00 m</li> </ul>
<b>Ocupación</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>30%</li> </ul>	<b>Separación a linderos de parcela</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>3,00 m</li> </ul>
<b>Volumen máximo edificable</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ver condiciones particulares</li> </ul>	<b>Densidad de vivienda</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ver condiciones particulares</li> </ul>
<b>Nº máximo de plantas</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>3 plantas (Planta Baja + 3)</li> </ul>	

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

**Volumen máximo edificable y número máximo de viviendas**

Parcela nº	Edificabilidad	Nº de viviendas
2.1	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	220 viviendas
2.2	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	134 viviendas
2.3	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	134 viviendas
2.4	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	132 viviendas
2.5	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	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.

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>15</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>CAPORCHANES</b>
-----------------------------	--------------------

<b>ZONA 15.3 USO HOTELERO ALTERNATIVO CON RESIDENCIAL COLECTIVO</b>
---

<b>USOS</b>
-------------

Preferente	Alternativo	Compatibles	Excluidos
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hotelero</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Residencial Colectivo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Resto de usos Terciarios</li> <li>• Dotacional</li> <li>• Espacios Libres</li> <li>• Aparcamientos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Residencial Unifamiliar</li> <li>• Industrial</li> </ul>

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

<p><b>Parcela mínima</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10.000 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><b>Ocupación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Libre</li> </ul> <p><b>Ocupación entre plantas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 80 % de la edificada en la planta inmediatamente inferior</li> </ul> <p><b>Volumen máximo edificable</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ver condiciones particulares</li> </ul> <p><b>Nº máximo de plantas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 plantas (Planta Baja + 3)</li> </ul>	<p><b>Retranqueo a alineación oficial</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ver condiciones particulares</li> </ul> <p><b>Separación a linderos de parcela</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ver condiciones particulares</li> </ul> <p><b>Densidad de vivienda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ver condiciones particulares</li> </ul>
---	--

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

<p><b>Parcela 3.1</b></p> <p><b>Volumen máximo edificable</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li> </ul> <p><b>Retranqueo a alineación oficial</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10,00 m</li> </ul> <p><b>Separación a linderos de parcela</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5,00 m</li> </ul> <p><b>Nº máximo de viviendas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 87 viviendas</li> </ul>	<p><b>Parcela 3.2</b></p> <p><b>Volumen máximo edificable</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,72 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li> </ul> <p><b>Retranqueo a carretera AL-7107</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 18,00 m</li> </ul> <p><b>Separación a linderos de parcela</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10,00 m</li> <li>• 5,00 m a parcela dotacional</li> </ul> <p><b>Nº máximo de viviendas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 142 viviendas</li> </ul>
--	--

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>15</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>CAPORCHANES</b>
-----------------------------	--------------------

<b>ZONA 15.4 USO HOTELERO</b>
-----------------------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferente**

- Hotelero

**Compatibles**

- Resto de usos Terciarios
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar
- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- 10.000 m<sup>2</sup>

**Ocupación**

- Libre

**Ocupación entre plantas**

- 80 % de la edificada en la planta inmediatamente inferior

**Volumen máximo edificable**

- 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**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

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

No están previstas.

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>15</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>CAPORCHANES</b>
-----------------------------	--------------------

<b>ZONA 15.5 USO COMERCIAL</b>
------------------------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferente**

- Comercial

**Compatibles**

- Resto de usos Terciarios
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar
- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- 2.500 m<sup>2</sup>

**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

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

**Volumen máximo edificable y ocupación.**

Parcela nº	Edificabilidad	Ocupación
4.1	0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	50%
4.2	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	30%

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>16</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>MEDIA LEGUA</b>
-----------------------------	--------------------

<b>ZONA 16.1 USO RESIDENCIAL</b>
--------------------------------------

<b>USOS</b>
-------------

Preferentes	Alternativo	Compatibles	Excluidos
<ul style="list-style-type: none"> <li>Residencial Colectivo</li> <li>Residencial Unifamiliar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hotelero</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Resto de usos Terciarios</li> <li>Dotacional</li> <li>Espacios Libres</li> <li>Aparcamientos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Industrial</li> </ul>

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

<b>Parcela mínima</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>2.000 m<sup>2</sup></li> <li>300 m<sup>2</sup> mediante Estudio de Detalle</li> </ul>	<b>Retranqueo a alineación oficial</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>5 m</li> </ul>
<b>Ocupación</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>70%</li> </ul>	<b>Separación a linderos</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>3 m</li> </ul>
<b>Volumen máximo edificable</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ver condiciones particulares</li> </ul>	<b>Densidad de viviendas</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ver condiciones particulares</li> </ul>
<b>Nº máximo de plantas</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>3 plantas (Planta Baja + 2)</li> <li>4 plantas (Planta Baja + 3) en uso Hotelero</li> </ul>	

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

**Volumen máximo edificable y densidad de viviendas**

Parcela nº	Edificabilidad	Nº de viviendas
1.3.a	0,3099 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	82 viviendas
1.3.b	0,345 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
2.2	0,540 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	204 viviendas
3.2.a	0,5572 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	335 viviendas
3.2.b	0,540 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
3.2.c	0,540 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
4.3	0,442 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	112 viviendas

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>16</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>MEDIA LEGUA</b>
-----------------------------	--------------------

<b>ZONA 16.2 USO COMERCIAL</b>
------------------------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Comercial

**Alternativo**

- Hotelero

**Compatibles**

- Resto de usos Terciarios
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- 300 m<sup>2</sup>

**Ocupación**

- Libre

**Volumen máximo edificable**

- 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**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

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

No están previstas.

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>17</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>CABUZANA</b>
-----------------------------	-----------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Unifamiliar

**Compatibles**

- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Residencial Colectivo
- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- 1.000 m<sup>2</sup>

**Ocupación**

- 30%

**Volumen máximo edificable**

- 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**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

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

No están previstas.

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>18</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>VALLE DEL ESTE</b>
-----------------------------	-----------------------

<b>ZONA 18.1 USO RESIDENCIAL COLECTIVO Y UNIFAMILIAR</b>
--

<b>USOS</b>
-------------

<b>Preferentes</b>	<b>Alternativo</b>	<b>Compatible</b>	<b>Excluidos</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Residencial Colectivo</li> <li>Residencial Unifamiliar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Terciario</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dotacional</li> <li>Espacios Libres</li> <li>Aparcamientos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Industrial</li> </ul>

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

<b>Nº máximo de plantas</b>	<b>Retranqueo a alineación oficial y campo de golf</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>2 plantas (Planta Baja + 1) en uso Residencial Unifamiliar</li> <li>3 plantas (Planta Baja + 2) en uso Residencial Colectivo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>6 m</li> </ul>
	<b>Separación a linderos</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 m</li> </ul>

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

Parcela	Edificab. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Parcela mín. m <sup>2</sup>	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

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>18</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>VALLE DEL ESTE</b>
-----------------------------	-----------------------

<b>ZONA 18.2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXCLUSIVO</b>
--

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Unifamiliar

**Compatibles**

- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Residencial Colectivo
- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Nº máximo de plantas**

- 2 plantas (Planta Baja + 1)

**Retranqueo a alineación oficial y campo de golf**

- 6 m

**Separación a linderos**

- 3 m

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

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

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>18</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>VALLE DEL ESTE</b>
-----------------------------	-----------------------

<b>ZONA 18.3 USO HOTELERO</b>
-----------------------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Hotelero

**Compatibles**

- Resto de usos
- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar
- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- Coincidente con la superficie de parcela existente.

**Ocupación**

- 40%

**Volumen máximo edificable**

- 0,87 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Nº máximo de plantas**

- 5 plantas (Planta Baja + 4)

**Retranqueo a alineación oficial y campo de golf**

- 6 m

**Separación a linderos**

- 3 m

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

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

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>18</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>VALLE DEL ESTE</b>
-----------------------------	-----------------------

<b>ZONA 18.4 USO COMERCIAL</b>
------------------------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Comercial

**Compatibles**

- Resto de usos
- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Residencial Unifamiliar
- Residencial Colectivo
- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- Coincidente con la superficie de parcela existente.

**Ocupación**

- 50%

**Volumen máximo edificable**

- 0,314 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Nº máximo de plantas**

- 2 plantas (Planta Baja + 1)

**Retranqueo a alineación oficial y campo de golf**

- 6 m

**Separación a linderos**

- 3 m

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

No están previstas.

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>18</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>VALLE DEL ESTE</b>
-----------------------------	-----------------------

<b>ZONA 18.5 USO TERCIARIO ALTERNATIVO CON RESIDENCIAL COLECTIVO</b>
--

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Unifamiliar
- Residencial Colectivo
- Terciario

**Compatibles**

- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- Coincidente con la superficie de parcela existente.

**Ocupación**

- 40%

**Volumen máximo edificable**

- 0,679 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**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

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

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

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>19</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>CAÑADA DE JULIÁN</b>
-----------------------------	-------------------------

<b>ZONA 19.1 USO RESIDENCIAL</b>
--------------------------------------

<b>USOS</b>
-------------

Preferentes	Alternativo	Compatibles	Excluidos
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Residencial Colectivo</li> <li>• Residencial Unifamiliar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hotelero</li> <li>• Comercial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Resto de usos Terciarios</li> <li>• Dotacional</li> <li>• Espacios Libres</li> <li>• Aparcamientos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrial</li> </ul>

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

<p><b>Parcela mínima</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.000 m<sup>2</sup></li> <li>• 250 m<sup>2</sup> mediante Estudio de Detalle</li> </ul> <p><b>Ocupación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 70%</li> </ul> <p><b>Nº máximo de plantas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 plantas (Planta Baja + 3) en uso Hotelero</li> <li>• 3 plantas (Planta Baja + 2) en uso Residencial</li> </ul>	<p><b>Volumen máximo edificable</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ver condiciones particulares</li> </ul> <p><b>Retranqueo a alineación oficial</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 m</li> </ul> <p><b>Separación a linderos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m</li> </ul>
--	--

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

**Volumen máximo edificable**

Parcela nº	Edificabilidad	Parcela nº	Edificabilidad
RU-1-(...)	0,5112 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	14.6.A-2	0,4332 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
RU-2-(...)	0,7500 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	14.6.A-3	0,5491 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
RU-3-(...)	0,8372 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	14.6.A-4	0,5532 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
RU-4-(...)	0,5851 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	14.6.C-1	0,5094 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
		14.6.C-2	0,3177 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>19</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>CAÑADA DE JULIÁN</b>
-----------------------------	-------------------------

<b>ZONA 19.2 USO HOTELERO - RESIDENCIAL</b>
---

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar
- Hotelero

**Compatibles**

- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- 250 m<sup>2</sup> en uso Residencial Unifamiliar, mediante Estudio de Detalle
- 1.000 m<sup>2</sup> 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

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

**Volumen máximo edificable**

Parcela nº	Edificabilidad total	Edificabilidad en uso hotelero
RU-4-9.1	0,5851 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	0,30 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>19</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>CAÑADA DE JULIÁN</b>
-----------------------------	-------------------------

<b>ZONA 19.3 USO COMERCIAL</b>
------------------------------------

<b>USOS</b>
-------------

<b>Preferentes</b>	<b>Alternativo</b>	<b>Compatibles</b>	<b>Excluidos</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Comercial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hotelero</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Resto de usos Terciarios</li> <li>Dotacional</li> <li>Espacios Libres</li> <li>Aparcamientos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Residencial Colectivo</li> <li>Residencial Unifamiliar</li> <li>Industrial</li> </ul>

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

<b>Parcela mínima</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>1.000 m<sup>2</sup></li> </ul> <b>Ocupación</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>70%</li> </ul> <b>Nº máximo de plantas</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>3 plantas (Planta Baja + 2)</li> <li>4 plantas (Planta Baja + 3) en uso Hotelero</li> </ul>	<b>Retranqueo a alineación oficial</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>3 m</li> </ul> <b>Separación a linderos</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>5 m</li> </ul>
---	---

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

**Volumen máximo edificable**

<b>Parcela nº</b>	<b>Edificabilidad</b>
<b>C-1-(...)</b>	0,50 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
<b>14.6.A-1</b>	0,4869 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
<b>14.6.B-2</b>	0,5390 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>20</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>LA RELLANA</b>
-----------------------------	-------------------

<b>ZONA 20.1 USO RESIDENCIAL COLECTIVO</b>
--

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Unifamiliar
- Residencial Colectivo

**Compatibles**

- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- 250 m<sup>2</sup> en uso Residencial Unifamiliar
- 1.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> construidos

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

**Volumen máximo edificable**

Parcela nº	Edificabilidad
RM(...)	0,64 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
RE(...)	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>20</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>LA RELLANA</b>
-----------------------------	-------------------

<b>ZONA 20.2 USO COMERCIAL</b>
------------------------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Comercial

**Compatibles**

- Resto de usos Terciarios
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Residencial Unifamiliar
- Residencial Colectivo
- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- 1.000 m<sup>2</sup>

**Ocupación**

- 50%

**Volumen máximo edificable**

- 1,016 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Nº máximo de plantas**

- 3 plantas (Planta baja + 2)

**Retranqueo a alineación oficial**

- 3 m

**Separación a linderos**

- 3 m

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

No están previstas.

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>21</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>CUEVA DE MORALES - 2</b>
-----------------------------	-----------------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Unifamiliar
- Residencial Colectivo

**Compatibles**

- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- 100 m<sup>2</sup>

**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

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

**Volumen máximo edificable y densidad de vivienda**

Parcela nº	Edificabilidad	Nº de viviendas
P-1	0,8629 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	47 viviendas
P-2	0,9429 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	36 viviendas

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>22</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>ALCANÁ</b>
-----------------------------	---------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

**Compatibles**

- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- 200 m<sup>2</sup>

**Ocupación**

- 100 %

**Volumen máximo edificable**

- 1,9808 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Nº máximo de plantas**

- 3 plantas (Planta Baja + 2)

**Retranqueo a alineación oficial**

- Ninguno

**Separación a linderos**

- Ninguna

**Densidad de viviendas**

- 1 vivienda / 90 m<sup>2</sup> de superficie construida

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

**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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>)

## 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.

NOVIEMBRE DE 2008	P.G.O.U. DE VERA POR ADAPTACIÓN DE LAS NN SS A LA LOUA	
EXCMO AYUNTAMIENTO DE VERA	DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA	
	NORMAS URBANÍSTICAS	

### **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

<b>FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE U. A. DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº</b>	<b>U. A. 6</b>
---	-----------------------------------	----------------

<b>LOCALIZACIÓN</b>	Carretera de Cuevas. Núcleo urbano de Vera.
---------------------	--

<b>SUPERFICIE</b>	1,45 Hectáreas
-------------------	----------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

**Compatibles**

- Terciario
- Espacios libres
- Dotacional

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Aprovechamiento Medio**

- 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Número de plantas**

- 2 plantas

**Densidad máxima de viviendas**

- 60 viviendas/hectárea

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

<b>ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>
---

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

<b>DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>
---

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.

<b>CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN LA U. A. Nº 6</b>		
CONCEPTO	M <sup>2</sup> DE SUELO	
	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		

<b>FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE U. A. DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº</b>	<b>U. A. 16</b>
---	-----------------------------------	-----------------

<b>LOCALIZACIÓN</b>	Espíritu Santo. Núcleo urbano de Vera
---------------------	---------------------------------------

<b>SUPERFICIE</b>	0,4863 Hectáreas
-------------------	------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

**Compatibles**

- Terciario
- Espacios libres
- Dotacional

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Aprovechamiento Medio**

- 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Número de plantas**

- 2 plantas

**Densidad máxima de viviendas**

- 60 viviendas/hectárea

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

<b>ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>
---

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

<b>DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>
---

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.

<b>CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN LA U. A. Nº 16</b>		
<b>CONCEPTO</b>	<b>M<sup>2</sup> DE SUELO</b>	
	<b>SISTEMA GENERAL</b>	<b>SISTEMA LOCAL</b>
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	392	522
<b>DOCENTE</b>		1.000
<b>S.I.P.S</b>		
<b>10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN</b>		

<b>FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE U. A. DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº</b>	<b>U. A. 17</b>
---	-----------------------------------	-----------------

<b>LOCALIZACIÓN</b>	CN-340. Núcleo urbano de Vera
---------------------	-------------------------------

<b>SUPERFICIE</b>	1,138 Hectáreas
-------------------	-----------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Industrial

**Compatibles**

- Terciario
- Espacios libres
- Dotacional

**Excluidos**

- Residencial Unifamiliar
- Residencial Colectivo

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Aprovechamiento Medio**

- 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Número de plantas**

- 2 plantas

**Altura máxima para usos Industriales o Terciarios**

- 11 m

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

<b>ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>
---

No se ha tramitado expediente de planeamiento alguno en el ámbito de la Unidad de Actuación nº 17.

<b>DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>
---

En la Unidad de Actuación nº 17 no es exigible la reserva de vivienda protegida, dado que su uso característico es Industrial.

<b>CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN LA U. A. Nº 17</b>		
CONCEPTO	M <sup>2</sup> DE SUELO	
	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 Jatí 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.

NOVIEMBRE DE 2008	P.G.O.U. DE VERA POR ADAPTACIÓN DE LAS NN SS A LA LOUA	
EXCMO AYUNTAMIENTO DE VERA	DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA	
NORMAS URBANÍSTICAS		

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

<b>FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>	<b>SECTOR</b>	<b>R-5</b>
---	---------------	------------

<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>23</b>
---------------------	-----------

<b>LOCALIZACIÓN</b>	Paraje "Las Chinas". Núcleo Vera-Golf
---------------------	---------------------------------------

<b>SUPERFICIE</b>	149,20 Hectáreas
-------------------	------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Terciario
- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

**Compatibles**

- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Aprovechamiento Medio**

- 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Densidad máxima de viviendas**

- 20 viviendas/hectárea

**Número de plantas**

- 3 plantas

**Viviendas ordenadas por el Plan Parcial**

- 2.958 viviendas

<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	Sistema de Cooperación
-----------------------------	------------------------

<b>ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>
---

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)

<b>DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>
---

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.

<b>CESIONES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-5</b>			
CONCEPTO	M2 DE SUELO		
	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			

<b>OBSERVACIONES</b>
----------------------

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.

<b>CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-5 PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA</b>			
CONCEPTO	M2 DE SUELO		
	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			

NOVIEMBRE DE 2008	P.G.O.U. DE VERA POR ADAPTACIÓN DE LAS NN SS A LA LOUA	
EXCMO AYUNTAMIENTO DE VERA	DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA	
NORMAS URBANÍSTICAS		

<b>SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>23</b>
---------------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>VERA-GOLF</b>
-----------------------------	------------------

<b>VER FICHA URBANÍSTICA</b>
------------------------------

<b>FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>	<b>SECTOR</b>	<b>RC-6</b>
---	---------------	-------------

<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>24</b>
---------------------	-----------

<b>LOCALIZACIÓN</b>	Cerro Colorado. Núcleo de Costa
---------------------	---------------------------------

<b>SUPERFICIE</b>	66,86 Hectáreas
-------------------	-----------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Terciario
- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

**Compatibles**

- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Aprovechamiento Medio**

- 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Densidad máxima de viviendas**

- 30 viviendas/hectárea

**Número de plantas**

- 3 plantas

**Viviendas ordenadas por el Plan Parcial**

- 1.670 viviendas

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

<b>ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>
---

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)

<b>DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>
---

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.

<b>CESIONES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR RC-6</b>			
CONCEPTO	M2 DE SUELO		
	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	--	66.860	66.860
DOCENTE	--	20.040	20.040
S.I.P.S	--	40.050	40.050
<b>10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR</b>			

### **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 Jatí 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.

<b>CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR RC-6 PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA</b>			
CONCEPTO	M2 DE SUELO		
	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
<b>10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR</b>			

NOVIEMBRE DE 2008	P.G.O.U. DE VERA POR ADAPTACIÓN DE LAS NN SS A LA LOUA	
EXCMO AYUNTAMIENTO DE VERA	DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA	
NORMAS URBANÍSTICAS		

<b>SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>24</b>
---------------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>CERRO COLORADO</b>
-----------------------------	-----------------------

<b>VER FICHA URBANÍSTICA</b>
------------------------------

<b>FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>	<b>SECTOR</b>	<b>R-8</b>
---	---------------	------------

<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>25</b>
---------------------	-----------

<b>LOCALIZACIÓN</b>	Calle Mártires. Núcleo urbano de Vera
---------------------	---------------------------------------

<b>SUPERFICIE</b>	1,7739 Hectáreas
-------------------	------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

**Compatibles**

- Terciario
- Espacios libres
- Dotacional
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Aprovechamiento Medio**

- 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Densidad máxima de viviendas**

- 40 viviendas/hectárea

**Número de plantas**

- 2 plantas

**Viviendas ordenadas por el Plan Parcial**

- 70 viviendas

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

<b>ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>
---

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).

<b>DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>
---

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.

<b>CESIONES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-8</b>			
CONCEPTO	M2 DE SUELO		
	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	--	1.774	1.774
DOCENTE	--	1.000	1.000
S.I.P.S	--	710	710
<b>10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR</b>			

<b>SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>25</b>
---------------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>CALLE MÁRTIRES</b>
-----------------------------	-----------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Unifamiliar

**Compatibles**

- Espacios Libres
- Terciarios
- Dotacional
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Residencial Colectivo
- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- 100 m<sup>2</sup>

**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

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

**Volumen máximo edificable y número máximo de viviendas**

Parcela Nº	Edificabilidad	Nº de viviendas
3	1,1957 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7 viviendas
4	1,3373 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	17 viviendas
5	1,2118 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	19 viviendas
6	1,1663 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	17 viviendas
7	1,2329 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	8 viviendas

<b>FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>	<b>SECTOR</b>	<b>R-15</b>
---	---------------	-------------

<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>26</b>
---------------------	-----------

<b>LOCALIZACIÓN</b>	Paraje "El Hacho". Núcleo urbano Vera
---------------------	---------------------------------------

<b>SUPERFICIE</b>	5,6033 Hectáreas
-------------------	------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

**Compatibles**

- Terciario
- Espacios libres
- Dotacional
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Aprovechamiento Medio**

- 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Densidad máxima de viviendas**

- 60 viviendas/hectárea

**Número de plantas**

- 3 plantas

**Viviendas ordenadas por el Plan Parcial**

- 250 viviendas

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

<b>ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>
---

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).

<b>DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>
---

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.

<b>CESIONES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-15</b>			
CONCEPTO	M2 DE SUELO		
	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
<b>10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR</b>			

<b>SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>26</b>
---------------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>EL HACHO</b>
-----------------------------	-----------------

<b>ZONA 26.1 USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b>
--

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Unifamiliar

**Compatibles**

- Espacios Libres
- Terciarios
- Dotacional
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Residencial Colectivo
- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- 200 m<sup>2</sup>

**Ocupación**

- 40%

**Volumen máximo edificable**

- 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**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

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

**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

<b>SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>26</b>
---------------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>EL HACHO</b>
-----------------------------	-----------------

<b>ZONA 26.2 USO RESIDENCIAL COLECTIVO</b>
--

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

**Compatibles**

- Espacios Libres
- Terciarios
- Dotacional
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- 100 m<sup>2</sup>

**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

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

**Volumen máximo edificable y densidad de viviendas**

Manzana Nº	Edificabilidad	Nº máximo de viviendas
5	1,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	30 viviendas
6	1,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	82 viviendas
7	1,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	66 viviendas
8	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	10 viviendas
9	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	8 viviendas
10	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	9 viviendas

<b>FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>	<b>SECTOR</b>	<b>RC-5D</b>
---	---------------	--------------

<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>27</b>
---------------------	-----------

<b>LOCALIZACIÓN</b>	Paraje "Los Pelaos". Núcleo de Costa.
---------------------	---------------------------------------

<b>SUPERFICIE</b>	27,123 Hectáreas
-------------------	------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

**Compatibles**

- Terciario
- Espacios libres
- Dotacional
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Aprovechamiento Medio**

- 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Densidad máxima de viviendas**

- 30 viviendas/hectárea

**Número de plantas**

- 3 plantas

**Viviendas ordenadas por el Plan Parcial**

- 814 viviendas

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

<b>ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>
---

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).

<b>DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>
---

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.

<b>CESIONES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR RC-5D</b>			
CONCEPTO	M2 DE SUELO		
	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			

<b>SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>27</b>
---------------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>LOS PELAOS</b>
-----------------------------	-------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Unifamiliar
- Residencial Colectivo
- Hotelero

**Compatibles**

- Espacios Libres
- Terciarios
- Dotacional
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- 1.000 m<sup>2</sup>

**Ocupación**

- 50%

**Volumen máximo edificable**

- 0,6455 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**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

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

**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

<b>FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>	<b>SECTOR</b>	<b>R-13.1</b>
---	---------------	---------------

<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>28</b>
---------------------	-----------

<b>LOCALIZACIÓN</b>	Paraje "Cueva de Morales". Núcleo Vera
---------------------	--

<b>SUPERFICIE</b>	0,827 Hectáreas
-------------------	-----------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

**Compatibles**

- Terciario
- Espacios libres
- Dotacional
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Aprovechamiento Medio**

- 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Densidad máxima de viviendas**

- 60 viviendas/hectárea

**Número de plantas**

- 2 plantas

**Viviendas ordenadas por el Plan Parcial**

- 40 viviendas

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

<b>ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>
---

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).

<b>DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>
---

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.

<b>CESIONES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-13.1</b>			
CONCEPTO	M2 DE SUELO		
	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			

<b>SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>28</b>
---------------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>CUEVA DE MORALES - 1</b>
-----------------------------	-----------------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Unifamiliar

**Compatibles**

- Espacios Libres
- Terciarios
- Dotacional
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Residencial colectivo
- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- 100 m<sup>2</sup>

**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

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

**Volumen máximo edificable y densidad de viviendas**

Parcela Nº	Edificabilidad	Nº máximo de viviendas
R-1	1,042 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	26 viviendas
R-2	1,307 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	14 viviendas

<b>FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>	<b>SECTOR</b>	<b>R-13.3</b>
---	---------------	---------------

<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>29</b>
---------------------	-----------

<b>LOCALIZACIÓN</b>	Paraje "Cueva de Morales". Núcleo Vera
---------------------	--

<b>SUPERFICIE</b>	1,236 Hectáreas
-------------------	-----------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

**Compatibles**

- Terciario
- Espacios libres
- Dotacional
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Aprovechamiento Medio**

- 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Número de plantas**

- 3 plantas

**Densidad máxima de viviendas**

- 60 viviendas/hectárea

**Viviendas ordenadas por el Plan Parcial**

- 74 viviendas

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

<b>ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>
---

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).

<b>DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>
---

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.

<b>CESIONES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-13.3</b>			
CONCEPTO	M2 DE SUELO		
	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	--	1.353,90	1.353,90
DOCENTE S.I.P.S	--	1.000	1.000
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR			

<b>SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>29</b>
---------------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>CUEVA DE MORALES - 3</b>
-----------------------------	-----------------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Unifamiliar
- Residencial Colectivo

**Compatibles**

- Espacios Libres
- Terciarios
- Dotacional
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- 100 m<sup>2</sup>

**Ocupación**

- 100%

**Volumen máximo edificable**

- 1,0858 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Nº máximo de plantas**

- 3 plantas (Planta Baja + 2)

**Retranqueo a alineación oficial**

- Libre

**Separación a linderos**

- Libre

**Densidad de viviendas**

- Ver condiciones particulares

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

**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

<b>FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>	<b>SECTOR</b>	<b>R-12</b>
---	---------------	-------------

<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>30</b>
---------------------	-----------

<b>LOCALIZACIÓN</b>	Paraje "Hoya del Gallego". Núcleo Vera.
---------------------	---

<b>SUPERFICIE</b>	2,87325 Hectáreas
-------------------	-------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

**Compatibles**

- Terciario
- Espacios libres
- Dotacional
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Aprovechamiento Medio**

- 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Densidad máxima de viviendas**

- 60 viviendas/hectárea

**Número de plantas**

- 3 plantas

**Viviendas ordenadas por el Plan Parcial**

- 200 viviendas

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

<b>ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>
---

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).

<b>DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>
---

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.

<b>CESIONES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-12</b>			
CONCEPTO	M2 DE SUELO		
	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	--	3.600	3.600
DOCENTE	--	2.000	2.000
S.I.P.S	--	300	300
<b>10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR</b>			

<b>SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>30</b>
---------------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>HOYA DEL GALLEGO</b>
-----------------------------	-------------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Unifamiliar
- Residencial Colectivo

**Compatibles**

- Espacios Libres
- Terciarios
- Dotacional
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Parcela mínima**

- 100 m<sup>2</sup>

**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

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

**Volumen máximo edificable y densidad de viviendas**

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

<b>FICHA URBANISTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>	<b>SECTOR</b>	<b>RC-4D</b>
---	---------------	--------------

<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>31</b>
---------------------	-----------

<b>LOCALIZACIÓN</b>	Paraje "Los Canos". Núcleo de Costa.
---------------------	--------------------------------------

<b>SUPERFICIE</b>	62,35207 Hectáreas
-------------------	--------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

**Compatibles**

- Terciario
- Espacios libres
- Dotacional
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Aprovechamiento Medio**

- 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Densidad máxima de viviendas**

- 30 viviendas/hectárea

**Número de plantas**

- 3 plantas

**Viviendas ordenadas por el Plan Parcial**

- 1.870 viviendas

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

<b>ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>
---

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).

<b>DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>
---

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.

<b>CESIONES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR RC-4D</b>			
CONCEPTO	M2 DE SUELO		
	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
<b>10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR</b>			

<b>SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>31</b>
---------------------------------------	---------------------	-----------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>LOS CANOS</b>
-----------------------------	------------------

<b>USOS</b>
-------------

Preferentes	Alternativos	Compatibles	Excluidos
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Residencial Colectivo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Residencial Unifamiliar</li> <li>• Terciario</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Residencial Unifamiliar</li> <li>• Terciario</li> <li>• Dotacional</li> <li>• Espacios Libres</li> <li>• Aparcamientos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrial</li> </ul>

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

<p><b>Parcela mínima</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3.000 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><b>Ocupación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 40 %</li> </ul> <p><b>Volumen máximo edificable</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,57 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li> </ul> <p><b>Nº máximo de plantas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 plantas (Planta Baja + 2) para uso Residencial</li> <li>• 4 plantas (Planta Baja + 3) para uso Hotelero</li> </ul>	<p><b>Retranqueo a alineación oficial</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 m</li> </ul> <p><b>Separación a linderos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 m</li> </ul> <p><b>Distancia entre edificaciones</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 m</li> </ul> <p><b>Densidad de viviendas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ver condiciones particulares</li> </ul>
---	--

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

**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 m<sup>2</sup>
- Uso Residencial Unifamiliar Adosada = 1.200 m<sup>2</sup>
- Uso Residencial Unifamiliar Pareada = 600 m<sup>2</sup>
- Uso Terciario = 5.000 m<sup>2</sup>

#### 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

<b>FICHA URBANISTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>	<b>SECTOR</b>	<b>R-3</b>
---	---------------	------------

<b>ORDENANZA Nº</b>	<b>18</b>
---------------------	-----------

<b>LOCALIZACIÓN</b>	Paraje "Las Chinas". Núcleo Vera-Golf
---------------------	---------------------------------------

<b>SUPERFICIE</b>	3,0653 Hectáreas
-------------------	------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

**Compatibles**

- Terciario
- Espacios libres
- Dotacional
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Aprovechamiento Medio**

- 0,395 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Densidad máxima de viviendas**

- 61 viviendas/hectárea

**Número de plantas**

- 3 plantas

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

<b>ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>
---

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 m<sup>2</sup>(s), con aprovechamiento medio de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>(t) del total de 161.302 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(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.

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA U.E.R. 22</b>				
RESULTANTES DEL MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-3				
<b>ORDENANZA 18.1</b>				
Parcela	Edificab. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> = m <sup>2</sup> (t)	Parcela mín. (m <sup>2</sup> )	Ocupación %	Nº de viviendas
U.E.R. 22	0,22 = 1.783 m <sup>2</sup> (t)	2.000	25	20 viviendas

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA U.E.R. 22</b>				
RESULTANTES DE LA ADICIÓN DEL APROVECHAMIENTO NO ADJUDICADO				
<b>ORDENANZA 18.1</b>				
Parcela	Edificab. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> = m <sup>2</sup> (t)	Parcela mín. m <sup>2</sup>	Ocupación %	Nº de viviendas
U.E.R. 22	1,49 = 12.124 m <sup>2</sup> (t)	2.000	25	187 viviendas

<b>DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>
---

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.

<b>CESIONES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-3 (Incorporadas al Suelo Urbano Consolidado-Ordenanza 18)</b>			
CONCEPTO	M2 DE SUELO		
	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 Jatíco 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 m<sup>2</sup>) en el Núcleo de Costa y en el Núcleo de Golf, y 2 hectáreas (20.000 m<sup>2</sup>) 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

<b>FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>SECTOR</b>	<b>R-1</b>
--	---------------	------------

<b>LOCALIZACIÓN</b>	Paraje "Alcaná". Núcleo urbano de Vera
---------------------	--

<b>SUPERFICIE</b>	3,59 Hectáreas
-------------------	----------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

**Compatibles**

- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Aprovechamiento Medio**

- 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Densidad máxima de viviendas**

- 40 viviendas/hectárea

**Número de plantas**

- 2 plantas

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

<b>ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>
---

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).

<b>DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>
---

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.

<b>CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL SECTOR R-1</b>			
CONCEPTO	M2 DE SUELO		
	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			

<b>FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>SECTOR</b>	<b>R-4</b>
--	---------------	------------

<b>LOCALIZACIÓN</b>	Paraje "Solimana". Núcleo urbano Vera
---------------------	---------------------------------------

<b>SUPERFICIE</b>	4,10 Hectáreas
-------------------	----------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

**Compatibles**

- Terciario
- Dotacional
- Espacios Libres
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Aprovechamiento Medio**

- 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Densidad máxima de viviendas**

- 30 viviendas/hectárea

**Número de plantas**

- 2 plantas

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

<b>ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>
---

No se ha tramitado Plan Parcial de Ordenación en el ámbito del Sector R-4.

<b>DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>
---

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.

<b>CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL SECTOR R-4</b>			
CONCEPTO	M2 DE SUELO		
	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			

<b>FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>SECTOR</b>	<b>I-2</b>
--	---------------	------------

<b>LOCALIZACIÓN</b>	Carretera A-1200, de Vera a Garrucha.
---------------------	---------------------------------------

<b>SUPERFICIE</b>	34,17 Hectáreas
-------------------	-----------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Industrial

**Compatibles**

- Terciario
- Espacios libres
- Dotacional
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Aprovechamiento Medio**

- 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Número de plantas**

- 2 plantas

**Altura máxima para usos Industriales o Terciarios**

- 11 m

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

<b>ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>
---

No se ha tramitado Plan Parcial de Ordenación en el ámbito del Sector I-2

<b>DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>
---

En el Sector I-2 no es exigible la reserva de vivienda protegida, dado que su uso característico es Industrial.

<b>CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL SECTOR I-2</b>			
CONCEPTO	M2 DE SUELO		
	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			

<b>OBSERVACIONES</b>
----------------------

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.

<b>FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>SECTOR</b>	<b>I-3</b>
--	---------------	------------

<b>LOCALIZACIÓN</b>	Carretera A-1200, de Vera a Garrucha.
---------------------	---------------------------------------

<b>SUPERFICIE</b>	6,30 Hectáreas
-------------------	----------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Industrial

**Compatibles**

- Terciario
- Espacios libres
- Dotacional
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Aprovechamiento Medio**

- 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Altura máxima para usos Industriales o Terciarios**

- 11 m

**Número de plantas**

- 2 plantas

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

<b>ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>
---

No se ha tramitado Plan Parcial de Ordenación en el ámbito del Sector I-3.

<b>DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>
---

En el Sector I-3 no es exigible la reserva de vivienda protegida, dado que su uso característico es Industrial.

<b>CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL SECTOR I-3</b>			
CONCEPTO	M2 DE SUELO		
	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			

<b>FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>SECTOR</b>	<b>I-4</b>
--	---------------	------------

<b>LOCALIZACIÓN</b>	Carretera CN-340 – Paraje “La Mezquita”
---------------------	---

<b>SUPERFICIE</b>	7,67 Hectáreas
-------------------	----------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Industrial

**Compatibles**

- Terciario
- Espacios libres
- Dotacional
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Aprovechamiento Medio**

- 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Altura máxima para usos Industriales o Terciarios**

- 11 m

**Número de plantas**

- 2 plantas

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

<b>ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>
---

No se ha tramitado Plan Parcial de Ordenación en el ámbito del Sector I-4

<b>DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>
---

En el Sector I-4 no es exigible la reserva de vivienda protegida, dado que su uso característico es Industrial

<b>CESIONES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-4</b>			
CONCEPTO	M2 DE SUELO		
	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			

<b>FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>SECTOR</b>	<b>I-5</b>
--	---------------	------------

<b>LOCALIZACIÓN</b>	Carretera A-352, de Vera a Cuevas
---------------------	-----------------------------------

<b>SUPERFICIE</b>	24,7105 Hectáreas
-------------------	-------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Industrial

**Compatibles**

- Terciario
- Espacios libres
- Dotacional
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Aprovechamiento Medio**

- 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Número de plantas**

- 2 plantas

**Altura máxima para usos Industriales o Terciarios**

- 11 m

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

<b>ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>
---

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.

<b>DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>
---

En el Sector I-5 no es exigible la reserva de vivienda protegida, dado que su uso característico es Industrial.

<b>CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL SECTOR I-5</b>			
CONCEPTO	M2 DE SUELO		
	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			

<b>FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>SECTOR</b>	<b>RC-2</b>
--	---------------	-------------

<b>LOCALIZACIÓN</b>	Salzar de los Canos. Núcleo de Costa
---------------------	--------------------------------------

<b>SUPERFICIE</b>	70,0231 Hectáreas
-------------------	-------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

**Compatibles**

- Terciario
- Espacios libres
- Dotacional
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Aprovechamiento Medio**

- 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Densidad máxima de viviendas**

- 35 viviendas/hectárea

**Número de plantas**

- 3 plantas (para uso Residencial)
- 4 plantas (para uso Hotelero)

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

<b>ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>
---

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).

<b>DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>
---

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.

<b>CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL SECTOR RC-2</b>			
CONCEPTO	M2 DE SUELO		
	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			

<b>FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>SECTOR</b>	<b>RC-3</b>
--	---------------	-------------

<b>LOCALIZACIÓN</b>	La Espesura. Núcleo de Costa
---------------------	------------------------------

<b>SUPERFICIE</b>	30 Hectáreas
-------------------	--------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

**Compatibles**

- Terciario
- Espacios libres
- Dotacional
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Aprovechamiento Medio**

- 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Densidad máxima de viviendas**

- 40 viviendas/hectárea

**Número de plantas**

- 3 plantas (para uso Residencial)
- 4 plantas (para uso Hotelero)

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

<b>ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>
---

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.

<b>DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>
---

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.

<b>CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL SECTOR RC-3</b>			
CONCEPTO	M2 DE SUELO		
	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			

<b>FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>SECTOR</b>	<b>RC-4A</b>
--	---------------	--------------

<b>LOCALIZACIÓN</b>	Los Amarguillos. Núcleo de Costa
---------------------	----------------------------------

<b>SUPERFICIE</b>	82,7775 Hectáreas
-------------------	-------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

**Compatibles**

- Terciario
- Espacios libres
- Dotacional
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Aprovechamiento Medio**

- 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Densidad máxima de viviendas**

- 30 viviendas/hectárea

**Número de plantas**

- 3 plantas (para uso Residencial)
- 4 plantas (para uso Hotelero)

<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	Sistema de Cooperación
-----------------------------	------------------------

<b>ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>
---

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).

<b>DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>
---

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.

<b>CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL SECTOR RC-4A</b>			
CONCEPTO	M2 DE SUELO		
	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
<b>10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR</b>			

<b>FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>SECTOR</b>	<b>RC-4C</b>
--	---------------	--------------

<b>LOCALIZACIÓN</b>	Los Canos. Núcleo de Costa
---------------------	----------------------------

<b>SUPERFICIE</b>	37,5694 Hectáreas
-------------------	-------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

**Compatibles**

- Terciario
- Espacios libres
- Dotacional
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Aprovechamiento Medio**

- 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Densidad máxima de viviendas**

- 30 viviendas/hectárea

**Número de plantas**

- 3 plantas

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

<b>ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>
---

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).

<b>DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>
---

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.

<b>CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL SECTOR RC-4C</b>			
CONCEPTO	M2 DE SUELO		
	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			

<b>FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>SECTOR</b>	<b>RC-5B</b>
--	---------------	--------------

<b>LOCALIZACIÓN</b>	Cerro Colorado. Núcleo de Costa
---------------------	---------------------------------

<b>SUPERFICIE</b>	10,5218 Hectáreas
-------------------	-------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

**Compatibles**

- Terciario
- Espacios libres
- Dotacional
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Aprovechamiento Medio**

- 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Densidad máxima de viviendas**

- 30 viviendas/hectárea

**Número de plantas**

- 3 plantas

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

<b>ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>
---

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).

<b>DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>
---

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.

<b>CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL SECTOR RC-5B</b>			
CONCEPTO	M2 DE SUELO		
	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			

<b>FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>SECTOR</b>	<b>RC-5C</b>
--	---------------	--------------

<b>LOCALIZACIÓN</b>	Pozos de Bilbao. Núcleo de Costa
---------------------	----------------------------------

<b>SUPERFICIE</b>	25,2044 Hectáreas
-------------------	-------------------

<b>USOS</b>
-------------

**Preferentes**

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

**Compatibles**

- Terciario
- Espacios libres
- Dotacional
- Aparcamientos

**Excluidos**

- Industrial

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

**Aprovechamiento Medio**

- 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Densidad máxima de viviendas**

- 30 viviendas/hectárea

**Número de plantas**

- 3 plantas

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

<b>ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>
---

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).

<b>DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>
---

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.

<b>CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN EL SECTOR RC-5C</b>			
CONCEPTO	M2 DE SUELO		
	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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- 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 concurren 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 afcción 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> en una sola planta, en parcelas cuya superficie sea igual o superior a 5.000 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>.
  
- 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 m<sup>2</sup> 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 graficiadas 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 ANTIGUO	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	NUCLEO 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	
<b>TOTAL S.U.C</b>		<b>785,6853</b>	<b>12,0937</b>	<b>797,779 (Has)</b>
S.U.N.C	UA-6	1,4500	-	
	UA-16	0,4863	-	
	UA-17	-	1,1380	
<b>TOTAL S.U.N.C</b>		<b>1,9363</b>	<b>1,1380</b>	<b>3,0743 (Has)</b>
S.U.O	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	-		
<b>TOTAL S.U.O</b>		<b>317,84852</b>	<b>-</b>	<b>317,84852 (Has)</b>
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	-	
<b>TOTAL S.U.S</b>		<b>263,7862</b>	<b>72,8505</b>	<b>336,6367 (Has)</b>
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	
<b>TOTAL S.N.U.</b>			<b>4339,6664</b>	<b>4339,6664 (Has)</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE MUNICIPIO</b>				<b>5795,0049 (Has)</b>

## **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.

Vera, noviembre de 2008

El Ayuntamiento de Vera

Fdo. Olga García Martínez  
Arquitecta Municipal