

INDICE

1.- ANTECEDENTES.

- 1.1.- Autor del encargo.
- 1.2.- Técnico redactor.
- 1.3.- Planeamiento vigente.
- 1.4.- Normativa y Legislación Urbanística aplicable.
- 1.5.- Tramitación previa del expediente
- 1.6.- Contenido del Plan Parcial.

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

- 2.1.- Situación y Superficie del Plan Parcial.
- 2.2.- Características naturales del territorio.
- 2.3.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
- 2.4.- Estructura de la propiedad.
- 2.5.- Determinaciones del planeamiento vigente.

3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

- 3.1.- Zonificación y asignación de usos pormenorizados.

4.- DESCRIPCIÓN DE LAS REDES DE SERVICIOS.

- 4.1.- Red de abastecimiento de agua.
- 4.2.- Red de saneamiento.
- 4.3.- Red de energía eléctrica.
- 4.4.- Red de alumbrado público.
- 4.5.- Red de telefonía.
- 4.6.- Red viaria.

5.- ESTUDIO DE DOTACIONES.

- 5.1.- Superficie del Sector RC-4A y aprovechamiento.
- 5.2.- Sistemas Generales.
- 5.3.- Reserva de suelo para Espacios Libres de Dominio y Uso Público (E.L.D.U.P.).
- 5.4.- Reserva de suelo para Equipamiento Docente.
- 5.5.- Reserva de suelo para Equipamiento Deportivo.
- 5.6.- Reserva de suelo para Equipamiento Comercial.
- 5.7.- Reserva de suelo para Equipamiento Social.
- 5.8.- Red viaria y aparcamientos.

6.- RESUMEN DE USOS, SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES.

- 6.1.- Datos Iniciales.
- 6.2.- Dotaciones y Viales.
- 6.3.- Superficie de Suelo Privado.
- 6.4.- Superficie edificable en Suelo Privado.

7.- DISPOSICIÓN FINAL.

ANEXO I. URBANIZACIÓN DE INICIATIVA PARTICULAR.

ANEXO II. CUMPLIMIENTO DEL REAL DECRETO 72/1.992.

I MEMORIA.

1. ANTECEDENTES.

1.1. Autor del encargo.

El Plan Parcial del Sector RC-4A, del PGOU de Vera, se redacta por encargo de:

AYUNTAMIENTO DE VERA
CIF. P-0410000-D.
Domicilio: Plaza Mayor nº 1,
04620 Vera (Almería)

Representante: Felix López Caparrós.
Alcalde-Presidente.

1.2. Técnico Redactor.

Arquitecto: Luis Cano Rodríguez.

Colegiado nº 59 del Colegio Oficial de Arquitectos de Almería.

Domicilio: C/ del Mar nº31-Local 2, 04620 Vera (Almería).

Telf. 950 390 103 / Fax 950 391 063.

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto Luis Cano Rodríguez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

1.3. Planeamiento vigente.

- Plan General de Ordenación Urbanística de Vera, (por Adaptación de las NN. SS. a la LOUA), aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal adoptado el día 27 de noviembre de 2008 (B.O.P. de Almería nº 25, de fecha 6 de febrero de 2009, y nº 29, de fecha 12 de febrero de 2009).
- Ordenanza Municipal de Edificación, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 29 de marzo de 2007. (B.O.P. de Almería nº 73 de 17 de abril de 2007).
- Plan Especial para la Identificación, Ordenación y Gestión de Sistemas Generales e Infraestructuras de la Zona de Costa del T.M. de Vera, que afecta a los sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6 de las NN.SS. vigentes, que fue

aprobado definitivamente en virtud de acuerdo de Pleno de fecha 30 de Noviembre de 2004 (B.O.P. de 30 de Diciembre de 2004).

1.4. Normativa y legislación urbanística aplicable.

La redacción, tramitación y desarrollo del presente Plan Parcial se ajustará a lo especificado en las Normas, Leyes y Reglamentos que se relacionan a continuación:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- 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.
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, en sus preceptos en vigor.
- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Reglamento de Planeamiento Urbanístico. R.D. 3.159/1978 de 23 de junio.
- Reglamento de Gestión Urbanística. R.D. 3.288/1978 de 25 de agosto.
- Reglamento de Disciplina Urbanística. R.D. 2.187/1978 de 23 de junio.

1.5. Tramitación previa del expediente

El Plan Parcial del Sector RC-4A fue aprobado inicialmente en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de Junio de 2006.

El Plan Parcial del Sector RC-4A fue sometido a información pública por plazo de un mes, mediante la publicación del correspondiente edicto en el B.O.P. de Almería nº 130 de 10 de julio de 2006.

El mismo edicto fue publicado en el periódico de difusión provincial “La Voz de Almería” de 13 de julio de 2006.

Plan General de Ordenación Urbanística de Vera, (por Adaptación de las NN. SS. a la LOUA), aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal adoptado el día 27 de noviembre de 2008 (B.O.P. de Almería nº 25, de fecha 6 de febrero de 2009, y nº 29, de fecha 12 de febrero de 2009).

1.6. Contenido del Plan Parcial.**I. MEMORIA.**

1. ANTECEDENTES
 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
 3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.
 4. DESCRIPCIÓN DE LAS REDES DE SERVICIOS.
 5. ESTUDIO DE DOTACIONES.
 6. RESUMEN DE USOS, SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES.
 7. DISPOSICIÓN FINAL.
- ANEXOS A LA MEMORIA.

II. PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

I-01	SITUACION SEGUN PGOU DE VERA.....	1:10.000
I-02	SITUACIÓN SEGÚN CATASTRO.....	1:5.000
I-03	TOPOGRÁFICO.....	1:3.000
I-04	RED VIARIA.....	1:3.000
I-05	RED DE BAJA TENSIÓN	1:3.000
I-06	RED DE MEDIA TENSIÓN	1:3.000
I-07	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.....	1:3.000
I-08	RED DE ABASTECIMIENTO	1:3.000
I-09	RED DE SANEAMIENTO.....	1:3.000
I-10	RED DE PLUVIALES.....	1:3.000
I-11	RED DE RIEGO	1:3.000
I-12	RED DE GAS	1:3.000
I-13	RED DE TELEFONÍA	1:3.000
I-14	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	1:3.000

III. PLANOS DE ORDENACIÓN.

O-01	ZONIFICACIÓN	1:3.000
O-02	SUPERFICIE Y EDIFICABILIDAD	1:3.000
O-03	RED VIARIA PLANTA	1:3.000
O-04	PERFILES LONGITUDINALES.....	-
O-05	RED DE BAJA TENSIÓN	1:3.000
O-06	RED DE MEDIA TENSIÓN	1:3.000
O-07	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.....	1:3.000
O-08	RED DE ABASTECIMIENTO	1:3.000
O-09	RED DE SANEAMIENTO.....	1:3.000
O-10	RED DE PLUVIALES.....	1:3.000
O-11	RED DE RIEGO	1:3.000
O-12	RED DE GAS	1:3.000
O-13	RED DE TELEFONÍA	1:3.000
O-14	PARCELACIÓN A TÍTULO ORIENTATIVO	1:3.000

IV. ORDENANZAS.**V. PLAN DE ETAPAS.****VI. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.**

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.1 Situación y superficie del Plan Parcial.

El presente Plan Parcial tienen como ámbito espacial los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado incluidos en el Sector RC-4A, tal y como queda configurado en el Plan General de Ordenación Urbanística de Vera, (por Adaptación de las NN. SS. a la LOUA), aprobado definitivamente, siendo fiel reflejo de la delimitación prevista en el Plan Especial para la Identificación, Ordenación y Gestión de los Sistemas Generales e Infraestructuras de la Zona de Costa del T.M. de Vera.

Los terrenos objeto de este Plan Parcial forman parte de la extensa superficie de suelo clasificada ya como Suelo Urbanizable por las NN.SS. de Vera de 1991, que se extiende, de sur a norte, desde la carretera A-1200 (Vera - Garrucha) a el límite con el T.M. de Cuevas de Almanzora, y de este a oeste, desde la carretera AL-7107 (Garrucha – Villaricos), hasta una paralela imaginaria a ésta que pasa por la intersección del Camino de Puerto Rey y la A-1200. Este Suelo Urbanizable lo conforman los sectores RC-2, RC-3, RC-4, RC-5, RC-6 y RC-13.

Asimismo, las NN.SS. de Vera de 1991, así como el vigente PGOU de Vera, estructuran el Suelo Urbanizable de Costa mediante una trama de Sistemas Generales Viarios y de Espacios Libres, que conectan a los distintos sectores entre sí y con las carreteras locales (A-1200 y AL-7107). Se trata de una trama reticular apoyada básicamente en caminos existentes.

Al objeto de la cuantificación, gestión y ejecución de los mencionados Sistemas Generales, fue aprobado por el Ayuntamiento de Vera el Plan Especial para la Identificación, Ordenación y Gestión de Sistemas Generales e Infraestructuras de la Zona de Costa del T.M. de Vera.

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 Sector RC-4A es colindante al sur con el Rio Antas, por el este con la carretera AL-7107 de Carboneras a Villaricos, por el Oeste con la A-1200 (Vera-Garrucha) y por el norte con el resto del Suelo Urbanizable de la zona costera del T.M. de Vera.

Según el Cuadro 1 (2.4. Cuadro comparativo y de ajustes según medición reciente), del Plan Especial de Sistemas Generales e Infraestructuras, así como la Ficha Urbanística del vigente PGOU de Vera, la superficie total a ordenar es de OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL SETECIENTOS SETENTA Y CINCO metros cuadrados (827.775 m²).

2.2. Características naturales del territorio.

Los terrenos ordenados en el presente Plan Parcial se encuentran enclavados en el complejo Alpujárride de las estribaciones de la Sierra Almagrera, perteneciente a la zona Bética, donde existe un afloramiento de materiales postorogénicos, neógenos y cuaternarios, fundamentalmente margas arenosas y/o arcillosas y depósitos aluviales de areniscas y limos.

Según inspección ocular, el suelo se estima estable, no apreciándose problemas de tipo litológico, no obstante, si se podrían apreciar cuestiones de tipo geomorfológico por la pendiente de los terrenos en algunas zonas.

El Sector RC-4A objeto de este Plan Parcial tiene un perímetro irregular, con una distancia entre extremos medida paralela al eje del Sistema General Viario al Sur de 1430 m y perpendicular de 1170 m.

La zona noroeste del sector alcanza la cota máxima de 27,79 mts y en el sureste la mínima de 4,48 mts.

En cuanto a la vegetación existente, ésta se corresponde con las características semidesérticas de la zona, dada la escasez de lluvias y la alta salinidad de las aguas subterráneas. No existen cultivos de ningún tipo dentro del ámbito del sector, y escasamente se detecta algún tipo de vegetación arbustiva tipo jaras.

El Sector limita al Sur con el Rio Antas, por lo que se incorpora como anexo el "PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DEL ENCAUZAMIENTO DEL RIO ANTAS Y DE LA RAMBLA DEL ALGARROBO " que el Ayuntamiento de Vera está tramitando ante la Agencia Andaluza del Agua al objeto de definir la sección del encauzamiento y el límite sur de la ordenación.

2.3. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

Los terrenos a ordenar están ocupados en su mayor parte por matorral y manote bajo. En el norte del Sector existen unas masas vegetales, que se pretenden conservar.

Existen dos edificaciones, la primera destinada a restaurante, es compatible con la ordenación prevista por lo que se mantendrá dentro de la parcela correspondiente. La segunda, situada dentro de la zona de sistemas arqueológico deberá ser valorada en el Proyecto de Reparcelación.

En el vértice sureste del Sector se ha instalado la Estación de Bombeo de Aguas Residenciales (E.B.A.R.) de los Sistemas Generales, por el borde Sur discurre la conducción de Saneamiento hasta la depuradora.

En la Zona Suroeste del Sector existe un yacimiento arqueológico delimitado en coordenadas U.T.M. según informe de la Conserjería de Cultura de la Junta de Andalucía.

2.4. Estructura de la propiedad.

Los terrenos delimitados en el Plan corresponden a las siguientes fincas, cuyos propietarios, superficies y datos se relacionan a continuación.

Cuadro nº 1 – Superficies

PARCELA	Nº FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL (m²)	SUPERFICIE EN EL SECTOR (m²)	PROPIETARIOS	DIRECCION
01	8050	13439,00	13439,00	Iniciativas 2000, S.A	Av. Puerto Rey s/n ,Vera , (Almería)
02	8725	12000,00	12000,00	Iniciativas 2000, S.A	Av. Puerto Rey s/n ,Vera , (Almería)
03	8743	20000,00	20000,00	Iniciativas 2000, S.A	Av. Puerto Rey s/n ,Vera , (Almería)
04	11902	4953,00	1960,15	Iniciativas 2000, S.A	Av. Puerto Rey s/n ,Vera , (Almería)
05	25266	31679,00	31679,00	Iniciativas 2000, S.A	Av. Puerto Rey s/n ,Vera , (Almería)
06	3998	2240,00	2240,00	Iniciativas 2000, S.A	Av. Puerto Rey s/n ,Vera , (Almería)
07	11901	32852,00	26065,35	Iniciativas 2000, S.A	Av. Puerto Rey s/n ,Vera , (Almería)
07-1	6447	3080,00	2808,50	Iniciativas 2000, S.A	Av. Puerto Rey s/n ,Vera , (Almería)
08	35063	8000,00	8000,00	Indalobaría, S.L.	C/SanAntón,70ESC DCHA 6º D ,Granada
09	8653	26486,00	26486,00	Inmobiliaria Bañales del Sur S.L.	C/P. Martínez Artola, 8 3º C-2 BilBao (Vizcaya)
10	8736	126452,00	106096,65	Promociones Vergel de Vera S.L.	C/P. Martínez Artola, 8 3º C-2 BilBao (Vizcaya)
11	16696	18131,00	18131,00	Iniciativas 2000, S.A	Av. Puerto Rey s/n ,Vera , (Almería)
12	17610	22000,00	22000,00	Jarap, S.I.	Ctra. Verjer-Caños de Meca Km10, Barbate (Cádiz)
13	21672	57000,00	8800,00	Ayuntamiento	Plaza Mayor ,Vera (Almería)
14	6447	5000,00	5000,00	Ingofersa, S.L.	Paseo del Malecón, 158 Garraucha (Almería)
15	20874	80000,00	80000,00	Pradul, S.L.	C/Jardín, Nº 5 1º planta, Aguadulce (Almería)
16	7119	268315,00	247597,95	Pradul, S.L.	C/Jardín, Nº 5 1º planta, Aguadulce (Almería)
17	24023	8250,00	8250,00	Fraperona, S.L.	Diputación de La Hoya-Casa Castillo Nº 130 Lorca (Murcia)
18	8156	6707,00	6707,00	Desarrollos Alba de Vera	C/Arbol de la Seda, 1 Apdo correos 101 Vera (Almería)
19	7140	6149,00	6149,00	Desarrollos Alba de Vera	C/Arbol de la Seda, 1 Apdo correos 101 Vera (Almería)
20	7493	3218,00	3218,00	Desarrollos Alba de Vera	C/Arbol de la Seda, 1 Apdo correos 101 Vera (Almería)
21	6457	108935,00	111693,41	Desarrollos Alba de Vera	C/Arbol de la Seda, 1 Apdo correos 101 Vera (Almería)
22	6792	27770,64	27770,64	Desarrollos Alba de Vera	C/Arbol de la Seda, 1 Apdo correos 101 Vera (Almería)
23	7496	10215,00	10215,00	Desarrollos Alba de Vera	C/Arbol de la Seda, 1 Apdo correos 101 Vera (Almería)
TOTAL SUPF. REGISTRAL		902871,64			
TOTAL DEL SECTOR RC-4A			806306,65		

2.5. Determinaciones del Planeamiento Vigente

El Plan Especial para la Identificación, Ordenación y Gestión de Sistemas Generales e Infraestructuras de la zona de Costa del T.M. de Vera, en concordancia con las determinaciones de las NN.SS. de Vera, establece un criterio de adscripción de Sistemas Generales dada su implantación física, y su medición reciente y exacta, resultando la superficie del Sector RC-4A de 827.775 m², siendo las superficies adscritas al Sistema General de Espacios Libres de 69.500,00 m², y para Sistema General Viario, de 17.924 m², respectivamente.

El PGOU de Vera determina una Ficha Reguladora de Suelo Urbanizable Sectorizado, en adaptación a los contenidos de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y como compendio y suma de las determinaciones del planeamiento vigente, que se resume de la siguiente manera

SECTOR RC-4A		SUP.: 827.775 m²	A.M.: 0,30 m²/m²
CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS (m²)			
CONCEPTO		PARCIAL	TOTAL
SISTEMAS GENERALES	ESPACIOS LIBRES	69.500 m ²	87.424 m ²
	VIARIO	17.924 m ² s/PESGG	
DOTACIONES	S.E.L.D.U.P.	82.788 m ²	169.482 m ²
	EQ. DOCENTE	42.000 m ²	
	S.I.P.S.	44.694 m ²	

3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

3.1. Zonificación y asignación de usos pormenorizados.

El presente Plan Parcial tiene como ámbito los terrenos de propiedad privada del suelo incluidos en el Sector RC-4A, tal y como viene definido en el PGOU de Vera y en el Plan Especial para la Identificación, Ordenación y Gestión de Sistemas Generales e Infraestructuras.

Se redacta a iniciativa del AYUNTAMIENTO DE VERA, por el sistema de COOPERACIÓN tal y como se dispone en el vigente PGOU de Vera.

El Plan Parcial del Sector RC-4A pretende dar cumplimiento a las determinaciones que la legislación urbanística vigente exige para este instrumento de planeamiento de desarrollo, así como desarrollar las determinaciones que el Planeamiento Municipal de Vera y el Plan Especial para la Identificación, Ordenación y Gestión de Sistemas Generales e Infraestructuras en el ámbito del sector, con los siguiente objetivos:

- Ordenar los terrenos incluidos en el Sector RC-4A, asignando y calificando usos pormenorizados.
- Proyectar la trama urbana que estructure interiormente el sector y lo conecte con la trama urbana colindante y dotar de las infraestructuras interiores necesarias para el desarrollo urbanístico del sector, en coordinación con el Sistema General Viario definido en el Plan Especial y su correspondiente Proyecto de Sistemas Generales e Infraestructuras.
- Establecer y ubicar las reservas de terrenos para Espacios Libres y Dotaciones que establece la legislación urbanística y el planeamiento general vigente, en adaptación al carácter residencial-turístico, y optimizando su emplazamiento respecto al uso dominante.
- Delimitar las parcelas de uso dominante con dimensiones suficientes que potencien la organización interior, al objeto de disminuir el tráfico rodado exterior y generar zonas comunitarias propias de la segunda residencia.

En coherencia con los objetivos expuestos, se proyecta la planificación para el desarrollo del Sector RC-4A con los siguientes criterios:

- La ordenación se apoya en el eje del Sistema General Viario que se sitúa en el límite Norte del Sector y a partir del cual se propone una rotonda desde la que parte un vial en dirección Norte-Sur que se convierte en el eje principal de la ordenación.
- A partir de este eje se organiza una trama reticular que define las manzanas y resuelve las conexiones con el exterior y la adecuación a los límites del Sector.
- Los viales propuestos son suficientes para definir y acceder a las grandes manzanas de uso dominante, donde se prevé la tipología de bloques residenciales abiertos de baja densidad, que encierran zonas ajardinadas y equipamientos de carácter privado.

- Los Espacios Libres se sitúan a lo largo de los sistemas generales viarios, completando el Parque Lineal previsto por las NN.SS., y en el margen del Río Antas. También se configura una extensa reserva de suelo destinada a Espacios Libres de protección arqueológica en la zona suroeste del Sector.
- Asimismo se reserva una parcela del Sistema Local de Espacios Libres en la Manzana I , al objeto de proteger las masas arbóreas existentes en la actualidad
- Las parcelas dotacionales se ubican en el límite sur del sector separadas por zonas verdes del margen del río Antas.

4. DESCRIPCIÓN DE LAS REDES DE SERVICIOS.

4.1.Red de abastecimiento de agua.

4.1.1. Sistema de Abastecimiento previsto en el Proyecto de Sistemas Generales de los Sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6 de las NN.SS. de Vera.

El suministro de agua potable a la red de abastecimiento a los Sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6 de las NN.SS. de Vera se realizará desde la red de distribución general de GALASA que discurre por el municipio de Vera, a través de una tubería de fundición dúctil de 400 mm de diámetro cuyo punto de conexión se ha previsto en una arqueta situada al Este del municipio, en las proximidades de la carretera comarcal C-3327, junto a la plaza de toros.

Dicha conducción de alta presión recorrerá el denominado Camino de Cabuzana hasta entroncar con el vial 3 y 200 metros antes de alcanzar la glorieta de acceso a los SS.GG. N° 12, donde se bifurca para alimentar a los dos depósitos proyectados. Por un lado recorrerá el camino de la explanación existente en el sector RC-4A hacia el norte hasta el depósito de 20.000 m³ de capacidad situado al oeste del vial B. La otra derivación, con un diámetro de 250 mm, discurrirá a lo largo del vial 3 en sentido este hasta continuar por uno de los viales locales del sector RC-5E y alimentar al depósito de 4.000 m³ de capacidad.

Los dos depósitos proyectados suman un total de veinticuatro mil metros cúbicos (24.000 m³) de capacidad que garantizarán el suministro diario a una población de 107.400 habitantes equivalentes a razón de 250 litros por habitante y día, con una regulación conjunta de 21 horas.

Contando con estas dos fuentes de suministro, se ha configurado la red mallada, compuesta por siete mallas y cuatro ramales que pueden ser aislados mediante válvulas de corte, garantizando así una importante flexibilidad en el suministro. Se han propuesto conducciones de fundición dúctil, con diámetros de 600, 450, 400, 300, 250, 200, 150, 125 y 100 mm.

El trazado de las conducciones será bajo una de las aceras de todos los viales proyectados, además del tramo que discurre por el borde de la carretera ALP-118 para cerrar la malla entorno al sector RC-2, así como el tramo que discurriendo por un vial local del sector RC-6 que conecta los viales 5 y B, cierra la malla situada junto a dicho sector. Las conducciones de alimentación a la red que descienden desde los dos depósitos descritos anteriormente, discurrirán paralelas a otras conducciones: a la conducción de alta presión que abastece al depósito de 4.000 m³ por un lado y paralela a la conducción de riego que desciende desde el depósito de riego ubicado muy próximo al depósito de abastecimiento de 20.000 m³ de capacidad.

En cuanto a los elementos singulares, está previsto instalar hidrantes contra incendios de 100 mm de diámetro al menos cada 200 m. Por otro lado, se colocarán ventosas en todos los puntos altos de la red y a una distancia máxima de 500 m. Se dejarán también colocados desagües en los puntos bajos para vaciado de la red. Las válvulas serán de compuerta y se localizarán en los cruces o en el punto medio entre dos cruces permitiendo aislar tramos inferiores a 500 m. Por último, se prevé la instalación de cuatro válvulas reductoras de presión que mejoren el funcionamiento de ciertos ramales de la red en cuanto a sobrepresiones se refiere. La primera se encuentra situada al final de la conducción de alimentación a la red desde el depósito de 20.000 m³, se proponen otras dos en el vial 2 próximas a las glorietas y una última en el vial 5, junto a la linde de los sectores RC-5C y RC-5A.

Para las futuras conexiones de las redes locales a la red general se dejarán en ésta derivaciones en las intersecciones mediante pieza en te, válvula y brida ciega.

4.1.2. Sistema de Abastecimiento Interior del Sector RC-4A.

4.1.2.a) Criterios de dimensionamiento.

El punto de entronque con la red de abastecimiento de agua correspondiente al Sector RC-4A, que se describe en el presente Plan Parcial, se encuentra situado en la Glorieta que sirve de acceso al mismo.

En base a la tipología de la urbanización proyectada y el número de habitantes previstos, se establece la siguiente previsión de dotación:

Consumo doméstico

- Ocupación prevista (N): 3,5 hab/ vivienda.
- Dotación prevista (D): 250 l/hab/día
- Coeficiente punta (Kp): 2,5
- Caudal (l/seg): $Q = (Kp \times D \times N)/86.400$

Riego de jardines

- Jardines públicos: 2 l/m²/día
- Jardines privados: 4 l/m²/día
- Riego de calles: 1 l/m²/día
- Caudal (l/seg): $Q = (Cfc \times S \times 24)/Td$
Siendo Cfc = caudal ficticio continuo (l/seg x Ha)
S = área de riego.
Td = duración de la jornada de riego =
8 h/día red principal
2 h/día en acometida a parcelas

Otros consumos

- Hidrantes: 8,3 l/seg
- Uso comercial: 4 l/ m²(t)

La red se predimensiona para un caudal punta de 55 l/seg, siendo el caudal necesario a suministrar de forma continua de 22 l/seg (1.900 m³/día).

El cálculo de las secciones se realiza considerando la existencia de hidrantes con una presión sobre el terreno de 10 m.c.a., con un caudal de 500 l/min.

La presión mínima de la red será de 10 m.c.a., con conducciones de diámetros entre 250 mm y 80 mm.

4.1.2.b) Características de los materiales y las redes.

Materiales

La tubería general será de polietileno de alta densidad PN 10, con una presión de trabajo de 10 atm., de acuerdo con la UNE 53-131 y 53-133. La unión de las piezas entre sí o con el resto de las piezas será mediante accesorios de latón, bronce o fundición, según la UNE 37-101-75, UNE 37-102-84 y UNE 37-103-81. Las roscas serán conforme a la UNE 10-009.

Las válvulas serán enterradas, de compuerta, cierre elástico, cuerpo de fundición dúctil y eje de acero inoxidable. Presentarán eje telescópico de cuadradillo y tapa superior de fundición alojada en la acera.

Los cruces de calzada se realizarán en tubería de fundición dúctil de calidad mínima FGE 43-12 o 50-7 de UNE 36-118. Los tubos llevarán revestimiento interior de mortero de cemento centrifugado de conformidad con la Norma ISO 4179. La protección exterior constará de revestimiento de zinc y pintura Epoxi conforme a la ISO 8179.

Los desagües serán válvulas de seccionamiento que realizarán el vaciado a la red de saneamiento o pluviales. Se evitará el retorno mediante válvula de retención o realizando el vertido a nivel inferior de la tubería principal.

Las ventosas serán de fundición dúctil, se dispondrán en los puntos altos de cada tramo principal.

Los hidrantes se conectarán a la red mediante acometida independiente y dispondrán de válvula de cierre de compuerta. Estarán debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23-033 y será fácilmente accesible.

Los anclajes serán los especificados en las tablas de la compañía suministradora.

Las bocas de riego serán de fundición, y estarán provistas de tapa y cierre.

Redes

Las tuberías se proyectan bajo las aceras, con una profundidad mínima de 1 m. En las zonas de confluencia con la red de saneamiento, ésta deberá situarse en un nivel inferior. La distancia mínima a otras redes será:

	Separación Horizontal	Separación Vertical
Alcantarillado	60 cm	50 cm
Electricidad	30 cm	20 cm
Telefonía	20 cm	20 cm

4.2.Red de saneamiento.

4.2.1. Sistema de Saneamiento previsto en el Proyecto de Sistemas Generales de los Sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6 de las NN.SS. de Vera.

La red de proyectada se ha estructurado sobre 5 colectores (entendiendo por tales los que desaguan directamente a una estación de bombeo) y 17 ramales que vierten sobre los anteriores de forma directa o a través de otros. La longitud total de todos ellos es de 16.706 metros y sus pendientes máxima y mínima son del 9,105% y 0,30% respectivamente.

Para facilitar su inspección, todos los ramales se ejecutan mediante tramos rectos con pozos de registro situados a una distancia máxima de 50 metros y en los cambios de dirección. El número total de pozos previstos es de 395.

También se han previsto pozos en la intersección de los sistemas generales con los locales previstos en los planes parciales en desarrollo, con el fin de que puedan conectar en ellos los ramales que desagüen por dichos sistemas locales. Las profundidades, taludes y bermas adoptados para las zanjas son los mostrados en los planos de detalles y en los perfiles longitudinales.

Todas las conducciones son PVC UNE 53332, excepto el último tramo del COLECTOR 1 (a partir del pozo 33), que, por su diámetro (1000 mm) es de hormigón. Los diámetros de las tuberías de PVC se encuentran entre 315 y 630 mm, con rigideces circunferenciales SN-4 y SN-8 para profundidades de zanja inferiores y superiores a 2 metros respectivamente.

4.2.2. Sistema de Saneamiento Interior del Sector RC-4A.

El punto de entronque con la red de saneamiento de agua correspondiente al Sector RC-4A, que se describe en el presente Plan Parcial, se encuentra situado en la Glorieta situada en el vértice sureste del sector.

Se ha previsto una red separadora para uso exclusivo de aguas residuales que garantice el servicio a que se destina. La conexión se realizará en los puntos indicados en planos, acometiendo por gravedad el nuevo trazado.

4.2.2.a) Criterios de dimensionamiento.

Se tendrán en cuenta los caudales de la red de abastecimiento de agua potable para usos domésticos, con un caudal instantáneo cuatro veces el medio, y con un mínimo de 10 l/seg, considerando velocidades de circulación entre 0,50 y 3,50 m/seg a sección llena.

Nº de habitantes: 5 habitantes / 100 m² edificados.

Dotación: 250 l / hab / día

Caudal: $Q = (K_p \times D \times N) / 86400$

Siendo: Q = caudal máximo
D = dotación prevista
N = población prevista
K_p = coeficiente punta = 2,5

4.2.2.b) Características de los materiales y las redes.

La red de colectores generales se ejecutará mediante la colocación de tubería de P.V.C. tipo teja liso con junta elástica, enterrada en la parte central de los viales al que se conectarán las acometidas de cada parcela, mediante pozos de registro correspondientes.

La red tendrá los correspondientes pozos de registro, en cada cruce, y en las conexiones de las acometidas, no siendo su separación mayor de 30 m.

Los tubos de la conducción general en los pozos serán pasantes, (siempre que sea en línea recta) sacando un taladro al tubo para su registro.

Las tapas de los pozos de registro serán de fundición dúctil y cierre elástico, tipo D-400.

. La velocidad máxima del agua en las tuberías deberá estar comprendida entre 1 y 1,5 m./s., y la pendiente mínima será del 1 %, contando para el cálculo de las pérdidas de carga los siguientes valores:

- Pozo de registro 0,03 m.
- Conexión simple lateral 0,06 m.
- Conexión doble lateral 0,09 m.
- Conexión de dirección 0,06 m.

En el caso de que las tuberías dispongan su generatriz superior a menos de 1,20 m. de profundidad respecto a las aceras o de 2,50 m. respecto a las calzadas, se procederá al refuerzo de las tuberías a partir de recubrimiento de hormigón en masa de resistencia característica 100 Kg/cm².

No se admitirán conexiones a los colectores de diámetro inferior a 200 mm. con pendiente de un 3 % y con trazado y disposiciones que no eviten que el agua de los colectores pueda introducirse en las conexiones.

Las acometidas individuales serán siempre conectadas a pozo de registro, se colocará además un bote sifónico en la acera de polietileno con tapa de registro de fundición dúctil. La prolongación del bote sifónico a la rasante de la acera será P.V.C. color teja lisa de 250 mm.

4.3.Red de evacuación de pluviales

4.3.1. Sistema de Evacuación de Pluviales previsto en el Proyecto de Sistemas Generales de los Sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6 de las NN.SS. de Vera.

Se proyecta una red formada por 15 colectores que drenan las escorrentías superficiales hasta alguno de los Emisarios de pluviales. A estos colectores vierten 13 ramales, de forma directa o a través de otros. La longitud total de todos ellos es de 16.706 metros y sus pendientes máxima y mínima son del 9,105% y 0,30% respectivamente.

Para facilitar su inspección, todos los ramales se ejecutan mediante tramos rectos con pozos de registro situados a una distancia máxima de 50 metros y en los cambios de dirección. El número total de pozos previstos es de 395.

También se han previsto pozos en la intersección de los sistemas generales con los locales previstos en los planes parciales en desarrollo, con el fin de que puedan conectar en ellos los ramales que desagüen por dichos sistemas locales.

Las profundidades, taludes y bermas adoptados para las zanjas son los mostrados en los planos de detalles y en los perfiles longitudinales.

Las conducciones proyectadas son de PVC UNE 53332 hasta 710 mm de diámetro y de hormigón armado para diámetros superiores (800 y 1000).

4.3.2. Sistema de Evacuación de Pluviales Interior del Sector RC-4A.

El Sector RC-4A no recibe aguas de escorrentía de fincas colindantes.

La red de aguas pluviales se resolverá mediante la construcción de cunetas de encauzamiento discurriendo por los espacios libres, paralelamente a las vías de tráfico rodado.

Los imbornales previstos en las calles estarán directamente comunicados con el encauzamiento lineal descrito. Estos conductos superficiales, además de ir filtrando en su recorrido, garantizarán su continuidad salvando los cruces de calzada mediante conductos enterrados de suficiente sección.

En los viarios no bordeados por espacios libres y en los que se prevé vallados de fachada, el encauzamiento de las aguas pluviales recogidas por los imbornales dispuestos en el vial se ejecutará de forma subterránea, vertiendo finalmente en el cauce del Río Antas.

4.4.Red de riego

4.4.1. Sistema de Riego previsto en el Proyecto de Sistemas Generales de los Sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6 de las NN.SS. de Vera.

Red primaria

El suministro de agua de riego a la red proyectada podrá realizarse a través de una derivación de la conducción en alta de abastecimiento, que además de alimentar los dos depósitos de abastecimiento recogidos en este proyecto también abastecerá al de riego, mediante tubería de fundición dúctil y 350 mm de diámetro.

El depósito proyectado cuenta con 11.000 m³ de capacidad que garantizarán el suministro diario a una superficie regable de 286,83 Has a razón de 4 litros por metro cuadrado y día, con una regulación de 23 horas. Se encuentra ubicado junto al depósito de abastecimiento de 20.000 m³ de capacidad en el sector RC-4A, al Oeste del vial B.

La red se ha configurado de forma análoga a la de abastecimiento, con la diferencia de disponer de una sola fuente de suministro. Se trata pues de una red mixta, compuesta por siete mallas y cuatro ramales que pueden ser aislados mediante válvulas de corte, garantizando así una importante flexibilidad en el suministro.

Se han propuesto conducciones de polietileno de alta densidad, con diámetros de 450, 400, 315, 250, 200, 160, 125 y 110 mm.

El trazado de las conducciones será bajo una de las aceras de todos los viales proyectados, además del tramo que discurre por el borde de la carretera ALP-118 para cerrar la malla entorno al sector RC-2, así como el tramo que discurre por un vial local del sector RC-6 que conecta los viales 5 y B, cierra la malla situada junto a dicho sector. La conducción de alimentación a la red que descienden desde el depósito descrito anteriormente, discurrirá en gran parte de su trazado paralela a la conducción de alimentación a la red de abastecimiento que desciende desde el depósito de 20.000 m³ de capacidad.

En cuanto a los elementos singulares, está previsto instalar bocas de riego al menos cada 200 m. Por otro lado, se colocarán ventosas en todos los puntos altos de la red y a una distancia máxima de 500 m. Se dejarán también colocados desagües en los puntos bajos para vaciado de la red. Las válvulas serán de compuerta y se localizarán en los cruces o en el punto medio entre dos cruces permitiendo aislar tramos inferiores a 500 m. Por último, y al igual que en la red de abastecimiento, se prevé la instalación de cuatro válvulas reductoras de presión que mejoren el funcionamiento de ciertos ramales de la red en cuanto a sobrepresiones se refiere. La primera se encuentra situada al final de la conducción de alimentación a la red desde el depósito, se proponen otras dos en el vial 2 próximas a las glorietas y una última en el vial 5, junto a la linde de los sectores RC-5C y RC-5^a

Para las futuras conexiones de las redes locales a la red general se dejarán en ésta derivaciones en las intersecciones mediante pieza en te, válvula y brida ciega.

Red secundaria

En cuanto a la red secundaria, se ha dividido el riego de las zonas verdes en 148 sectores diferentes; cada uno de dichos sectores será alimentado por la correspondiente acometida desde la red primaria. Estos sectores corresponden a los alcorques de los viales, a las medianas y a las isletas centrales y bandas verdes de las glorietas.

4.4.2. Sistema de Riego Interior del Sector RC-4A.

Los espacios libres se dotarán, además de alumbrado público, de red de suministro de agua potable y boca de riego para el mantenimiento de los mismos.

Toda plantación prevista, contará con una red de riego por goteo que garantice su crecimiento. Para ello, desde los puntos de riego situados en la red viaria, se distribuirá una red de polietileno alta densidad de 16 atm y d 30 mm.

4.5.Red de energía eléctrica.

4.5.1. Sistema de Energía Eléctrica previsto en el Proyecto de Sistemas Generales de los Sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6 de las NN.SS. de Vera.

El sistema eléctrico previsto se ejecutará en 3 fases.

En una primera fase se reforzará una línea existente en la zona, que va de la subestación de Vera hasta Puerto Rey, pasándola a doble circuito, y proporcionará suministro eléctrico al sector 4b; se construirá una nueva de unos 7 Km. desde la subestación de Vera, con doble circuito, para suministrar fluido eléctrico al sector 4a. Desde una subestación situada en el término municipal de Cuevas de Almazora propiedad de la empresa suministradora Portillo, junto al río Almanzora, se suministra electricidad a 700 viviendas del sector 5e a través de una línea existente y se construirá una nueva línea con doble circuito desde la misma subestación de unos 4 Km. hasta el citado sector bordeando el futuro vial A. Con esta última línea se pretende dar suministro a 1800 viviendas. Estas líneas dejarían de utilizarse cuando se construya la futura subestación. Por tanto los tramos que discurren por suelo urbanizable se desmantelarían.

En la segunda fase se construirá la red de Media Tensión con un diseño de “Anillos múltiples”, con diferentes bucles, cada uno de ellos con entrada y salida a/desde una futura subestación transformadora situada en el sector 5d, junto a la glorieta 12. Esta subestación en un primer momento contará con 2 trafos de 30 MVA y recibirá la energía eléctrica a través de una línea de 132 KV desde el punto de acometida que indique la compañía Sevillana-Endesa Distribución.

En esta obra sólo se contempla la ejecución de la obra civil (tubos y arquetas) necesaria para el posterior tendido de los circuitos por los sistemas generales aquí contemplados.

En el desarrollo de los proyectos de urbanización correspondientes a los planes parciales de los diferentes sectores, una vez delimitado el uso de las parcelas que los conforman, se calcularán las cargas que generan y se dimensionarán convenientemente los circuitos, centros de transformación, sistemas de puesta a tierra y demás elementos de la red.

Los Centros de Transformación podrán estar en los sistemas generales aquí proyectados, o bien en cualquiera de los sistemas locales que paran de éstos. Por tanto, los circuitos a que se aluden en este proyecto deben entenderse como *“la parte de los circuitos definitivos que puede llegar a discurrir por los sistemas generales”*

Lógicamente, y en función de las necesidades de las parcelas, un circuito podrá “dejar” un sistema general para discurrir por uno local y volver de nuevo al general en el punto en que lo dejó o en cualquier otro.

Si vuelve en otro, el tramo de tubo que dejamos previsto entre ambos será innecesario.

Con estos criterios se ha diseñado un esquema con la posible disposición de los circuitos. Esta disposición atiende únicamente a la necesidad de previsión de tubos en los sistemas generales proyectados. A partir de esta disposición se deduce el número de tubos a instalar en los diferentes tramos de viales, de acuerdo con lo mostrado en los planos correspondientes.

En una tercera fase se procedería a la ampliación de la subestación, cambiando los trafos de 30 MVA, por trafos de 60 MVA y añadiendo tantas celdas de MT como nuevas líneas fueran necesarias hasta cubrir toda la demanda.

En cuanto a la red de Baja Tensión, dada la indefinición que en estos momentos se tiene sobre la distribución de la demanda, únicamente con el fin de no tener que volver a abrir zanjas una vez ejecutados los sistemas generales, se prevé la instalación de tubos y arquetas con la disposición mostrada en planos.

4.5.2. Sistema de Energía Eléctrica Interior del Sector RC-4A.

4.5.2.a) Criterios de dimensionamiento.

El suministro de energía eléctrica al sector se realizará a partir de la línea de media tensión que discurre desde la subestación ubicada en el ámbito del Plan Parcial del Sector RC-5D.

La urbanización, en el interior del sector, se abastecerá de energía eléctrica mediante una línea subterránea de media tensión, diseñada en doble circuito 3 x 150mm² con aislamiento 18/30KV y derivada del ramal antes mencionado.

La alimentación de las diferentes parcelas como del alumbrado público se efectuará mediante centros de transformación situados en suelo lucrativo, cuya capacidad en KVA quedará definida en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los conductos mantienen las profundidades y distancias de seguridad establecidas normativamente.

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y en las Instrucciones e Interpretaciones Complementarias, se ha adoptado un grado de electrificación medio, es decir de 5,5 Kw en viviendas, y de 100W/m² en el resto de las superficies destinadas a otros usos.

4.5.2.a) Características de las redes

La red de Media Tensión discurrirá bajo tubo PVC de diámetro 200mm y estará compuesta por 6 x 150mm². Contará con pozos de registro troncocónicos dispuestos cada 50m. Estará señalizada. Los pasos bajo calzada estarán provistos de un conducto adicional de seguridad.

De los centros de transformación, se dejarán conducciones preparadas para alojar los conductores oportunos de abastecimiento en baja tensión a las diferentes parcelas residenciales. Las parcelas comerciales y de equipamiento, habida cuenta sus características potenciales, se dejarán de forma que puedan abastecerse tanto en Media Tensión como en Baja Tensión. Para ello se dejarán previstos 2 D.200 partiendo de las arquetas troncocónicas de M.T. y 4 D.140 partiendo de las arquetas troncocónicas de B.T.

4.6.Red de alumbrado público.

4.6.1. Sistema de Alumbrado previsto en el Proyecto de Sistemas Generales de los Sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6 de las NN.SS. de Vera.

En el cuadro resumen siguiente se muestra la disposición de luminarias prevista en cada uno de los viales tipo.

Vial	Altura (m)	Implantación	Interdistancia (m)	Lámpara
Avenida con carril bici	10,00	Unilateral	25,00	VSAP 250 w
Avenida sin carril bici	10,00	Unilateral	25,00	VSAP 250 w
Calle con carril bici	10,00	Unilateral	≈20,00	VSAP 150 w
Calle sin carril bici	10,00	Unilateral	≈20,00	VSAP 150 w

Los parámetros luminotécnicos obtenidos en el cálculo alcanzan los parámetros exigidos.

4.6.2. Sistema de Alumbrado Interior del Sector RC-4A.

Dadas las características de la Urbanización se ha previsto una línea de suministro de energía eléctrica independiente para el alumbrado de los viales y de los espacios libres de dominio y uso público previstos en el Plan Parcial. Para el cálculo de la sección del conductor deberá tenerse en cuenta que la caída de tensión sea en todos los casos inferior al 20%. Debido a que el conductor estará enterrado no se instalará una sección inferior a 6 mm^2 , y su aislamiento será de P.V.C. 1KV. El cable discurrirá por el interior de tubo Glasmar o similar.

Las calles residenciales de la red diseñada se les asignará 7,5 lux como nivel de iluminación; las calles peatonales contarán con un nivel de iluminación de 5 lux y los espacios libres de 12 lux.

Las luminarias serán sobre báculo de 4 m. de altura en viales y de 3m. de altura en espacios libres, tipo globo general difuso con lámparas Vapor de Mercurio de 250w. las rotondas contarán en su centro con báculos de 9m. y luminarias múltiples.

La energía que se suministrará en red de Baja tensión será a base de sistema trifásico con neutro, a tensión 380/220V procedente de los centros de transformación existentes.

El circuito que constituye esta red será subterráneo, tendrá su origen en un cuadro general de protección y maniobra C.D. y se procurará que los distintos circuitos proyectados sean lo más uniformes posible y evitando los cambios de secciones que dan lugar a nuevos dispositivos de protección.

El alumbrado irá preparado para la correspondiente discriminación horaria con dos encendidos, uno de la totalidad de los puntos y el otro del 50%.

Se prestará especial atención a garantizar la toma de tierra de todos los elementos intervinientes.

Los conductos irán enterrados bajo aceras, en zanjo sobre lecho de arena y entubados en tubo PVC 110mm.

4.7.Red de telefonía.

4.7.1. Sistema de Comunicaciones previsto en el Proyecto de Sistemas Generales de los Sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6 de las NN.SS. de Vera.

Dado el carácter mayoritariamente residencial de los sectores costeros que se desarrollan, y la demanda creciente de servicios telemáticos, se ha previsto la ejecución de la obra civil necesaria para alojar dos redes de comunicaciones diferentes.

Una de ellas se ha diseñado siguiendo los criterios de Telefónica, como operador mayoritario en la zona. No obstante, la implantación de un operador será objeto de negociación posterior entre éste y la propiedad, sobrepasando el objeto del presente proyecto.

4.7.2. Sistema de Comunicaciones Interior en el Sector RC-4A.

La distribución se realizará dentro del sector mediante canalización subterránea formada por 8 tubos de 63mm y arquetas de 80cm x 80cm.

La acometida a las distintas parcelas se realizará mediante las arquetas realizadas para este fin.

La separación entre las canalizaciones y las tuberías o conductos de otros servicios deberán ser como mínimo las siguientes:

Canalizaciones de alumbrado o fuerza eléctrica: 25 cm. con línea de alta tensión y 20 cm. con línea de baja tensión.

Con tuberías de otros servicios, tales como agua, gas, etc., 30 cm. de tierra como mínimo.

Cuando la canalización cruce con canalizaciones de otros servicios, se dejará suficiente espacio entre los conductos y los tubos, para que de modo fácil, se puedan retocar las uniones, efectuar reparaciones o tomar derivaciones. Esta distancia será de 30 cm. entre los tubos y el lecho de tierra partida y arena, o firme de la canalización.

La explanación de la zanja se hará de modo que siempre se encuentre pendiente hacia una de las arquetas.

Las curvas en las canalizaciones, han de ser sencillas por simple cambio de dirección, pudiéndose efectuar en plano horizontal o en plano vertical.

Al objeto de eliminar perturbaciones en los cables telefónicos, se procurará evitar paralelismo entre éstos y los eléctricos de alta tensión, alejándose la mayor distancia posible cuando se construya la canalización.

La longitud máxima de canalización subterránea será de 150 m. entre arquetas; la distancia mínima entre la parte superior de la canalización y la rasante de la acera o terreno, 45 cm., cuando la canalización discurra bajo calzada, la altura mínima de relleno desde el pavimento al techo del prisma será de 60 cm.

Los conductos irán recubiertos con hormigón en masa de 150 Kg/m³, formando un prisma continuo, tal como se indica en los planos de secciones adjuntos.

4.8.Red de Gas

4.8.1. Sistema de Gas previsto en el Proyecto de Sistemas Generales de los Sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6 de las NN.SS. de Vera.

Para el diseño de la red de distribución de gas natural se han mantenido contactos con los responsables provinciales de ENDESA GAS .

Toda la tubería prevista es de Polietileno Media Densidad para gas. La valvulería prevista, así como las zanjas, arquetas, condiciones en los cruces, etc, se ajustan a la especificaciones de la Compañía Suministradora, que se recogen en los apartados correspondientes del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares y en los planos de detalles.

4.8.2. Sistema de Gas Interior del Sector RC-4A.

Se prevé una red de gas interior del Sector RC-4A, según lo especificado en planos.

4.9. Red viaria.

4.9.1. Sistema Viario previsto en el Proyecto de Sistemas Generales de los Sectores RC-2, RC-4, RC-5 y RC-6 de las NN.SS. de Vera.

Trazado de viales

El sistema viario se estructura sobre dos ejes principales, uno perpendicular (**Vial 3**) y otro sensiblemente paralelo (**Vial A**) a la línea de costa, que distribuyen el tráfico desde las conexiones con el núcleo de Vera y con la Carretera C-3327 respectivamente.

Estos dos viales y el situado más al norte (**Vial 4**) tendrán sección tipo de avenida, con doble calzada y mediana ajardinada. El resto serán calles de calzada única.

Se proyectan carriles bici integrados en el viario que conectará con Vera y con el carril paralelo a la ALP-118 proyectado por Diputación.

Se describen a continuación las características geométricas en planta y alzado, así como las secciones transversales adoptadas para los diferentes elementos proyectados.

Trazado en Planta

El **Vial A** tiene una longitud total es de 3.429 metros y está formado por una sucesión de alineaciones rectas unidas entre sí mediante alineaciones curvas con radios comprendidos entre 90 y 945 metros. A lo largo de su desarrollo se sitúan las glorietas 4, 5, 6, 7, 8 y 9.

El **Vial B** tiene una longitud total es de 3.718 metros y está formado por una sucesión de alineaciones rectas unidas entre sí mediante alineaciones curvas con radios comprendidos entre 125 y 2.000 metros. Conecta con el Vial A en la Glorieta 4, y a lo largo de su desarrollo se sitúan las glorietas 10, 11, 12 y 13.

Con una longitud de 1.545 metros, el **Vial 1** conecta en su extremo Este con el Sector RC-13 y con los viales A y B en las glorietas 5 y 10 respectivamente. Los radios máximo y mínimo de sus alineaciones curvas son de 1.000 y 100 metros respectivamente.

El **Vial 2** Discurre desde la carretera ALP-118, con la que conecta mediante la Glorieta 1 (que no forma parte de este proyecto), hasta el Vial B (Glorieta 11). Tiene una longitud de 2.084 metros, con radios máximo y mínimo de 650 y 125 metros en sus alineaciones curvas. Conecta con el Vial A en la Glorieta 6.

Como el anterior, el **Vial 3**, se desarrolla desde la carretera ALP-118, con la que conecta mediante una glorieta en fase de ejecución (y que no forma parte del presente proyecto), hasta el límite del suelo urbanizable según el trazado actual del camino de Cabuzana. Su longitud es de 2.259 metros y sus radios máximo y mínimo de 1.000 y 100 metros respectivamente. Conecta con el Vial A en la Glorieta 7 y con el B en la 12.

El **Vial 4** también se desarrolla desde la carretera ALP-118 (Glorieta 2), hasta el Vial B (Glorieta 13). Su longitud es de 2.280 metros y sus radios máximo y mínimo de 600 y 160 metros respectivamente. Conecta con el Vial A en la Glorieta 7. En su PK 0+110 se proyecta una nueva glorieta desde la que parte el Vial 5.

El **Vial 5** Parte del Vial 4 (Glorieta 3) y conecta en su extremo Noroeste con un vial previsto en el Plan Parcial del Sector RC-6.

Con el fin de poder evacuar las aguas procedentes del barranco del Algarrobo, mediante su encauzamiento, que discurre por la zona de aparcamiento del parque acuático de Vera y por zonas verdes situadas entre ésta y el mar, se prevé elevar la rasante de la **carretera ALP-118** en una longitud de 380 metros, manteniéndose su trazado en planta.

En este tramo, también se amplía la plataforma, para el alojamiento de los servicios previstos a lo largo del mismo, y se ejecuta el carril bici. Por último, con el fin de alojar a la rasante definitiva las conducciones de abastecimiento en alta de llegada al depósito de 4.000 m³, y los tramos iniciales de alimentación desde éste, también se prevé la ejecución de la plataforma de un tramo de vial previsto en el plan parcial del sector RC-4a.

Trazado en Alzado

El trazado en alzado de los diferentes viales viene muy condicionado por la rasante de la carretera ALP-118 y por la necesidad de evacuar las aguas pluviales.

El escaso desnivel y las bajas cotas de los terrenos por los que discurren y en los que se encharcan dichas aguas, obliga a la ejecución de terraplenes considerables con el fin de conseguir pendientes longitudinales de, al menos, un 0,5%.

En los perfiles longitudinales y en los listados se reflejan los estados de las alineaciones en alzado de los diferentes viales. Como podrá comprobarse, todas ellas están resueltas mediante alineaciones rectas con acuerdos parabólicos entre ellas.

Secciones transversales

Se han adoptado las siguientes secciones transversales:

Vial	Aceras (m)	Aparcamientos (m)	Carril bici (m)	Ancho de calzada entre líneas blancas (m)	Mediana (m)	Ancho total (m)
A (desde G-05), 3, 4	2 x 4,15	2 x 2,20	2,00	7,00 + 7,00	3,00	31,70
A (hasta G-05)	2 x 4,15	2 x 2,20	0,00	7,00 + 7,00	3,00	29,70
B (desde G-10), 1, 2, 5 (hasta G-09)	2 x 2,15	2 x 2,20	2,00	7,00	0,00	17,70
B (hasta G-10) y 5 (desde G-09)	2 x 2,15	2 x 2,20	0,00	7,00	0,00	15,70

Movimiento de tierras

Los terrenos donde se ubican los viales presentan una gran estabilidad en taludes por lo que adoptamos el 1:1 (H:V) para los desmontes y el 3:2 (H:V) para los terraplenes.

Respecto a su aptitud como material para empleo en terraplenes, se trata fundamentalmente de suelos adecuados o tolerables.

Aunque no existe un estudio de los espesores de Tierra vegetal, de la inspección visual realizada hemos concluido un espesor medio de 20 cm.

De los perfiles transversales obtenidos, se puede concluir que para la realización del proyecto será necesario realizar un volumen de desmonte de 480.538 m³ y de 499.712 m³ de terraplén.

Firmes y Pavimentos de las calzadas

El firme se dimensiona para una explanada tipo **E1** y una categoría de tráfico pesado **T42**, adoptándose la sección con el mismo espesor total que la sección tipo **4211** del catálogo de secciones de firme de la Norma 6.1-IC y 6.2-IC Secciones de firme del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo aprobada por OM de 23 de Mayo de 1989 y revisada en la Orden Circular 10/2002, pero en la que se incrementa el espesor de la capa de mezcla bituminosa a 10 cm, resultando la siguiente:

- 30 cm de zahorra artificial.
- 10 cm de mezclas bituminosas, tipo S-20 extendidos en dos capas de 5 cm de espesor cada una.

Firmes y pavimentos de las bandas de aparcamiento

Las bandas de aparcamiento se dimensionarán con la misma sección estructural que la calzada principal.

Firmes y pavimentos del carril para bicicletas

El firme para el carril-bicicletas consiste en una Base de 10 cm de zahorra artificial sobre la que se extiende una capa de Mezcla Bituminosa en caliente S-12 de 5 cm de espesor y sobre ella se realiza la rodadura con una lechada bituminosa con emulsión con resina sintética de 1,5 cm de espesor.

Firmes y pavimentos de las aceras

El acerado se construirá con baldosas de hormigón de doble capa de 40x40x5 cm recibidas con mortero sobre una solera de hormigón HM-20 de 10 de espesor.

4.9.2. Sistema Viario Interior del Sector RC-4A.

El trazado y características de la red viaria viene especificado en los planos correspondientes

Se proyectan cuatro tipos de viales:

Vial tipo 1: (21,00 mts.) Formado por una calzada única de 7,00 metros con doble sentido de circulación, con dos bandas de aparcamientos en batería de 5,00 metros, con dos aceras de 2,00 metros , con las pendientes que se indican en los planos.

Vial tipo 2: (18,20 mts.) Formado por una calzada única de 7,00 metros con doble sentido de circulación, con bandas de aparcamientos en batería de 5 mts y otra hilera de 2,20 mts. , con dos aceras de 2,00 metros, con las pendientes que se indican en los planos.

Vial tipo 3: (17,70 mts.) Formado por una calzada única de 7,00 metros con doble sentido de circulación, con bandas de aparcamientos en hilera de 2,20 mts. , con dos aceras de 2,15 metros y un carril-bici de 2,00 metros , con las pendientes que se indican en los planos.

Vial tipo 4: (11,00 mts.) Formado por una calzada única de 7,00 metros con doble sentido de circulación, y dos aceras de 2,00 metros con las pendientes que se indican en los planos.

Los pavimentos serán de aglomerado asfáltico en caliente o de riego asfáltico tricapa dimensionados en función del tráfico que deban soportar.

Los bordillos serán de hormigón y el pavimento de las aceras será antideslizante.

Los viales y aceras cumplirán con lo especificado en el Decreto 72/1.992 sobre Eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas. (B.O.J.A. 25-05-92).

5. ESTUDIO DE DOTACIONES.

5.1. Superficie del Sector RC-4A y aprovechamiento.

La superficie del Sector RC-4A es de 806.306,65 m², siendo su aprovechamiento medio 0,30 m²/ m², de modo que:

Superficie del Sector	806.306,65 m ² .
Edificabilidad máxima 0,30 x 806.306,65	241.892,00 m ² .

Los cálculos se harán, considerando una densidad de 30 Viv./Ha., que equivale a un total de 2.419 viviendas, correspondiendo a una vivienda cada 100 m² de edificación.

5.2. Sistemas Generales.

El PGOU de Vera, en concordancia con las determinaciones del Plan Especial para la Identificación, Ordenación y Gestión de Sistemas Generales e Infraestructuras de la zona de Costa del T.M. de Vera, establece un criterio de adscripción de Sistemas Generales dada su implantación física, y su medición reciente y exacta, resultando:

Sistema General Viario	17.924,00 m ² .
Sistema General de Espacios Libres	69.500,00 m ² .

El Plan Parcial del Sector RC-4A destina 69.500,00 m² a Sistema General de Espacios Libres.

5.3. Reserva de suelo para Espacios Libres de Dominio y Uso Público (E.L.D.U.P.).

Según el anexo del Reglamento de Planeamiento para conjuntos entre 2.000 y 5.000 viviendas, el módulo de reserva para Espacios Libres de Dominio y Uso Público será de 21 m² por vivienda, y nunca menos del 10 % de la superficie del Sector, según el artículo 17 de la LOUA, de tal modo que:

21 m ² / Viv. x 2.419 Viv. =	50.799,00 m ²
10 % s/ 806.306,65 m ² =	80.630,66 m ²

Del total del suelo reservado para E.L.D.U.P., se destinarán a áreas de juegos y recreo de niños 20.650,90 m² (8,54 m²/viv.), que estarán equipadas según lo dispuesto en el Decreto 127/2001 de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.

A jardines se destinarán 59.980,80 m² (24,80 m²/viv.).

La suma de superficies destinadas a jardines y áreas de juego de niños es de 80.631,70 m², equivalente al 10% de la superficie total del Sector y constituirán el Sistema Local de Espacios Libres.

Adicionalmente, se reservan 69.806,15 m² destinados a Espacios Libres de Protección Arqueológica.

La suma de las superficies relacionadas asciende a 150.437,85 m²; superior a la establecida en la Ficha Urbanística del Sector.

TOTAL SUELO DESTINADO A
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES 150.437,85 m²

5.4. Reserva de suelo para Equipamiento Docente.

Las reservas de suelo previstas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para uso docente, reflejadas igualmente en la Ficha Urbanística del Sector RC-4A, son las siguientes

Guarderías: 2 m² / Viv. x 2.500 Viv = 5.000,00 m²

E.G.B.: 10 m² / Viv. x 2.500 Viv = 25.000,00 m²

B.U.P.: 4 m² / Viv. x 2.500 Viv = 10.000,00 m²

El Plan Parcial del Sector RC-4A reserva dos parcelas de uso Docente, de 30.000 m² y 11.000 m², respectivamente, cuya superficie total, 41.000 m², representa el mínimo exigible, en función de la superficie real del sector y la ficha del PGOU..

TOTAL SUELO DESTINADO A
EQUIPAMIENTO DOCENTE 41.000,00 m²

5.5. Reserva de suelo para Equipamiento Deportivo.

La reserva de suelo prevista en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para Equipamiento Deportivo es de 8 m² por vivienda:

$$8 \text{ m}^2 \times 2.419 \text{ Viv.} = 19.352 \text{ m}^2.$$

El Plan Parcial establece una reserva de suelo para Equipamiento Deportivo de 19.352 m², cumpliendo con el mínimo exigible.

TOTAL SUELO DESTINADO A
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO 19.352,00 m²

5.6. Reserva de suelo para Equipamiento Comercial.

La reserva de suelo prevista en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para Equipamiento Comercial es de 4 m² construidos por vivienda:

$$4 \text{ m}^2 \times 2.419 \text{ Viv.} = 9.676 \text{ m}^2 \text{ construidos.}$$

Suponiendo una edificabilidad del Equipamiento Comercial de 1,00 m²/m², el Plan Parcial establece una reserva de suelo para Equipamiento Comercial de 9.676 m² de suelo, cumpliendo con el mínimo exigible.

TOTAL SUELO DESTINADO A
EQUIPAMIENTO COMERCIAL9.676,00 m²

5.7. Reserva de suelo para Equipamiento Social.

La reserva de suelo prevista en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para Equipamiento Social es de 6 m² construidos por vivienda:

$$6 \text{ m}^2 \times 2.419 \text{ Viv.} = 14.514,00 \text{ m}^2 \text{ construidos.}$$

Suponiendo una edificabilidad del Equipamiento Social de 1,00 m²/m², el Plan Parcial establece una reserva de suelo para Equipamiento Social de 14.514 m² de suelo, cumpliendo con el mínimo exigible.

TOTAL SUELO DESTINADO A
EQUIPAMIENTO SOCIAL14.514,00 m²

5.8. Red viaria y aparcamientos.

La red viaria interior resuelve la continuidad de la red del Plan Parcial colindante y la conexión con los sistemas generales mediante un sistema en retícula con glorietas en las intersecciones.

El módulo mínimo de reserva de plazas públicas de aparcamiento anejas a la red viaria, según el artículo 17 de la LOUA, es entre 0.5 y 1 plaza por cada 100 m² de edificación.

$$241.892 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \times 0.50 = 1.210 \text{ plazas.}$$

El total de aparcamiento previsto es de 2.033 plazas y se situarán al aire libre anejas a la red viaria o en playas de aparcamiento.

Se reservarán 58 plazas de aparcamiento para usuarios minusválidos, que suponen un 2,85% del total, con una superficie rectangular de 3,60 x 5,00.

6. RESUMEN DE USOS, SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES.**6.1. Datos Iniciales.**Superficie del Plan Parcial (Sector RC-4A) 806.306,65 m².Edificabilidad 0,30 m²/m².**6.2. Dotaciones, Infraestructuras y Viales.**Sistema General Viario,
Viario interior, aceras y aparcamientos 105.842,40 m² (13,13 %)Sistema General de Espacios Libres y
Sistema de Espacios Libres de D.U.P. 219.937,85 m² (27,28 %)Equipamiento Docente 41.000,00 m² (5,08 %)Equipamiento S.I.P.S. 43.542,00 m² (5,40 %)Infraestructuras 1.144,85 m² (0,14 %)Total Dotaciones y Viales 411.467,10 m² (51,03 %)**6.3. Superficie de Suelo Privado.**Suelo de Uso Dominante 394.839,55 m² (48,97 %)**6.4. Superficie edificable en Suelo Privado.**

MANZANA	SUPERFICIE M ²	EDIFICABILIDAD M ² / M ²	TECHO M ²	Nº VIVIENDAS
M-I-1	25.989,70	0,612633	15.922,20	159
M-I-2	19.195,45	0,612633	11.759,80	118
M-I-3	7.802,25	0,612633	4.780,00	48
M-I-4	7.966,80	0,612633	4.880,75	49
M-I-5	19.099,95	0,612633	11.701,30	117
M-II	112.969,10	0,612633	69.208,60	692
M-III	41.712,50	0,612633	25.554,45	255
M-IV	51.523,70	0,612633	31.565,15	316
M-V	76.833,20	0,612633	47.070,55	471
M-VI	31.746,90	0,612633	19.449,20	194
TOTAL	394.839,55		241.892,00	2419

$$\text{EDIFICABILIDAD GLOBAL} = 241.892,00 / 806.306,65 = 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

7. DISPOSICIÓN FINAL.

Los Planos, Memoria, Ordenanzas, Plan de Etapas y Estudio Económico y Financiero, que comprenden el presente Plan Parcial de Ordenación, constituyen los documentos justificativos que completan y adaptan las determinaciones del PGOU de Vera, y se ajustan a los contenidos de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Plan Parcial del cual se solicita su tramitación, si así se estima oportuno

Vera, junio de 2009

Fdo.: LUIS CANO RODRIGUEZ
Arquitecto

ANEXO I. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

I.1.0. Preámbulo.

El presente Plan Parcial se redacta por iniciativa municipal.

I.1.1. Justificación de la necesidad y conveniencia de la urbanización.

La justificación viene prefigurada en el propio PGOU de Vera que califica como Suelo Urbanizable Sectorizado el Sector RC-4A que se desarrolla.

Así mismo la conveniencia y oportunidad del plan están motivadas por la creciente demanda de suelo para la construcción de viviendas de segunda residencia.

El presente Plan viene a completar una zona de urbanizaciones, en ejecución, o en planeamiento que conforman el suelo urbanizable de la playa de Vera.

I.1.2. Relación de propietarios afectados.

PARCELA	Nº FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL (m ²)	SUPERFICIE EN EL SECTOR (m ²)	PROPIETARIOS	DIRECCION
01	8050	13439,00	13439,00	Iniciativas 2000, S.A	Av. Puerto Rey s/n ,Vera , (Almería)
02	8725	12000,00	12000,00	Iniciativas 2000, S.A	Av. Puerto Rey s/n ,Vera , (Almería)
03	8743	20000,00	20000,00	Iniciativas 2000, S.A	Av. Puerto Rey s/n ,Vera , (Almería)
04	11902	4953,00	1960,15	Iniciativas 2000, S.A	Av. Puerto Rey s/n ,Vera , (Almería)
05	25266	31679,00	31679,00	Iniciativas 2000, S.A	Av. Puerto Rey s/n ,Vera , (Almería)
06	3998	2240,00	2240,00	Iniciativas 2000, S.A	Av. Puerto Rey s/n ,Vera , (Almería)
07	11901	32852,00	26065,35	Iniciativas 2000, S.A	Av. Puerto Rey s/n ,Vera , (Almería)
07-1	6447	3080,00	2808,50	Iniciativas 2000, S.A	Av. Puerto Rey s/n ,Vera , (Almería)
08	35063	8000,00	8000,00	Indalobarria, S.L.	C/SanAntón,70ESC DCHA 6º D ,Granada
09	8653	26486,00	26486,00	Inmobiliaria Bañales del Sur S.L.	C/P. Martinez Artola, 8 3º C-2 BilBao (Vizcaya)
10	8736	126452,00	106096,65	Promociones Vergel de Vera S.L.	C/P. Martinez Artola, 8 3º C-2 BilBao (Vizcaya)
11	16696	18131,00	18131,00	Iniciativas 2000, S.A	Av. Puerto Rey s/n ,Vera , (Almería)
12	17610	22000,00	22000,00	Jarap, S.I.	Ctra. Verjer-Caños de Meca Km10, Barbate (Cádiz)
13	21672	57000,00	8800,00	Ayuntamiento	Plaza Mayor ,Vera (Almería)
14	6447	5000,00	5000,00	Ingofersa, S.L.	Paseo del Malecón, 158 Garraucha (Almería)
15	20874	80000,00	80000,00	Pradul, S.L.	C/Jardín, Nº 5 1º planta, Aguadulce (Almería)
16	7119	268315,00	247597,95	Pradul, S.L.	C/Jardín, Nº 5 1º planta, Aguadulce (Almería)
17	24023	8250,00	8250,00	Fraperona, S.L.	Diputación de La Hoya-Casa Castillo Nº 130 Lorca (Murcia)
18	8156	6707,00	6707,00	Desarrollos Alba de Vera	C/Arbol de la Seda, 1 Apdo correos 101 Vera (Almería)
19	7140	6149,00	6149,00	Desarrollos Alba de Vera	C/Arbol de la Seda, 1 Apdo correos 101 Vera (Almería)
20	7493	3218,00	3218,00	Desarrollos Alba de Vera	C/Arbol de la Seda, 1 Apdo correos 101 Vera (Almería)
21	6457	108935,00	111693,41	Desarrollos Alba de Vera	C/Arbol de la Seda, 1 Apdo correos 101 Vera (Almería)
22	6792	27770,64	27770,64	Desarrollos Alba de Vera	C/Arbol de la Seda, 1 Apdo correos 101 Vera (Almería)
23	7496	10215,00	10215,00	Desarrollos Alba de Vera	C/Arbol de la Seda, 1 Apdo correos 101 Vera (Almería)
TOTAL SUPF. REGISTRAL		902871,64			
TOTAL DEL SECTOR RC-4A			806306,65		

I.1.3 Modo de ejecución de las obras de urbanización.

Este requisito tiene una extraordinaria importancia a la hora de determinar los derechos y deberes que se contraen por las partes interesadas en la ejecución de este Plan. Para ello deben señalarse los siguientes momentos:

- Durante un máximo de cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial, las obras serán realizadas por la administración. Los costes serán a cargo de los propietarios afectados.

I.1.4. Sistema de actuación.

Según lo establecido en la ficha del sector RC-4 del PGOU de Vera, el presente Plan Parcial se desarrollará por el sistema de COOPERACIÓN. Dicho sistema queda regulado en los artículos 186 a 193 del Reglamento de Gestión Urbanística.

I.1.5. Compromisos a contraer entre propietarios y Ayuntamiento.

- a) El propietarios asumirán las obligaciones y cargas urbanísticas que se derivan del Plan Parcial de conformidad con los artículos 186 a 193 del R.G.U.

Vera, junio de 2009

Fdo.: LUIS CANO RODRIGUEZ.

**ANEXO II. CUMPLIMIENTO DEL REAL DECRETO 72/1992.
(BOJA 23-05-92). ELIMINACION DE BARRERAS URBANISTICAS Y
ARQUITECTONICAS.**

**NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN
DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS,
URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.****Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.**

(Publicación del texto original en el BOJA n.º 44 de 23 de Mayo de 1992, y de una corrección de erratas en el BOJA n.º 50 de 6 de Junio de 1992. El Régimen Transitorio regulado en Decreto 133/1992, se publicó en el BOJA n.º 70 de 23 de Julio de 1992)

**JUSTIFICACIÓN DEL
CUMPLIMIENTO DE LA NORMA**

TÍTULO: PLAN PARCIAL SECTOR RC-4A

UBICACIÓN: SECTOR RC-4A. VERA (ALMERÍA)

PROMOTORES: AYUNTAMIENTO DE VERA

TÉCNICOS/AS: LUIS CANO RODRIGUEZ, Arquitecto



JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Asuntos Sociales
INSTITUTO ANDALUZ DE SERVICIOS SOCIALES

**ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO**

(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

1.º Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS	TRAZADO Y DISEÑO	
PEATONALES	— Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	SI
DE USO COMUNITARIO	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	SI SI
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	SI
	— Altura de bordillos ≤ 14 cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	SI
	PAVIMENTOS:	
	— Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	SI
	— Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	SI
	— Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	SI
VADO PARA PASO VEHICULOS	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	SI SI
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	SI
VADO PARA PASO PEATONES	— Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación.	SI
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal $\leq 8\%$. Transversal $\leq 2\%$.	SI
	— Anchura $\geq 1,80$ mts.	SI
	— Desnivel sin plano inclinado ≤ 2 cms.	SI
* PASOS DE PEATONES	— Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	SI
	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	SI SI
(No en zonas exteriores de viviendas)	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	SI
ESCALERAS	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa.	
	— Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo completarse con una rampa.	
	— Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva.	
	— Dimensiones Huella ≥ 30 cms. (en escalones curvos se medirán a 40 cms. del borde interior) Contrahuella ≤ 16 cms. _____ Longitud libre peldaños $\geq 1,20$ mts. _____ Longitud descansillos $\geq 1,20$ mts. _____	
	— Tramos ≤ 16 peldaños.	
	— No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.	
	— Pasamanos a altura ≥ 90 cms. y ≤ 95 cms.	
	— Barandillas no escalables si hay ojo de escalera.	
	— Huellas con material antideslizante.	
	— Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	

**ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO****1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.**

	NORMA	PROYECTO
RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.	
	— Anchura libre $\geq 1,20$ mts.	
	— Pavimento antideslizante.	
	— Pendiente longitudinal (recorrido < 3 mts.) _____ $\leq 12^\circ$ (recorrido ≥ 3 mts.) _____ $\leq 8^\circ$ Transversal _____ $\leq 2^\circ$	
	— Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.	
	— Barandillas no escalables si existe hueco.	
	* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (No en zonas exteriores de viviendas)	— Serán accesibles. — Al menos un lavabo y un inodoro estarán adaptados. (Ver este apartado en el Anexo II Edificios de Pública Concurrencia)
* APARCAMIENTOS (No en zonas exteriores de viviendas)	— 1 Plaza cada 50 o fracción.	
	— Situación próxima a los accesos peatonales.	
	— Estarán señalizadas.	
	— Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.	

2.ª Mobiliario Urbano

	NORMA	PROYECTO
MOBILIARIO URBANO	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán: a) En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es ≥ 90 cms. b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es < 90 cms.	SI
	— La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ mts.	SI
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	SI
	— Papeleras y teléfonos a altura $\leq 1,20$ mts.	SI
	— Las obras que se realicen en las vías públicas se rodearán con vallas sólidamente instaladas y se señalizarán con balizas con luces rojas encendidas durante todo el día. Estas vallas estarán sólidamente fijadas y separadas al menos 0,50 mts. de las obras.	SI
	— Donde haya asientos, al menos un 2 % tendrá estas características: Altura = 50 cms. Anchura ≥ 40 cms. Fondo ≥ 50 cms.	SI
	— Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms.	SI
	— Altura de boca de buzones 90 cms.	SI
	— En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho ≥ 1 m.	SI

OBSERVACIONES**DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSATANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE**

- Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.
- No se cumple alguna prescripción específica de la Norma debido a las condiciones físicas del terreno, que imposibilitan su cumplimiento, justificándose en el proyecto.
- Por actuarse en edificio declarado B.I.C. o con expediente incoado, o estar incluido en el Catálogo Municipal se sujeta al régimen previsto en la ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y en la ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

LOS TECNICOS,
fecha y firma:

Vera, junio de 2009

Fdo. LUIS CANO RODRIGUEZ

ANEXO III. RESUMEN DE USOS Y EDIFICABILIDADES POR MANZANAS.**III.1. Datos iniciales.**

Superficie del PLAN PARCIAL 806.306,65 m².
Edificabilidad.....0,30 m²/m²

Edificabilidad GLOBAL (806.306,65 m² x 0,30 m²/m²)..... 241.892,00 m².
Edificabilidad uso Residencial R (394.839,55 m² x 0,612633 m²/m²)..... 241892,00 m².

Superficie Uso Privado394.839,55 m².

Superficie Zonas Verdes 219.937,85 m².
Superficie Equipamientos Docente.....41.000,00 m².
Superficie Equipamiento S.I.P.S.....43.542,00 m².
Superficie Infraestructuras1.144,85 m².
Superficie Viales 105.842,40 m².

Superficie Equipamientos, Zonas Verdes y Viales.....411.467,10 m².

Resumen por manzanas

MANZANA	SUPERFICIE M ²	EDIFICABILIDAD M ² / M ²	TECHO M ²	Nº VIVIENDAS
M-I-1	25.989,70	0,612633	15.922,20	159
M-I-2	19.195,45	0,612633	11.759,80	118
M-I-3	7.802,25	0,612633	4.780,00	48
M-I-4	7.966,80	0,612633	4.880,75	49
M-I-5	19.099,95	0,612633	11.701,30	117
M-II	112.969,10	0,612633	69.208,60	692
M-III	41.712,50	0,612633	25.554,45	255
M-IV	51.523,70	0,612633	31.565,15	316
M-V	76.833,20	0,612633	47.070,55	471
M-VI	31.746,90	0,612633	19.449,20	194
TOTAL	394.839,55		241.892,00	2419

$$\text{EDIFICABILIDAD GLOBAL} = 241.892,00 / 806.306,65 = 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Vera, junio de 2009

Fdo: Luis Cano Rodríguez.

ANEXO IV. INFORME CATASTRAL

INDICE

IV. ORDENANZAS.

1. GENERALIDADES.

- 1.1. Encuadre
- 1.2. Objetivos
- 1.3. Ámbito
- 1.4. Vigencia
- 1.5. Documentación, competencia e interpretación
- 1.6. Calificación del suelo
- 1.7. Edificabilidad
- 1.8. Zonificación y usos del suelo

2. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

- 2.1. Instrumentos complementarios de ordenación
- 2.2. Instrumentos de gestión. Sistemas de actuación
- 2.3. Instrumentos de ejecución
- 2.4. Ejecución material de las obras

3. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

- 3.1. Condiciones generales

4. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

- 4.1. Condiciones generales

5. CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA.

- 5.1. Delimitación de zonas.
- 5.2. Residencial (R).
- 5.3. Equipamientos
- 5.4. Espacios libres de dominio y uso público. (E.L.D.U.P.).

IV. ORDENANZAS.

1. GENERALIDADES.

1.1. Encuadre.

Las siguientes Ordenanzas, referidas al ámbito del presente Plan Parcial, desarrollan las previsiones del PGOU de Vera, donde los terrenos de referencia se clasificaron como Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Residencial.

Las siguientes Ordenanzas se complementan por lo previsto en la Ordenanza Municipal de Edificación, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 29 de marzo de 2007. (B.O.P. de Almería nº 73 de 17 de abril de 2007).

1.2. Objetivos.

El Plan Parcial tiene como objeto la ordenación del Sector RC-4A y el establecimiento de las condiciones para su desarrollo. El objetivo general de las ordenanzas es la reglamentación de las intervenciones y uso de los terrenos y de la edificación.

El estado actual de los terrenos, las circunstancias de la propiedad y la demanda previsible, introducen una serie de datos que permiten establecer otros objetivos particulares en orden al mejor desarrollo del Sector.

1.3. Ambito.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en el ámbito territorial definido en la documentación gráfica que corresponde con el Sector RC-4A clasificado como Suelo Urbanizable.

1.4. Vigencia.

Entrarán en vigor el día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia (B.O.P.) del acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y las presentes Ordenanzas por parte del Ayuntamiento de Vera. En todo caso la vigencia será indefinida, únicamente quedará interrumpida en caso de producirse la aprobación de alguna modificación del propio Plan Parcial o planeamiento de rango superior, estableciendo otras determinaciones, que se trámite de acuerdo con lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

1.5. Documentación, competencia e interpretación.

El Plan Parcial está compuesto por los siguientes documentos: Memoria, Planos, Ordenanzas, Plan de Etapas y Estudio Económico y Financiero serán documentos de referencia para la mejor interpretación del contenido y alcance del Plan.

Las ordenanzas se encuentran en capítulos, regulando los diversos aspectos de desarrollo urbano del territorio y teniendo como referencia los planos de proyecto adjuntos. Estos documentos junto con el Plan de Etapas son de obligado cumplimiento. Para su interpretación o en caso de discrepancia prevalecerá la documentación escrita sobre la gráfica, la mayor escala sobre la menor y la cota sobre la medición a escala. Es competencia del Ayuntamiento de Vera la interpretación de cualquier aspecto del Plan y sus Ordenanzas, así como el desempeño de las funciones que permitan otorgar licencias de construcción, quedando a su responsabilidad el control de los proyectos, aplicación de las sanciones a los infractores y, en general, todos los actos que contemplan la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En todo lo no dispuesto en las presentes Ordenanzas, se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal de Edificación y en el PGOU de Vera.

1.6. Calificación del suelo.

El suelo correspondiente al ámbito del presente Plan Parcial cuenta con la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado, siendo los deberes y facultades urbanísticas las establecidas en el artículo 47 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

1.7. Edificabilidad.

El aprovechamiento medio aplicado al conjunto de los terrenos del presente Plan Parcial del Sector RC-4A es de 0,30 m²/m².

1.8. Zonificación y usos del suelo.

La Ficha Urbanística Reguladora del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado RC-4A, establece los usos permitidos en los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial, estos es:

Preferentes:

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

Compatibles:

- Terciario
- Espacios Libres
- Dotacional
- Aparcamientos

Excluidos:

- Industrial

En desarrollo de tales previsiones, y de conformidad con lo previsto en las Normas Urbanísticas del PGOU de Vera y la Ordenanza Municipal de Edificación, se establecen las siguientes determinaciones:

1.8.1. Usos preferentes

El uso preferente se entiende como uso dominante o característico del Sector, al que se destina mayoritariamente y mediante la ordenación detallada, el aprovechamiento medio.

a) Residencial.

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

Dentro del uso global Residencial se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial Unifamiliar (RU), correspondiente a edificaciones destinadas a albergar una sola familia y caracterizadas por contar con acceso exclusivo desde la vía pública o Espacio Libre Público o Privado.
- Residencial Colectivo (RC), que corresponde a edificios que agrupan varias viviendas que comparten acceso desde la vía pública o Espacio Libre Público o Privado y elementos, servicios y zonas comunes de circulación en el interior del edificio.
- Residencia Comunitaria (RR), relativo a los edificios y locales destinados al alojamiento permanente de personas que no configuran núcleo familiar.

1.8.2. Usos compatibles.

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.

a) Terciario

El uso Terciario (T), comprende las actividades particulares de prestación de servicios a terceros y de compraventa al por menor de mercancías.

El conjunto de los usos Terciarios engloba los siguientes usos pormenorizados:

- Comercial (TC), relativo a las actividades de compraventa al por menor de productos y mercancías.
- Hotelero (TH), que corresponde a los locales destinados al alojamiento (y manutención en su caso) temporal de las personas.
- Oficinas (TO), concerniente a las dependencias en que se desarrollan actividades particulares de prestación de servicios, fundamentalmente administrativos, a terceros.
- Sociorrecreativo (TS), referido a los establecimientos destinados a la relación social y al entretenimiento y recreo de las personas.

b) Dotacional

El uso Dotacional (D), se corresponde a los locales, edificios e instalaciones destinados al equipamiento educativo y social del municipio.

Dentro del uso global Dotacional se distinguen los siguientes usos pormenorizados, según el tipo de equipamiento al que se refieran:

- Enseñanza (DE), que corresponde a la actividad reglada o no, de educación y formación intelectual de las personas.
- Deportivo (DD), relativo a instalaciones destinadas a la cultura física y práctica deportiva.
- Equipo Social (DS), que incluye la prestación de servicios sociales convenientes o necesarios al bienestar de la comunidad.
- Servicios Urbanos (DU), referido a los servicios urbanos de carácter supraestructural.

c) Espacios Libres

Los Espacios Libres (L), incluyen las zonas verdes y áreas peatonales para el recreo y esparcimiento de las personas.

Según la intensidad de vegetación y el predominio del elemento natural en el sistema de Espacios Libres se pormenorizan los siguientes usos:

- Zonas Verdes (LV), en las que la superficie de las áreas ajardinadas o arboladas no resulte inferior al 50% de la total superficie libre, constituyéndose fundamentalmente el pavimento de las zonas de estancia y circulación de peatones mediante el suelo natural o terrizo acondicionado.
- Áreas Peonales (LP), en las que predominan las superficies de suelo con pavimento o tratamiento artificial sobre las áreas verdes, sin exclusión de éstas.

d) Aparcamientos

En todas las nuevas edificaciones que se realicen en desarrollo de estas normas, y en la sustitución de las existentes, habrá de disponerse el número de plazas de aparcamiento en función de los usos a que se destine el edificio y a la superficie construida de los mismos.

Uso global, pormenorizado o específico	Nº de plazas de aparcamiento
Residencial en vivienda unifamiliar	1 plaza/vivienda.
Residencial en vivienda colectiva	1 plaza/vivienda
Residencias comunitarias	1 plaza/ 6 plazas de residentes
Centros comerciales	1 plaza/ 50 m ² construidos.
Hoteles, pensiones y campings	1 plaza/ 3 plazas de residentes.
Centros sociales, casinos, discotecas	1 plaza/ 50 m ² construidos.
Otros usos sociorecreativos	1 plaza/ 100 m ² construidos.
Oficinas, Dotaciones, Instituciones	1 plaza/ 100 m ² construidos.
Centros de Enseñanza	2 plazas/ Unidad educativa

En cualquier caso, el número de plazas de aparcamiento por vado nunca será inferior a una plaza por cada 100 m² de techo edificable de cualquier uso.

La provisión obligatoria de plazas de aparcamiento derivada del cuadro anterior se entenderá en todo caso independiente de la existencia de garajes privados comerciales o de estacionamientos y aparcamientos públicos.

Se autoriza y recomienda la mancomunidad de garajes-estacionamiento entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos y con ello los posibles vados.

Se tendrán en cuenta todas las condiciones de accesibilidad, supresión de barreras arquitectónicas, ventilación y evacuación y protección contra incendios según la normativa vigente.

e) Infraestructura y servicios.

En cualquiera de las zonas de uso lucrativo, se permitirán los usos destinados a centros de servicios afectados a las infraestructuras. Únicamente de forma excepcional y justificada podrán implantarse en parcelas de uso equipamiento, debiendo en tal caso cumplir las condiciones establecidas para la edificación en esas zonas. La implantación de centros de servicios afectados a las infraestructuras está expresamente prohibida en parcelas de espacios libres.

1.8.3. Usos excluidos

De acuerdo con las determinaciones contempladas en el PGOU de Vera, con carácter general y sin perjuicio de las compatibilidades explícitamente definidas, se prohíben los siguientes usos:

- a) Aquellos de cualquier tipo que resulten incompatibles, desde el punto de vista sanitario, con el residencial.
- b) Los de carácter exclusivamente Industrial.

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

2.1. Instrumentos complementarios de ordenación.

La ejecución de las previsiones del Plan Parcial se producirán necesariamente mediante el desarrollo previo del sistema de actuación, en los términos más adelante previstos.

Una vez cubierta esta etapa, podrán redactarse Proyectos de Parcelación en las circunstancias y con las condiciones en cada caso determinadas a continuación:

2.1.1. Parcelaciones.

La parcelación urbanística consiste en toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de los terrenos incluidos en el Plan Parcial.

Se establece en los planos una parcelación para la totalidad de las áreas edificables, pudiendo alterarse la parcelación establecida mediante un proyecto de parcelación cuyo ámbito será como mínimo la manzana completa. Las nuevas parcelaciones resultantes cumplirán las condiciones de parcela mínima de acuerdo con sus peculiaridades e índices de edificabilidad y volumetría.

El proyecto de parcelación que no podrá afectar a otras condiciones de la ordenación, se tramitará según el procedimiento establecido por la L.O.U.A. y una vez aprobado sustituirá en su ámbito al parcelario contenido en el Plan.

El trámite se reducirá a la obtención de licencia municipal, cuándo la modificación que se pretenda introducir al parcelario, por segregación o agrupación, cuente con la aceptación expresada de la totalidad de los propietarios afectados, cumpla las condiciones de parcelación mínima y las condiciones particulares de la parcela en cuanto a dimensiones mínimas y morfología.

En todo caso las modificaciones al parcelario previsto deberán resolver las incidencias que en relación a las obras de urbanización y a las acometidas de los servicios urbanos. A estos efectos y cuándo el Ayuntamiento lo considere, podrá exigirse la aprobación previa de un proyecto de urbanización complementario.

2.2. Instrumentos de gestión. Sistemas de actuación.

Para la gestión urbanística del suelo se establece un polígono único incluyendo la totalidad del sector, aplicándose al mismo tiempo el Sistema de Cooperación definido en el Art. 186 y siguientes del Reglamento de Gestión.

Se entenderá concluida la gestión de suelo con la inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas y cargas resultantes del proyecto de reparcelación aprobado definitivamente, dicho acuerdo producirá la cesión de derecho a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria y

gratuita definidos en el presente Plan, para su incorporación al patrimonio municipal de suelo o su afección a los usos previstos.

2.3. Instrumentos de ejecución.

La ejecución de las previsiones del Plan se realizará por medio de proyectos de urbanización y de edificación.

2.3.1. Proyecto de urbanización.

Los proyectos de urbanización son aquellos que tienen por finalidad llevar a la práctica las determinaciones del Plan Parcial. El proyecto de urbanización deberá ajustarse a las condiciones de los artículos 60 a 70 del Reglamento de Planeamiento, siendo el instrumento que regula la ejecución de las obras de infraestructura: calzadas, Acerados, estacionamientos, red peatonal, ajardinamientos de los espacios libre, abastecimiento de agua potable, puntos de riego e hidrantes de incendios, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y otras análogas. La aprobación del correspondiente proyecto de urbanización será necesaria a la ejecución de la edificación. En ellos, además, se resolverán los enlaces y conexiones con los servicios urbanísticos generales de la ciudad, acreditando capacidad suficiente para atender el aumento de prestaciones.

El proyecto de urbanización será único, teniendo como referencia la totalidad del ámbito del Plan Parcial.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones de ordenación contenidas en el Plan Parcial, sin perjuicio de que puedan efectuar las necesarias adaptaciones de detalle requeridas por las características del suelo o subsuelo en la ejecución de las obras, debiendo tener en cuenta las determinaciones que en cuanto a dotaciones, trazado y características de los servicios se establecen en el presente Plan.

No podrán concederse licencias de edificación en tanto no se ejecuten la totalidad de las obras de urbanización necesarias para dotar de todos los servicios urbanos a las parcelas que se pretenden edificar, o excepcionalmente se cumplan las condiciones del Art. 40 del Reglamento de Planeamiento.

2.3.2. Proyecto de edificación.

Una vez realizada la urbanización o simultáneamente a esta, se podrán redactar y autorizar proyectos de edificación, que tendrán como misión el definir todos y cada uno de los aspectos constructivos y de seguridad que regirán la materialización del aprovechamiento urbanístico. Estos podrán ser: de demolición, de rehabilitación y de nueva planta. En ellos se deberá justificar fehacientemente el cumplimiento de los aprovechamientos máximos de la parcela.

Los proyecto de edificación deberán tener la documentación mínima indicada en la normativa aplicable y su autorización mediante concesión de Licencia Municipal correrá por cuenta del Ayuntamiento.

2.4. Ejecución material de las obras.

La ejecución material de las obras de urbanización corresponde a la entidad promotora, debiendo cumplirse a estos efectos las determinaciones de los artículos 175 a 178 del Reglamento de Gestión.

La ejecución material de las obras de edificación corresponden a los propietarios de las parcelas.

Para la ejecución de las obras de urbanización se establece un plazo de cuatro años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

El Ayuntamiento comprobará durante su ejecución, la conformidad de las obras con el proyecto de urbanización aprobado. Con este objeto, podrá nombrar, a sus expensas, un técnico que efectúe el seguimiento, inspección y control de las mismas.

Una vez finalizadas procederá a la Recepción Provisional de las mismas, en el plazo de un mes desde su solicitud por la entidad promotora.

3. CONDICIONES DE URBANIZACION.

3.1. Condiciones generales.

Las obras de urbanización deberán ajustarse en cuanto a exigencias y dotaciones de servicios, a las condiciones establecidas por el presente Plan Parcial o en su defecto, por el planeamiento general de Vera.

En el desarrollo y ejecución de la urbanización deberán respetarse los trazados y secciones viarias definidas en los planos adjuntos, salvo aprobación previa de alguna modificación según lo establecido en las presentes ordenanzas.

Los trazados y dotaciones de las redes de servicios y puntos de alumbrado podrán ser modificados por el proyecto de urbanización en función de exigencias de cálculo o constructivas, manteniendo sin embargo los servicios establecidos en las distintas parcelas.

Las acometidas a los distintos servicios tendrán su materialización en taquillas o arquetas de acometida previstas para el enganche y dispuestas según se expresa en los planos.

La ordenación de las zonas verdes y deportivas contenidas en el Plan tiene carácter orientativo y podrá ser modificada por el proyecto de urbanización sin alterar el destino de las mismas.

El diseño de las obras de urbanización cumplirán con el Decreto 72/1.992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

4. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

Estas condiciones serán de aplicación en el ámbito del presente Plan Parcial. Sobre estas condiciones siempre prevalecerán las condiciones particulares de cada uso.

4.1. Condiciones generales.

Las obras de edificación deberán ajustarse a las normas contenidas en el PGOU de Vera y en la Ordenanza Municipal de Edificación.

5. CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA.

5.1. Delimitación de zonas.

A los efectos de las presentes ordenanzas se consideran las siguientes zonas definidas en el plano de zonificación:

a) Zona residencial.

- Residencial (R).

b) Zona de Equipamientos.

- Equipamiento (EQ).

c) Zona Verde y Espacios Libres.

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público (E.L.D.U.P.).

Los usos permitidos de la edificación serán los establecidos para el suelo en cada caso, así como los compatibles.

La edificación permitida en cada zona deberá cumplir las condiciones que se reflejan a continuación.

5.2. Residencial. (R).

Se refiere a las parcelas reflejadas como tal en el Plano de Zonificación.

- **Usos:**
 - Preferentes:
 - Residencial Colectivo
 - Residencial Unifamiliar
 - Compatibles:
 - Terciario
 - Hotelero
 - Espacios Libres
 - Dotacional
 - Aparcamientos
 - Excluidos:
 - Industrial
- **Condiciones de aprovechamiento:**
 - Parcela mínima: 1.000 m²
 - Ocupación: 50%
 - Volumen máximo edificable: 0,612633 m²/m²
 - N° máximo de plantas:
 - 3 plantas para uso Residencial
 - 4 plantas para uso Hotelero
 - Retranqueo a alineación oficial: 3 m.
 - Separación a linderos: 3 m
 - Densidad de viviendas:

MANZANA	N° VIVIENDAS
M-I-1	159
M-I-2	118
M-I-3	48
M-I-4	49
M-I-5	117
M-II	692
M-III	255
M-IV	316
M-V	471
M-VI	194
TOTAL	2419

5.3. Equipamientos.

Se refiere a las parcelas reflejadas como tal en el Plano de Zonificación.

- **Usos:**
 - Preferentes:
 - Dotacional
 - Compatibles:
 - Espacios Libres
 - Excluidos:
 - Residencial
 - Industrial
 - Terciario

- **Condiciones de aprovechamiento**

El Sistema de Equipamientos está constituido por las parcelas e inmuebles de uso dotacional, de dominio, y 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 grafadas como Equipamientos en los Planos de Ordenación podrán ser destinada a cualquier uso dotacional.

- Parcela mínima: 1.000 m²
- Ocupación: 50%
- Volumen máximo edificable: 1 m²/m²
- N° máximo de plantas: 3
- Retranqueo a alineación oficial: 3 m.
- Separación a linderos: 3 m

5.4. Espacios Libres de Dominio y Uso Público. (E.L.D.U.P.).

Se refiere a las parcelas reflejadas como tal en el Plano de Zonificación

- **Usos:**
 - Preferentes:
 - Espacios Libres
 - Compatibles:
 - Dotacional
 - Excluidos:
 - Residencial
 - Industrial
 - Terciario

- **Condiciones de aprovechamiento**

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.

- **Condiciones particulares de espacios libres.**
 - Sistema General de Espacios Libres, constituye el sistema de Espacios Libres de protección de las vías principales.

 - Sistema Local de Espacios Libres (jardines)

El Sistema de Espacios Libres está constituido por las áreas libres de dominio, y 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, las Áreas Ajardinadas, las Plazas, y los Bulevares.

- Sistema Local de Espacios Libres (Áreas de Juego)

Estarán equipadas según lo dispuesto en el Decreto 127/2001 de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.

- Espacios Libres de Protección Arqueológica.

Cualquier actuación sobre estas parcelas necesitará de una intervención arqueológica previa sobre dichos terrenos, cuya naturaleza será determinada por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, previo conocimiento del proyecto de intervención.

Vera, junio 2009

Fdo.: LUIS CANO RODRIGUEZ
Arquitecto

INDICE

0. PREAMBULO	1
1. GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL	2
2. Sistema de ejecución	2
3. Delimitación de unidades de ejecución	2
4. ETAPAS DE LA EJECUCIÓN	3
5. Duración de las obras de ejecución	3
6. Etapa única	3
7. DISPOSICIÓN FINAL	4

V. PLAN DE ETAPAS.

0. PREAMBULO.

De conformidad con lo establecido en el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento, se ha de redactar un Plan de Etapas para la ejecución de las obras de urbanización del sector ordenado mediante el presente Plan Parcial. Dicho documento se ha de describir detalladamente lo reflejado en el correspondiente plano de documentación gráfica.

El Plan de Etapas tiene que justificar la coherencia de éste con las restantes determinaciones del PGOU de Vera y se han de prever para cada etapa los siguientes aspectos:

- a) Su duración, con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.
- b) Las obras de urbanización correspondientes.
- c) Las puestas en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos que deben establecerse a medida que se urbanice.
- d) La determinación de los niveles correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

1. GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL.

1.1. Sistema de ejecución.

El Plan Parcial que desarrolla el Sector RC-4A, se ejecutará por el sistema de COOPERACIÓN.

De acuerdo con lo regulado en los artículos 186 y 193 del Reglamento de Gestión Urbanística, el Ayuntamiento formulará un Proyecto de Reparcelación en el que se localizarán los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, así como la localización de las parcelas edificables. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación hecho por el órgano actuante producirá la cesión de derechos a la Administración actualmente, en pleno dominio, y libre de cargas de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria a tenor de lo regulado en los artículos correspondientes del citado Reglamento de Gestión Urbanística.

1.2. Delimitación de unidades de ejecución.

El Plan Parcial no establece la delimitación de unidades de ejecución.

La delimitación de unidades de ejecución se ajustará en su caso a lo dispuesto en el art. 106 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. ETAPAS DE LA EJECUCIÓN.

2.1. Duración de las obras de ejecución.

El período previsto para la ejecución de las obras de urbanización es de cuatro años, que se realizarán en una sola etapa que por causas ordinarias o extraordinarias debidamente justificadas ante el Ayuntamiento podrá prorrogarse o revisarse.

2.2. Etapa única.

La duración de la etapa de ejecución de las obras de urbanización será de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva del proyecto de Urbanización, y comprende:

- Ejecución completa de los viales asegurándose la comunicación con la red viaria general.
- Ejecución hasta puesta en servicio de las redes de:
 - Abastecimiento de agua potable.
 - Saneamiento.
 - Baja tensión.
 - Alumbrado público.
 - Telefonía.
- Ejecución de los jardines y áreas de juego y recreo.
- Puesta en servicio de las reservas de suelo.

3. DISPOSICIÓN FINAL.

Los Planos, Memoria, Ordenanzas, Plan de Etapas y Estudio Económico y financiero, que comprenden el presente Plan Parcial de Ordenación, constituyen los documentos justificativos que completan y adaptan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Vera, de los cuales se guarda copia en el archivo del Colegio de Arquitectos de Almería.

Vera, junio de 2009

Fdo: LUIS CANO RODRIGUEZ.
Arquitecto

INDICE

1. OBJETO DEL ESTUDIO ECONÓMICO	1
2. EVALUACIÓN DE COSTES	2
3. ESTUDIO ECONÓMICO	3
4. ESTUDIO FINANCIERO	4
5. VIAVILIDAD ECONÓMICA	5
5.1. Repercusión de los Costes de urbanización por m ² de parcela	5
5.2. Repercusión del Coste de urbanización por m ² edificable	5
6. PRESUPUESTO	6

VI. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

1. OBJETO DEL ESTUDIO ECONÓMICO.

Se redacta el presente Estudio Económico Financiero de conformidad con lo establecido en el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento con objeto de evaluar económicamente el costo de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización interiores del Sector RC- 4A se descomponen en los siguientes capítulos.

- Movimientos de tierras
- Jardinería, mobiliario urbano y varios
- Red de Baja Tensión
- Red de Media Tensión
- Red de Alumbrado Público
- Red de Abastecimiento
- Red de Saneamiento
- Red de Pluviales
- Red de Riego
- Red de Gas
- Red de Telefonía
- Control de calidad
- Seguridad y salud

Asimismo el presente Estudio Económico Financiero contempla la participación del Sector RC-4A en las obras de encauzamiento del Río Antas, definidas en proyecto específico redactado al efecto, y los costes de las obligaciones que dimanen del Plan Especial para la Identificación, Ordenación y Gestión de Sistemas Generales e Infraestructuras, en la proporción que corresponde al Sector RC-4A .

2. EVALUACIÓN DE COSTOS.

Partimos de un cuadro de valoraciones unitarios de la ejecución material de los distintos servicios, determinado en base a datos de costos reales y referidos a la unidad de medición usual, para traducirlos a €/m² en los distintos elementos a urbanizar.

A los módulos en €/m² se aplica en cada caso la medición correspondiente a las zonas a tratar en cada fase.

Respecto a la participación del Sector RC-4A en las obras de Adecuación y Encauzamiento del Río Antas, se ha considerado que la misma supone un veinte por ciento del coste total de dichas obras.

3. ESTUDIO ECONÓMICO.

El coste de las obras de urbanización se resume en el siguiente cuadro.

CAPITULO	P.E.M.
Movimientos de tierras	857,000.00
Jardinería, mobiliario urbano y varios	1,640,000.00
Red de Baja Tensión	1,072,000.00
Red de Media Tensión	1,179,000.00
Red de Alumbrado Público	1,679,000.00
Red de Abastecimiento	929,000.00
Red de Saneamiento	1,071,000.00
Red de Pluviales	715,000.00
Red de Riego	582,000.00
Red de Gas	643,000.00
Red de Telefonía	629,000.00
Control de calidad	154,000.00
Seguridad y salud	155,000.00
P.E.M. Obras de Urbanización Interior	11,305,000.00
Obras de Encauzamiento del Rio Antas	2.521.088,00
P.E.M. Total	13,826,088.00
19% GG y Beneficio Industrial	2,626,956.72
TOTAL PRESUPUESTO	16,453,044.72
16% I.V.A.	2.632,487.16
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	19,085,531.88
OTROS GASTOS (IVA INCLUIDO)	2,388,042.80
TOTAL	21,473,574.68

4. ESTUDIO FINANCIERO.

Según la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.) las obras de urbanización determinadas por el Plan serán sufragadas por el propietario, ó propietarios del suelo.

5. VIABILIDAD ECONÓMICA.

5.1. Repercusión de los costes de urbanización por m² de parcela.

Costo total.....	21.473.574,68 €
Superficie total de parcelas (90 %).....	355.355,60 m ² .
Repercusión por m ² de parcela	60,43 €

5.2. Repercusión del coste de la urbanización por m² edificable.

Costo total.....	21.473.574,68 €
Superficie construida máxima (90 %)	217.702,80 m ² .
Repercusión por m ² edificable.....	98,64 €

Ambas cantidades son aceptables en función de la situación de los terrenos y de los precios actuales del mercado.

6. PRESUPUESTO.

El coste estimado de las obras de urbanización, evaluadas en el presente estudio económico financiero asciende a 21.473.574,68 € (VEINTIUN MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON SESENTA Y OCHO CENTIMOS).

Vera, junio de 2009
El Arquitecto

Fdo. LUIS CANO RODRIGUEZ