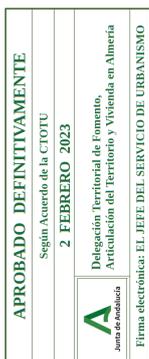


ÍNDICE.

1. INTRODUCCIÓN.	2
2. DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N:19 QUE EJECUTA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 DEL PGOU.	3
2.1. DELIMITACIÓN DE LA UA.19.....	3
2.2. ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 19.....	4
2.3. DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA UA.19.	8
2.3.1. Usos.....	8
2.3.2. Condiciones de Aprovechamiento.....	9
2.3.3. Relación de las Edificabilidades en los Usos Pormenorizados.	10
2.3.4. Disposición en materia de Vivienda Protegida.-.....	11
2.3.5. Cesiones Mínimas Obligatorias en la U.A.-19, “Rambla del Algarrobo”.....	11
2.3.6. Otras Condiciones de Ejecución.	14
2.3.7. Resumen de los Parámetros Urbanísticos y Ficha Urbanística.	15



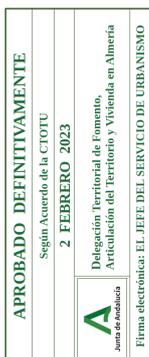
Cód. Validación: 59KH95WH4EAJMNZ56ARSWPHA | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 19

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 2/19
VERIFICACIÓN	Pk2jmW9N58Q5QSA3P2UTL5Z7D5WW93	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

RESUMEN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 DEL PGOU DE VERA, PARA LA CLASIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 19 DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO RESIDENCIAL.

1. INTRODUCCIÓN.



1.0. Procede señalar previamente en este Apartado lo establecido en el **Apartado 1, “Antecedentes Administrativos Inmediatos” de la Memoria del Documento de Modificación No Sustancial de la Modificación Puntual del PGOU Nº 18 de Vera**, en el que se explica el cambio de denominación de la clase de suelo que se atribuye a la Unidad de Actuación 19, de Urbano No Consolidado (en adelante SUNC) a la de Urbanizable Sectorizado (en adelante SUBLE) y al que **este Apartado se remite en aras de evitar reiteraciones impropias.**

1.1. El presente documento de Resumen Ejecutivo se corresponde con **la Modificación Puntual Nº 18 del PGOU** de Vera, documento que trae causa de una anterior Modificación que se realizó en junio/2016 sobre el primer expediente tramitado en el año 2011, Modificación que se formuló tras la evacuación de diversos Informes del Servicio de Obras Hidráulicas de la Junta de Andalucía y la redacción de los correspondientes Estudios Hidrológicos de la Rambla del



Cód. Validación: 59KH95WH4EAJMNZ56ARS5WPHA | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 19

Es copia auténtica de documento electrónico

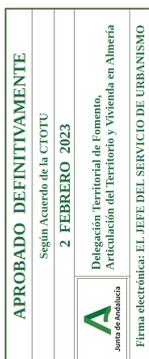
FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 3/19
VERIFICACIÓN	Pk2jmW9N58Q5QSA3P2UTL5Z7D5WW93	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Algarrobo y su contraste técnico con la Jefatura del citado Servicio andaluz.

Asimismo, este Resumen Ejecutivo se formula en virtud del mandato del artículo 19-3 de la LOUA.

Por otro lado, **tramitada la Modificación de junio/2016, como Documento de Inicio y de Planeamiento** a los efectos del Estudio Ambiental Estratégico, la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía emitió el correspondiente **Documento de Alcance en abril/2018**, procediendo a formular el Documento de Modificación al que responde este Resumen Ejecutivo en virtud del contenido establecido en el citado Documento de Alcance.

Finalmente, este Resumen se remite al Documento de Modificación para el conocimiento de todas y cada una de las determinaciones detalladas de carácter jurídico-urbanístico que trasciendan al contenido del presente Resumen.



2. DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N:19 QUE EJECUTA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 DEL PGOU.

2.1. Delimitación de la UA.19.

Los límites de la Unidad de Actuación que se establece en la Modificación Nº 18 del PGOU son:

- Por el Norte, el deslinde del Dominio Público Hidráulico correspondiente a la Rambla del Algarrobo.
- Por el Sur, el Camino Viejo de Garrucha.
- Por el Este, la Carretera SGVS-5 / A-352.



Cód. Validación: 59KH95WH4EAJMNZ56ARS5WPHA | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 19

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 4/19
VERIFICACIÓN	Pk2jmW9N58Q5QSA3P2UTL5Z7D5WW93	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Por el Oeste, el Suelo Urbano de Vera y las Vías Pecuarias Cordel del Camino Viejo de Baza y la Vereda del Camino de Lorca.



APROBADO DEFINITIVAMENTE

Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023

Delegación Territorial de Fomento,
Articulación del Territorio y Vivienda en Almería

Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

SITUACIÓN DEL ÁMBITO SOBRE PLANO TOPOGRÁFICO.

2.2. Alternativa de Ordenación para el Desarrollo de la Unidad de Actuación Nº 19.

Sobre la base de los requerimientos de la legislación ambiental, en el Documento Inicial Estratégico que se tramitó en agosto/2016 se analizaron diversas Alternativas de desarrollo de la Actuación Nº 19 (ver Documento de Modificación) seleccionándose la más ventajosa para el interés general y que menos impacto produce en el territorio.

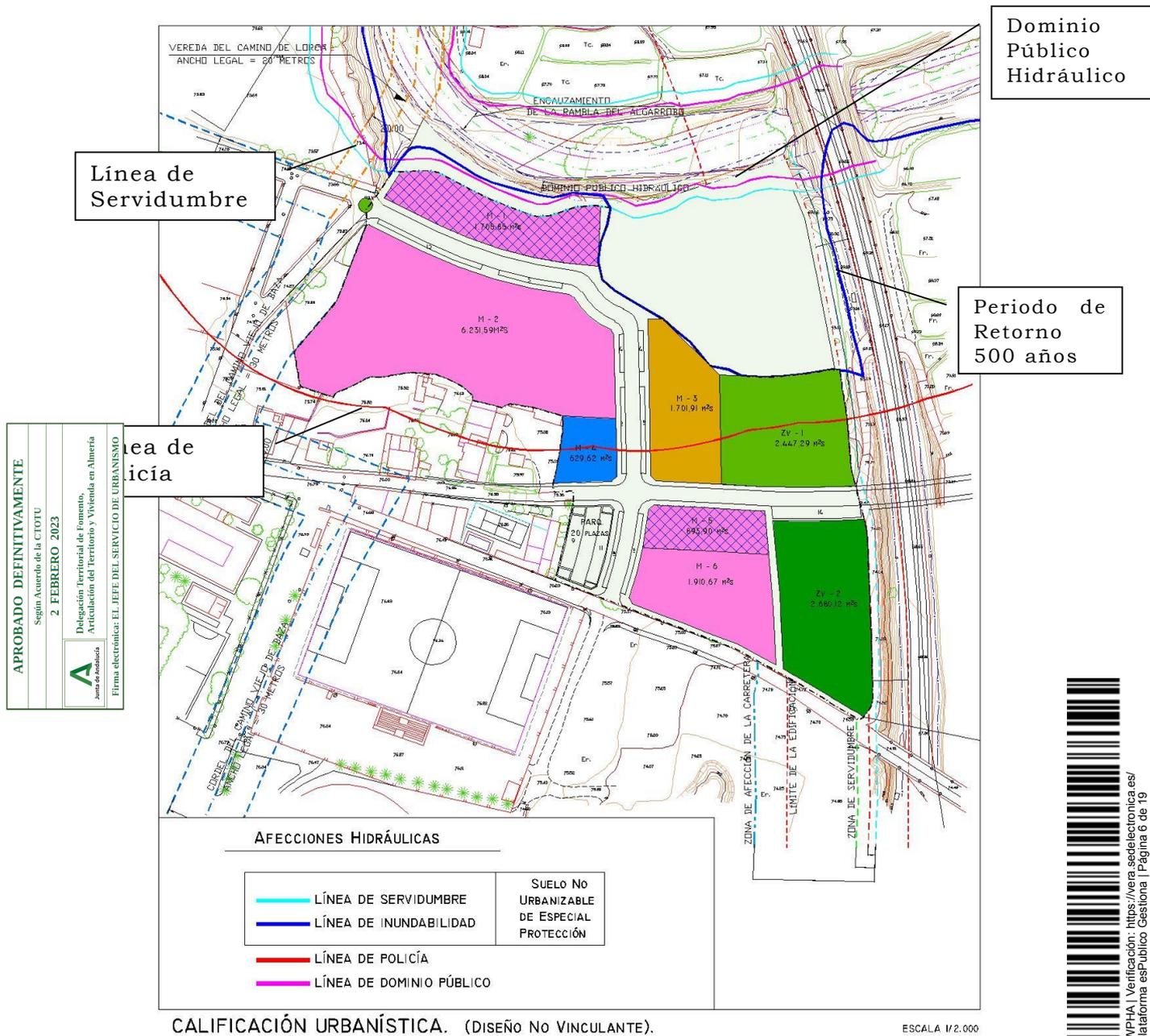


Cód. Validación: 59KH9R5WH4EAJMNZ56ARSWPHA | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 19

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 5/19
VERIFICACIÓN	Pk2jmW9N58Q5QSA3P2UTL5Z7D5WW93	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

En concreto, la Alternativa de Ordenación adoptada para la Modificación Puntual Nº 18 mediante la delimitación de una Unidad de Actuación Urbanizadora, es la siguiente:



CALIFICACIÓN URBANÍSTICA (No Vinculante).



Cód. Validación: 59KH95WH4EAJM256ARS5WPHA | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 19

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 6/19
VERIFICACIÓN	Pk2jmW9N58Q5QSA3P2UTL5Z7D5WW93	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
Delegación Territorial de Fomento,
Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO




IMAGEN FINAL. (DISEÑO NO VINCULANTE).

ESCALA 1/2.000

IMAGEN FINAL Y SECCIÓN (No Vinculante)

Para la definición de la Ordenación Detallada de la Alternativa (en cualquier caso, debe considerarse a título orientativo para la formulación definitiva y completa del Plan Parcial correspondiente) se debe adoptar un Sistema Viario en coherencia con la Estructura Viaria contigua



Cód. Validación: 59KH95WH4EAJMNZ56AR5WPHA | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 19

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 7/19
VERIFICACIÓN	Pk2jmW9N58Q5A3P2UTL5Z7D5WW93	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

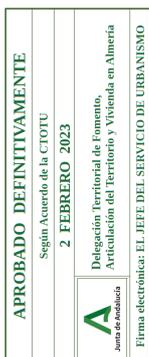
preexistente, así como con las características topográficas del terreno y sobre todo, con las afecciones legales de la Rambla del Algarrobo derivadas del Estudio Hidrológico realizado y las correspondientes a la Carretera SGVS-5/A-352 que la limitan por el Norte y Este respectivamente.

Así, se dispone lo siguiente:

- El trazado de los nuevos Viales proyectados procurará dar continuidad de los Viarios existentes en el entorno de la Actuación (Avenida de la Palmera, prolongación del SGVM – 3 prevista en el PGOU, etc).
- La localización de la Dotación destinada a Equipamiento Público se preverá en posición central de la Actuación.
- Las Zonas Verdes Públicas, tanto las pertenecientes al Sistema Local como las pertenecientes al Sistema General, se dispondrán en la franja de Protección de la Carretera A-352, tal como establecen las Condiciones Ambientales señaladas en el Apartado 3 de esta Memoria.
- Parcelas Edificables:
 - Uso Residencial Colectivo:
 - Tipología: Edificación Abierta
 - Nº Máximo de Plantas: Cuatro (Pl. Baja + 3)
 - El uso Terciario se dispondrá Aislado en Parcela Única.

Afecciones Sectoriales.

Se tendrá en cuenta las Afecciones Sectoriales derivadas de la Rambla del Algarrobo de acuerdo al del Estudio Hidrológico realizado, y de la Carretera SGVS-5/A-352, las cuales se



Cód. Validación: 59KH95WH4EAJMNZ56ARSWPHA | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 19

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 8/19
VERIFICACIÓN	Pk2jmW9N58Q5QSA3P2UTL5Z7D5WW93	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

detallan en el Apartado 13 siguiente, al cual nos remitimos en aras de no caer en reiteraciones impropias.

2.3. Determinaciones Básicas de la UA.19.

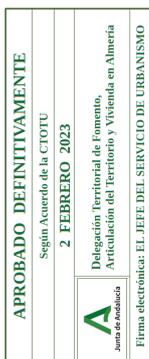
De acuerdo con lo establecido en las vigentes Normas Urbanísticas del PGOU de Vera, el Régimen del Suelo corresponde al Urbano No Consolidado en los términos establecidos en el Artículo 45-1 de la LOUA.

En este sentido, se disponen los siguientes Parámetros jurídico-urbanísticos aplicables a la Actuación Urbanizadora.

2.3.1. Usos.

Se establecen los siguientes Usos en la UA-19, “Rambla del Algarrobo”:

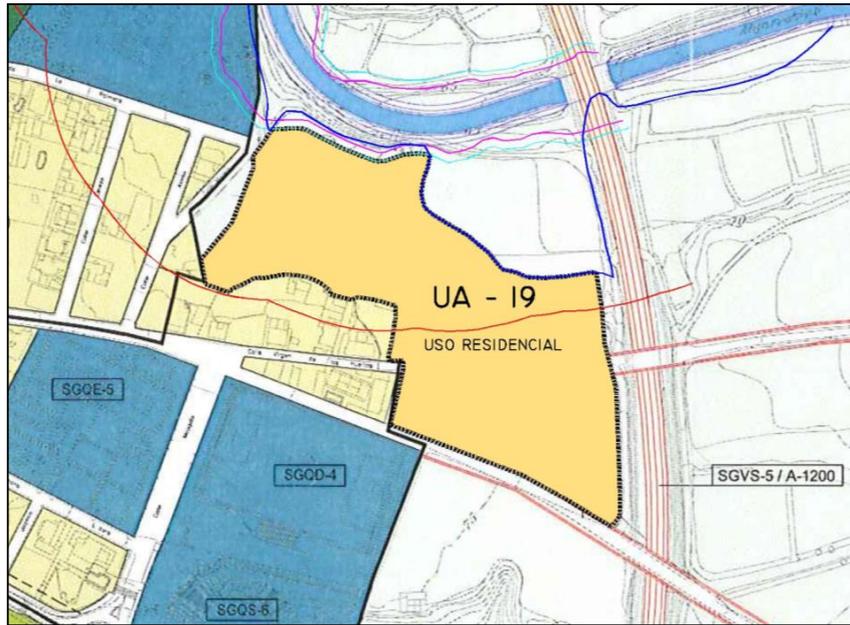
Uso Preferente:	Residencial Colectivo
Usos Compatibles:	Residencial Unifamiliar Terciario
Usos Excluidos:	Industrial



Cód. Validación: 59KH9R5WH4EAJMNZ56ARSWPHA | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 19

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 9/19
VERIFICACIÓN	Pk2jmW9N58Q5QSA3P2UTL5Z7D5WW93	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



USOS EN LA U.A.19.

2.3.2. Condiciones de Aprovechamiento.

- En virtud de lo establecido en el Artículo 58-1-b) de la LOUA, se adopta como Área de Reparto para esta Actuación el propio ámbito de la misma, es decir, la superficie de 23.824,05 m²s.
- Se establece un Índice de Edificabilidad Bruta de:

0,60 m²t/m²s.
- Teniendo en cuenta que, de acuerdo al Artículo 113-1-j) de la LOUA, la superficie del Sistema General de Zonas Verdes que se incluye en el Ámbito de la Actuación se urbanizará conjuntamente con el resto de las Obras y Servicios de la misma, se concluye

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
 2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Junta de Andalucía
 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



Cód. Validación: 59KH95WH4EAJMNZ56AR5WPHA | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 19

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 10/19
VERIFICACIÓN	Pk2jmW9N58Q5QSA3P2UTL5Z7D5WW93	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

que la Edificabilidad Global correspondiente asciende a:

$$0,60 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s} \times 23.824,05 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{14.294,43 \text{ m}^2\text{t.}}$$

- Como consecuencia de lo anterior, el Índice de Edificabilidad Bruta coincide, algorítmicamente, con el Aprovechamiento Medio de la Actuación, es decir

$$\mathbf{AM = 0,60 \text{ Uas/m}^2\text{s.}}$$

2.3.3. Relación de las Edificabilidades en los Usos Pormenorizados.

De la Edificabilidad Global señalada, se desagregan las siguientes parciales:

- Edificabilidad Total Uso Residencial: **13.422,00 m²t.**
- Con la finalidad de ofrecer un producto inmobiliario de dimensiones y programa de vivienda acorde a las demandas sociales mayoritarias, se establece una densidad Máxima de Viviendas de:

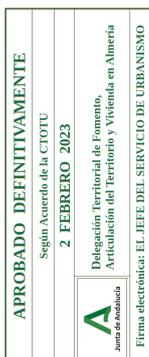
75 Viviendas/Hectárea

Con este parámetro, el Número Máximo de Viviendas se establece en:

$$75 \text{ Viv/Ha} \times 2,38 \text{ Has} = \mathbf{178 \text{ Unidades}}$$

(Superficie Media: 75,40 m²t/viv.).

- Edificabilidad Total Uso Terciario: (6,12% de la Edificabilidad Total)..... **872,43 m²t.**



Cód. Validación: 59KH95WH4EAJMNZ56ARS5WPHA | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 19

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 11/19
VERIFICACIÓN	Pk2jmW9N58Q5QSA3P2UTL5Z7D5WW93	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

2.3.4. Disposición en materia de Vivienda Protegida.

De acuerdo a lo determinado en el Artículo 10.B de la LOUA, se establece la Reserva de Suelo equivalente al treinta por ciento (30%) de la Edificabilidad Total Residencial de la U.A., para su destino a Viviendas de Protección Pública.

Por tanto, los metros cuadrados de techo con destino a la construcción de Viviendas de Protección Pública son:

$$13.422,00 \text{ m}^2 \times 30\% = \mathbf{4.026,60 \text{ m}^2}.$$

2.3.5. Cesiones Mínimas Obligatorias en la U.A.-19, “Rambla del Algarrobo”.

- Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos. De acuerdo a las Determinaciones establecidas en el Artículo 10 de la LOUA, se debe realizar una reserva de terrenos calificados como Sistema General destinados a Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos dimensionados en un mínimo de entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante.

No obstante, para mantener los estándares del PGOU de Vera para el Suelo Urbano Consolidado aplicaremos el parámetro que se recoge en el mismo, y que es algo superior a las exigencias mínimas establecidas en la LOUA, cifrado en **6,12 m²s/habitante**.

La estimación del número de habitantes se establece de acuerdo a la *Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de Andalucía, de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los*



Cód. Validación: 59KH95VH4EAJMNZ56ARS5WPHA | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 19

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 12/19
VERIFICACIÓN	Pk2jmW9N58Q5QSA3P2UTL5Z7D5WW93	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

*instrumentos de planeamiento, para el cálculo de la población se establece el coeficiente **2,4 habitantes por vivienda**.*

Por tanto, la reserva mínima de Suelo con destino a Sistema General de Espacios Libres será:

178 Viviendas x 2,4hab./Viv x 6,12 m²s/hab. = **2.614,46 m²s**.

- Sistema Local de Dotaciones Públicas.

- a) Aplicación del Artículo 17 de la LOUA.

La Reserva Mínima de terrenos determinada para Sistemas Locales en la LOUA (Art. 17) con destino a Dotaciones Públicas en Suelo cuyo Uso Característico sea el Residencial, se establece entre 30 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo residencial construido, de los que, entre 18 metros y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del 10% de la Superficie Total de la U.A., deberá destinarse a Zonas Verdes Públicas. El resto del suelo reservado se destina a Parcelas para Equipamientos Públicos Comunitarios.

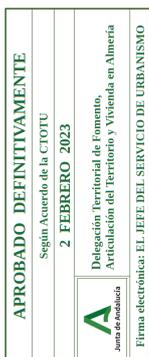
Por tanto y siguiendo las determinaciones del Art. 17 de la LOUA, teniendo en cuenta que la Edificabilidad Residencial Máxima en la U.A. alcanza los 13.422,00 m²t y que la Superficie Total de la U.A. alcanza los 23.824,05 m²s, se obtienen los siguientes parámetros Mínimos del Sistema Local de Dotaciones Públicas:

- Total Mínimo de Dotaciones Públicas,

13.422,00 m²t Res x (30 m²s/100 m²t Res) = 4.026,60 m²s.

- Sistema Local de Zonas Verdes Públicas,

13.422,00 m²t Res x (21 m²s/100 m²t Res) = 2.818,62 m²s.



Cód. Validación: 59KH95WH4EAJMNZ56AR5WPH4 | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 19

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 13/19
VERIFICACIÓN	Pk2jmW9N58Q5QSA3P2UTL5Z7D5WW93	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Sistema Local de Equipamientos:

$$13.422,00 \text{ m}^2\text{t Res} \times (9 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{t Res}) = 1.207,98 \text{ m}^2\text{s}.$$

Por otro lado, el 10% de la Superficie Total del Sector es:

$$23.824,05 \text{ m}^2\text{s} \times 10\% = 2.382,40 \text{ m}^2\text{s}.$$

b) Aplicación del Reglamento de Planeamiento.-

No obstante, además de lo expuesto anteriormente, en Sectores de Uso Característico Residencial se deberán aplicar los Módulos Mínimos de Reserva para Dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos residenciales que se establecen en el Artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento aplicable en Andalucía, los cuales vienen referidos al nº total de viviendas del sector, que en el caso de la U.A.-19 son 178 unidades.

Por tanto, según las determinaciones del Reglamento de Planeamiento, las reservas mínimas serán (Unidad Elemental):

- Sistema Local de Espacios Libres, Zonas Verdes Públicas,

$$15 + 3 \text{ m}^2\text{s} \times 178 \text{ Viviendas} = 18 \times 178 = 3.204,00 \text{ m}^2\text{s}.$$

- Sistema Local de Equipamientos,

$$10 + 2 \text{ m}^2\text{s} \times 178 \text{ Viviendas} = 12 \times 178 = 2.136,00 \text{ m}^2\text{s}.$$

En conclusión, en la Ordenación Detallada de la U.A.-19 se deberá prever como Reserva Mínima de terrenos destinados a Dotaciones Públicas, las siguientes superficies de suelo:

- Mínimo para **Espacios Libres y Zonas Verdes de Uso Público** _____ **3.204,00 m²s.**
- Mínimo para **Equipamientos** _____ **2.136,00 m²s.**



Cód. Validación: 59KH95VH4EAJMNZ56ARSWPHA | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 19

Es copia auténtica de documento electrónico

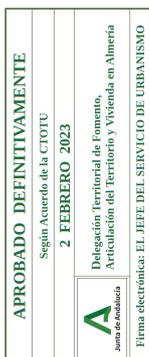
FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 14/19
VERIFICACIÓN	Pk2jmW9N58Q5QSA3P2UTL5Z7D5WW93	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Reserva de Aparcamientos.

Se deberán prever plazas de Aparcamiento en el interior de las parcelas, a razón de 1 plaza por vivienda y 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo construido de Uso Terciario.

En cuanto a la reserva de plazas de Aparcamiento en suelo público, el Artículo 17 de la LOUA establece un mínimo de entre 0,5 y 1 plaza por cada vivienda o cada 100 metros cuadrados de techo edificable total. Por tanto, según este estándar en la U.A.-19 se determinará la siguiente **Reserva Mínima en la vía pública**:

$$0,5 \text{ plazas} \times (178 \text{ viv}) = \mathbf{89 \text{ plazas.}}$$



2.3.6. Otras Condiciones de Ejecución.

- El preceptivo Proyecto de Urbanización que desarrolla la ejecución urbanizadora de la UA-Nº 19, garantizará la accesibilidad a los terrenos colindantes que resulten necesarios para la correcta ejecución material de las obras de urbanización correspondientes.
- Igualmente, el Proyecto de Urbanización establecerá el procedimiento que garantice un correcto uso y destino de las tierras y demás residuos producidos durante la fase de construcción, así como también analizará las eventuales pérdidas de Suelo o inundaciones coyunturales que pudieran producirse, todo ello, de acuerdo a la normativa administrativa en vigor.
- Asimismo, tanto las Obras de Urbanización contempladas en el Proyecto de Urbanización, como las determinaciones constructoras a contemplar en los Proyectos de Edificación, cumplirán las prescripciones relativas a la satisfacción de las



Cód. Validación: 59KH95VWH4EAJMNZ56ARSWPHA | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 19

Es copia auténtica de documento electrónico

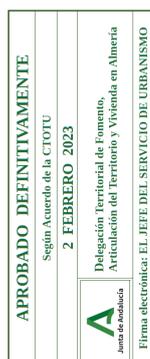
FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 15/19
VERIFICACIÓN	Pk2jmW9N58Q5QSA3P2UTL5Z7D5WW93	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

demandas de Eficiencia Energética establecidas en la normativa Estatal y Autonómicas vigentes.

2.3.7. Resumen de los Parámetros Urbanísticos y Ficha Urbanística.

Como resumen de todo lo expuesto, se expresa a continuación el Cuadro General de Parámetros Urbanísticos.

Superficie Total de la UA	23.824,05m ² s
Índice de Edificabilidad Bruta	0,60 m ² t/m ² s
Edificabilidad Total de la UA	14.294,43 m ² t
Total Edificabilidad Uso Residencial	13.422,00 m ² t
- Edif. Viviendas Promoción Libre	9.395,40 m ² t
- Edif. Viviendas Protección Pública	4.026,60 m ² t
Densidad Máxima de Viviendas	75 Viv./Ha
Número Total de Viviendas	178
- Nº de Viviendas de Promoción Libre	125
- Nº de Viviendas de Protección Pública	53
Nº Máximo de Alturas de la Edificación	4 Plantas (PL. Baja+3)
Total Edificabilidad Uso Terciario	872,43 m ² t
RESERVA MÍNIMA DE DOTACIONES PÚBLICAS:	
Sistema General de Espacios Libres	2.680,12 m ² s
Sistema Local Zonas Verdes Públicas	2.447,29 m ² s
Sistema Local Equipamientos	1.701,91 m ² s
Nº Plazas de Aparcamiento	89 plazas



Cód. Validación: 59KH95WH4EAJMNZ56ARS5WPHA | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 19

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 16/19
VERIFICACIÓN	Pk2jmW9N58Q5QSA3P2UTL5Z7D5WW93	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

AYUNTAMIENTO DE VERA. ALMERÍA

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES
UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-19, "RAMBLA DEL ALGARROBO"

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN=	23.824,05	m ² s
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO =	23.824,05	m ² s
Índice Edif.Bruta del Ámbito de la Actuación=	0,60	m ² t / m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA (EB) =	14.294,43	m ² t
Edificabilidad Residencial Total(ER) =	13.422,00	m ² t
Viviendas Promoción Libre =	9.395,40	m ² t
Viviendas V.P.P. (30 % ER) =	4.026,60	m ² t
Nº TOTAL DE VIVIENDAS =	178	Uds.
Nº Viv. Promo. Libre =	124	Uds.
Nº V. P. P. =	54	Uds.
Altura de todas las Edificaciones	Planta Baja + III	
Edificabilidad Uso Terciario =	872,43	m ² t

MANZANA	Superficie Suelo (m2s)	Índice Edif. Neto	Edif. (m ² t)	Nº Viv.
---------	------------------------	-------------------	--------------------------	---------

RESD. PROMOCIÓN LIBRE	M - 2	6.231,59	1,15	7.190,67	95
	M - 6	1.910,67	1,15	2.204,73	30
Tot. P. Libre =		8.142,26		9.395,40	125

RESD. V. P. P.	M - 1	1.705,85	1,55	2.642,09	34
	M-5	893,90	1,55	1.384,51	19
Tot. V.P.P. =		2.599,75		4.026,60	53

Tot. RESD. =		10.742,01		13.422,00	178
--------------	--	-----------	--	-----------	-----

TERCIARIO	M - 4	629,62	1,39	872,43	
-----------	-------	--------	------	--------	--

Tot. Terciario =		629,62		872,43	
------------------	--	--------	--	--------	--

Índice Medio Neto:

Total Usos Lucrativos =	11.371,63	1,26	14.294,43
-------------------------	-----------	------	-----------

DOTACIONES :

En Actuación:

EQUIPAMIENTOS	M - 3	1.701,91
	TOTAL EQ	1.701,91

ZONAS VERDES PÚBLICAS	SISTEMA GENERAL:	
	ZV - 2	2.680,12
	SISTEMA LOCAL:	
	ZV - 1	2.447,29
TOTAL SIST. LOCAL:		2.447,29

Total Zonas Verdes =	5.127,41
----------------------	----------

APARCAMIENTO EN SUELO	89 PLAZAS
-----------------------	-----------

VIARIO + APARCAMIENTOS =	5.623,10
--------------------------	----------

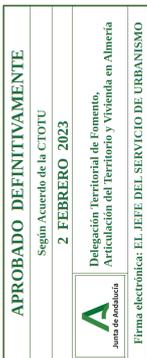
Reserva Mínima

Dotaciones

30 m ² s por cada 100 m ² t res.	Total Reserva	4.026,60	m ² s
ZV siempre mayor al 10% de la Sup Total Sector art.17 LOUA	Z.verdes R.Secundaria >	2.383,00	m ² s

Sistema General Z.V.	2.614,46	m ² s	6,12 m ² s/hab
----------------------	----------	------------------	---------------------------

LOUA = 0,5 - 1 Plaza/viv =	89 Plazas
----------------------------	-----------



Cód. Validación: 59KH95WH4EAJMNZ56ARS5WPHA | Verificación: https://vera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 19



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 17/19
VERIFICACIÓN	Pk2jmW9N58Q5QSA3P2UTL5Z7D5WW93	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA DE U. A. DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº	U. A. 19
---	-----------------------------------	-----------------

LOCALIZACIÓN	Camino Viejo de Garrucha. Núcleo Urbano de Vera.
---------------------	--

SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN 	2,38 Hectáreas
--	-----------------------

USOS

Preferentes

- Residencial Colectivo

Compatibles

- Residencial Unifamiliar
- Terciario

Excluidos

- Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Índice de Edif. Bruta del Ámbito de la Actuación

- 0,60 m²/m²s

Densidad Máxima de Viviendas

- 75 Viviendas/Hectáreas

Número Máximo de Plantas

- 4 Plantas (Pl. Baja+3)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

- Manzana M - 1 y M - 5 (Uso Residencial V.P.P.)
Índice de Edificabilidad Neto : 1,15 m²t/m²s
- Manzanas M - 2 y M - 6 (Uso Residencial Promoción Libre)
Índice de Edificabilidad Neto : 1,55 m²t/m²s
- Manzana M - 4 (Uso Terciario)
Índice de Edificabilidad Neto : 1,39 m²t/m²s

¡SISTEMA DE ACTUACIÓN

¡Sistema de Compensación

DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Conforme a lo establecido en el Artículo 10,B de la LOUA, se establece la Reserva de Suelo equivalente al treinta por ciento (30%) de la Edificabilidad Total Residencial de la Unidad de Actuación "Rambla del Algarrobo", para su destino a Viviendas de Protección Pública (4.026,60 m²t).

CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS EXIGIBLES EN LA U.A. "RAMBLA DEL ALGARROBO"

CONCEPTO	METROS CUADRADOS DE SUELO	
	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
ESPACIOS LIBRES	2.680,12	2.447,29
EQUIPAMIENTOS		1.701,91

10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Juan de Aranda
 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



Cód. Validación: 59KH9R5WH4EAJMNZ56AR5WPHA | Verificación: https://vera.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 19

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 18/19
VERIFICACIÓN	Pk2jmW9N58Q5QSA3P2UTL5Z7D5WW93	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

3. DISPOSICIONES FINALES DEL RESUMEN EJECUTIVO.

El contenido de este Resumen Ejecutivo responde a lo establecido en el artículo 19.3 de la LOUA.

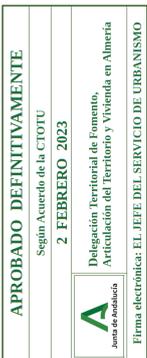
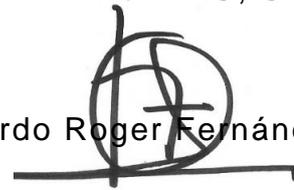
En consecuencia, se entiende que su nivel de pormenorización es suficiente, remitiéndose al documento de Modificación Nº 18 del PGOU de Vera para cualquier precisión que requiera mayor conocimiento de la misma.

Lo que firmamos en la fecha suscrita a los efectos oportunos.

Valencia para Vera, abril de 2022.

Por PAU, S.L.P.

Gerardo Roger Fernández.



Cód. Validación: 59KH9R5WH4EAJMNZ56ARSWPHA | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 19

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 19/19
VERIFICACIÓN	Pk2jmW9N58Q5QSA3P2UTL5Z7D5WW93	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	