

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento compuesto de los folios numerados correlativamente de 1 al 14 forma parte del Instrumento Urbanístico *14* Modificación P. Sector R-16 de Vera (Almería) inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, con el nº de registro 4569 mediante Resolución de fecha 19/01/2011 del titular de la Delegación Provincial de Consejería de Obras Públicas y Vivienda en Almería.



Almería, 8 de Febrero de 2011



Encargado del Registro  
Unidad Registral de Almería  
DILIGENCIA:



Para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado provisional por Pleno del Ayuntamiento de Vera en sesión extraord. celebrada el día 29 de abril de 2010 y el día 14 de diciembre de 2010.

SECRETARIO



DILIGENCIA: APROBACIÓN DEFINITIVA. El presente instrumento correspondiente al expediente nº PTO 114/07 sobre la Modificación Puntual del Sector R-16 del T.M. de VERA (Almería) fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 29 de noviembre de 2010; hallándose debidamente foliado y con sello de aprobación definitiva de la CPOTU en cada folio.



Almería, 08 de noviembre de 2011  
El Secretario de la Comisión  
Mariano Díaz Quero

## TEXTO REFUNDIDO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DE:

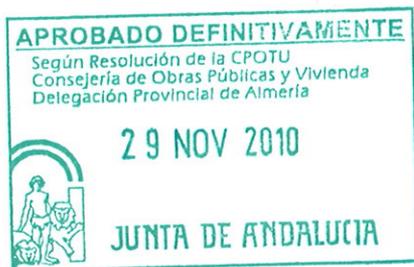
**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 67 DE LAS N.N.S.S. DE VERA PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SECTOR R-16 COMO "SUELO URBANO NO CONSOLIDADO"**

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

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

REF: 07/03

FECHA: SEPTIEMBRE DE 2.010



- 1 -



# TEXTO REFUNDIDO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DE:

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

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

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

REF: 07/03

FECHA: SEPTIEMBRE DE 2.010

## INDICE

### I. MEMORIA

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

### II. PLANOS

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



- 2 -



# TEXTO REFUNDIDO

## DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DE:

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

PROMOTOR: GRAN PLAZA VERA S.L., PLAYA COSTA TROPICAL S.L. Y CIUDAD 2010 S.A.  
ARQUITECTO: GYS ARQUITECTOS S.L.  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ  
REF: 07/03  
FECHA: SEPTIEMBRE DE 2.010

### I. MEMORIA

#### I.1. ANTECEDENTES

##### I.1.1. ENCARGO

Por encargo de:

- D. Tomás Zurano Sánchez con D.N.I. 27253880-F en representación de Gran Plaza Vera S.L., C.I.F. B04438271, con domicilio social en Avenida Guillermo Reyna nº37, Huerca Overa (Almería) y
  - D. Gaspar Esteva Rodríguez con D.N.I. 23767182-V en representación de Playa Costa Tropical S.L., con C.I.F. B-18482034 y con domicilio en C/ Paseo Prieto Moreno, nº 11, 18690, Almuñecar (Granada) y Ciudad 2010 S.A. con C.I.F. B-18697888 y con domicilio en C/ Nueva, nº 1-2, 18699, Motril (Granada),
- se redacta el presente documento por el arquitecto que suscribe José María García Ramírez, arquitecto colegiado nº 74, con domicilio profesional en Plaza Dalías, 1. Edificio Celulosa II, planta 1, oficina 1, 04007 Almería.

El documento consta de:

- I. Memoria
- II. Planos

##### I.1.2. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS ACTUALES

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



- 3 -



### I.1.3. RELACIÓN DE PROPIETARIOS

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

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

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

### I.2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

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

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

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

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

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



4-



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

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

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

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

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

Determinaciones de carácter estructural:

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

Determinaciones de carácter pormenorizado:

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

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

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

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

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



-5-



A) Cesiones mínimas

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

A-1) Equipamientos

- Equipamientos

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

Sc máxima: 55.574,67 m2t

E  $55.574,67/100 \times 12 =$  6.668,96 m2 < **7.000,00 m2**

**TOTAL EQUIPAMIENTOS.....** **7.000,00 m2**

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

A-2) Sistema local de espacios libres

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

Sc máxima = 55.574,67 m2t

S.L.E.L.  $55.574,67/100 \times 18 =$  10.003,44 m2 < **10.010,00 m2**

**TOTAL ESPACIOS LIBRES.....** **10.010,00 m2**

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

A-3) Sistema general de espacios libres

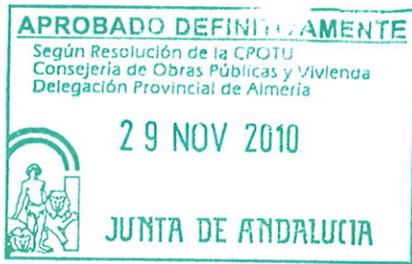
Se prevé un mínimo de 6,12 m2 de suelo por habitante para sistemas generales de espacios libres. En este caso se prevén 2,4 habitantes por vivienda:

SGEL  $6,12 \text{ m2 suelo/hab.} \times 443 \text{ viviendas} \times 2,4 \text{ hab/viv}$  6.506,78 m2  $\leq$  **6.510,00 m2**

**TOTAL S.G.E.L.....** **6.510,00 m2**

Equipamientos	7.000,00 m2	12,60 m2suelo/100 m2t
Sistema Local de Espacios Libres	10.010,00 m2	18,01 m2suelo/100 m2t
Sistema General de Espacios Libres	6.510,00 m2	
<b>Total CESIONES</b>	<b>23.520,00 m2</b>	$\leq$ 23.179,40 m2 mínimos

X



- 6 -



## B) Aparcamientos

Conforme a la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre LOUA se prevé 1 plaza de aparcamiento cada 200 m<sup>2</sup> construidos ( $55.574,68 \text{ m}^2 / 200 = 278$  plazas), con un número de 9 adaptadas para personas con minusvalía.

Igualmente se cumple el Anexo del Reglamento de Planeamiento que prevé un 50% de plazas en superficie (el otro 50% se prevé en las parcelas residenciales) sobre 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos (278 plazas).

El Planeamiento de desarrollo debe prever una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m<sup>2</sup> construidos dentro de cada una de las parcelas resultantes.

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

## I.4. DETERMINACIONES SOBRE LA VÍA PECUARIA

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

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

## I.5. DESARROLLO

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

En Vera, septiembre de 2.010

El Arquitecto

José María García Ramírez. Col. nº 74

**I.6. FICHA REGULADORA**

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 Según Resolución de la C.P.O.T.U.  
 Consejería de Obras Públicas y Vivienda  
 Delegación Provincial de Almería  
**29 NOV 2010**  
**JUNTA DE ANDALUCÍA**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

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

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

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

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	TECHO MÁXIMO m <sup>2</sup>	COEFICIENTES PONDERACIÓN USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA <sub>s</sub>	ALTURA MÁXIMA N° PLANTAS	DOTACIONES	
					DESCRIPCIÓN	SUP. SUELO m <sup>2</sup>
VIVIENDA LIBRE	33.660,39	1,00	33.660,39	PB+3	Espacios Libres	10.010,00
VIVIENDA PROTEGIDA	14.425,88	0,50	7.212,94		Equipamiento	7.000,00
TERCIARIO COMPATIBLE/INDUS	7.488,40	1,00	7.488,40			
<b>TOTAL</b>	<b>55.574,67</b>		<b>48.361,73</b>	<b>TOTAL</b>		<b>17.010,00</b>
						<b>30,61</b>

**GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

**ORDENACIÓN**

**CONDICIONES PARA SU DESARROLLO**

Se prevé un máximo de 7.488,40 m<sup>2</sup> de uso terciario. El P.P. que desarrolle la U.E. podrá modificar este parámetro con un mínimo del 10% y un máximo del 25% del aprovechamiento.

**DETERMINACIONES VINCULANTES**

USO CARACTERÍSTICO: Plurifamiliar. Uso compatible: Unifamiliar.  
 Las reservas para equipamientos y espacios libres cumplen con los parámetros del art. 17-1 de la LOUA  
 OBJETIVOS: Obtención de un espacio libre de dimensiones mínimas 40x100 m<sup>2</sup> para la construcción de aparcamiento público.



- 43 -



**II. PLANOS**

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