



ILMO. AYUNTAMIENTO
CIUDAD DE
CUEVAS DEL ALMANZORA

Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en AYUNTAMIENTO DE CUEVAS DEL ALMANZORA (P0403500B) verificable en:
[https://ov.dipalme.org/csv?id=nmW8bESzR8Vf5RfUZN-mdYmkqDNqsmISMAELMOTOSDIAZ\(Firma\)actuando como ARQUITECTO en fecha 07/04/2022 - 15:04:10](https://ov.dipalme.org/csv?id=nmW8bESzR8Vf5RfUZN-mdYmkqDNqsmISMAELMOTOSDIAZ(Firma)actuando como ARQUITECTO en fecha 07/04/2022 - 15:04:10)

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL “BARRIO BRAVO”

SECTOR CU-1

CUEVAS DEL ALMANZORA

promotor: AYUNTAMIENTO DE CUEVAS DEL ALMANZORA

técnico municipal: ISMAEL MOTOS DÍAZ. Arquitecto

Cuevas del Almanzora, abril de 2022



#SMARTPUEBLO

Plaza de la Constitución, 1
04610 Cuevas del Almanzora (Almería)

Tel.: 950.456.488 / Fax: 950.456.912
www.cuevasdelalmanzora.es



ILMO. AYUNTAMIENTO
CIUDAD DE
CUEVAS DEL ALMANZORA

ÍNDICE

1. MEMORIA.....	3
1.1. OBJETIVO:.....	3
1.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE AFECCIÓN:	3
1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA ESPECÍFICA II-PÚBLICO Y SOCIAL. NUEVAS CONDICIONES URBANÍSTICAS Y EDIFICATORIAS	4
1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA AMINORACIÓN DEL NÚMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO ESTABLECIDAS EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.....	7
1.5. NOTA ACLARATORIA SOBRE LA DISTANCIA DE RETRANQUEO OBLIGATORIO EN LA PARCELA 21 RESPECTO AL LINDERO NORESTE CON LA PARCELA 38.....	8
2. ANEXOS	9

Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en AYUNTAMIENTO DE CUEVAS DEL ALMANZORA (P0403500B) verificable en: [https://ov.dipalme.org/csv?id=nmW8bESzR8Vf5rUZN-mdYmkqDDNqsm ISMAEL MOTOS DIAZ \(Firma\) actuando como ARQUITECTO en fecha 07/04/2022 - 15:04:10](https://ov.dipalme.org/csv?id=nmW8bESzR8Vf5rUZN-mdYmkqDDNqsm ISMAEL MOTOS DIAZ (Firma) actuando como ARQUITECTO en fecha 07/04/2022 - 15:04:10)



#SMARTPUEBLO

Plaza de la Constitución, 1
04610 Cuevas del Almanzora (Almería)

Tel.: 950.456.488 / Fax: 950.456.912
www.cuevasdelalmanzora.es



ILMO. AYUNTAMIENTO
CIUDAD DE
CUEVAS DEL ALMANZORA

1. MEMORIA

1.1. OBJETIVO:

El Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora desea licitar el contrato para la redacción del proyecto, construcción y explotación de un centro residencial para personas mayores en el núcleo de Cuevas del Almanzora.

La parcela donde se desea ejecutar este equipamiento se encuentra en el denominado sector CU-1 "Barrio Bravo" clasificado como suelo urbanizable según Normas Subsidiarias con aprobación definitiva en 1994 y desarrollado mediante un Plan Parcial aprobado definitivamente en 2003. La ordenanza específica que rige dicha parcela impone unas condiciones urbanísticas limitativas que dificultan el planteamiento de una actuación viable técnica y económicamente.

En el presente documento se justifica la necesidad de modificar la ordenanza específica que rige la parcela y se establecen las nuevas condiciones urbanísticas y de la construcción de dicha ordenanza. Además, se incluye nota aclaratoria sobre la distancia de retranqueo obligatorio de la parcela colindante (parcela 21) respecto a la parcela en la que se edificará el centro residencial de personas mayores (parcela 38).

1.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE AFECCIÓN:

La parcela donde se desea ejecutar este equipamiento se encuentra en el denominado sector CU-1 "Barrio Bravo" clasificado como suelo urbanizable según Normas Subsidiarias con aprobación definitiva el 11/07/1994 (BOP nº 152 del 10/08/1994).

En desarrollo de las citadas Normas Subsidiarias y del sector anteriormente indicado, se tramitó el Plan Parcial "Barrio Bravo" sector CU-1 con aprobación definitiva con fecha 28/04/2003 [fuente: Resolución del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Cuevas del Almanzora 10/03/2008]. En dicho Plan Parcial se contemplan, según se indica en el apartado 1.1. del documento que lo rige, las modificaciones establecidas en el documento de modificación puntual de las normas subsidiarias de Cuevas del Almanzora con aprobación definitiva el 22 de julio de 1996 (BOP nº 62 del 03/04/97).

Posteriormente, se presentó en el Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora proyecto de reparcelación en ejecución del Plan Parcial CU-1 que fue aprobado definitivamente el 08/05/2006 (BOP nº 135 de fecha 17/07/2006).

En el Plan Parcial "Barrio Bravo" sector CU-1 se previó una reserva mínima obligatoria de 2.500 m² para el uso "servicios de interés público y social", la cual se regula mediante la ordenanza *específica II-PÚBLICO Y SOCIAL*. Este uso se asigna en el proyecto de reparcelación a la parcela nº 38 que linda, según Callejero Digital de Andalucía Unificado, con las calles Paseo del Vivero y Calle el Greco y cuyo adjudicatario es el Ilmo. Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora. (Ver Anexo 01: ficha de la parcela nº 38 del proyecto de reparcelación).



#SMARTPUEBLO

Plaza de la Constitución, 1
04610 Cuevas del Almanzora (Almería)

Tel.: 950.456.488 / Fax: 950.456.912
www.cuevasdelalmanzora.es



ILMO. AYUNTAMIENTO
CIUDAD DE
CUEVAS DEL ALMANZORA

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA ESPECÍFICA *II-PÚBLICO Y SOCIAL*. NUEVAS CONDICIONES URBANÍSTICAS Y EDIFICATORIAS.

La parcela donde se pretende construir el centro residencial para personas mayores corresponde a la nº 38 del proyecto de reparcelación. La ordenanza específica que rige el solar, ordenanza *específica II-PÚBLICO Y SOCIAL* del Plan Parcial, impone unas condiciones urbanísticas limitativas que dificultan el planteamiento de una actuación viable técnica y económicamente.

Valga como ejemplo, la limitación de la altura (10 m) en relación del número de plantas máximo permitido (3 plantas). Este tipo de equipamientos requiere la existencia de falsos techos por el que discurren instalaciones de altura mínima recomendada entre 70-100 cm, lo cual hace inviable la ejecución de las tres plantas que cumplan con la altura libre mínima exigida que está regulada en la ORDEN de 5 de noviembre de 2007, por la que se regula el procedimiento y los requisitos para la acreditación de los centros para personas mayores en situación de dependencia en Andalucía y que corresponde con 2,70 metros para las dependencias habitables.

Por otro lado, la parcela cuenta con condiciones urbanísticas y edificatorias que restan versatilidad a las necesidades programáticas del uso y que pueden condicionar su viabilidad económica.

A continuación, se transcribe la ordenanza específica *II-Público Social* del Plan Parcial:

“5.4.6.- Ordenanza específica II. PÚBLICO Y SOCIAL.

5.4.6.1. – Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza es de aplicación en la parcela 2.

5.4.6.2. – Ordenanza/Tipología.

Construcción en bloque abierto.

5.4.6.3. Usos y compatibilidades.

Sólo se admite el uso social.

Las actividades nocivas, insalubres o peligrosas, se ajustarán en su trámite a la reglamentación correspondiente y sólo se autorizarán cuando incluyan las medidas correctoras que procedan en función de dicho trámite.

5.4.6.4.- Condiciones de construcción.

a) Parcela edificable: La destinada para este uso en el Plan Parcial. Podrán edificarse uno o más edificios para este uso, siempre que no se sobrepasen las condiciones edificatorias.

b) Ocupación máxima: 50 % (Cincuenta por ciento).

c) Altura y número de plantas máximos: 10 m (Diez metros) y 3 (Tres) plantas.



#SMARTPUEBLO

Plaza de la Constitución, 1
04610 Cuevas del Almanzora (Almería)

Tel.: 950.456.488 / Fax: 950.456.912
www.cuevasdelalmanzora.es



ILMO. AYUNTAMIENTO
CIUDAD DE
CUEVAS DEL ALMANZORA

d) Retranqueos: *Mínimo de 5 m (Cinco metros) a fachada principal, al trasdós y a los linderos.*

e) *Edificabilidad máxima neta: 1.50 m²/m². (Uno con cincuenta décimas de metros cuadrados construidos, respecto a la superficie en metros cuadrados de la parcela edificable).*

Las condiciones indicadas se podrán modificar mediante Estudios de Detalle, como ya se ha indicado anteriormente.

5.4.6.5. – *Espacios libres perimetrales.*

Los espacios libres perimetrales que puedan resultar en su caso, podrán ocuparse con:

- *Jardinería e instalaciones deportivas o de ocio.*
- *Aparcamiento de vehículos, que podrá cubrirse pero no cerrar.*

5.4.6.6. – *Aparcamientos.*

En el interior de la parcela se reservará, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 100 m². (Cien metros cuadrados) de construcción. Al menos un 2 % (Dos por ciento) de ellas (siempre por exceso) serán para minusválidos con dimensiones de 3,50 m x 4,50 m (Tres metros y medio por cuatro metros y medio)”.

Nótese que la parcela 2 indicada anteriormente en el documento del Plan Parcial corresponde a la parcela nº 38 del proyecto de reparcelación.

A continuación, se indica únicamente las modificaciones propuestas para la Ordenanza específica II- PÚBLICO Y SOCIAL del Plan Parcial. El resto de apartados no mencionados quedarán tal y como estaban contemplados y aprobados. Esto es:

“5.4.6.- Ordenanza específica II. PÚBLICO Y SOCIAL.

5.4.6.2. – *Ordenanza/Tipología.*

Construcción en bloque abierto o cerrado.

5.4.6.3. *Usos y compatibilidades.*

El uso principal es el uso social, permitiéndose el uso servicios (comercial, restauración, entre otros) como usos secundarios asociados.

Las actividades nocivas, insalubres o peligrosas, se ajustarán en su trámite a la reglamentación correspondiente y sólo se autorizarán cuando incluyan las medidas correctoras que procedan en función de dicho trámite.

5.4.6.4.- *Condiciones de construcción.*



#SMARTPUEBLO



ILMO. AYUNTAMIENTO
CIUDAD DE
CUEVAS DEL ALMANZORA

Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en AYUNTAMIENTO DE CUEVAS DEL ALMANZORA (P0403500B) verificable en: https://ov.dipalme.org/csv?id=nmW8bESzR8Vt5RfUZN-mdYmkqDNDqsm ISMAEL MOTOS DIAZ (Firma) actuando como ARQUITECTO en fecha 07/04/2022 - 15:04:10

a) *Parcela edificable: La destinada para este uso en el Plan Parcial. Podrán edificarse uno o más edificios para este uso, siempre que no se sobrepasen las condiciones edificatorias.*

b) *Ocupación máxima: 100 % (cien por ciento).*

c) *Altura y número de plantas máximos: 16 m (dieciséis metros) y 4 (cuatro) plantas.*

d) *Retranqueos: No se contemplan.*

e) *Edificabilidad máxima neta: La resultante de las condiciones de ocupación de la parcela y número de plantas máximo.*

Las condiciones indicadas se podrán modificar mediante Estudios de Detalle, como ya se ha indicado anteriormente.

5.4.6.6. – Aparcamientos.

En el interior de la parcela se reservarán, al menos, 18 plazas de aparcamiento. Además, en el interior de la parcela se reservarán también plazas de aparcamiento para bicicletas y motocicletas.

A continuación, se indica a modo de tabla resumen, las condiciones urbanísticas y edificatorias modificadas:

Condiciones urbanísticas y edificatorias	Según Plan Parcial (aprobado definitiva 08/05/2006)	Según presente documento de Modificación del Plan Parcial
Ordenanza/Tipología	Construcción en bloque abierto	Construcción en bloque abierto o cerrado
Usos y compatibilidades	Solo se admite el uso social	Uso principal: social Usos secundarios asociados: servicios (comercial, restauración, entre otros)
Ocupación máxima	50 %	100 %
Altura y número de plantas máximo	10 m y 3 plantas	16 m y 4 plantas
Retranqueos	Mínimo de 5 m (cinco metros) a fachada principal, al trasdós y a los linderos	No se contemplan. Se prohíbe la creación de medianeras vistas.
Edificabilidad máxima neta	1,50 m ² /m ² (uno con cincuenta décimas de metros cuadrados construidos, respecto a la superficie en metros cuadrados de la parcela edificable)	La resultante de las condiciones de ocupación de la parcela y número de plantas máximo.
Aparcamientos en el interior de la parcela	1 plaza/100 m ² de construcción Al menos un 2 % de ellas serán para discapacitados	18 plazas de aparcamiento Además, reserva de plazas para bicicletas y motocicletas



#SMARTPUEBLO

Plaza de la Constitución, 1
04610 Cuevas del Almanzora (Almería)

Tel.: 950.456.488 / Fax: 950.456.912
www.cuevasdelalmanzora.es



ILMO. AYUNTAMIENTO
CIUDAD DE
CUEVAS DEL ALMANZORA

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA AMINORACIÓN DEL NÚMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO ESTABLECIDAS EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

La ordenanza específica *II-Público Social* del Plan Parcial que afecta a la parcela en la que se desarrollará el edificio de la residencia de personas mayores establece en el apartado 5.4.6.6. que *en el interior de la parcela se reservará, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² (Cien metros cuadrados) de construcción.*

En las Normas Subsidiarias, concretamente en el apartado C.3.1.1. en el que se definen las características del Sector CU-1 Cuevas del Almanzora se prevé que exista una reserva mínima obligatoria de una plaza por vivienda o 100 m² de edificación. Esta exigencia dimana del artículo 45 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio) que en su apartado f) recoge que los planes parciales contendrán una previsión de aparcamiento en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.

El anteproyecto realizado por el técnico que suscribe el presente escrito estima un edificio con una superficie construida sobre rasante de aproximadamente 5.034,71 m² para la cual, a tenor de lo indicado anteriormente en la ordenanza específica de la parcela, correspondería una dotación de 50 plazas de aparcamiento en el interior de la misma.

A continuación, se indican los diferentes motivos que justifican la aminoración del número de plazas de aparcamiento exigibles en el interior de la parcela destinada a la residencia de personas mayores:

- Obligación de dotar de plazas de aparcamiento según normativa específica para centros residenciales para personas mayores.

La normativa específica que regula los requisitos para la acreditación de los centros para personas mayores en situación de dependencia en Andalucía (Orden de 5 de noviembre de 2007) no determina la obligatoriedad de crear nuevas plazas de aparcamiento.

- Necesidad de dotar de plazas de aparcamiento según el uso del equipamiento a implantar y del perfil del usuario tipo.

El tipo de desplazamiento ordinario que suele realizar un usuario de un centro residencial de personas mayores se limita al interior del recinto. En caso de realizar desplazamientos en el exterior, el usuario habitual suele hacerlos a pie o bien mediante vehículos ajenos (taxis, vehículos de familiares, etc.) dado que este no suele disponer de vehículo propio. Por todo ello, las necesidades de aparcamiento que se pueden generar con la creación del nuevo centro residencial de personas mayores corresponden fundamentalmente a las requeridas por el personal laboral de la residencia y por las personas que visiten a los usuarios. Para este último caso, los desplazamientos se suelen dar de manera discontinua, concentrándose especialmente durante los fines de semana.

Por tanto, se considera que las exigencias que establece las Normas Subsidiarias y, por ende, el Plan Parcial están sobredimensionadas a las necesidades reales que se plantean concretamente para este equipamiento.



#SMARTPUEBLO

Plaza de la Constitución, 1
04610 Cuevas del Almanzora (Almería)

Tel.: 950.456.488 / Fax: 950.456.912
www.cuevasdelalmanzora.es



ILMO. AYUNTAMIENTO
CIUDAD DE
CUEVAS DEL ALMANZORA

A tenor de lo anteriormente descrito, y teniendo en cuenta el número de plazas de aparcamiento en superficie existentes en el sector CU-1 y áreas anexas, se considera que el número mínimo de plazas de aparcamiento que deberán disponerse en el interior de la parcela será de dieciocho plazas (18 plazas). Estas deberán completarse con plazas de aparcamiento para motocicletas y bicicletas que también estarán situadas en el interior de la parcela.

1.5. NOTA ACLARATORIA SOBRE LA DISTANCIA DE RETRANQUEO OBLIGATORIO EN LA PARCELA 21 RESPECTO AL LINDERO NORESTE CON LA PARCELA 38.

En el apartado 5.4.5.4.d) de la *ordenanza específica I. RESIDENCIAL* que afectan a la parcela 21, colindante con la parcela 38 donde se edificará la residencia de personas mayores, se establece lo siguiente respecto a las condiciones de retranqueo: *Mínimo de 5 m (Cinco metros) a fachada principal y 3 m (Tres metros) al trasdós y a los dos linderos en construcción aislada y 5 m (Cinco metros) a fachada principal y 3 m (Tres metros) al trasdós y a uno de los linderos en construcción adosada.*

Por ello, para la parcela 21 (número de parcela según proyecto de reparcelación del sector CU-01 Barrio Bravo) mediante la presente y, según el apartado 5.4.5.4.d) del plan parcial, se establece la obligación de crear una separación mínima respecto al lindero colindante con la parcela 38 de tres metros (3 m).

Véase que el plano 05 del proyecto de reparcelación no contempla de forma errónea dicha separación obligatoria. A continuación, se adjunta vista parcial de dicho plano modificado. Véase plano del ANEXO 02.

En Cuevas del Almanzora, a 7 de abril de 2022

Fdo. Ismael Motos Díaz (firma electrónica)



#SMARTPUEBLO

Plaza de la Constitución, 1
04610 Cuevas del Almanzora (Almería)

Tel.: 950.456.488 / Fax: 950.456.912
www.cuevasdelalmanzora.es



ILMO. AYUNTAMIENTO
CIUDAD DE
CUEVAS DEL ALMANZORA

2. ANEXOS

ANEXO 01: FICHA DE LA PARCELA Nº 38 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR CU-1 BARRIO BRAVO

PARCELAS RESULTANTES	PARCELA Nº 38
ADJUDICATARIO: Ilmo. Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora (100%), (Social)	
DESCRIPCION: Urbana.- Parcela dentro del ámbito del Plan Parcial "Barrio Bravo", Sector CU-1 de Cuevas del Almanzora (Almería), destinada a solar edificable para uso social, Ordenanza II. Público y Social, de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500,00 m ²) de superficie total. Linda, según referencias contenidas en el proyecto de parcelación: Norte: Calle numero 7. Sur: José Martínez Bravo. Este: Calle numero 1. Oeste: José Martínez Bravo, (parcela 21).	
TITULO: Se adjudica mediante el presente proyecto de reparcelación a Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora de conformidad con la L.O.U.A., Ley 7/2002, de 17 de diciembre.	
CARGAS Y GRAVAMENES: Libre de cargas y gravámenes.-	
INSCRIPCION: Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente.	
FICHA GRAFICA INDIVIDUALIZADA EN PAGINA SIGUIENTE. Plano general en el plano nº 4.	

JUAN DIEGO ROJAS PARGO PRESIDENTE DE LA JUNTA DE COMPENSACION



#SMARTPUEBLO

Plaza de la Constitución, 1
04610 Cuevas del Almanzora (Almería)

Tel.: 950.456.488 / Fax: 950.456.912
www.cuevasdelalmanzora.es



ILMO. AYUNTAMIENTO
CIUDAD DE
CUEVAS DEL ALMANZORA

Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en AYUNTAMIENTO DE CUEVAS DEL ALMANZORA (P0403500B) verificable en: [https://ov.dipalme.org/csv?id=nmW8bESzR8V15RfUZN-mdYmkqDNqsm ISMAEL MOTOS DIAZ \(Firma\) actuando como ARQUITECTO en fecha 07/04/2022 - 15:04:10](https://ov.dipalme.org/csv?id=nmW8bESzR8V15RfUZN-mdYmkqDNqsm ISMAEL MOTOS DIAZ (Firma) actuando como ARQUITECTO en fecha 07/04/2022 - 15:04:10)

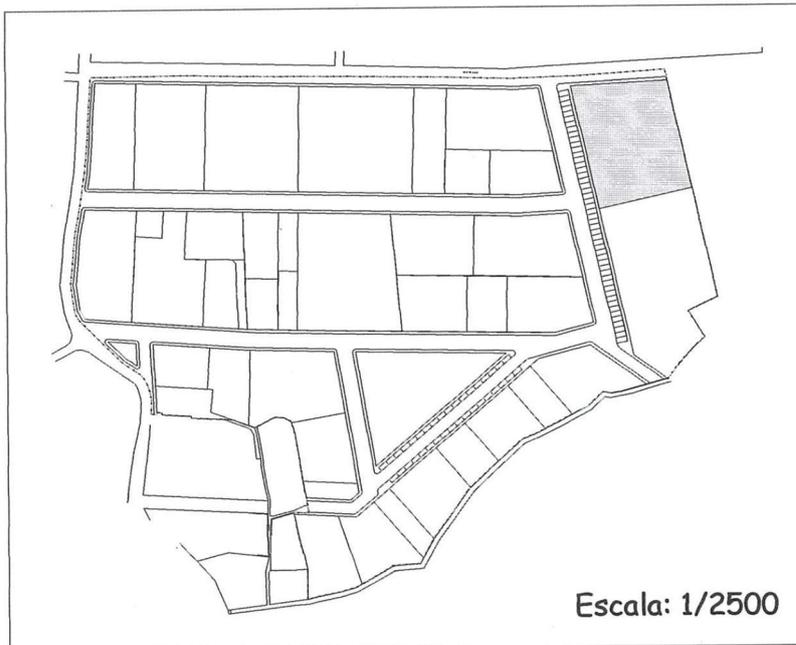
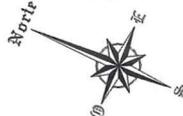
AYUNTAMIENTO DE CUEVAS DEL ALMANZORA, (SOCIAL)

"Urbanización Barrio Bravo"

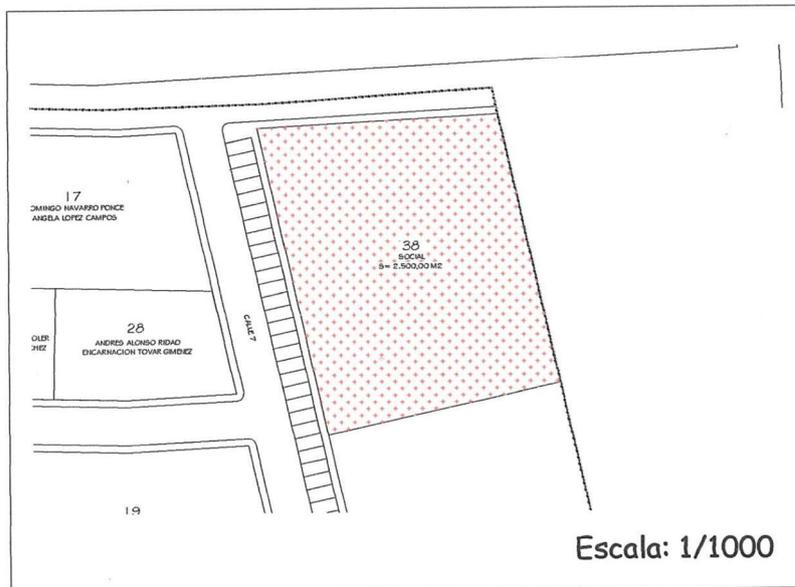
CUEVAS DEL ALMANZORA (Almería)

Parcela nº 38

Superficie= 2.500,00 M2.



Escala: 1/2500



Escala: 1/1000



#SMARTPUEBLO

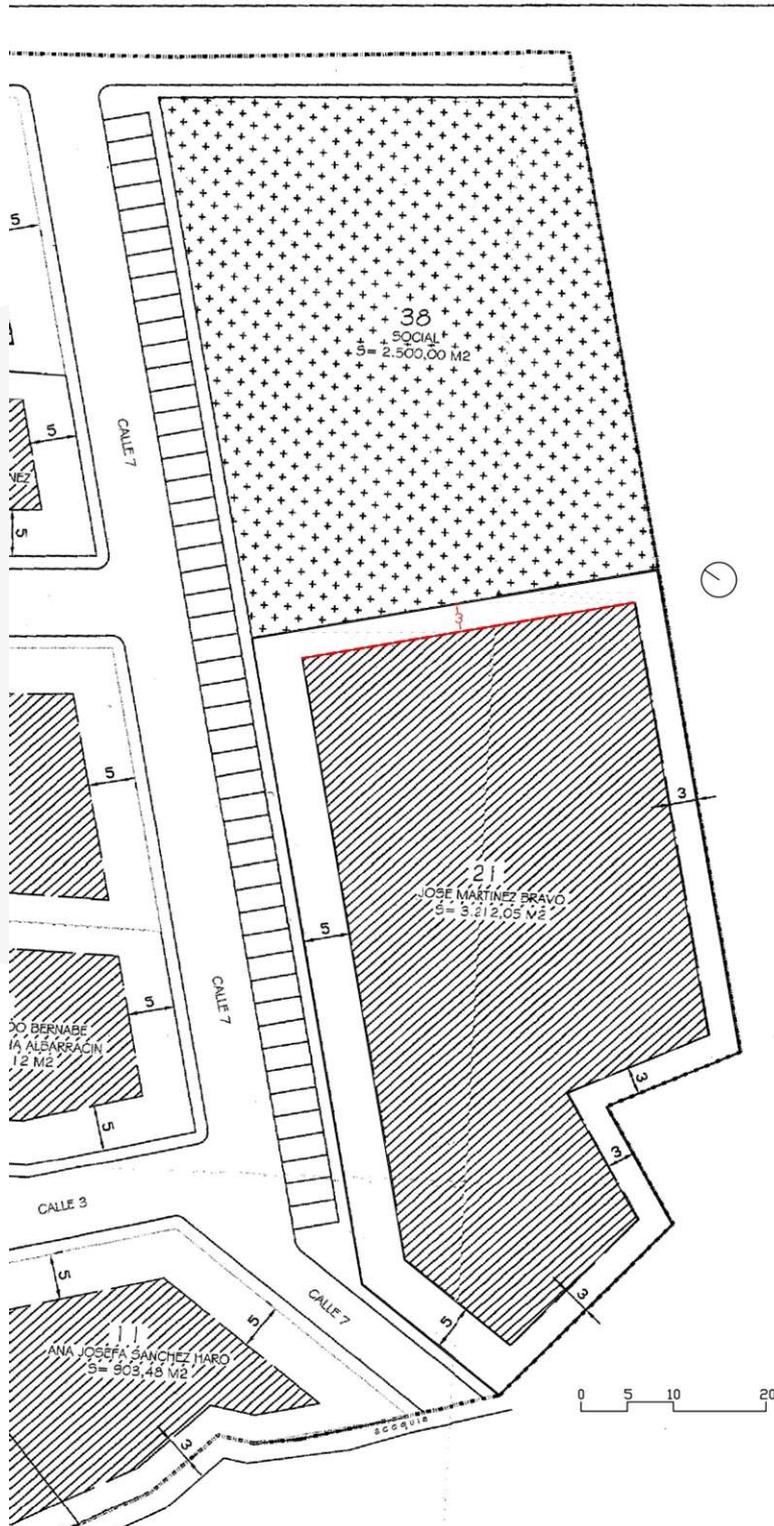
Plaza de la Constitución, 1
04610 Cuevas del Almanzora (Almería)

Tel.: 950.456.488 / Fax: 950.456.912
www.cuevasdelalmanzora.es



ILMO. AYUNTAMIENTO
CIUDAD DE
CUEVAS DEL ALMANZORA

ANEXO 02: PLANO SOBRE LA DISTANCIA DE RETRANQUEO OBLIGATORIA EN LA PARCELA 21 RESPECTO AL LINDERO NORESTE CON LA PARCELA 38 DESTINADA AL CENTRO RESIDENCIAL DE PERSONAS MAYORES.



#SMARTPUEBLO

Plaza de la Constitución, 1
04610 Cuevas del Almanzora (Almería)

Tel.: 950.456.488 / Fax: 950.456.912
www.cuevasdelalmanzora.es