

Documento firmado electrónicamente según Ley 59/2003 en Ayuntamiento de Huércal-Overa . CVD: 3131-3238. MARTINEZ en fecha jue ene 24 11:43:18 +0100 2019. verificable en su Oficina Virtual. Firmado por: MIGUEL ANGEL URIBE



Miguel Angel Uribe Martínez, Arquitecto ◦ Calle Balcones, 5 - 1º A 04600 Huércal-Overa (Almería) ◦ mangel@codicearquitectura.com ◦ Tlf: 610.066.750

**Q
D
I
C
E**
A R Q U I T E C T U R A

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO DE HUÉRCAL - OVERA

PROMOTOR: Juan Parra Parra
SITUACIÓN: ARI-UR-RI Huércal - Overa (Almería)
FECHA: Abril 2018

INDICE

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO DE HUÉRCAL - OVERA

Situación: Barriada de Úrcal, Huércal – Overa (Almería)
Solicitante: Juan Parra Parra
Redactor: Miguel Ángel Uribe Martínez, arquitecto

ÍNDICE

A- MEMORIA

- 1- ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MEMORIA
- 2- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 3- VIABILIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- 4- MODIFICACIONES PROPUESTAS
- 5- CONSIDERACIONES FINALES

B- DOCUMENTACIÓN ANEXA

- 1- ESTUDIO FOTOGRÁFICO
- 2- SENTENCIA DE EJEMPLO
- 3- LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN DE FINCAS COLINDANTES
- 4- LICENCIA DE OBRAS DE FINCAS COLINDANTES
- 5- FICHA URBANÍSTICA ACTUAL
- 6- FICHA URBANÍSTICA PROPUESTA

C- PLANOS

- 1- P01 – SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 2- P02 – PLANEAMIENTO ACTUAL Y PLANEAMIENTO PROPUESTO
- 3- P03 – FICHA URBANÍSTICA ACTUAL Y FICHA URBANÍSTICA PROPUESTA

- 1- ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MEMORIA
- 2- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 3- VIABILIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- 4- MODIFICACIONES PROPUESTAS
- 5- CONSIDERACIONES FINALES

A- MEMORIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO DE HUÉRCAL - OVERA

Situación: Barriada de Úrcal, Huércal – Overa (Almería)
Solicitante: Juan Parra Parra
Redactor: Miguel Ángel Uribe Martínez, arquitecto

1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Se redacta la presente Modificación Puntual, a petición de Juan Parra Parra, con [REDACTED]

El técnico redactor del presente documento es Miguel Ángel Uribe Martínez, arquitecto colegiado nº 207 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Almería.

La presente modificación tiene por objeto:

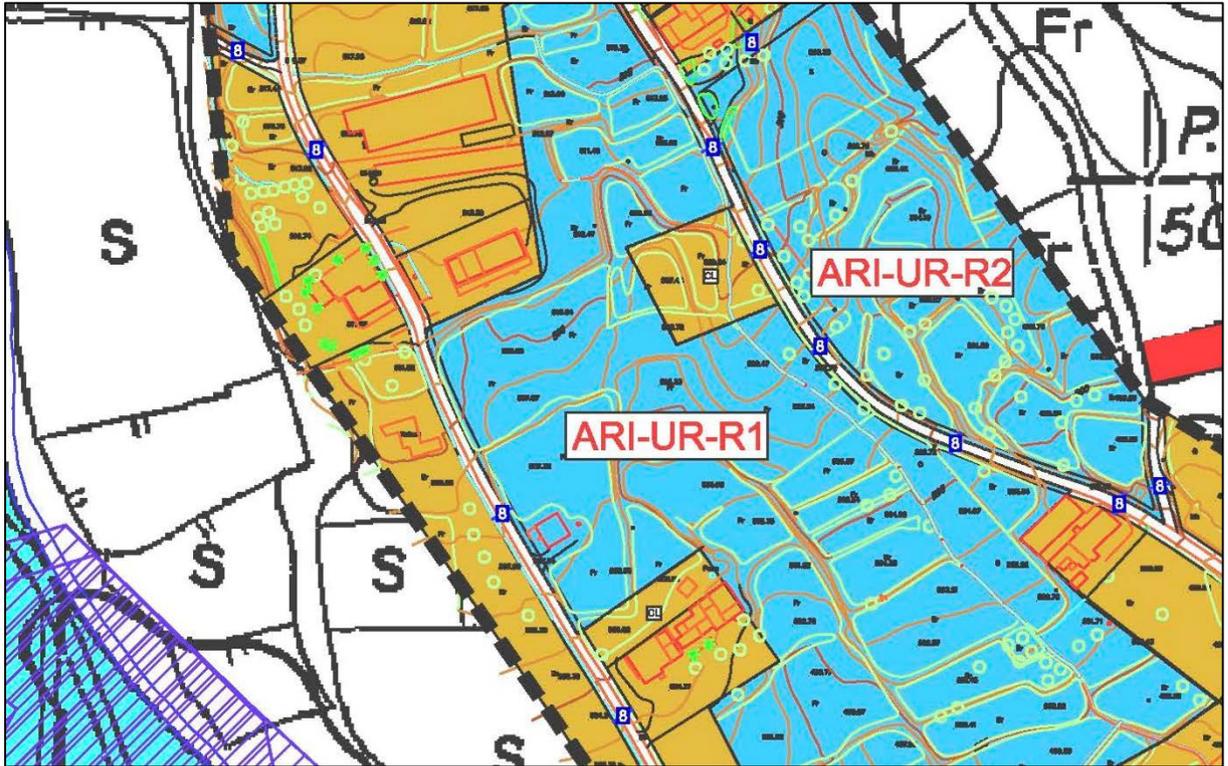
- 1- Ajustar los límites del Área de Reforma Interior – ARI-UR-R1 a la realidad física, excluyendo una parcela que dispone de todas las condiciones para estar incluida en el Suelo Urbano Consolidado.
- 2- Asignar a dicha parcela una edificabilidad de 587'56 m².
- 3- Reajustar proporcionalmente las condiciones establecidas en su ficha correspondiente para el ARI-UR-R1 resultante.

2.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

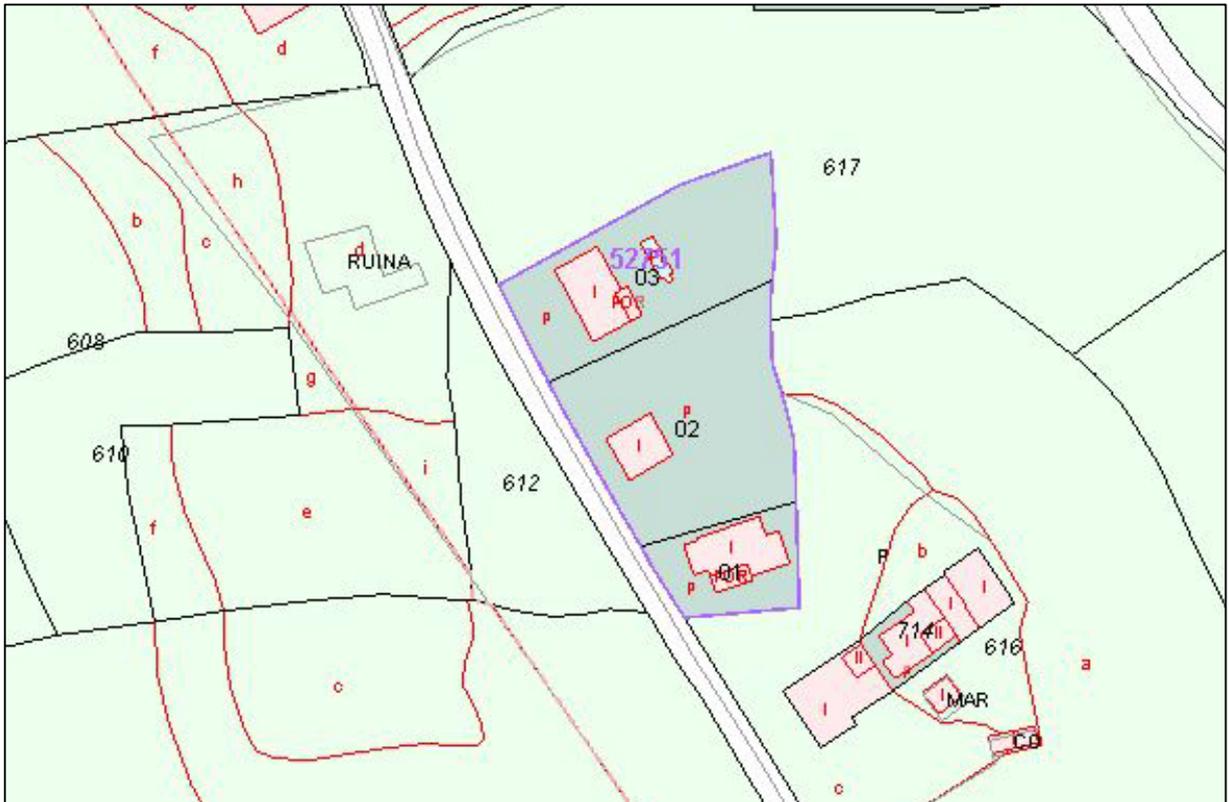
La actuación propuesta se localiza Barriada de Úrcal, perteneciente al término municipal de Huércal-Overa.



Ortofoto. Emplazamiento de la actuación



Situación en el PGOU de Huercal - Overa



Situación referida a catastro



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5275102WG9457N0001BY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

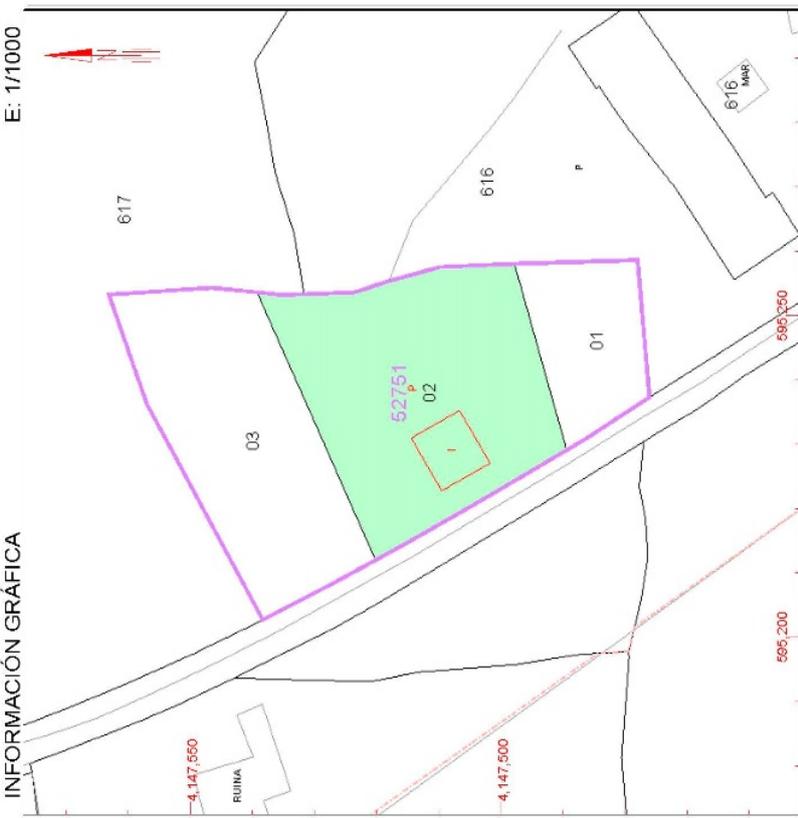
LOCALIZACIÓN	DS ALMAJALEJO EL		
	04691 HUERCAL-OVERA [ALMERÍA]		
USO PRINCIPAL	Residencial	AÑO CONSTRUCCIÓN	1950
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	85

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	Parcela construida sin división horizontal		
	HUERCAL-OVERA [ALMERÍA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	85	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA	1.408

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 596,200 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- 616 Límite de Manzana
- 617 Límite de Parcela
- 616 Límite de Construcciones
- 617 Mobiliario y aceras
- 616 Límite zona verde
- 617 Hidrografía

Miércoles, 3 de Octubre de 2018

3.- VIABILIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

A. Viabilidad Urbanística

Se pretende excluir del ámbito del ARI-UR-R1 un solar de 1.408 m² que tiene una vivienda en su interior.

Dicho solar dispone de todas las condiciones para ser considerado urbano consolidado, de conformidad con lo establecido en el art. 45.2.A y 148.4 de la LOUA.

Sobre dicho solar existe una edificación que, según datos catastrales, data de 1.950 y cuenta con una superficie de 85 m².

Dicho solar tiene la consideración de Urbano y como uso asignado el Residencial por la Gerencia de Catastro que grava a los propietarios con los impuestos correspondientes a dicho reconocimiento.

La presente innovación asigna una edificabilidad a dicha parcela de 587'56 m² con el fin de mantener intacta la edificabilidad global de la zona.

Se da la circunstancia de que las dos fincas colindantes, con idénticas condiciones urbanísticas, han sido edificadas y disponen de Licencia de Primera Ocupación otorgada por el Ayuntamiento.



B. Viabilidad Legal

La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento está prevista y regulada en el art. 36 L-7/02. Así como en el vigente Reglamento de Planeamiento (art. 161)

Se considera que esta Innovación del Planeamiento no es estructural; sino que tiene un carácter pormenorizado en atención a los siguientes argumentos:

- El 1.1ª) de la Disposición Transitoria Primera de la LOUA establece, en relación al régimen urbanístico del suelo urbano, que tendrá la consideración de suelo urbano consolidado el que cumpla con las condiciones indicadas en el artículo 45.2.A) de la citada Ley, cuando el municipio disponga de PGOU, NNSS o DSU, y cuente con ordenación pormenorizada que permita la edificación y no requiera la delimitación de unidades de ejecución, considerándose el resto del suelo como suelo urbano no consolidado.

El segundo párrafo del citado apartado señala que, *“sin perjuicio de la aplicación directa de lo dispuesto en el párrafo anterior, el municipio podrá redactar una delimitación del suelo urbano consolidado que, tras el trámite de información pública por el plazo de veinte días, le corresponderá aprobar.”*

De la anterior disposición se deriva que la LOUA atribuye (Respecto a los planes en vigor antes de la LOUA) a la competencia municipal la delimitación, dentro del suelo urbano, de los suelos adscritos a las categorías de consolidado y no consolidado.

- Según el artículo 10.2.A)a) de la LOUA, la delimitación de las Áreas de Reforma Interior en Suelo Urbano No Consolidado, así como la delimitación de las Áreas Homogeneas, a las que se refiere el artículo 45.2.B)c) son determinaciones de carácter pormenorizado.

Se considera de carácter pormenorizado, por tanto, la inclusión de parte del suelo clasificado como urbano, en un ámbito para el que las determinaciones establecidas por el PGOU, derivan en la desconsolidación del suelo. Al igual que el caso anterior, este cambio de categoría de Suelo Urbano Consolidado a Suelo Urbano No Consolidado, y viceversa, tiene carácter pormenorizado.

Así lo ha interpretado la INSTRUCCIÓN 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo, en relación con la entrada en vigor de la Ley 2/2012, de 30 de enero de Modificación de la LOUA, que en su apartado 8.5 establece *“Las innovaciones de planeamiento que afecten a Suelo Urbano y que en aplicación del artículo 45.2.Bc) de la LOUA, pasa a Suelo Urbano No Consolidado, siempre que estén en el marco de los parámetros estructurales de la zona de Suelo Urbano, según el artículo 10.1.A)b) de la LOUA y no requieren de la implementación de Sistemas Generales o pueden acogerse a la técnica de obtención diferida de dotaciones, mediante su compensación en metálico por concurrir las circunstancias del artículo 55.3.A) de la LOUA, serán consideradas innovaciones de carácter pormenorizado del PGOU; ello sin perjuicio de que, el cada caso concreto, pudieran afectarse otras determinaciones relativas a la ordenación estructural.”*

Por tanto, el cambio de categoría de Suelo Urbano Consolidado a Suelo Urbano No Consolidado, y viceversa, no presupone el carácter estructural de la innovación, a no ser que se afectaran otras determinaciones relativas a dicha ordenación. Entre otras causas posibles, dicha afectación se producirá, en todo caso, en los siguientes casos: La superficie de la zona no se vé afectada dado que los suelos siguen integrándose en la misma. Tampoco el uso global, dado que los suelos mantienen el uso residencial. La cuestión es si la innovación afecta o no al parámetro estructural de la edificabilidad global de la zona.

En la siguiente tabla se indican las edificabilidades actuales y las derivadas de la innovación correspondiente, tanto al ámbito ARI-UR-R1 como al Suelo Urbano Consolidado de la zona:

	Edificabilidad ARI	Parcela a excluir	TOTAL
PGOU VIGENTE	10.920'60 m ²	--	10.920'60 m ²
Innovación propuesta	10.333'04 m ²	587'56 m ² (*)	10.920'60 m ²
(*) Se le ha asignado a la parcela excluida del ARI una edificabilidad de 587'56 m ² . De esta manera permanece intacta la edificabilidad global de la zona.			

C. Viabilidad Ambiental

La modificación propuesta podría verse incluida en las categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental relacionados en el Anexo I de la ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

No obstante se entiende que estarán sujetas al procedimiento las Modificaciones que introduzcan elementos que afecten potencialmente al Medio Ambiente y que no se hubiesen puesto de manifiesto en figuras de planeamiento.

La presente Modificación Puntual tiene por objeto la exclusión de una parcela incluida actualmente en el Área de Reforma Interior – ARI-UR-R1, manteniendo la superficie, uso y edificabilidad global del ámbito, por lo tanto no introduce elementos que afecten potencialmente al Medio Ambiente, lo que haría innecesaria la tramitación conforme a este procedimiento.

OBSERVACIONES:

Se ha realizado consulta verbal a los servicios técnicos de la Delegación correspondiente, llegándose a la conclusión coincidente con el argumento de la innecesariedad de realizar ningún trámite ambiental.

D. Incidencia en la Ordenación del Territorio

En este punto se valora específicamente la incidencia de la aplicación de las determinaciones del documento en la ordenación del territorio, tal y como establece la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994 de 11 de enero (LOTA), la disposición adicional octava de la Ley 7/2002, de 11 de diciembre (LOUA) y el art. 165 del POTA.

SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

La presente modificación no afecta al sistema de comunicaciones y transportes del municipio.

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS, INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS SUPRAMUNICIPALES

La presente modificación mantiene intactos los parámetros que afectan a equipamientos e infraestructuras de la ficha correspondiente a ARI que se modifica. No afectando de ninguna manera a ninguna infraestructura ni servicio supramunicipal.

RECURSOS NATURALES BÁSICOS

La presente modificación no afecta a los recursos naturales básicos del municipio.

REPERCUSIÓN EN EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS

La presente modificación afecta de manera muy positiva al sistema de asentamiento, al tener como fin la consolidación del núcleo urbano de Úrcal.

E. Conformidad con el POTLA

Con el fin de dar cumplimiento al art. 32.3 (D) se han solicitado informes a las empresas suministradoras para garantizar la suficiencia de los servicios.

La parcela se conectará a las infraestructuras existentes y se servirá de los actuales equipamientos; así mismo mantiene la continuidad con el actual límite del suelo urbano, dando así cumplimiento a lo determinado en el art. 32.5 (D)

El presente documento analiza en el Informe de Sostenibilidad Económica, el origen de la demanda de nuevas viviendas, con aportación de datos estadísticos oficiales, según determina el art. 33.1 y 2 (D).

La parcela que quedará excluida del ARI se adapta, en el conjunto al que pertenece, a la ordenación establecida por el planeamiento en atención a los criterios establecidos en el art. 33.4 (D).

Tal y como se ha indicado anteriormente, el crecimiento previsto es contiguo al límite del núcleo urbano existente, dando así cumplimiento a lo establecido en el art. 55.4 (D)

F. Estudio Económico-Financiero

A continuación se realizará un estudio económico, analizando los costes de urbanización, financieros y de gestión del ámbito, así como la repercusión en el parcelario resultante.

Se analizará la viabilidad de la actuación en función del tipo de inversión prevista por parte de los agentes intervinientes en el desarrollo.

El informe de sostenibilidad contendrá la justificación de la suficiencia de la capacidad productiva de la intervención, así como el análisis del impacto de la actuación prevista en la hacienda del ayuntamiento de la localidad.

INVERSIÓN PREVISTA

El ámbito de la actuación pertenece a un único propietario y el desarrollo previsto es la autoconstrucción.

PLAZOS DE ACTUACIÓN Y FASES

Desde la aprobación definitiva del presente documento se prevé que las obras de construcción y mejoras de urbanización comiencen en 24 meses en una única fase.

COSTES DE CONSTRUCCIÓN Y MEJORAS DE URBANIZACIÓN

A continuación se detallan los costes necesarios para llevar a cabo el desarrollo urbanístico. Estos costes son estimados a partir de referencias de mercado.

ORAS DE CONSTRUCCIÓN:	465.315'20€
ANEXO DE URBANIZACIÓN:	17.000'00€
INDEMNIZACIONES:	0'00€
TOTAL:	482.315'20€

La estimación de los costes de construcción se han realizado usando la Ordenaza Fiscal Reguradora del Ayuntamiento de Huércal-Overa para establecer el PEM (605€/m²) + G.G. + B.I. (19%) + Impuestos (10%), sobre los 587'56 m² de edificabilidad asignada al ámbito.

COSTOS DE ELABORACIÓN DE PROYECTOS Y TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES

A continuación se detallan los costes necesarios para elaborar los proyectos técnicos y obtener las licencias necesarias para ejecutar las obras.

PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIÓN DE OBRA:	45.842'00€
TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES:	14.929'90€
TOTAL:	60.771'90€

Los honorarios técnicos se han establecido conforme a las tablas orientativas del Colegio de Arquitectos. Las tasas e impuestos municipales se han calculado aplicando un 4'2% al PEM obtenido con el módulo que determina la Ordenanza Fiscal Reguladora de Huércal-Overa. 4'2% (587'56m² x 605€/m²) = 14.929'90

COSTOS DE PROMOCIÓN, PUBLICIDAD, ETC.

Al tratarse de una autopromoción no se consideran costos indirectos derivados de este capítulo.

COSTE TOTAL DE LA PROMOCIÓN

El coste total de la promoción es la suma de los anteriores apartados y asciende a **QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL, OCHENTA Y SIETE EUROS, CON DIEZ CÉNTIMOS DE EURO (543.087'10€)**

VIABILIDAD ECONÓMICA

Costo del suelo sin desarrollar	1.408'00 m ² x 70€/m ² = 98.560€
Precio de la construcción en venta	587'56m ² x 1.200€/m ² = 705.072€

La conclusión que se obtiene de este estudio es que el valor del bien, una vez desarrollado el suelo y materializada la edificación es de 705.072€; siendo el costo de la promoción (incluido el valor del suelo) de 641.647'10 € **SE CONSIDERA VIABLE ECONÓMICAMENTE LA ACTUACIÓN.**

G. Informe de sostenibilidad económica

Se analizará en este apartado el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

SERVICIOS URBANÍSTICOS PREVISTOS

- AGUA POTABLE: El ámbito de la actuación dispone de suministro de agua de la empresa de gestión de aguas del levante almeriense GALASA.
- SANEAMIENTO: El saneamiento se resuelve en aquella área mediante unidades autónomas al no existir red municipal.
- ENERGÍA ELÉCTRICA: Se dispone de suministro suficiente para la nueva demanda; no obstante se deben realizar obras de refuerzo especificadas por la empresa de distribución ENDESA.
- TELECOMUNICACIONES: Se dispone de suministro suficiente de telefonía.

IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

En este apartado se examinará el equilibrio o compensación de la actuación urbanizadora bajo la perspectiva de las infraestructuras o de la prestación de los nuevos servicios. La finalidad es verificar la

sostenibilidad económica de la actuación urbanizadora respecto a las infraestructuras y servicios resultantes.

DETERMINACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS

La principal administración pública afectada es la administración local. El Ayuntamiento de Huércal-Overa verá afectados bienes y servicios de titularidad municipal que consecuentemente impactarán sobre la hacienda pública local. El resto de terrenos dentro del ámbito es de propietarios locales, por lo que no se verá afectada ninguna otra administración.

VALORACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN O LA PUESTA EN MARCHA Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS.

Infraestructura viaria	298'60€
<i>Se ha estimado el costo del mantenimiento de los viales a los que da servicio en base a estimaciones realizadas por empresas de mantenimiento que calculan un costo anual para mantenimiento ordinario del 2% sobre la inversión inicial y un mantenimiento extraordinario que supondría el reasfaltado de la vía cada 10 años.</i>	
Infraestructura de abastecimiento y saneamiento	150'00€
<i>Los servicios de abastecimiento de agua los gestiona la empresa GALASA, en base a un contrato de concesión municipal. Las obras para el refuerzo necesario para atender la nueva demanda serán costeadas por el propietario. La estimación del costo de mantenimiento anual de las infraestructuras se han realizado en base a cálculos estadísticos, adoptando un módulo de 50€/viv.</i>	
Infraestructura de suministro eléctrico	24'00€
<i>La compañía suministradora de electricidad ENDESA se encargará de la gestión, operación y mantenimiento de la red, una vez ejecutada con cargo a los costes de urbanización. El costo del mantenimiento anual se ha estimado en base a cálculos estadísticos, adoptando un módulo de 8€/viv.</i>	
Alumbrado público	24'00€
<i>Se ha estimado un costo anual de 8 €/viv.</i>	
Zonas verdes públicas	69'00€
<i>Se ha estimado un costo anual de 23€/viv.</i>	
TOTAL COSTOS DE MANTENIMIENTO	565'60€

DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS QUE DEVIENEN DE LA ACTUACIÓN PARA LA ADMINISTRACIÓN.

En este apartado se identifican los ingresos que obtiene la administración para compensar el mantenimiento de las nuevas infraestructuras y la prestación de los nuevos servicios.

Licencias y tasas municipales	14.929'90€
La hacienda local ingresará esta cantidad en concepto de licencias urbanísticas, correspondientes a la edificabilidad prevista en el ámbito.	
IMPUESTOS PERIÓDICOS ANUALES	
Impuestos sobre bienes inmuebles	780'00€
Impuesto de saneamiento y recogida de basuras	260'90€
Impuesto de circulación de vehículos	480'50€

TOTAL IMPUESTOS PERIÓDICOS ANUALES:**1.521'40€**

Los gastos anuales atribuibles a la administración local son los de mantenimiento del viario, del alumbrado público y de las zonas verdes públicas. Como puede observarse están muy por debajo del ingreso por impuestos periódicos anuales.

Por otro lado el Ayuntamiento recibirá en la fase de ejecución un importante ingreso en concepto de licencia de obras.

4.- MODIFICACIONES PROPUESTAS**A. NUEVA DELIMITACIÓN DEL ARI-UR-R1**

Ajustar los límites del Área de Reforma Interior – ARI-UR-R1 a la realidad física, excluyendo una parcela que dispone de todas las condiciones para estar incluida en el Suelo Urbano Consolidado.

B. ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDADES

Asignar a dicha parcela una edificabilidad de 587'56 m².

C. NUEVA FICHA REGULADORA

Reajustar proporcionalmente las condiciones establecidas en su ficha correspondiente para el ARI-UR-R1 resultante.

5.- CONSIDERACIONES FINALES

Es potestad del planeamiento establecer la ordenación urbanística adecuada para alcanzar el modelo de ciudad pretendido por el municipio, con base al interés general. Se considera oportuna y conveniente la presente Modificación Puntual, con el fin de facilitar el desarrollo urbanístico del municipio.

Por lo expuesto anteriormente, el objeto y la finalidad del presente documento se consideran viables urbanística y legalmente; así como favorable la valoración sobre su conveniencia, oportunidad e incidencia en la ordenación del territorio.

Huerca-Overa, abril de dos mil dieciocho

Fdo. Miguel Angel Uribe Martinez