



EXPEDIENTE: 2018/053400/003-502/00002

ASUNTO: INNOVACIÓN Nº. 19 MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL NO ESTRUCTURAL DEL PGOU DE HUÉRCAL-OVERA – APROBACIÓN DEFINITIVA.

ANUNCIO

D. FRANCISCO JOSÉ LÓPEZ PARRA, CONCEJAL DELEGADO DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA, CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO Y MEDIO AMBIENTE DEL AYUNTAMIENTO DE HUÉRCAL-OVERA

HACE SABER: Que el Pleno de la Corporación Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 13 de mayo de 2022, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“10º. EXPTE. 2018/053400/003-502/00002. INNOVACIÓN Nº. 19 MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL NO ESTRUCTURAL DEL PGOU DE HUÉRCAL-OVERA, PROMOVIDA POR JUAN PARRA PARRA. APROBACIÓN DEFINITIVA.

Por la Sra. Secretaria General se procede a dar lectura a la Propuesta del Concejal Delegado de Planificación Urbanística, Conservación del Patrimonio y Medio Ambiente, D. Francisco José López Parra, dictaminada favorablemente por la Comisión Informativa Permanente Especial de Cuentas y de Áreas Municipales de fecha 3 de mayo de 2022, y que, literalmente transcrita, dice:

«El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión ordinaria celebrada el 1 de diciembre de 2021, aprobó inicialmente la Innovación Nº. 19 mediante Modificación Puntual, no estructural, del Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa, promovida por D. Juan Parra Parra, según documento técnico suscrito por el Arquitecto, D. Miguel Ángel Uribe Martínez en fecha abril de 2018, presentado en este Ayuntamiento con Registro de Entrada 5058/2021, de fecha 4 de mayo, en virtud de informe técnico (CSV: VYJvFEVnurqUURO5jLub1cquUK24a_Uh), informe ambiental (CSV: loWLIiu-FAuf0st2f0TkZsBtxbn nX1rb) e informe de Secretaria (CSV: IZJN1PqXnEyXwuBeHbGZ2kmOUrSLwgO).

Habiendo sido sometido el instrumento de planeamiento y documento de Valoración de Impacto en la Salud, a un periodo de información pública por plazo de UN MES, mediante anuncios publicados en el diario “La Voz de Almería”, de fecha 2 de enero de 2022, en el BOP nº. 3, de fecha 5 de enero de 2022 y Tablón de Anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento, así como comunicaciones individualizadas a los afectados y propietarios de terrenos en el ámbito de la Innovación y BOE nº. 28, de fecha 2 de febrero de 2022. Suplemento de Notificaciones, sin que se haya presentado alegación alguna, según certificado del resultado de la información pública que consta en el expediente.

Considerando que se han solicitado los informes sectoriales que, con carácter preceptivo, deben emitir las distintas Administraciones, incorporándose al expediente los siguientes:

- Informe de Evaluación de Impacto en Salud, suscrito por el Director General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de la Conserjería de Salud y Familias de la Junta de Andalucía, de fecha 19/01/2022 (CSV: VH5DP42793HTDPPVNTJTZADMMHUDDQ), el que se concluye que la actuación no supone impactos relevantes para la salud considerando VIABLE la actuación planteada (Reg. Entrada 862/2022).

- Informe de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de Almería, suscrito por la Delegada Territorial en fecha 23 de marzo de 2022 (CSV: Pk2jmG69DBXGBR6QLZJEFHEBCD9GMN) en sentido favorable condicionado a que el documento indique la ordenanza de edificación (calificación urbanística) aplicable al solar de referencia, que a la vista del art. 98 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Huércal-Overa será la correspondiente a los núcleos con actividad ganadera, exp. PTO 10/22. TIP/2022/ 00023 (Reg. Entrada 3254/2022).

Visto que con Registro de Entrada 4090/2022, de fecha 18 de abril, se presenta por el Arquitecto redactor de la innovación, D. Miguel Ángel Uribe Martínez, documento técnico con visado por el Colegio de Arquitectos de Almería de fecha 11/04/2022, exp. 18-01192-MT, ref. 22-0001072-002-04891, dando así cumplimiento al condicionado establecido en el Informe de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de Almería, de fecha 23 de marzo de 2022.

Visto que con fecha 25 de abril de 2022 (CSV: kquCYfnkXRQCqdLwDyv2ZWlXo3VSIYuo), por el Arquitecto Municipal, se emite informe favorable a la aprobación definitiva, en cuyas conclusiones consta: “El documento aportado por el promotor en fecha 19 de abril de 2022 y Reg. de Entrada nº. 4.090 da cumplimiento al condicionado establecido en el Informe de la Delegación Territorial de Almería de la Consejería de Fomento,



Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, no suponiendo en ningún caso modificación sustancial alguna al documento aprobado inicialmente.

Una vez examinada toda la documentación técnica obrante en el expediente, se concluye que la Innovación propuesta afecta a la ordenación pormenorizada del PGOU de Huércal-Overa, cumpliendo con los parámetros previstos en la legislación urbanística vigente y siempre dentro de las competencias de las entidades locales, concluyendo de manera FAVORABLE el presente informe”.

Visto que consta en el expediente Informe de Secretaría de fecha 26 de abril de 2022 (CSV: U7msvEdNE_N9hk9I4uQkZi8I4sTGxaOe) y a tenor de lo establecido en los artículo 31.1.B).a) y 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, art. 22.2.c) y 47.2.II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, se propone al Pleno de la Corporación Municipal la adopción del siguiente **ACUERDO**:

PRIMERO. Aprobar definitivamente la Innovación N.º. 19 mediante Modificación Puntual, no estructural, del P.G.O.U. de Huércal-Overa, en el ámbito del Área de Reforma Interior denominado ARI-UR-R1, promovida por D. Juan Parra Parra, según documento técnico suscrito por el Arquitecto, D. Miguel Ángel Uribe Martínez con visado de fecha 11 de abril de 2022, dando así cumplimiento al condicionado establecido en el Informe de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de Almería de fecha 23 de marzo de 2022. Dicha Innovación tiene por objeto:

· *Ajustar los límites del Área de Reforma Interior ARI-UR-R1 situado en suelo urbano no con-solidado a la realidad física, excluyendo una parcela que dispone de todas las condiciones para estar incluida en el Suelo Urbano Consolidado.*

· *Asignar a dicha parcela una edificabilidad de 587,56 m².*

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

SEGUNDO. Remitir el presente acuerdo a la Unidad Registral de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación de Territorio de Almería, para que proceda al depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de conformidad con el art. 40 de la LOUA y 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se Regulan los Registros Administrativos de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados.

TERCERO. Depositar e Inscribir el presente instrumento de planeamiento en el Registro Administrativo Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios catalogados, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2004, de 7 de enero.

CUARTO. Publicar el presente acuerdo, así como el texto íntegro del articulado de sus normas urbanísticas, en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo establecido en el art. 41 de la LOUA en relación con los arts. 70.2 y 65.2 LRBR, en su redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.

QUINTO. Dar traslado del presente acuerdo a la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de Almería a los efectos oportunos.

SEXTO. Notificar el presente acuerdo a los interesados a los efectos oportunos.

SÉPTIMO. Facultar a la Alcaldía-Presidencia para dictar cuantos actos resulten procedentes para la ejecución y eficacia del presente acuerdo».

.....

Finalmente se somete la Propuesta a votación, siendo ésta aprobada en todos sus términos, por UNANIMIDAD de los asistentes. (Asisten 14 de los 17 Concejales que componen la Corporación)”.

Lo que se publica para general conocimiento y efectos, advirtiendo que contra el expresado acuerdo, no cabe recurso en vía administrativa, de conformidad con lo previsto en el art. 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, si bien podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de dicho orden jurisdiccional del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, en el plazo de DOS MESES contados desde el día siguiente al de su notificación, conforme a lo previsto en el artículo 46, en relación con el artículo 10, ambos de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa 29/1998, de 13 de julio.



Lo que se hace público a los efectos establecidos en el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de Bases del Régimen Local y art. 132.1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, haciendo constar que se ha inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos Urbanísticos con el Número de Registro **9228**, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro de Registro de Huércal-Overa de la Unidad Registral de Almería y en el Registro Municipal con el núm. **I-38**.

El documento técnico diligenciado de la Innovación se publicará en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento y portal de transparencia.

EI CONCEJAL DELEGADO,
(P.D.R. 15/06/2020)

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 MODIFICACIÓN

Se redacta la presente Modificación Puntual, a petición de Juan Parra Parra, con D.N.I nº 23235012-K y dirección en Calle Doctor Fuster, 15, del Huércal - Overa (Almería).

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 y asignarle la Ordenanza "Núcleos con Actividad Ganadera" regulada en el art. 98 del PGOU.
- 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.

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)a) 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 Homogéneas, 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 ve 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 m². 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, llegando 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 POT.

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€
------------------------	---------

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.

Infraestructura de abastecimiento y saneamiento	150'00€
---	---------

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.

Infraestructura de suministro eléctrico	24'00€
---	--------



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.

Alumbrado público	24'00€
-------------------	--------

Se ha estimado un costo anual de 8 €/viv.

Zonas verdes públicas	69'00€
-----------------------	--------

Se ha estimado un costo anual de 23€/viv.

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.

H. Resumen Ejecutivo

Conforme al art. 19.3 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, de 17 de diciembre, se aporta Resumen Ejecutivo de la presente Innovación de Planeamiento.

Artículo 19 Contenido documental de los instrumentos de planeamiento

3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y de deberá expresar, en todo caso:

- La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.

La presente modificación tiene por objeto y finalidad:

- 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.
- Asignar a dicha parcela una edificabilidad de 587'56 m² y asignarle la Ordenanza "Núcleos con Actividad Ganadera" regulada en el art. 98 del PGOU.
- Reajustar proporcionalmente las condiciones establecidas en su ficha correspondiente para el ARI-UR-R1 resultante.

A continuación se sitúa y esquematiza la actuación:

I. Participación ciudadana

En relación a este apartado se considera garantizada la participación ciudadana en el procedimiento. Se llevará a cabo la exposición pública prevista en el trámite administrativo y se atenderán las alegaciones que pudieran producirse durante dicho trámite. Por otro lado procede indicar que se trata de un ámbito de escasa entidad, de un único propietario y consolidado por la edificación, por lo que el resultado de esta innovación no tiene afección a terceros; no obstante se prevé su publicación en los medios de comunicación locales para garantizar el conocimiento por parte de la ciudadanía.

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.

ANEXO 1 – estudio fotográfico

ANEXO 2 – resolución de ejemplo

ANEXO 3 – licencia de primera ocupación de fincas colindantes

ANEXO 4 – licencia de obras de fincas colindantes

ANEXO 5 – ficha urbanística actual

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO											
MÚNICO:		LÓCAL:		IDENTIFICACIÓN:		ARI-UR-R1					
ÁREA DE REPARTO:		ARI-UR-R1		USO:		RESIDENCIAL		APROVECHAMIENTO MEDIO:		0,25-0,3 Ua/m ²	
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL											
Uso Urbal	Superficie total m ² suelo	Edificabilidad máxima m ² /m ² s	Techo máximo m ²	Techo residual m ²	Techo terreno compatible / m ² s	% Edificabilidad VPO	Techo Viviendas de VPO m ²				
RESIDENCIAL	35.402,00	0,30	40.300,60	58.085,4	1.092,06	30,75	3.012,28				
Aprovechamiento Medio Ua/m ²	Aprovechamiento Objetivo Ua	Aprovechamiento Subjetivo del Sector Ua/s	Densidad Máxima V/P/Ha	Número Máximo de Viviendas	Sup. Sistemas Generadas Alzarru	Aprovechamiento Subjetivo S.S. Alzarru					
0,25-0,3	0,50-0,65	0,55-0,64	25,00	3,00	0,20	0,60					
ORDENACIÓN PODERORIZADA											
Distribución Usos Locativos	Techo Mínimo m ²	Techo Entero Poderización de Usos	Aprovechamiento Objetivo Ua	Altura Máxima V/P antes	Detenciones						
VIVIENDA BONE	6.806,26	1,00	6.806,26	?	Desocupación	Sup. Suelo m ²					
VIVIENDA POR TEBDA	3.072,28	0,57	1.722,70		Espacios Libres	3.640,20					
TEJARDO DE VIVIENDAS	4.092,06	1,00	4.092,06		Equipamiento	1.052,06					
TOTAL	10.970,60		9.621,02		TOTAL	4.732,26	40.333,33				
GESTIÓN											
Sistema de Actuación	COMPENSACION		PROGRAMACIÓN								
Planeamiento de Desarrollo	PLAN ESPECIAL		SEGUNDO CUADRENO								
ORDENACIÓN											
Condiciones para su desarrollo											
El uso servidario no podrá ser inferior al 0,25 de aprovechamiento											
Los dispositivos se regularán conforme al art. 33 y 34 de la normativa											
Determinaciones Vinculantes											
Urbes de Aplicación: Otros Núcleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parámetros de esta ficha)											
Uso Característico: Unifamiliar-Alejada o Adosada											
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUÉRCAL-OVERA											

