



EXPEDIENTE: 2018/053400/003-502/00002

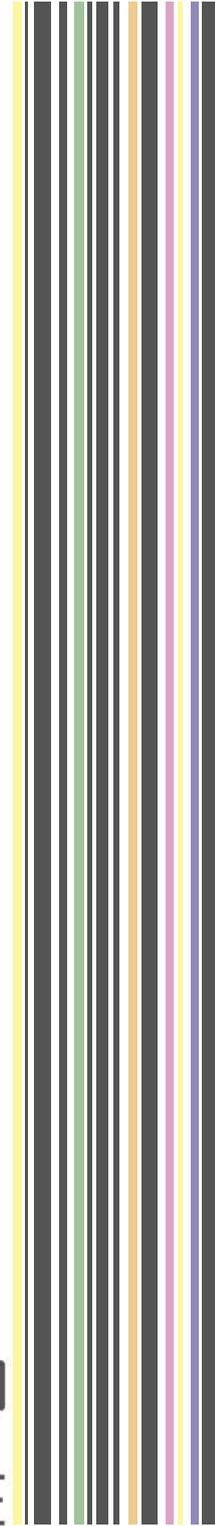
ASUNTO: INNOVACIÓN Nº 19 MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL NO ESTRUCTURAL DEL
PGOU DE HUECAL-OVERA

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria General, para hacer constar que el Pleno de la Corporación Municipal, en sesión ordinaria de fecha 13 de mayo de 2022, acordó aprobar definitivamente la INNOVACIÓN Nº 19 MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL NO ESTRUCTURAL DEL PGOU DE HUECAL-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.

Se incorpora al citado documento, la presente diligencia expedida por la Secretaría General, D^a Ana Belén Cáceres Martínez, en la fecha indicada en la firma electrónica.

Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOafG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	1/41
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOafG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





CÓDIGO SEGURO
ARQUITECTURA

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO DE HUÉRCAL - OVERA

PROMOTOR: Juan Parra Parra
SITUACIÓN: ARI-UR-RI Huércal - Overa (Almería)
FECHA: Refundido Abril 2022



Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	31/05/2022 15:10:45
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Página	2/41		
Observaciones					
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



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

SOLICITANTE: Juan Parra Parra
REDACTOR: Miguel Ángel Uribe Martínez, arquitecto



Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	3/41
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- 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

SOLICITANTE: Juan Parra Parra
 REDACTOR: Miguel Ángel Uribe Martínez, arquitecto

2

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA
 VISADO ESTATUTARIO.

0207 MIGUEL ANGEL URIBE MARTINEZ

EXP. 18-01192-MT
 11/04/22 - Pág. 3 de 40
 (Ref. 22-0001072-002-04891)



Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	4/41
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 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.



Ortofoto. Emplazamiento de la actuación

SOLICITANTE: Juan Parra Parra
REDACTOR: Miguel Ángel Uribe Martínez, arquitecto

3

(Ref. 22-0001072-002-04891)

EXP. 18-011192-MT
11/04/22 - Pág. 4 de 40

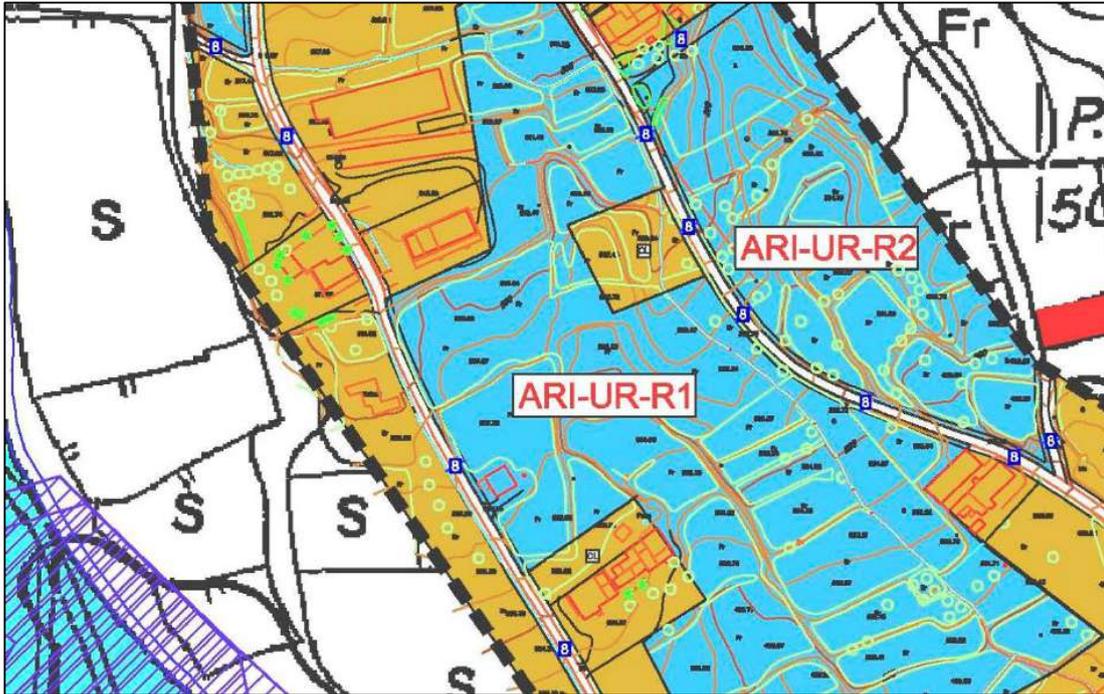
0207 MIGUEL ANGEL URIBE MARTINEZ

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA
VISADO ESTATUTARIO.



Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	5/41
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Situación en el PGOU de Huércal - Overa



Situación referida a catastro

SOLICITANTE: Juan Parra Parra
 REDACTOR: Miguel Ángel Uribe Martínez, arquitecto



Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	6/41
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

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.

Miércoles, 3 de Octubre de 2018

- 685,200 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aparcas
- Limite zona verde
- Hidrografía



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5275102WVG9457N0001BY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
DS ALMAJALEJO EL
04691 HUERCAL-OVERA [ALMERÍA]

USO PRINCIPAL
Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN
1950

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
85

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
DS ALMAJALEJO EL
HUERCAL-OVERA [ALMERÍA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
85

SUPERFICIE GRÁFICA (PARCELA) (m²) TIPO DE FINCA
1.408 Parcela construida sin división horizontal

FichaCatastral

SOLICITANTE: Juan Parra Parra
REDACTOR: Miguel Ángel Uribe Martínez, arquitecto

5

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA
VISADO ESTATUTARIO.

0207 MIGUEL ANGEL URIBE MARTINEZ

EXP. 18-01192-MT (Ref. 22-0001072-002-04891)
11/04/22 - Pág. 6 de 40



Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	7/41
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.



SOLICITANTE: Juan Parra Parra
REDACTOR: Miguel Ángel Uribe Martínez, arquitecto

6

EXP. 18-01192-MT
11/04/22 - Pág. 7 de 40

0207 MIGUEL ANGEL URIBE MARTINEZ

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA
VISADO ESTATUTARIO.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA
VISADO ESTATUTARIO.



Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	8/41
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 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 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:

SOLICITANTE: Juan Parra Parra
REDACTOR: Miguel Ángel Uribe Martínez, arquitecto

7

(Ref. 22-0001072-002-04891)

EXP. 18-01192-MT
11/04/22 - Pág. 8 de 40

0207 MIGUEL ANGEL URIBE MARTINEZ

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA
VISADO ESTATUTARIO.



Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	9/41
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



	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, 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 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.



Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	10/41
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 Ordenanza Fiscal Reguladora 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



Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	11/41
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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



Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	12/41
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 resfaltado 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€
<i>La hacienda local ingresará esta cantidad en concepto de licencias urbanísticas, correspondientes a la edificabilidad prevista en el ámbito.</i>	
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€



Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	13/41
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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:

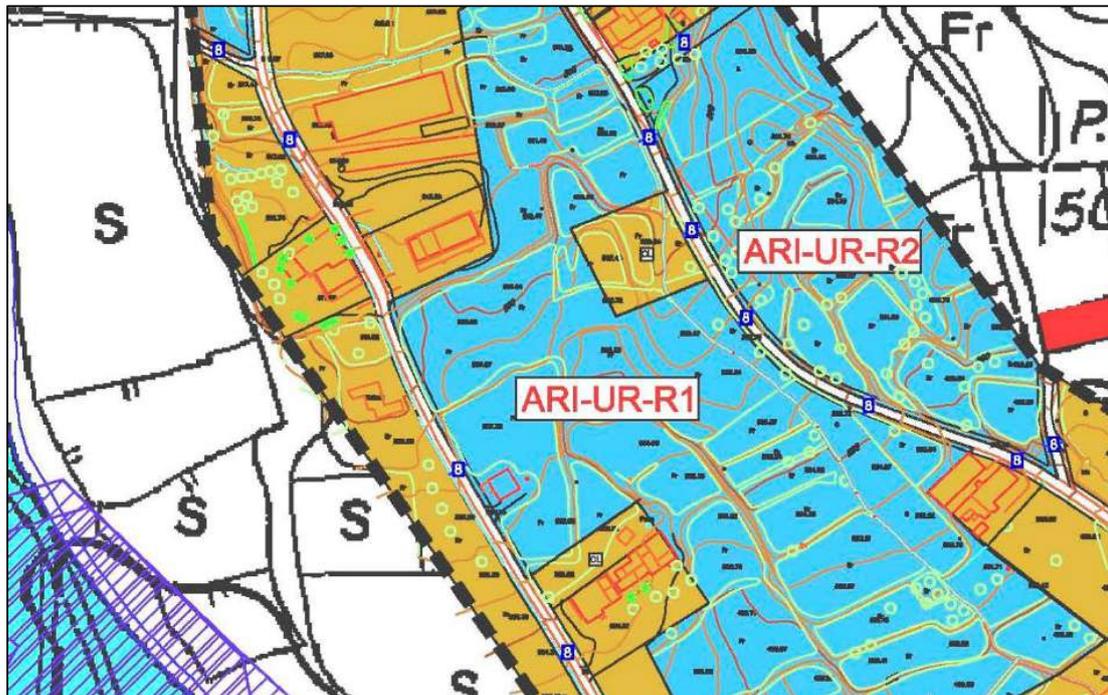
- La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

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:



SOLICITANTE: Juan Parra Parra
REDACTOR: Miguel Ángel Uribe Martínez, arquitecto

12

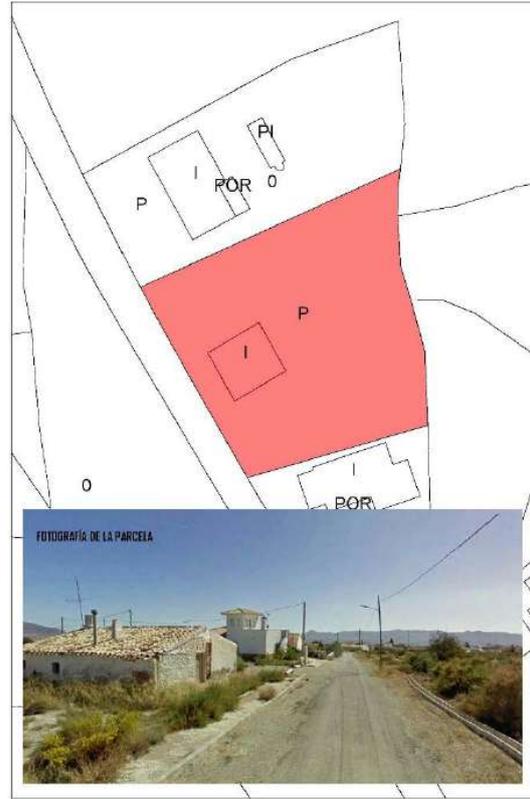


Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	14/41
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





SITUACIÓN EN EL PDUJ. ESCALA 1/2000



EMPLAZAMIENTO. ESCALA 1/500



FOTOGRAFÍA DE LA PARCELA



PLANEAMIENTO ACTUAL



PLANEAMIENTO PROPUESTO

REDACTOR: Miguel Ángel Uribe Martínez, arquitecto



Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	15/41
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

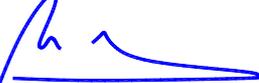
Reajustar proporcionalmente las condiciones establecidas en su ficha correspondiente para el ARI-UR-R1 resultante.

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.

Huércal-Overa, abril de dos mil veintidos



Fdo. Miguel Angel Uribe Martinez

SOLICITANTE: Juan Parra Parra
REDACTOR: Miguel Ángel Uribe Martínez, arquitecto

14

EXP. 18-01192-MT
11/04/22 - Pág. 15 de 40
(Ref. 22-0001072-002-04891)

0207 MIGUEL ANGEL URIBE MARTINEZ

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA
VISADO ESTATUTARIO.



Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	16/41
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- 1- ESTUDIO FOTOGRÁFICO
- 2- RESOLUCIÓN DE EJEMPLO
- 3- LICENCIA PRIMERA OCUPACIÓN FINCAS COLINDANTES
- 4- LICENCIA DE OBRAS FINCAS COLINDANTES

B- DOCUMENTACIÓN ANEXA

SOLICITANTE: Juan Parra Parra
 REDACTOR: Miguel Ángel Uribe Martínez, arquitecto

15

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA
 VISADO ESTATUTARIO.

0207 MIGUEL ANGEL URIBE MARTINEZ

EXP. 18-01192-MT
 11/04/22 - Pág. 16 de 40
 (Ref. 22-0001072-002-04891)



Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	17/41
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ANEXO 1 - ESTUDIO FOTOGRÁFICO



Fotografía 1



Fotografía 2

SOLICITANTE: Juan Parra Parra
 REDACTOR: Miguel Ángel Uribe Martínez, arquitecto



Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	18/41
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Categorizar como consolidado una parcela que estaba clasificada como urbano no consolidado incluida en una Unidad de Ejecución.

THOMSON REUTERS
ARANZADI

Tribunal Supremo

Tribunal Supremo

(Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª) Sentencia de 22 marzo 2012

RJ\2012\5506

H ★★★★★

SUELO Y ORDENACION URBANA-URBANISMO: Planes especiales; determinaciones; inclusión en el ámbito del plan de parcela que se halla urbanizada y reúne todos los elementos para ser considerada como suelo urbano consolidado; así derivado de declaraciones de la sentencia que se impugna; posibilidad de excluirla del PE a pesar de que no se haya formulado expresamente una impugnación indirecta del PGOU en relación a la categorización del suelo urbano; así ha de derivarse a la impugnación que se efectúa; suelo urbano consolidado existente; improcedencia de someterlo a las cargas urbanísticas que comporta su inclusión en un PE de mejora o reurbanización. **RECURSO DE CASACION:** Inadmisión del recurso; falta de relación de las cuestiones suscitadas en casación con cuanto fue objeto de debate en la instancia; inexistencia de inadmisión improcedente.

Jurisdicción: Contencioso-Administrativa

Recurso de Casación 4354/2008

Ponente: Excmo Sr. Eduardo Calvo Rojas

Interpuesto recurso contencioso-administrativo contra Acuerdo del Ayuntamiento de Córdoba de 02-11-2006 que aprobó definitivamente el PE «Canónigo Alvaro Pizaño», fue desestimado por Sentencia de la Sección Segunda de la Sala correspondiente, con sede en Sevilla, del TSJ de Andalucía de 24-06-2008.

Interpuesto recurso de casación, el TS declara haber lugar al mismo y estima parcialmente el recurso contencioso formulado, declarando la nulidad de la categorización como suelo urbano no consolidado de la parcela titularidad del recurrente

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintidós de Marzo de dos mil doce.

La Sala constituida por los Excmos. Sres. Magistrados relacionados al margen ha visto el recurso de casación nº 4354/2008 interpuesto por el Procurador D. Fernando Pérez Cruz en representación de D. Marcelino contra la sentencia de la Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, sede de Sevilla, de 24 de junio de 2008 (PROV 2009, 83312), dictada en el recurso contencioso-administrativo 92/2007. Se han personado en las actuaciones como partes recurridas, el AYUNTAMIENTO DE CORDOBA, representado por el Procurador D. Luciano Rosch Nadal y la EMPRESA PUBLICA DE SUELO DE ANDALUCIA -EPSA-, representada por la Procuradora Dª Rosina Montes Agustí.

27 de junio de 2014

© Thomson Reuters

1

SOLICITANTE: Juan Parra Parra
REDACTOR: Miguel Ángel Uribe Martínez, arquitecto

17

(Ref. 22-0001072-002-04891)

EXP. 18-011192-MT

11/04/22 - Pág. 18 de 40

0207 MIGUEL ANGEL URIBE MARTINEZ

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA
VISADO ESTATUTARIO.



Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	19/41
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO

- La Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, sede de Sevilla, dictó sentencia con fecha de 24 de junio de 2008 (PROV 2009_83312) en la que se desestima el recurso contencioso-administrativo (recurso nº 92/2007) por D. Marcelino contra el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Córdoba de 2 de noviembre de 2006 por el que se aprueba definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior B-10, "Canónigo Álvaro Pizaño", en el mencionado término municipal.

SEGUNDO

- Dicha sentencia, en su fundamento jurídico primero, después de identificar el objeto del recurso, hace un resumen del planteamiento del demandante en los siguientes términos:

<<PRIMERO...La parte actora se opone al citado acuerdo, y solicita su nulidad o subsidiariamente que se excluya del ámbito del citado PERI, la edificación y terrenos de su propiedad, sitos en CALLE000, nº NUM000, e inscrita registralmente con nº NUM001, al considerar que dicha finca es suelo urbano consolidado. Considera la parte actora que el PERI B- 10, no debió incluir en su ámbito de actuación la citada finca, puesto que hace más de treinta años dicha finca fue objeto de un proceso de reparcelación y urbanización, en la que se vio obligado a atender las cesiones y cargas correspondientes, hasta adquirir la parcela la condición de solar y obtener licencia de edificación, llevando a cabo esta y dando lugar a dos viviendas y división de la parcela originaria; su inclusión representa el volver a someter al actor a nuevas cesiones de aprovechamientos y terreno para dotaciones>>.

Después de hacer una exposición de carácter general sobre la clasificación del suelo urbano y las categorías básicas en las que se subdivide esta clase de suelo, con indicación de las disposiciones estatales y autonómicas que lo regulan (fundamento jurídico segundo), en el mismo fundamento se añade una precisión sobre el alcance de los Planes Especiales que vendrá en erigirse en la clave de la decisión desestimatoria del recurso. Esta última parte del fundamento segundo de la sentencia tiene el contenido siguiente:

<< (...) SEGUNDO. [...] Por último, en este fundamento parece conveniente recordar que los Planes Especiales pueden abarcar un ámbito municipal o supramunicipal, también, como no, un determinado sector o área. Se caracterizan por la pluralidad de finalidades previstas, pero en ningún caso pueden sustituir a los Planes de Ordenación del Territorio ni a los Planes Generales de Ordenación Urbanística en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer. Por tanto, no es a estos planes a los que legalmente se le otorga la atribución de determinar las clases de suelo y sus categorías. Cuando, como en este caso, se formula en desarrollo del PGOU abarca o puede ser objeto del mismo cualquiera de las finalidades previstas legalmente.

Los cometidos asignados son amplísimos. Por ello no es de extrañar que se introduzca el necesario grado de coherencia entre los Planes especiales y los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen, tanto en el grado de desarrollo como en determinaciones, en relación con su objeto>>.

Tras ello, la sentencia se adentra en el caso concreto objeto de examen exponiendo las siguientes consideraciones:

<< (...) TERCERO: La parte actora aboga por la nulidad del PERI por indebida aplicación de operaciones reparcelatorias, y por consiguiente nuevas cesiones obligatorias, sobre la parcela resultante de reparcelación y urbanización anterior y que a raíz de la misma ya había alcanzado la consideración de suelo urbano consolidado. Esto es, el núcleo base de la pretensión actora pasa por la consideración del suelo como urbano consolidado o no.

De lo actuado, y en dicho sentido las contestaciones a la demanda, demandado y codemandado



Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	20/41
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



consideran que estamos ante el supuesto del artº 45.2. B.a 2, esto es, "Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma Interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones"

Del histórico remitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo, Servicios de Planeamiento, y de la documental obrante y testifical practicada, se puede llegar a la conclusión pacífica que el ámbito que constituye el PERI B-10, en el que se integra la propiedad del actor, ha sido desarrollado y ejecutado urbanísticamente de forma parcial, quedando bolsas aisladas sin urbanizar. Que la parcela del actor, en uno de los procesos de ejecución que tuvo lugar en el tiempo, adquirió la condición de solar, de ahí que se solicitara y se obtuviera licencia de edificación de chalet para dos viviendas, en el año 1973. El hecho de adquirir la condición de solar y ser edificado, indica, pues que el suelo reunía las características de ser suelo urbano, apto para ser edificado, que además se hallaba debidamente urbanizado en los términos formulados por la normativa urbanística aplicable, esto es, acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, calzada pavimentada y encintado de acera y, al menos, señaladas las alineaciones y rasantes. Realidad esta, que viene a ser ratificada sin fisura por la prueba practicada en la que además de poner patente la existencia de todos los citados servicios y características del suelo, añade el servicio telefónico.

A nuestro entender, como se desprende de lo actuado, resulta evidente que la urbanización, en el desarrollo urbanístico, la dotación de infraestructura en la zona, llegó, al menos, a la propiedad del actor, la que pretende sustraer del ámbito del PERI B- 10, y que resta una zona en dicho ámbito que no llegó a tener una urbanización completa y adecuada.

Ahora bien, aceptado dicha realidad, que el terreno del actor es suelo urbano, por contar con la totalidad de los servicios, en cambio no podemos aceptar su tesis traída de una consolidada doctrina jurisprudencial, pero que tras las reformas legislativas no puede seguir acogéndose. Así es, el actor afirma que como ya ha sido sometido su parcela edificada a un proceso urbanístico, cediendo y asumiendo las obligaciones derivadas de la legislación urbanística y del planeamiento vigente al tiempo de su realización, no puede seguir siendo sometido a más proceso urbanístico, y reiterar obligaciones, cargas y cesiones, recordando la jurisprudencia, valga por todas la sentencia de 10 de mayo de 2000, que al referirse al artº 117.3 y 88.3.2 de la ley del 76 , admitiendo la posibilidad de actuar en suelo urbano mediante unidades de actuación y a cargo de los propietarios, mediante actuaciones sistemáticas, venía a decir que ello no autoriza a exigir a estos, que ya cedieron y costearon la urbanización, mejoras y reformas sucesivas y reiteradas a modo de urbanización inacabables. Y no puede sostenerse, porque tras la reforma de la ley 8/90, y el carácter estatutario de la propiedad del suelo, se implanta la cesión del 15% del aprovechamiento urbanístico, afectando también a los propietarios de la ciudad ya hecha, mandato legal que se ha venido reiterando en las sucesivas leyes, Texto Refundido del 1992, leyes autonómicas, así Ley 1 -97 andaluza, y últimamente ley 6-98 y 7-2008. Resultando evidente que tiene su respaldo legal en el supuesto concreto que nos ocupa, esto es "Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma Interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones".

Cabe, sin embargo, preguntarse si es suficiente que el planificador pueda por mera voluntad, sin otra base que su simple parecer, subjetivamente cambiar el destino urbano de una zona de la ciudad perfectamente urbanizada, exigiendo o previendo nuevas infraestructuras y servicios o su renovación, mejora o rehabilitación, para en definitiva diferenciar la categoría de suelo urbano consolidado o no consolidado. Esta es la tesis que parece desprenderse de la actitud de demandada y codemandada, pues es evidente que ningún esfuerzo realiza para demostrar que los servicios e infraestructura de la zona en general y de la parcela o, mejor, solar edificado del actor, resultan insuficientes o inadecuados y precisan de renovación, mejora o rehabilitación necesaria conforme a parámetros objetivos u objetivados presentes en la normativa urbanística aplicable, desde la normativa legal hasta las previsiones del planeamiento, o, al menos, acreditar la necesidad de integrar la finca del actor en el ámbito del PERI por exigir las características físicas y superficiales del desarrollo urbanístico la inclusión de una finca que cuenta con todos los servicios. Pues bien, como decimos, ningún intento por parte de demandada y codemandada se dirige a ello, parecen acoger el criterio estrictamente subjetivista, esto es la mera voluntad del planificador previendo dichas



Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	21/41
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



actuaciones integradas en la ciudad a los efectos vistos, sería suficiente para otorgar la categoría de suelo urbano no consolidado a una parte de la ciudad hecha.

A nuestro entender, aceptar dicha tesis podría llevar al absurdo de que bastaría cambiar el destino de una determinada zona en plena ciudad consolidada, para sin más convertir un suelo objetivamente urbano consolidado, como no consolidado, sometido al proceso de transformación o reforma urbanística, con los deberes derivados para cada propietario.

Por ello, parece necesario que el sometimiento a dicho proceso de transformación o reforma en suelo urbano, se vea precedido por razones objetivas, por una realidad que no es posible alterar. En dicho sentido debe entenderse que se pronuncia el Tribunal Constitucional en su sentencia 54-02, de 27 de febrero (RTC 2002, 54), que considero inconstitucional y nulo el artículo único, apartado 1 de la Ley 11-98, de 20 de abril (LPV 1998, 236) , en la medida que establecía la obligación a los propietarios de suelo urbano consolidado de ceder el 10% del aprovechamiento lucrativo, que expresamente al referirse a las competencias autonómicas, y las posibilidades que se le otorga para definir el suelo urbano consolidado, debe ajustarse "en los límites de la realidad". Mandato este que sin tensión alguna se traslada al planificador, que en modo alguno puede desconocer la realidad y las características objetivas concurrentes.

Por ello, a nuestro entender, si estamos ante una finca que cuenta con todos los servicios que forma parte de la ciudad, que es ciudad, que dichos servicios resultan suficientes y adecuados para el destino presente y futuro, no sólo le basta al planificador prever una actuación integrada de reforma o transformación en suelo urbano, sino que es preciso justificar la necesidad de nuevas o reformadas infraestructuras y servicios de manera objetiva, o al menos, como en este caso, no ignorar la existencia de dichos servicios, los cuáles no cuestiona, sino que se limita a imputar la carga de la prueba de la suficiencia de los mismos al propietario, sino a acreditar la necesidad de dotar a la zona de infraestructura -lo cual tampoco se discute su necesidad, pues es evidente que estamos ante una isla de suelo urbano sin urbanización suficiente-, y, la necesidad objetiva de incluir a la finca del actor, con todos los servicios, suficientes y adecuados a su destino presente y futuro, en dicho ámbito>>.

En el fundamento jurídico cuarto se hace alguna consideración añadida en torno a la categorización del suelo urbano y sobre la posibilidad de someter el suelo adscrito a dicha categoría de suelo a nuevos procesos de transformación o reforma. A continuación, en el mismo fundamento cuarto, y aun admitiendo en términos hipotéticos que el demandante pudiera tener razón en que su finca dispone de los servicios urbanísticos y que, por ello, no debería ser incluida en el ámbito territorial ordenado por el PERI, la Sala de instancia desestima el recurso señalando que la clasificación y la categorización del suelo son determinaciones que corresponden a los Planes Generales y que el recurrente no había impugnado indirectamente el instrumento de ordenación general. Este fundamento cuarto de la sentencia se expresa en los siguientes términos:

<< (...) CUARTO: El siguiente argumento que utiliza el actor es que existe nulidad del acuerdo impugnado y del plan, por partir de la errónea base de considerar la parcela como suelo urbano no consolidado.

En definitiva, ya se ha dicho, este es el elemento clave del presente recurso, que el suelo sea o no suelo urbano consolidado. Ya se ha fundamentado que de no serlo, nada impide volver a someter a las fincas afectadas y a sus propietarios a un nuevo proceso o actuación urbanística de transformación o reforma en suelo urbano no consolidado, con los deberes y obligaciones derivados del proceso.

Mas este Tribunal debe someterse a los términos en los que las partes plantean el debate, y dentro de los límites en los que se ejercita la pretensión actuada. Recordar el carácter revisor de esta jurisdicción y el principio de congruencia, y basta leer el suplico de la demanda para delimitar los términos del debate y la pretensión ejercitada que se objetiviza en el acuerdo de la aprobación definitiva del PERI B-10, este es el único objeto del presente recurso, y las razones expuestas por la parte actora, aún de otorgarle la razón, no podría llevarnos a declarar la nulidad del PERI, ni excluir de su ámbito un suelo que formalmente y estatutariamente es suelo urbano no consolidado.



Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	22/41
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Ya se ha advertido anteriormente las determinaciones que deben contener el PGOU y los Planes Especiales. El Plan Especial es un instrumento urbanístico de todo punto inadecuado para clasificar suelo y establecer su categoría, que constituyen uno de los contenidos propios del planeamiento general. Resulta, pues, fuera de lugar y de todo punto inadecuado cuestionar la legalidad y virtualidad del Plan Especial por la categoría que afirma la parte actora que posee su suelo, cierto que como instrumento de desarrollo del planeamiento general, en base al principio de jerarquía normativa, resulta susceptible que al hilo del mismo se impugnara la determinación del PGOU que clasifica y otorga la categoría de suelo urbano no consolidado al suelo del actor, mas para ello era preciso la impugnación indirecta del PGOU y solicitar la nulidad de la concreta determinación, lo que en absoluto hace; por tanto, en modo alguno, por razones jurídicas y urbanísticas elementales cabe discutir la procedencia de una determinada clasificación y categoría del suelo recurriéndose directamente y en exclusividad un Plan Especial, tal y como hace la parte actora. Sólo cabría declarar la nulidad del Plan Especial por otorgar dicha categoría al suelo de actor, anulando previamente el PGOU que así lo prevé, si este no puede anularse, y no puede anularse porque contra el mismo no se ha dirigido acción anulatoria alguna, al Plan Especial sólo cabe contemplar el suelo del actor como urbano no consolidado, por lo que deviene correcto someter al mismo a un proceso de transformación y reforma urbanística>>.

TERCERO

Notificada la sentencia a las partes, la representación procesal de D. Marcelino preparó recurso de casación contra ella y luego formalizó la interposición de su recurso mediante escrito presentado el 7 de octubre de 2008 en el que, después de exponer los antecedentes del caso, aduce tres motivos de casación, dos de ellos, motivos primero y tercero, al amparo del artículo 88.1.d/ de la Ley reguladora de esta Jurisdicción (RCL 1998, 1741) y el motivo segundo, que se formula con carácter subsidiario, invocando el artículo 88.1.c/ de la misma Ley . El enunciado de tales motivos es, en síntesis, el siguiente:

1. Infracción de los artículos 8 y 14.1 de la Ley 6/1998 (RCL 1998, 959) de Régimen del Suelo y Valoraciones , dado que una vez que la sentencia considera que la parcela del recurrente reúne las características de suelo urbano debió declararse indebida su inclusión en el ámbito del PERI B-10.

2. Infracción de las normas reguladoras de la sentencia (artículo 88-1-c/ de la Ley reguladora de esta Jurisdicción (RCL 1998, 1741)), al haberse vulnerado los artículos 26 , 31 y 67 de la Ley reguladora de esta Jurisdicción , ya que la sentencia no resuelve la cuestión controvertida relativa a la categorización de los terrenos del actor como suelo urbano consolidado, desconociendo que el demandante había impugnado indirectamente el Plan General.

3. Formulada con carácter alternativo al anterior, al amparo del artículo 88.1.d/ de la Ley reguladora de esta Jurisdicción , por vulneración de sus artículos 26 , 31 y 67 de dicha Ley , para el caso de que la Sala entendiese que el motivo segundo debe articularse por este apartado, y en el que se dan por reproducidas las alegaciones vertidas en su desarrollo.

Termina el escrito solicitando que se dicte sentencia que case y anule la sentencia recurrida y, en su lugar, se declare la procedencia de la demanda articulada en los términos que se indicaron en la súplica de la misma [en la demanda se pedía que se declare la nulidad del acuerdo que aprobó definitivamente el PERI B-10 Canónigo Álvaro Pizaño, o, alternativamente, se anule dicho acuerdo; y, en todo caso, se declare que la parcela del recurrente ha de quedar íntegramente excluida del ámbito de aplicación de dicho Plan Especial, por ostentar la consideración de suelo urbano consolidado, y que, por tanto, a dicha parcela no le son exigibles más obligaciones urbanísticas que las establecidas para el suelo urbano consolidado].

CUARTO

Mediante providencia de la Sección Primera de esta Sala del Tribunal Supremo de 12 de enero de 2009 se acordó admitir a trámite el recurso de casación, así como la remisión de las actuaciones a la Sección Quinta, de conformidad con lo dispuesto en las normas sobre reparto de asuntos.



Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	23/41
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



QUINTO

Recibidas las actuaciones en esta Sección Quinta, por providencia de 27 de marzo de 2009 se acordó dar traslado del escrito de interposición a las partes recurridas para que en el plazo de treinta días formalizasen sus escritos de oposición.

La representación del Ayuntamiento de Córdoba formuló su oposición mediante escrito presentado el 23 de mayo de 2009 en el que, tras exponer sus razones en contra de los motivos de casación aducidos, termina solicitando que se dicte sentencia por la que se declare la inadmisión o, en su defecto, se desestime el recurso de casación, con imposición de costas al recurrente.

Por su parte, la representación de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) presentó su escrito con fecha 21 de mayo de 2009 en el que igualmente se opone al recurso, solicitando la desestimación de todos los motivos aducidos con imposición de las costas a la parte recurrente.

SEXTO

.- Quedaron las actuaciones pendientes de señalamiento para votación y fallo, fijándose finalmente al efecto el día 20 de marzo de 2012, fecha en que tuvo lugar la deliberación y votación.

Siendo Ponente el Excmo. Sr. D. **Eduardo Calvo Rojas**.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO

El presente recurso de casación nº 4354/08 lo interpone la representación de D. Marcelino contra la sentencia de la Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, sede de Sevilla, de 24 de junio de 2008 (PROV 2009, 83312) en la que se desestima el recurso contencioso-administrativo (recurso nº 92/2007) interpuesto por el referido Sr. Marcelino contra el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Córdoba de 2 de noviembre de 2006 por el que se aprueba definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior B-10, "Canónigo Álvaro Pizaño", en el mencionado término municipal.

Han quedado reseñadas en el antecedente segundo las razones que se exponen en la sentencia recurrida para fundamentar la desestimación del recurso contencioso-administrativo. Procede entonces que pasemos a examinar los motivos de casación aducidos por la representación de D. Marcelino, cuyos enunciados hemos dejado reseñados en el antecedente segundo; pero antes habremos de examinar la causa de inadmisibilidad del recurso planteada por el Ayuntamiento de Córdoba. Veamos.

SEGUNDO

En su escrito de oposición al recurso la representación del Ayuntamiento de Córdoba señala que el recurso incurre en la causa de inadmisibilidad contemplada en artículo 93.2.b/ de la Ley reguladora de esta Jurisdicción (RCL 1998, 1741), al no guardar relación las cuestiones suscitadas en casación con las debatidas en el proceso de instancia.

La sentencia señala, dicho ahora en apretada síntesis, que para declarar la nulidad del Plan Especial por incluir en su ámbito territorial la parcela del actor sería necesaria la previa anulación del Plan General, al ser el planeamiento general el que determina la clase y categoría que corresponde a los terrenos; y que como dicho Plan General no ha sido objeto de impugnación indirecta, no cabe acoger las pretensiones incorporadas a la demanda.

Siendo esa la línea de argumentación de la sentencia -aparte de otras consideraciones contenidas en ella a las que seguidamente nos referiremos-, no puede afirmarse que el recurso de casación, considerado en su conjunto, sea inadmisibile, pues el recurrente sostiene que la propia sentencia viene a reconocer que los terrenos reúnen las características exigidas para su consideración como suelo urbano consolidado y que su demanda albergaba una impugnación indirecta del Plan General;



Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	24/41
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



y siendo ello así, no cabe sostener que las cuestiones suscitadas en casación se aparten de las debatidas en el proceso y resueltas en la sentencia.

TERCERO

En el motivo de casación primero se alega la infracción los artículos 8 y 14.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril (RCL 1998, 959), de Régimen del Suelo y Valoraciones, señalando el recurrente que como la sentencia reconoce que su parcela reunía las características de ser suelo urbano, apto para ser edificado, y que además se hallaba debidamente urbanizada en los términos formulados por la normativa urbanística aplicable, entonces debería haber aplicado directamente los citados artículos 8 y 14.1 de la Ley 6/1998.

En lo que se refiere al artículo 8, que enumera los requisitos necesarios para la clasificación de los terrenos como suelo urbano, no podemos considerar que dicho precepto haya sido vulnerado porque en el proceso de instancia no se suscitó debate sobre la clasificación -no había discrepancia acerca de el suelo fuese urbano-, sino, únicamente en relación con la categorización, siendo la pretensión del demandante que su parcela sea excluida del ámbito del Plan Especial por tener la consideración de "suelo urbano consolidado".

Es el artículo 14.1 de la Ley 6/1998 el que contempla dos categorías dentro del suelo urbano, consolidado y no consolidado, correspondiendo a cada una de ellas un distinto régimen de derechos y obligaciones. Por tanto, la respuesta al motivo de casación debe hacerse desde la perspectiva de este precepto y de la interpretación que del mismo viene haciendo la jurisprudencia.

No resultan de fácil entendimiento algunos de los pasajes del fundamento jurídico tercero de la sentencia de instancia, en cuya argumentación -según el recurrente- se comete la infracción denunciada. Además, la sentencia recurrida parece no querer abordar de forma plena el debate basado en el artículo 14.1 de la Ley 6/1998, al entender la Sala de instancia que la falta de impugnación expresa del Plan General impedía adentrarse en lo que consideraba la clave del recurso, esto es, determinar si a la parcela del actor le corresponde la categorización de suelo urbano consolidado, que era la tesis de la demanda, o la de no consolidado, que le atribuía el planeamiento.

Aún así, ese debate sobre la categorización de los terrenos es abordado en la segunda parte del fundamento tercero de la sentencia, aunque, como decimos, de forma escasamente clarificadora.

Según explica el recurrente, la sentencia parte de reconocer que la parcela cuenta con todos los servicios urbanísticos y que está urbanizada con arreglo a la normativa aplicable, aunque ello -según la sentencia- no sería definitivo porque la urbanización existente puede precisar de renovación, mejora o rehabilitación. La sentencia se pregunta entonces si la Administración puede, por criterios subjetivos, cambiar sin más la categorización que corresponde a los terrenos por razón de los servicios existentes y su emplazamiento dentro del tejido de la ciudad correspondiente. Responde la Sala de instancia señalando que esa decisión de alterar la categorización ha de venir respaldada en razones objetivas relativas a la necesidad de realizar mejora de servicios o infraestructuras en la zona; y reprocha a las demandadas -Ayuntamiento de Córdoba y Empresa Pública de Suelo de Andalucía- no haber realizado el menor esfuerzo para acreditar, respecto de la zona en general y respecto de la parcela del demandante en particular, que los servicios e infraestructuras resulten insuficientes o inadecuados y precisen renovación o mejora conforme a parámetros objetivos. Alcanzado ese punto, y cuando parece que va a alumbrarse la conclusión, esta se elude, quedando indeterminada; y, en su lugar la sentencia señala: <<...es evidente que estamos ante una isla de suelo urbano sin urbanización suficiente-, y, la necesidad objetiva de incluir a la finca del actor, con todos los servicios, suficientes y adecuados a su destino presente y futuro, en dicho ámbito>>.

Ahora bien, cuando la sentencia se refiere a la isla de suelo urbano sin urbanización suficiente hace alusión al ámbito del Plan Especial considerado en su conjunto y no a la porción territorial a que se refiere el litigio, pues respecto de ésta singularmente considerada, la propia sentencia había dejado establecido que disponía de todos los servicios y que estaba urbanizada conforme a la normativa urbanística aplicable.



Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	25/41
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Así las cosas, las declaraciones fácticas contenidas en la sentencia son suficientes para afirmar que la parcela del recurrente constituye suelo urbano consolidado, pues de lo expresado en la sentencia resulta que el terreno del demandante dispone de los servicios urbanísticos necesarios, que alcanzan hasta la parcela; que estos servicios son suficientes, y, además, que la urbanización ha sido realizada en los términos exigidos por la ordenación urbanística. Y, siendo ello así, la Sala de instancia debió aplicar el artículo 14.1 de la 6/1998, de 13 de abril, y declarar que los terrenos del recurrente merecían la categorización de suelo consolidado.

Esta conclusión que acabamos de enunciar se sustenta en dos bloques de consideraciones: las primeras de carácter sustantivo, relativas al significado y alcance de la categorización del suelo urbano consolidado; las segundas se refieren a la consideración de la Sala de instancia de que en este caso no hubo impugnación indirecta del Plan General.

CUARTO

En nuestra sentencia de 23 de septiembre de 2008 (RJ 2008. 4550) (casación 4731/2004) resolvimos la controversia que allí se planteaba sobre la distinción de las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado, haciendo armónica y coherente la legislación básica estatal (Ley 6/1998, de 13 de abril (RCL 1998. 959)) con la autonómica (en aquél caso la Ley 9/1999, de 13 de mayo (LCAN 1999. 150 y 189) , de Ordenación del Territorio de Canarias) en el sentido de dar preferencia a "la realidad existente" sobre las previsiones futuras de reurbanización o reforma interior contempladas en el planeamiento urbanístico. De acuerdo con la interpretación contenida en dicha sentencia de 23 de septiembre de 2008 , que luego hemos reiterado en ocasiones posteriores -pueden verse, entre otras, las sentencia de 17 de diciembre de 2009 (RJ 2010. 2885) (casación 3992/2005) , 25 de marzo de 2011 (RJ 2011. 2561) (casación 2827/2007) , 29 de abril de 2011 (RJ 2011. 4318) (casación 1590/2007) 19 de mayo de 2011 (RJ 2011. 4471) (casación 3830/07) y 14 de julio de 2011 (RJ 2011. 6503) (casación 1543/08)-, no resulta admisible <<...que unos terrenos que indubitadamente cuentan, no sólo con los servicios exigibles para su consideración como suelo urbano, sino también con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, y que están plenamente consolidados por la edificación pierdan la consideración de suelo urbano consolidado, pasando a tener la de suelo urbano no consolidado, por la sola circunstancia de que el nuevo planeamiento contemple para ellos una determinada transformación urbanística...>>.

Como explica la sentencia de 14 de julio de 2011 (RJ 2011. 6503) (casación 1543/08) , lo anterior significa, en el plano de la gestión urbanística, la imposibilidad de someter al régimen de cargas de las actuaciones sistemáticas, que son propias del suelo urbano no consolidado, a terrenos que merecían la categorización de urbano consolidado conforme a la realidad física preexistente al planeamiento que prevé la nueva ordenación, la mejora o la reurbanización; y ello porque no procede devaluar el estatuto jurídico de los propietarios de esta clase de suelo exigiéndoles el cumplimiento de las cargas y obligaciones establecidas para los propietarios del suelo no consolidado. Como indica la misma sentencia antes citada de 23 de septiembre de 2008 (casación 4731/04) <<...Tal degradación en la categorización del terreno por la sola alteración del planeamiento, además de resultar ajena a la realidad de las cosas, produciría consecuencias difícilmente compatibles con el principio de equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, principio éste que, según la normativa básica (artículo 5 de la Ley 6/1998 (RCL 1998. 959)), las leyes deben garantizar >>.

De esta forma, es claro que los terrenos del actor reúnan los requisitos para su categorización como suelo urbano consolidado, y al no hacerlo así el Plan General infringió el artículo 14.1 de la 6/1998LRV , proyectándose la infracción en el Plan Especial que fue objeto de impugnación directa en el proceso de instancia.

QUINTO

La sentencia recurrida considera que la discrepancia en torno a la categorización de los terrenos no podía resolverse en el sentido pretendido por el demandante porque en el proceso no se formuló una impugnación indirecta del Plan General.



Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	26/41
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Es verdad que la demanda no se refiere al Plan General, al que, como acertadamente señala la sentencia de instancia, corresponde establecer la clasificación y categorización de los terrenos. Pero era evidente que la controversia suscitada se centraba en la categorización asignada a la parcela, como suelo urbano no consolidado; y en el suplico de la demanda la parte actora solicitaba expresamente la declaración de que su parcela "...ha de quedar íntegramente excluida del ámbito de aplicación de dicho Plan Especial por ostentar la consideración de suelo urbano consolidado, así como que a la misma no le son exigibles más obligaciones urbanísticas que las establecidas por la Ley para el suelo urbano consolidado".

En contra de lo expresado en la sentencia recurrida, no es obstáculo para examinar la eventual ilegalidad del Plan General en el extremo cuestionado el hecho de que en la demanda no se articulase expresa y formalmente una impugnación indirecta del instrumento de ordenación general.

Decíamos en nuestra sentencia de 4 de noviembre del 2011 (RJ 2012, 1859) (casación 6062/2010), citando una anterior sentencia de 26 de diciembre de 2007 (RJ 2008, 673) (recurso de casación 344/2004), que <<... hemos insistido en la flexibilidad con la que la jurisprudencia viene interpretando los requisitos precisos para tomar en consideración procesalmente una impugnación indirecta de una disposición de carácter general, ya que la misma, en modo alguno requiere una formal plasmación de tal impugnación en el suplico de la demanda, resultando, por el contrario, suficiente la deducción de tal intención de los términos expresos o implícitos de los razonamientos que se efectúen>>

Y añadíamos: <<...Por otra parte, resulta también oportuno recordar que, como hemos resaltado en nuestra reciente sentencia de 16 de junio de 2011 (RJ 2011, 5394) (recurso de casación 6207/2007), si bien el artículo 26 de la Ley de la Jurisdicción contencioso-administrativa (RCL 1998, 1741) se refiere a "actos que se produzcan en aplicación" (apartado 1) y a "actos de aplicación" (apartado 2), sin embargo ello no excluye que cuando estamos ante normas reglamentarias enlazadas que se rigen por un criterio jerárquico, de modo que el contenido de las de superior rango es "aplicado" y desarrollado por las de rango inferior, sean de aplicación igualmente las relaciones propias de la impugnación indirecta, en la medida que la ilegalidad de la norma de cobertura se proyecta sobre la norma de aplicación>>.

A ello cabe aún agregar que en nuestras sentencias de 17 de octubre de 2002 (RJ 2002, 9380) y 9 de abril de 2003 hemos analizado el ámbito del artículo 26.2 de la vigente Ley reguladora de esta Jurisdicción con el siguiente resultado:

<< (...)1º.-No cabe confundir un recurso directo contra una disposición de carácter general (lo que es un auténtico recurso contra la norma) con un recurso indirecto (que no constituye propiamente un recurso contra la norma sino contra su acto de aplicación, con base en la ilegalidad de aquélla; en este caso, la ilegalidad de la disposición no se esgrime como una pretensión autónoma sino sólo como un motivo de impugnación del acto).

2º.-Por esa razón no es necesario que en el recurso indirecto se cite en el escrito de interposición la norma en cuya ilegalidad ha de fundarse, sino sólo el acto de aplicación que se recurre. La ilegalidad de la disposición es sólo un motivo de impugnación que, como tal, no tiene por qué expresarse en el escrito de interposición. Por esa razón no es procedente ampliar el recurso contencioso-administrativo, dirigido contra el acto, a la disposición general cuya ilegalidad se alega, ya que en la impugnación indirecta el objeto procesal es el acto y no la disposición.

3º.-El argumento del Ayuntamiento recurrente de que la posibilidad de la impugnación indirecta sólo la tienen las terceras personas que no hubieran utilizado previamente el recurso directo contra la disposición general o la misma persona pero sólo por motivos de impugnación diferentes, carece de todo apoyo normativo y jurisprudencial, significa una restricción de la legitimación no amparada por norma alguna y su aceptación sería tanto como dar al traste con una norma tradicional del contencioso-administrativo español que, en cuanto carente de apoyo legal, violaría el derecho a la tutela judicial efectiva reconocido en el artículo 24-1 de la Constitución Española (RCL 1978, 2836). El artículo 26-2 de la Ley 29/1998, de 13 de julio (RCL 1998, 1741) no establece excepciones ni condicionamientos y los Jueces y Tribunales no pueden establecerlos, en contradicción con aquel precepto constitucional>>.

27 de junio de 2014

© Thomson Reuters

9

SOLICITANTE: Juan Parra Parra
REDACTOR: Miguel Ángel Uribe Martínez, arquitecto

25

EXP. 18-01192-MT (Ref. 22-0001072-002-04891)

11/04/22 - Pág. 26 de 40

0207 MIGUEL ANGEL URIBE MARTINEZ

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA
VISADO ESTATUTARIO.



Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	27/41
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Pues bien, el desarrollo argumental expuesto en la demanda -también en el escrito de conclusiones de la parte actora-, aunque no invocase la impugnación indirecta del Plan General, se sustentaba de forma clara e inequívoca en la discrepancia sobre la categorización asignada a los terrenos como suelo urbano no consolidado, negando del demandante la procedencia de tal consideración por la razón de que su parcela reunía los requisitos que definen el suelo urbano consolidado al disponer de los servicios urbanísticos requeridos a tal fin. En definitiva, lo que discutía era una determinación del Plan General porque, como la propia sentencia recurrida se encarga de explicar, el Plan Especial es un instrumento inadecuado para clasificar suelo y establecer su categoría, determinaciones éstas que son uno de los contenidos propios del planeamiento general.

De manera que la Sala de instancia no acertó al rechazar la demanda por la falta de impugnación indirecta explícita del Plan General, pues el que no hubiese mención expresa en la demanda no era razón bastante para considerar inexistente la impugnación indirecta, ni, por tanto, podía erigirse en obstáculo que impidiese hacer un pronunciamiento sobre la categorización de los terrenos ajustado a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 6/1998 (RCL 1998_959), tal y como dicho precepto viene siendo interpretado en la jurisprudencia que hemos reseñado en el fundamento anterior.

SEXTO

Vemos así que el acogimiento del motivo de casación primero se sustenta en la aplicación de los criterios legales y jurisprudenciales que conducen a la categorización de los terrenos como suelo urbano consolidado y en la consideración que un pronunciamiento de esa índole podía y debía hacerse aunque en la demanda no se hiciese referencia explícita a la impugnación indirecta del Plan General.

Ello hace innecesario que nos detengamos a examinar los motivos de casación segundo y tercero, que abundan en la idea de que la demanda albergaba una impugnación indirecta del Plan General pero se formulan de manera defectuosa, pues plantean la misma cuestión por el cauce del artículo 88.1.c/ y, alternativamente, por la vía del artículo 88.1.d/.

Como recuerda la sentencia de 22 de septiembre de 2011 (RJ 2012, 901) (casación 1217/08) <<... Esta Sala ha señalado en repetidas ocasiones -sirvan de muestra las sentencias de 1 de julio de 2011 (RJ 2011, 6173) (casación 3725/2007) y 7 de octubre de 2010 (RJ 2010, 7019) (casación 3273/06) y los autos que en esta última se citan de 29 de octubre de 2009 (PROV 2009, 467365) (casación 1130/2008), 13 de mayo de 2010 (PROV 2010, 202001) (casación 6362/2009) y 10 de junio de 2010 (PROV 2010, 256488) (casación 756/2010)- que, conforme a lo dispuesto en el artículo 92.1 de la Ley Jurisdiccional (RCL 1998, 1741), en el recurso de casación debe expresarse razonadamente el motivo o motivos en que se ampare, de entre los previstos en los cuatro subapartados del artículo 88.1 de la misma Ley. Los supuestos establecidos en cada uno de ellos son excluyentes entre sí, no pudiendo ampararse un mismo motivo casacional simultánea o indistintamente en dos o más de esos subapartados pues cada uno de ellos se refiere a reproches o deficiencias de índole bien distinta. En definitiva, cada infracción normativa se ha de canalizar por alguno de los motivos del referido artículo 88.1, sin que pueda hacerse por todos los motivos a la vez, por varios de ellos, o por ninguno>>.

SÉPTIMO

Establecido así que la sentencia debe ser casada, por acogimiento del motivo de casación primero, procede que entremos a resolver en los términos en que viene planteado el debate (artículo 95.2.d/ de la Ley reguladora de esta Jurisdicción (RCL 1998, 1741)).

Pues bien, las mismas razones que hemos expuesto al examinar ese primer motivo de casación son las que nos llevan a concluir, a partir de las declaraciones fácticas contenidas en la sentencia de instancia, que el recurso contencioso-administrativo debe ser estimado en parte, debiendo declararse la nulidad del Plan Especial de Reforma Interior B-10 Canónigo Alvaro Pizaño únicamente en cuanto incluye en su ámbito la parcela del recurrente sita en la CALLE000, nº NUM000, debiendo asimismo declararse la nulidad de la categorización de dicha parcela como suelo urbano no consolidado contenida en el Plan General de Córdoba cuya revisión fue aprobada por resolución de la Consejera



Código Seguro De Verificación	1EcXaAdzGgiOVOfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	28/41
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaAdzGgiOVOfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



de Obras Públicas y Transportes de 21 de diciembre de 2001.

OCTAVO

Al ser acogido el motivo primero del recurso de casación no procede imponer las costas derivadas de este recurso de casación a ninguna de las partes personadas (artículo 139.2 de la Ley reguladora de esta Jurisdicción (RCL 1998, 1741)), debiendo correr cada parte con las suyas en lo que se refiere a las del proceso de instancia, al no haberse apreciado temeridad o mala fe en ninguno de los litigantes (artículo 139.1 de la misma Ley).

Vistos los preceptos y jurisprudencia citados, así como los Artículos 86 a 95 de la Ley de esta Jurisdicción ,

FALLAMOS

1

Ha lugar al recurso de casación interpuesto por D. Marcelino contra la sentencia de la Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, sede de Sevilla, de 24 de junio de 2008 (PROV 2009, 83312) (recurso contencioso-administrativo 92/2007), que ahora queda anulada y sin efecto.

2

Estimamos en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D. Marcelino contra el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Córdoba, de 2 de noviembre de 2006, por el que se aprueba definitivamente el Plan Especial de reforma Interior PERI B-10 Canónigo Alvaro Pizaño, declaramos la nulidad de dicho Plan Especial únicamente en cuanto incluye en su ámbito la parcela del recurrente, sita en la CALLE000 , nº NUM000 ; declarándose asimismo la nulidad de la categorización de dicha parcela como suelo urbano no consolidado contenida en el Plan General de Córdoba cuya revisión fue aprobada por resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transportes de 21 de diciembre de 2001, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 22 de enero de 2002 (Texto Refundido aprobado por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 18 de marzo 2003); con desestimación de las demás pretensiones de la demanda.

3

No hacemos imposición de costas en el proceso de instancia, debiendo correr cada parte con las suyas en el recurso de casación.

Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .**PUBLICACIÓN.**- Leída y publicada ha sido la anterior sentencia hallándose la Sala celebrando audiencia pública, ante mí, el Secretario. Certifico.



Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	29/41
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ayuntamiento de Huércal-Overa
LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION

AÑO 2008 **EXPTE. NUM. 2008/2532-191**

En virtud del acuerdo de la Junta de Gobierno Local, adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 4 de DICIEMBRE de 2008, ha sido concedida LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION, USO O PUESTA EN SERVICIO a D./D^a ANA TERESA GARCIA MILLAN, con D.N.I./C.I.F. N° 23.214.467-S, domiciliado en C/ URCAL, del edificio/inmueble que continuación se expresa:

DESCRIPCION: PRIMERA OCUPACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y GARAJE
EMPLAZAMIENTO: calle Urcal

Y para los usos que se expresan a continuación:

DATOS DE LA EDIFICACIÓN	
USOS	EXPTE. L.O.
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y GARAJE	2007/2531-117

Previo pago de las tasas, que ascienden a la cantidad de **129,75 €**, bajo las condiciones que a continuación se señalan:

CONDICIONES GENERALES

- 1.- La concesión de esta licencia se entenderá otorgada sin perjuicio de terceros.
- 2.- No podrán establecerse otros usos del edificio, local, inmueble, etc. Distintos a los enunciados y para los que se autoriza expresamente.
- 3.- La incorporación al edificio, local, inmueble, etc. De usos complementarios, o su adaptación para la realización de actividades o la prestación de servicios nuevos, no previstos en esta licencia de primera ocupación, uso o puesta en funcionamiento, requerirá la solicitud, tramitación y concesión de una licencia adicional.
- 4.- El incumplimiento de los términos en que se concede la presente licencia, determinará, sin perjuicio de las responsabilidades de orden penal o administrativo en que pueda incurrirse, la revocación automática de la licencia concedida.
- 5.- Igualmente, podrá revocarse la licencia, si varían sustancialmente las características, condiciones, servicios e instalaciones, de forma tal que pongan en peligro la higiene o seguridad de las personas que accedan.
- 6.- Los servicios técnicos municipales, podrán realizar cuantos reconocimientos y visitas de inspección consideren necesarias para comprobar las condiciones de seguridad e higiene y el funcionamiento de instalaciones y servicios.
- 7.- Esta licencia de primera ocupación se pondrá a disposición de las empresas administrativas de servicios de electricidad, gas, servicios de agua, telefonía, etc. que deberán revisar respectivamente, las instalaciones de los servicios que se vayan a prestar, para su comprobación y adecuación a la normativa vigente de los mismos, bajo su responsabilidad.

En Huércal-Overa, a 10 de Diciembre de 2008
LA SECRETARÍA ACCDTAL.

Fdo.: Concepción Pajarón Fernández

SOLICITANTE: Juan Parra Parra
REDACTOR: Miguel Ángel Uribe Martínez, arquitecto



Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	30/41
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Avuntamiento de Huércal-Overa

(Almería)

LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION

AÑO 2008

EXPTE. NUM. 2008/2532-192

En virtud del acuerdo de la Junta de Gobierno Local, adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 4 de DICIEMBRE de 2008, ha sido concedida LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION, USO O PUESTA EN SERVICIO a D./Dª LUC FRANCOIS M. VANHOOF, con D.N.I./C.I.F. N° X-09832141-D, domiciliado en URCAL, del edificio/inmueble que continuación se expresa:

DESCRIPCION: PRIMERA OCUPACION DE VIVIENDA
EMPLAZAMIENTO: Pje. Urcal

Y para los usos que se expresan a continuación:

Table with 2 columns: USOS, EXPTE. L.O. and 2 rows: VIVIENDA, 2006/2531-211

Previo pago de las tasas, que ascienden a la cantidad de 125,70 €, bajo las condiciones que a continuación se señalan:

CONDICIONES GENERALES

- 1.- La concesión de esta licencia se entenderá otorgada sin perjuicio de terceros.
2.- No podrán establecerse otros usos del edificio, local, inmueble, etc. Distintos a los enunciados y para los que se autoriza expresamente.
3.- La incorporación al edificio, local, inmueble, etc. De usos complementarios, o su adaptación para la realización de actividades o la prestación de servicios nuevos, no previstos en esta licencia de primera ocupación, uso o puesta en funcionamiento, requerirá la solicitud, tramitación y concesión de una licencia adicional.
4.- El incumplimiento de los terminos en que se concede la presente licencia, determinará, sin perjuicio de las responsabilidades de orden penal o administrativo en que pueda incurrirse, la revocación automática de la licencia concedida.
5.- Igualmente, podrá revocarse la licencia, si varían sustancialmente las características, condiciones, servicios e instalaciones, de forma tal que pongan en peligro la higiene o seguridad de las personas que accedan.
6.- Los servicios técnicos municipales, podrán realizar cuantos reconocimientos y visitas de inspección consideren necesarias para comprobar las condiciones de seguridad e higiene y el funcionamiento de instalaciones y servicios.
7.- Esta licencia de primera ocupación se pondrá a disposición de las empresas administrativas de servicios de electricidad, gas, servicios de agua, telefonía, etc. que deberán revisar respectivamente las instalaciones de los servicios que se vayan a prestar, para su comprobación y adecuación a la normativa vigente de los mismos, bajo su responsabilidad.

En Huércal-Overa, a 10 de Diciembre de 2008
LA SECRETARIA ACCDTAL.

Fdo.: Concepción Pajarón Fernández



Table with 4 columns: Código Seguro De Verificación, Firmado Por, Observaciones, Url De Verificación, Normativa, Estado, Fecha y hora, Página





Ayuntamiento de Huércal-Overa
(Almería)

LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS

EJERCICIO 2008

EXPTE. NUM. 2007/2531-211

En virtud del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de ENERO de 2008, ha sido concedida a D./D^a LUC FRANCOIS VANHOOF, con D.N.I./C.I.F. N^o 590548130, con domicilio en AVDA. GUILLERMO REYNA, EDF. ALBATROS, LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS para PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, en la finca sita en el núcleo de población existente de C/ URCAL, habiendo acreditado el pago de los impuestos y tasas correspondientes, y bajo las condiciones que a continuación se señalan:

CONDICIONES GENERALES

- 1.- Se entiende expedida salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y sin que pueda invocar, para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubiesen incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades (Art. 12 del RSCL).
- 2.- Por parte del propietario, se adoptarán todas las medidas de seguridad públicas establecidas en las leyes y ordenanzas en vigor.
- 3.- Las LICENCIAS relativas a los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo concedidas de acuerdo con lo establecido en las NN.SS. de Planeamiento Municipal del Huércal-Overa, caducarán y quedarán sin efecto y sin derecho a indemnización, según la LOUA, en los siguientes casos:
 - a) Cuando las obras no se hubiesen iniciado en el plazo de **UN AÑO** desde el día siguiente a la notificación del otorgamiento de la licencia.
 - a) Una vez transcurrido un periodo de **TRES AÑOS** desde la concesión de la licencia sin que las obras hubiesen terminado, este Ayuntamiento, previa solicitud del interesado, podrá otorgar una prórroga, por una sola vez, de **TRES AÑOS** para la terminación de las obras.
- 4.- Los titulares de la licencia están obligados a reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como pavimento, acera, bordillo, farola, rótulos o placas de numeración, árboles, plantaciones, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, alcantarillas, canalizaciones y demás elementos análogos.
- 5.- Las disposiciones legales vigentes, así como el cumplimiento de la Ordenanza Municipal.
- 6.- Terminada la obra o instalación, el titular de la licencia, en el plazo máximo de **QUINCE DIAS**, lo pondrá en conocimiento de este Ayuntamiento, mediante el oportuno escrito de solicitud de Licencia de Primera Ocupación.
- 7.- Esta documento de Licencia Municipal de Obras, o en su caso, fotocopia del mismo, deberá tenerse en la obra a disposición de la Policía Local.
- 8.- No se permite la realización de ningún tipo de amasado directamente sobre la vía pública.

CONDICIONES PARTICULARES

1.- De acuerdo con el artículo 1.4.3.3. Terminación de las Obras y Licencias de Primera Ocupación. Apartado. 1.b) Se especificará suficientemente la localización de las acometidas a las Redes Municipales y se detallarán todas las obras realizadas para dotación o reposición de pavimentos y servicios.



SOLICITANTE: Juan Parra Parra
 REDACTOR: Miguel Ángel Uribe Martínez, arquitecto



Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	32/41
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ayuntamiento de Huércal-Overa
(Almería)

2.- Todas las obras tanto de alcantarillado, electricidad y adecuación del viario, incluido el accrado y la ejecución del alumbrado público sera de cuenta del promotor de la obra.

3.- Asimismo, será necesario el visto bueno de las respectivas compañías mantenedoras de los servicios antes de su puesta en marcha. Por tanto, en cuanto a las infraestructuras de alumbrado público, deberá presentarse en el Ayuntamiento certificado de técnico competente como que se han ejecutado conforme a normativa vigente, siendo todas las obras necesarias para ello de cuenta del promotor incluido el cableado y conexión de las mismas a la red municipal.

4.- Deberá instalarse, por parte del promotor, un cartel fijo desde el inicio de la obra, a la altura de la parte superior del bajo o inferior de la primera planta y con plena visibilidad desde la vía pública, de acuerdo con lo establecido en el artículo 178 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. El incumplimiento de esta condición comportara la paralización de las obras, así como la tramitación del correspondiente expediente sancionador, de conformidad con lo establecido en el artículo 223 de la mencionada Ley.

5.- Para la obtención de la Licencia de Primera Ocupación será necesaria la ejecución de todos los servicios del camino de acceso a la vivienda que afecta a la propiedad de la misma, en cumplimiento del artículo 55 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

6.- Debido a la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación, y en aplicación del mismo, **DEBERA DAR COMIENZO LA EJECUCION DE LAS OBRAS en el plazo máximo de 3 meses, contados a partir de la fecha de concesión de la Licencia Municipal de Obras debiendo, en caso contrario, adaptarse a las exigencias básicas del CTE relativas al ahorro de energía (HE), seguridad en caso de incendio (SI) y Seguridad de Utilización (SU)**

Huércal-Overa, a 28 de Enero de 2008
LA SECRETARIA ACCDTAL.



Fdo.: Concepción Pajaron Fernández

N.º R.E.L. 01040530 - C.I.F. P0105300E

(Ref. 22-0001072-002-04891)

EXP. 18-01192-MT

11/04/22 - Pág. 32 de 40

0207 MIGUEL ANGEL URIBE MARTINEZ

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA
VISADO ESTATUTARIO.



SOLICITANTE: Juan Parra Parra
REDACTOR: Miguel Ángel Uribe Martínez, arquitecto

Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	33/41
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS

EJERCICIO 2007

EXPTE. NUM. 2007/2531-117

En virtud del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 31 de OCTUBRE de 2007, ha sido concedida a D.ª D. ANA FERRESA GARCIA MILLAN, con D.N.I. Nº 22.214.462-8, con domicilio en AVDA. GUILLERMO REYNA EDE ALBATROS, Nº 1, LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS para PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR Y GARAJE, en la finca sita en el núcleo de población existente de Huércal, habiendo acreditado el pago de los impuestos y tasas correspondientes, y bajo las condiciones que a continuación se señalan:

CONDICIONES GENERALES

- 1.- Se entiende expedida salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y sin que pueda invocar, para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubiesen incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades (Art. 12 del RSCL).
- 2.- Por parte del propietario, se adoptarán todas las medidas de seguridad públicas establecidas en las leyes y ordenanzas en vigor.
- 3.- Las LICENCIAS relativas a los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo concedidas de acuerdo con lo establecido en las NN.SS. de Planeamiento Municipal del Huércal-Overa, caducarán y quedarán sin efecto y sin derecho a indemnización, según la LOUA, en los siguientes casos:
 - a) Cuando las obras no se hubiesen iniciado en el plazo de UN AÑO desde el día siguiente a la notificación del otorgamiento de la licencia.
 - a) Una vez transcurrido un periodo de TRES ANOS desde la concesión de la licencia sin que las obras hubiesen terminado, este Ayuntamiento, previa solicitud del interesado, podrá otorgar una prórroga, por una sola vez, de TRES ANOS para la terminación de las obras.
- 4.- Los titulares de la licencia están obligados a reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como pavimento, acera, bordillo, farola, rótulos o placas de numeración, árboles, plantaciones, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, alcantarillas, canalizaciones y demás elementos análogos.
- 5.- Las disposiciones legales vigentes, así como el cumplimiento de la Ordenanza Municipal.
- 6.- Terminada la obra o instalación, el titular de la licencia, en el plazo máximo de QUINCE DIAS, lo pondrá en conocimiento de este Ayuntamiento, mediante el oportuno escrito de solicitud de Licencia de Primera Ocupación.
- 7.- Este documento de Licencia Municipal de Obras, o en su caso, fotocopia del mismo, deberá tenerse en la obra a disposición de la Policía Local.
- 8.- No se permite la realización de ningún tipo de amasado directamente sobre la vía pública.

CONDICIONES PARTICULARES

De acuerdo con el artículo 14.2 de la Ley de Ordenación de la Edificación, la licencia de primera ocupación, a partir de la fecha de expedición de la licencia de obras, se expedirá automáticamente a la notificación de las

N.º REL. 01040530 - C.I.F. P0405300E



Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	34/41
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ayuntamiento de Huércal-Overa
(Almería)

acomendados a las Redes Municipales y se detallaran todas las obras realizadas para dotación o reposición de pavimentos y servicios.

2.- Todas las obras tanto de alcantarillado, electricidad y adecuación del viario, incluido el acerado y la ejecución del alumbrado público será de cuenta del promotor de la obra.

3.- Asimismo, será necesario el visto bueno de las respectivas compañías mantenedoras de los servicios antes de su puesta en marcha. Por tanto, en cuanto a las infraestructuras de alumbrado público, deberá presentarse en el Ayuntamiento certificado de técnico competente como que se han ejecutado conforme a normativa vigente, siendo todas las obras necesarias para ello de cuenta del promotor, incluido el cableado y conexión de las mismas a la red municipal.

4.- Deberá instalarse, por parte del promotor, un cartel fijo desde el inicio de la obra, a la altura de la parte superior del baño o interior de la primera planta, con plena visibilidad desde la vía pública, de acuerdo con lo establecido en el artículo 173 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. El incumplimiento de esta condición comportará la paralización de las obras, así como la tramitación del correspondiente expediente sancionador, de conformidad con lo establecido en el artículo 225 de la mencionada Ley.

5.- Para la obtención de la Licencia de Primera Ocupación será necesaria la ejecución de todos los servicios del camino de acceso a la vivienda que atee a la propiedad de la misma, en cumplimiento del artículo 55 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

6.- *Debido a la entrada en vigor del Código Técnico de Edificación y en aplicación del mismo, DEBERÁ DAR COMIENZO LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS en el plazo máximo de 3 meses, contados a partir de la fecha de concesión de la Licencia Municipal de Obras, debiendo, en caso contrario, adaptarse a las exigencias básicas del CTE relativas al ahorro de energía (EE), seguridad en caso de incendio (SI) y Seguridad de Utilización (SU).*

Huércal-Overa, 27 de Octubre de 2007
LA SECRETARÍA ACCDTAL.



Fdo.: Concepción Pajarón Fernández



Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	35/41
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		IDENTIFICACIÓN		RESIDENCIAL		ARI-UR-RI	
MÚLCO:		URCAL		USO:		APROVECHAMIENTO MEDIO:	
ÁREA DE REPARTO:		ARI-UR-RI		RESIDENCIAL		0,2643 Ua/m2	
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
Uso Dúctil	Superficie total m2 suelo	Edificabilidad máxima m2/m2s	Techo máximo m2t	Techo residencial m2t	Techo terciario compatible / m2t. M2t.	% Edificabilidad VPU	Techo Viviendas de VPU m2t.
RESIDENCIAL	35.402,00	0,30	10.920,60	9.828,54	1.092,06	30,75	3.022,28
Aprovechamiento Medio Ua/m2	Aprovechamiento Objetivo Ua	Aprovechamiento Subjetivo del Sector Ua	10% DESON Ua	Densidad Máxima VIV/Ha	Número Máximo de Viviendas	Sup. Sistemas Generales Adscrito	Aprovechamiento Subjetivo S.S. Adscrito
0,2548	9.827,05	8.538,94	982,10	25,00	91,00	0,00	0,00
ORDENACIÓN PERMORIZADA							
Distribución Usos	Techo Máximo m2t	Coficientes Ponderación de Usos	Aprovechamiento Objetivo Ua	Altura Máxima NF Plantas	Dotaciones		
LUERNAHS	5.806,25	1,00	5.806,25		Descripción	Sup. Suelo m2	m2suelo/100m2techo
VIVIENDA IBIK	3.022,28	0,57	1.722,20	2	Espacios Libres	3.640,20	
VIVIENDA-PROLEGDA	1.092,05	1,00	1.092,05		Equipamiento	1.092,05	
TERCIARIO COMPATIBLE/INCLUS							
TOTAL	10.920,60		9.827,02		TOTAL	4.732,25	43,3333
GESTIÓN							
Sistema de Alocución		COMPENSACION		PROGRAMACIÓN:			
Parametría de Desarrollo		PLAN ESPECIAL		SECUNDO CUATRIENIO			
ORDENACIÓN							
Condiciones para su desarrollo		Determinaciones/Incentivos					
El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.		Ordenanza de Aplicación. Otros Núcleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parámetros de esta ficha.					
Las dotaciones se regularán conforme al art. 38 y 34 de la normativa		Uso Característico: Unitamiliar Asistido o Adscado					
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUERCAL-ÓVERA							

SOLICITANTE: Juan Parra Parra
 REDACTOR: Miguel Ángel Uribe Martínez, arquitecto



Código Seguro De Verificación	1EcXaAdzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	36/41
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaAdzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ANEXO 6 – FICHA URBANÍSTICA PROPUESTA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		IDENTIFICACIÓN:		ARI-UR-RI	
MICRO:		URCAL		APROVECHAMIENTO MEDIO:	
ÁREA DE REPARTO:		USO:		RESIDENCIAL	
ARI-UR-RI		USO:		RESIDENCIAL	
APROVECHAMIENTO MEDIO:		USO:		RESIDENCIAL	
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
Uso Global	Superficie total m ² suelo	Edificabilidad máxima m ² /m ² s	Techo máximo m ²	Techo residencial m ²	Techo viviendas de VPJ m ²
RESIDENCIAL	34.448,46	0,30	10.333,04	9.299,73	2.659,67
Aprovechamiento Medio	Aprovechamiento Objetivo	100% CESTION USG	Densidad Máxima VV/ha	Sup. Sistemas Generales	Aprovechamiento Subjetivo
0,2643	0,2643	8,033,07	75,00	0,00	S.F. Adscrito
ORDENACIÓN FORMERIZADA					
Distribución Usos	Techo Máximo m ²	Coefficientes ponderación de Usos	Aprovechamiento Objetivo	Altura Máxima Plantas	Dotaciones
Lucrativos	6.440,07	1,00	6.440,07	2	Sup. Suelo m ²
VIVIENDA LIBRE	2.659,67	0,57	1.630,00		3.444,35
VIVIENDA PROTEGIDA	1.033,30	1,00	1.033,30		1.033,30
TERCERIO COMPARTIMENTADO					
TOTAL	10.333,04		9.003,36	TOTAL	4.477,65
GESTIÓN					
Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN		PROGRAMACIÓN:		
Planificación de Desarrollo	PLAN ESPECIAL		SEGURIDAD CUATRENIO		
ORDENACIÓN					
Condiciones para su desarrollo:					
El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento					
Las dotaciones se regularán conforme al art. 33 y 34 de la normativa					
Determinaciones Vinculantes:					
Ordenanza de Aplicación: Ordenanzas Municipales (en todo lo que no contradiga los parámetros de este ficho)					
Uso Característico: Unifamiliar Asistido o Adosado					
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUERCAL-ÓVERA - Modificación Propuesta Octubre 2018					

SOLICITANTE: Juan Parra Parra
 REDACTOR: Miguel Ángel Uribe Martínez, arquitecto



Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	37/41
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

- 1- P01_SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 2- P02_PLANEAMIENTO ACTUAL Y PLANEAMIENTO PROPUESTO
- 3- P03_FICHA URBANISTICA ACTUAL Y FICHA URBANISTICA PROPUESTA

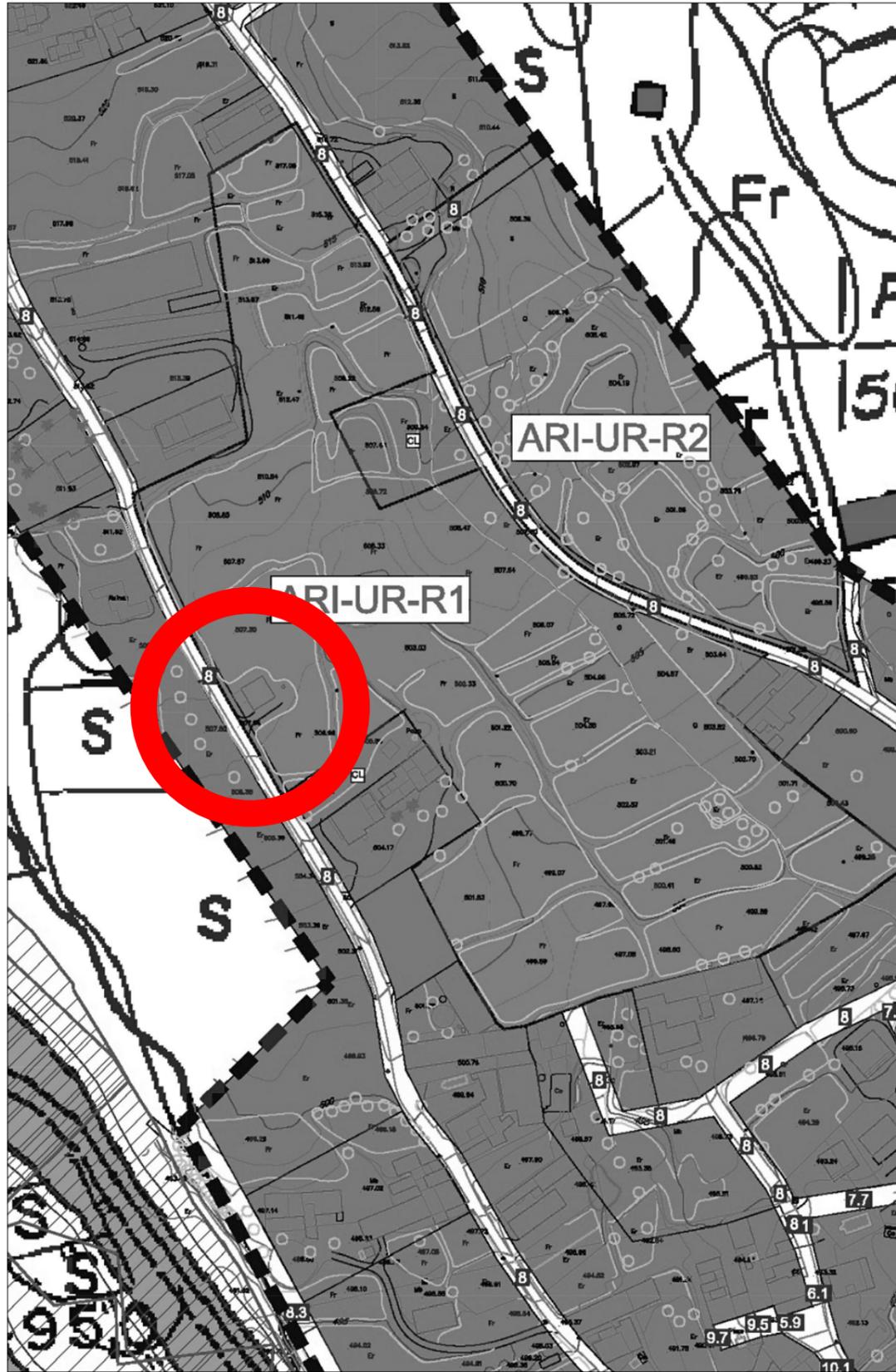


SOLICITANTE: Juan Parra Parra
 REDACTOR: Miguel Ángel Uribe Martínez, arquitecto

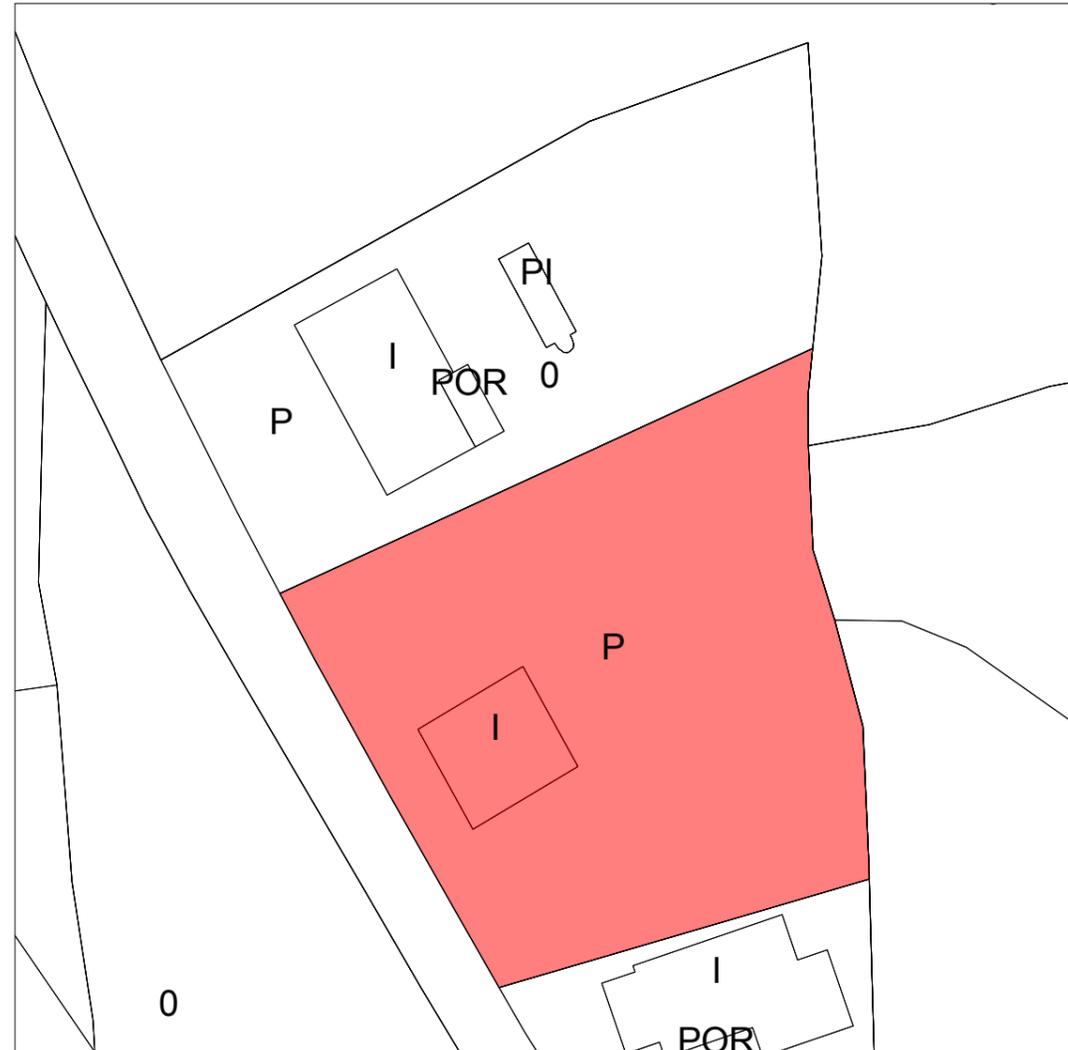


Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	38/41
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





SITUACIÓN EN EL PGOU. ESCALA 1/2000



EMPLAZAMIENTO. ESCALA 1/500



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO DE HUÉRCAL - OVERA

REFERENCIA	15-012	ESCALA	Como se indica
	PLANO Nº 01		
PROMOTOR	JUAN PARRA PARRA	PLANO	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
FECHA	ABRIL 2022	SITUACIÓN	CALLE ÚRCAL, HUÉRCAL - OVERA (ALMERÍA)

ARQUITECTO

 Miguel Angel Uribe Martinez



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA
 VISADO ESTATUTARIO.

0207 MIGUEL ANGEL URIBE MARTINEZ

EXP. 18-01192-MT
 11/04/22 - Pág. 38 de 40

(Ref. 22-0001072-002-04891)

Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	39/41
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





PLANEAMIENTO ACTUAL



PLANEAMIENTO PROPUESTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO DE HUÉRCAL - OVERA



ARQUITECTO

 Miguel Angel Uribe Martinez

FECHA
 ABRIL 2022
 SITUACIÓN
 CALLE ÚRCAL , HUÉRCAL - OVERA (ALMERÍAS)

PROMOTOR
 JUAN PARRA PARRA
 PLANO
 PLANEAMIENTO ACTUAL Y PLANEAMIENTO PROPUESTO

PLANO Nº
 REFERENCIA
 15-012
 ESCALA
 1 : 1000
02

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA
 VISADO ESTATUTARIO.

0207 MIGUEL ANGEL URIBE MARTINEZ
 EXP. 18-01192-MT
 11/04/22 - Pág. 39 de 40
 (Ref. 22-0001072-002-04891)

Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	40/41
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:45
Observaciones		Página	41/41
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/1EcXaADzGgiOVOAfG8EyaQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
NÚCLEO: ÚRICAL	IDENTIFICACIÓN: ARI-UR-RI
ÁREA DE REPARTO: ARI-UR-RI	USO: RESIDENCIAL
APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,2643 UA/m ²	

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
Uso Global	Superficie total m ² suelo	Edificabilidad máxima m ² /m ² s	Techo máximo m ² t	Techo residencial m ² t	Techo terciario compatible / indst. M ² t
RESIDENCIAL	36.402,00	0,30	10.920,60	9.928,54	1.092,06
					30,75
					3.022,28

Aprovechamiento Medio UA/m ²	Aprovechamiento Objetivo UAo	Coeficientes Ponderación de Usos	10% CESIÓN UAs	Número Máximo de Viviendas	Sup. Sistemas Generales Adscrito	Aprovechamiento Subjetivo S.G. Adscrito
0,2643	9,621,05	8,658,94	962,10	25,00	0,00	0,00

ORDENACIÓN PORMENDRIZADA					
Distribución Usos Lucrativos	Techo Máximo m ² t	Coefficientes Ponderación de Usos	Aprovechamiento Objetivo UAo	Altura Máxima Nº Plantas	Dotaciones
VIVIENDA LIBRE	6.806,26	1,00	6.806,26		Sup. Suelo m ²
VIVIENDA PROTEGIDA	3.022,28	0,57	1.722,70	2	3.640,20
TERCARIO COMPATIBLE/INDUS.	1.092,06	1,00	1.092,06		Equipamiento
					1.092,06

TOTAL	10.920,60		9.621,02	TOTAL	4.732,26	43.3333
-------	-----------	--	----------	-------	----------	---------

GESTIÓN	
Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
Planeamiento de Desarrollo	PLAN ESPECIAL
PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO	

ORDENACIÓN	
Condiciones para su desarrollo	
El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento	
Las dotaciones se regularán conforme al art. 93 y 94 de la normativa	
Determinaciones Vinculantes	
Ordenanza de Aplicación: Otros Núcleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parámetros de esta ficha)	
Uso Característico: Unifamiliar-Aislada o Adosada	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUÉRCAL-OVERA
FICHA URBANÍSTICA ACTUAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
NÚCLEO: ÚRICAL	IDENTIFICACIÓN: ARI-UR-RI
ÁREA DE REPARTO: ARI-UR-RI	USO: RESIDENCIAL
APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,2643 UA/m ²	

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
Uso Global	Superficie total m ² suelo	Edificabilidad máxima m ² /m ² s	Techo máximo m ² t	Techo residencial m ² t	Techo terciario compatible / indst. M ² t
RESIDENCIAL	34.443,46	0,30	10.333,04	9.299,73	1.033,30
					30,75
					2.859,67

Aprovechamiento Medio UA/m ²	Aprovechamiento Objetivo UAo	Coeficientes Ponderación de Usos	10% CESIÓN UAs	Número Máximo de Viviendas	Sup. Sistemas Generales Adscrito	Aprovechamiento Subjetivo S.G. Adscrito
0,2643	9.103,41	8.193,07	910,34	25,00	0,00	0,00

ORDENACIÓN PORMENDRIZADA					
Distribución Usos Lucrativos	Techo Máximo m ² t	Coefficientes Ponderación de Usos	Aprovechamiento Objetivo UAo	Altura Máxima Nº Plantas	Dotaciones
VIVIENDA LIBRE	6.440,07	1,00	6.440,07		Sup. Suelo m ²
VIVIENDA PROTEGIDA	2.859,67	0,57	1.630,01	2	3.444,35
TERCARIO COMPATIBLE/INDUS.	1.033,30	1,00	1.033,30		Equipamiento
					1.033,30

TOTAL	10.333,04		9.103,38	TOTAL	4.477,65	43.3333
-------	-----------	--	----------	-------	----------	---------

GESTIÓN	
Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
Planeamiento de Desarrollo	PLAN ESPECIAL
PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO	

ORDENACIÓN	
Condiciones para su desarrollo	
El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento	
Las dotaciones se regularán conforme al art. 93 y 94 de la normativa	
Determinaciones Vinculantes	
Ordenanza de Aplicación: Otros Núcleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parámetros de esta ficha)	
Uso Característico: Unifamiliar-Aislada o Adosada	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUÉRCAL-OVERA - Modificación Propuesta a Octubre 2018
FICHA URBANÍSTICA PROPUESTA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO DE HUÉRCAL - OVERA



FECHA	PROMOTOR
ABRIL 2022	JUAN PARRA PARRA
SITUACIÓN	PLANO
CALLE ÚRICAL, HUÉRCAL - OVERA (ALMERÍAS)	FICHA URBANÍSTICA ACTUAL Y FICHA URBANÍSTICA PROPUESTA

REFERENCIA	PLANO Nº
15-012	03
ESCALA	