

ADMINISTRACIÓN LOCAL

405/22

AYUNTAMIENTO DE ALBOX

ANUNCIO

D. FRANCISCO TORRECILLAS SÁNCHEZ, ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALBOX (ALMERIA).
HACE SABER: Que en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, los artículos 70.2 y 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y en el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, se hace público que en el Pleno del Ayuntamiento de Albox en Sesión Extraordinaria y Urgente celebrada el día 7 de febrero de 2022, se acordó la aprobación definitiva de la "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (P.G.O.U.) DE ALBOX PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN EN PARCELA URBANA PARA USO VIARIO, AJUSTE Y MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES DE VIAL EN C/ DE NUEVA APERTURA EN PLAZA MAYOR DE ALBOX", ordenándose la publicación del texto y contenido íntegro del articulado de las normas que resultan modificadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería y en el Tablón de Anuncios del Excmo. Ayuntamiento de Albox.

"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (P.G.O.U.) DE ALBOX PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN EN PARCELA URBANA PARA USO VIARIO, AJUSTE Y MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES DE VIAL EN C/ DE NUEVA APERTURA EN PLAZA MAYOR DE ALBOX

1.- PRELIMINAR

1.1.- Antecedentes:

La presente Modificación Puntual del PGOU de Albox actúa en un entorno delimitado por las Calles Pósito, Caño San Felipe y Plaza Mayor, ubicadas en la zona centro del municipio, constituyéndose en una zona de "bisagra" entre la zona de casco antiguo y otras zonas de construcciones más recientes y de renovación urbana del municipio, así como de concentración de servicios públicos y de espacios libres públicos.

Según el vigente PGOU de Albox de 1982 y su adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA) de 2008, las fincas que se verán afectadas por la presente modificación del PGOU, están clasificadas como suelo urbano consolidado, una parte, y no consolidado, otra, y calificadas como residencial, con aplicación de la ordenanza de Edificación cerrada.

Actualmente, el estado de la zona donde se pretende actuar es el siguiente:

1. Por un lado nos encontramos con la Plaza Mayor, zona vertebradora de la renovación urbana que se pretende en el municipio, enfocada a ganar espacio para el peatón mediante la ampliación de los espacios libres públicos y la peatonalización de diversos viales.

2. La zona donde se pretende actuar engloba la Zona de la Plaza Mayor en conexión con las dependencias del Ayuntamiento y toda la zona adyacente de calles (en su mayoría peatonales) donde se pretende concentrar la apuesta por la renovación urbana de las construcciones pre-existentes, además de la colmatación de los vacíos existentes.

3. La conexión de toda esta zona con el recinto ferial y zona polivalente, considerándola ésta como una zona de esparcimiento de uso público.



Estado actual alineaciones de la zona objeto de modificación

Por diferentes razones, toda esta zona urbana presenta un aspecto mejorable en algunas zonas, necesitando la mejora de la calidad urbana, todo ello, sin lugar a dudas, consecuencia de las deficientes comunicaciones y la escasez de trazado viario que ha impedido la renovación urbana del entorno, pese a ser una zona atractiva para el desarrollo de viviendas, sobre todo de carácter unifamiliar.

Por todo ello, la apuesta municipal será la de peatonalizar varias calles del entorno de la Plaza Mayor, buscando de esta manera la regeneración del entorno y la apuesta por una ciudad donde las personas ganen espacio a los vehículos, construyendo una ciudad más agradable y sostenible.



Propuesta de peatonalización de la zona en Plaza Mayor

Llegados a este punto procedemos a exponer la problemática existente, sobre la que se pretende actuar, y cuya resolución es el objeto de esta modificación puntual del PGOU.

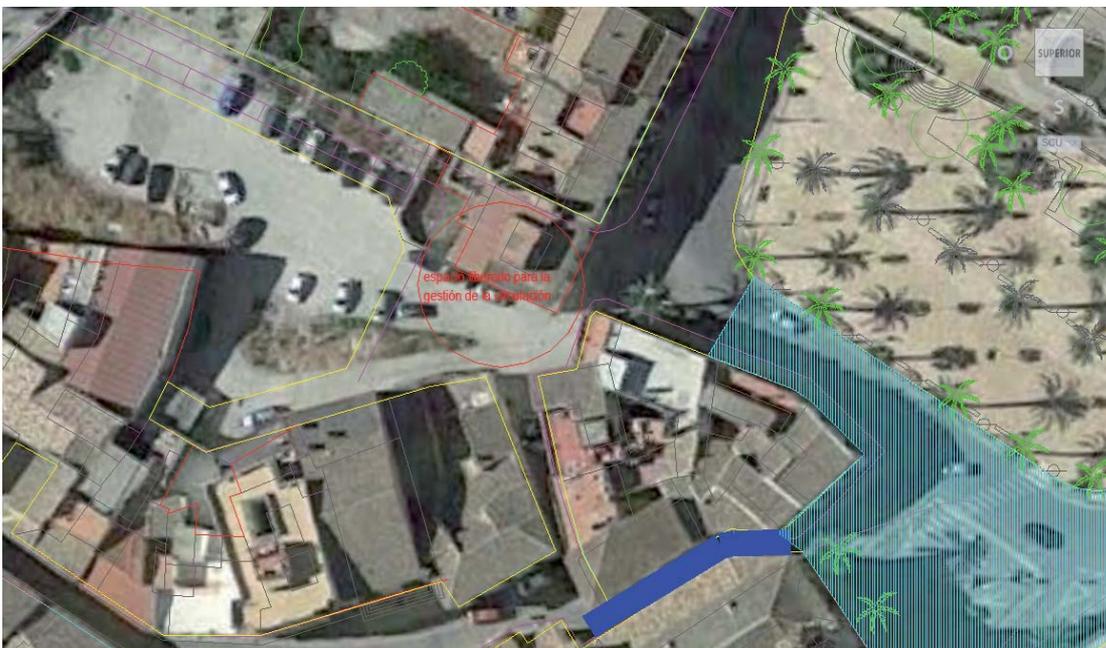
La situación de partida es la consecución de una gran zona peatonal que sirva a los ciudadanos del municipio y que ayude a la estructuración de la zona de la Plaza Mayor mediante la creación de nuevas zonas peatonales y la regeneración urbana de los espacios, siendo el leitmotiv de la actuación el ganar espacio a los vehículos a favor del peatón.

El objeto de la presente modificación sería solucionar el principal obstáculo que se presenta en la resolución del tráfico de vehículos para la consecución de esta zona peatonal, pues en la conexión de la calle Pósito con la Plaza Mayor y la calle de Nueva Apertura que actualmente contempla el PGOU de Albox nos encontramos con un cuello de botella que hace imposible la gestión viable del tráfico de vehículos por la zona.

Esto se comprueba en el siguiente gráfico:



Estado actual de la zona (incluso calle de nueva apertura sin urbanizar)



Estado modificado de la zona (modificado de calle de nueva apertura en confrontación con Plaza Mayor)
Espacio liberado para la gestión de la circulación

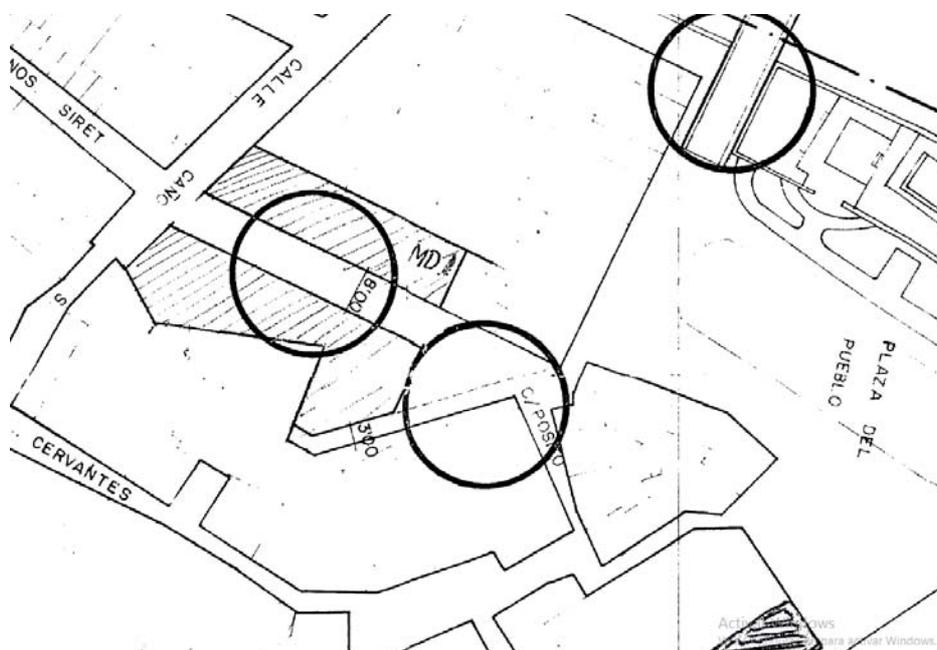
1.2.- Normativa general aplicable:

Con carácter básico:

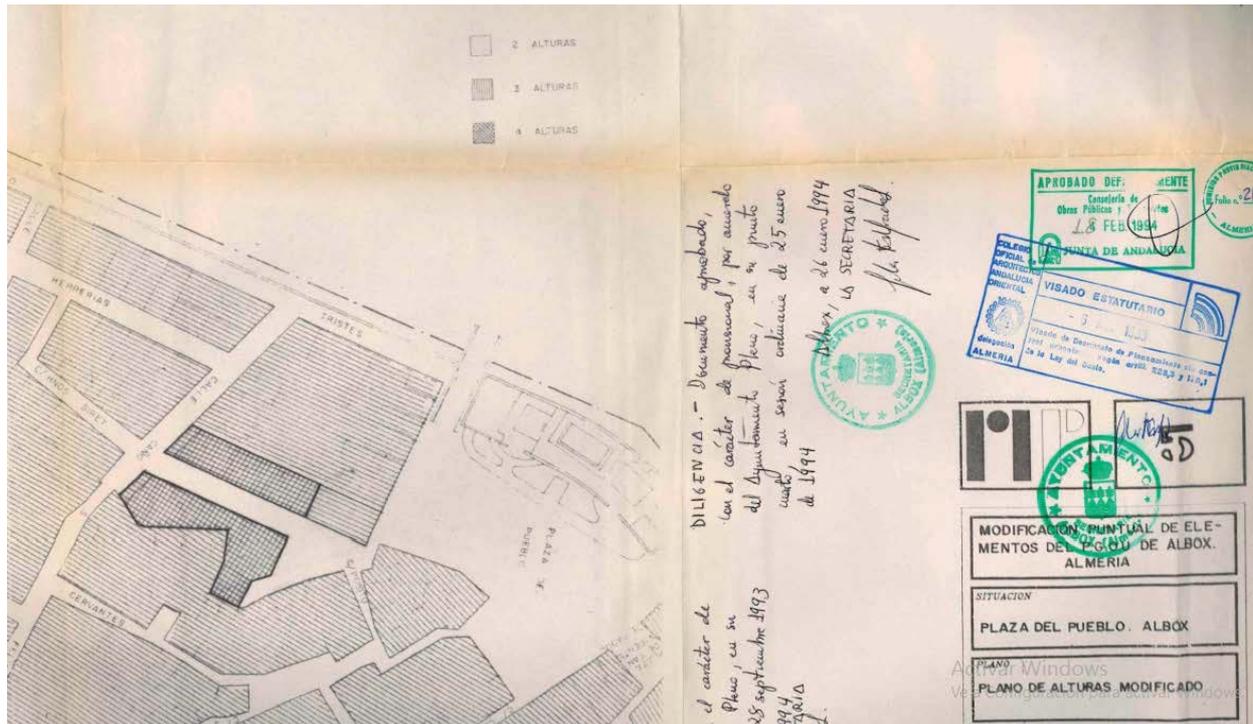
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Plan General de Ordenación Urbana de Albox, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada con fecha 4 de Marzo de 1.983.
- Modificación del P.G.O.U. de Albox, aprobada definitivamente el 28 de Noviembre de 1991.
- Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Albox a la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 31 de Octubre de 2.008.
- Modificación del PGOU de Albox promovida por Herederos de Páez Torrecillas y otros, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada con fecha 4 de febrero de 1.994.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL:

El objeto de la presente modificación puntual del PGOU de Albox es la modificación del trazado de un vial de Nueva Apertura situado entre la Plaza Mayor, la Calle Caño San Felipe y la calle Pósito, así como el cambio de calificación de una parcela de uso residencial para, precisamente, destinarla a viario. Dicho vial, contemplado en el vigente PGOU de Albox, con su actual trazado, genera un cuello de botella que hace imposible la gestión viable del tráfico de vehículos por la zona además de imposibilitar el desarrollo urbanístico y estratégico de la zona.



Dicho vial viene reflejado desde la Modificación del P.G.O.U. de Albox, aprobada definitivamente el 28 de Noviembre de 1991 y seguidamente por la Modificación del PGOU de Albox promovida por Herederos de Páez Torrecillas y otros, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada con fecha 4 de febrero de 1.994.

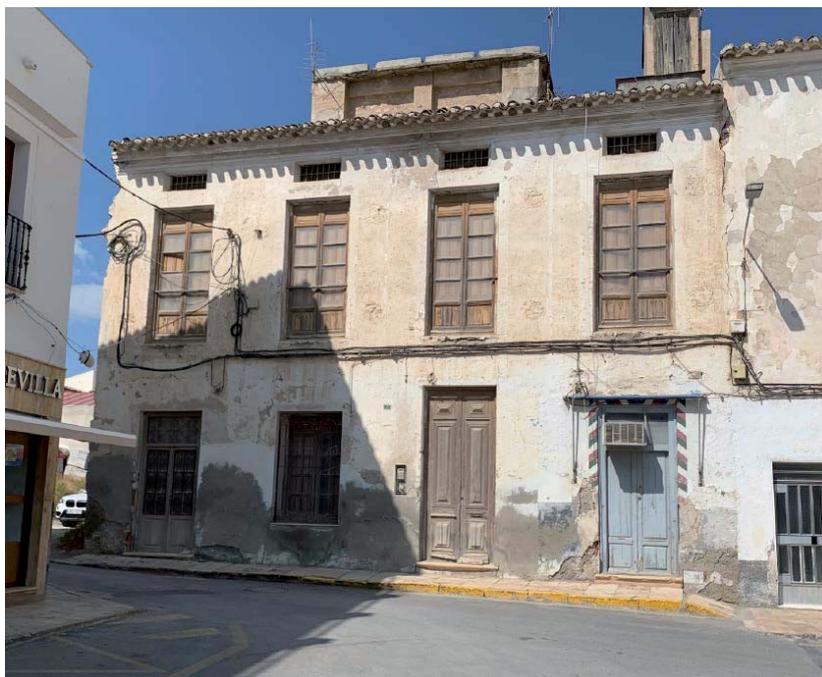


En cuanto a la vivienda situada con fachada a la Plaza Mayor, grafiada con el número 7, ésta se encuentra en la actualidad (y desde hace más de 10 años) en estado de abandono y en continua degradación física, como se puede comprobar en los documentos gráficos, no habiendo sido habitada, al menos, en los últimos 11 años.

Histórico de Habitantes

| Código | Causa | Vigencia | Nombre | VrsI TrMinimaR | Hoja padronal | NIA | Identificacion | Fecha |
|--------|-------------------|---------------|--|----------------|---------------|-------------|----------------|---------------|
| Baja | Cambio residencia | 6/08/09 0:00 | PEREZ NARANJO PLAZA MAYOR JUAN JOSE Nº: 7 PI: PBE | | 510 | 25024323R00 | 25024323R | 30/03/44 0:00 |
| Alta | Cambio residencia | 24/12/98 0:00 | PEREZ NARANJO PLAZA MAYOR JUAN JOSE Nº: 7 PI: PBE | | 510 | 25024323R00 | 25024323R | 30/03/44 0:00 |

Total registros:2

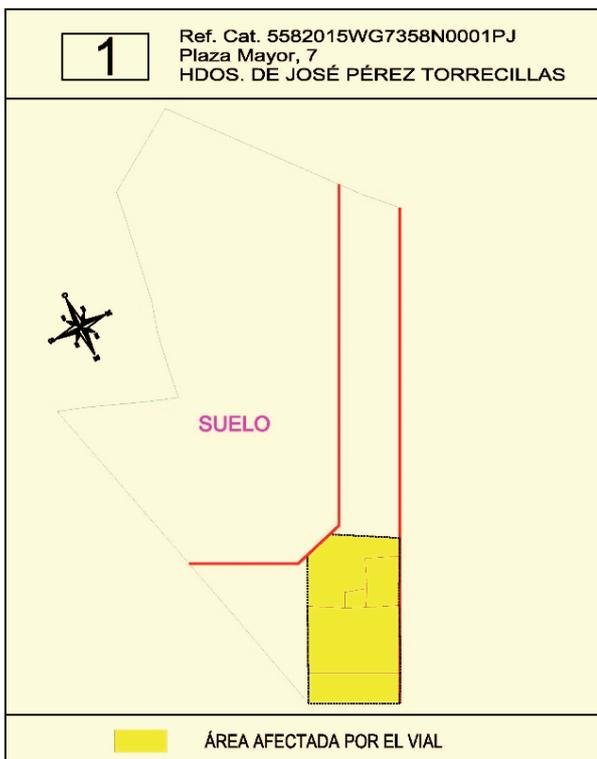




3.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS:

La presente modificación afecta a dos fincas catastrales situadas en el entorno delimitado por las Calles Pósito, Caño San Felipe y Plaza Mayor, ubicadas en la zona centro del municipio, constituyéndose en una zona de "bisagra" entre la zona de casco antiguo y otras zonas de construcciones más recientes y de renovación urbana del municipio, así como de concentración de servicios públicos y de espacios libres públicos.

3.1. Vivienda en Plaza Mayor, 7



Datos catastrales:

Referencia catastral: 5582015WG7358N0001PJ
Titular: José Pérez Torrecillas
Domicilio: -
Superficie: 263 m²
Superficie construida: 471 m²

Datos registrales (según nota simple):

Número de finca: 6859 Registro de Huércal-Overa
Titulares: Juan José, M^a Soledad, Ana y M^a del Carmen Pérez Naranjo; Silvia, Elena y Lucía Daniela Pérez González; Rafael José, Pilar y M^a Lourdes López Pérez; y Manuel López Mora.
Superficie: 646 m²
Superficie construida: -

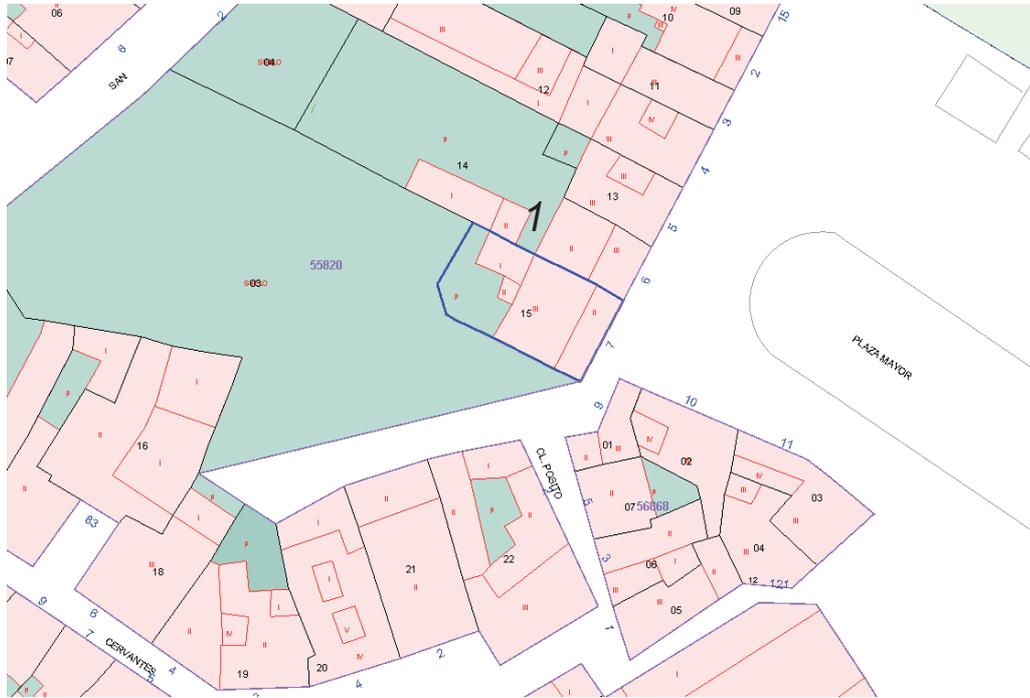
Estado de conservación de las edificaciones:

Muy malo.

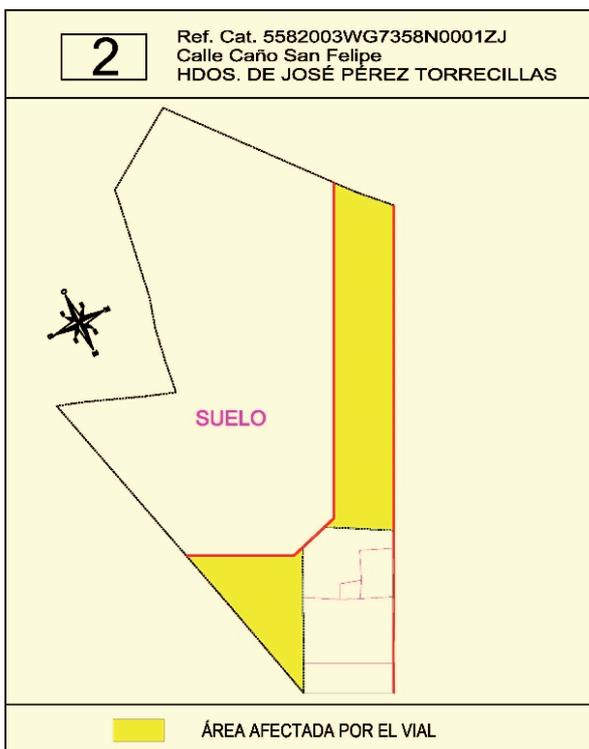
Grado de afectación:

El vial proyectado afecta por completo la vivienda existente en la parcela.

Superficie afectada por el nuevo vial: 263,00 m²
103,00 m² en SUNC
160,00 m² en SUC



3.2. Parcela entre Plaza Mayor y Calle Caño San Felipe



Datos catastrales:

Referencia catastral: 5582003WG7358N0001ZJ
 Titular: José Pérez Torrecilla
 Domicilio: C/Caño San Felipe, 04800 Albox (Almería)
 Superficie: 1.910,00 m² (según medición)
 Superficie construida: - m²

Datos registrales: No constan

Número de finca:

Titular: -

Superficie: -

Superficie construida: -

Estado de conservación de las edificaciones:

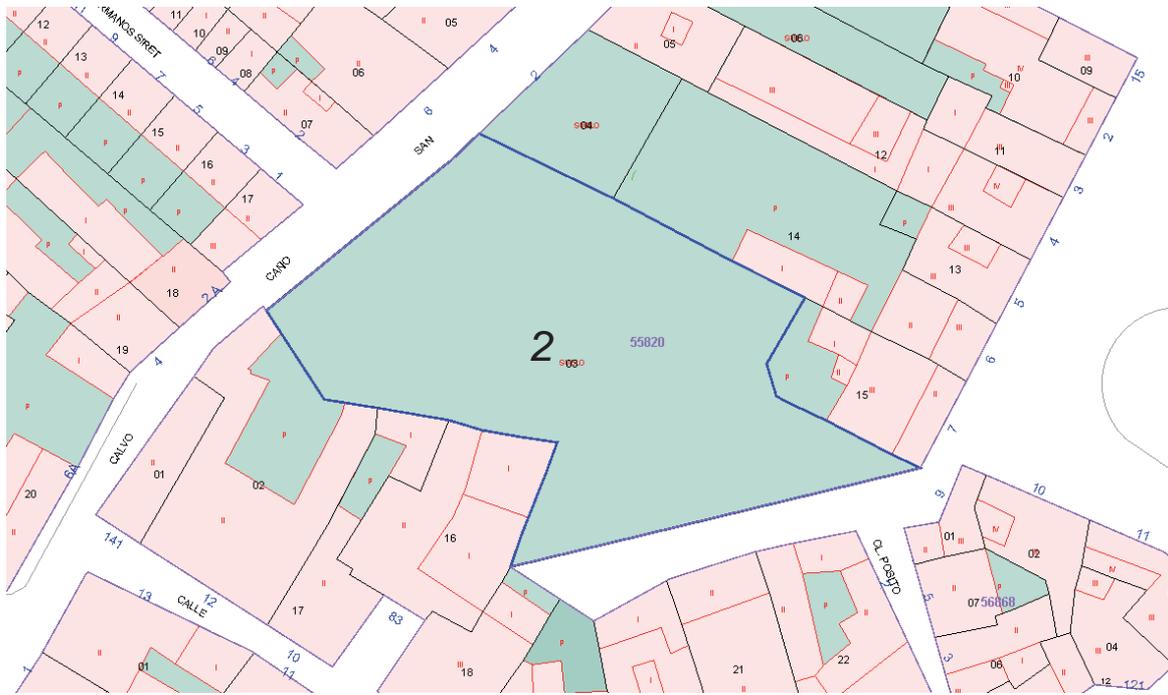
No existen edificaciones.

Grado de afección:

El vial proyectado atraviesa la parcela de Este a Oeste.

Superficie afectada por el nuevo vial: 590,00 m²

Tiene una superficie total de suelo de 1.910,00 m²,



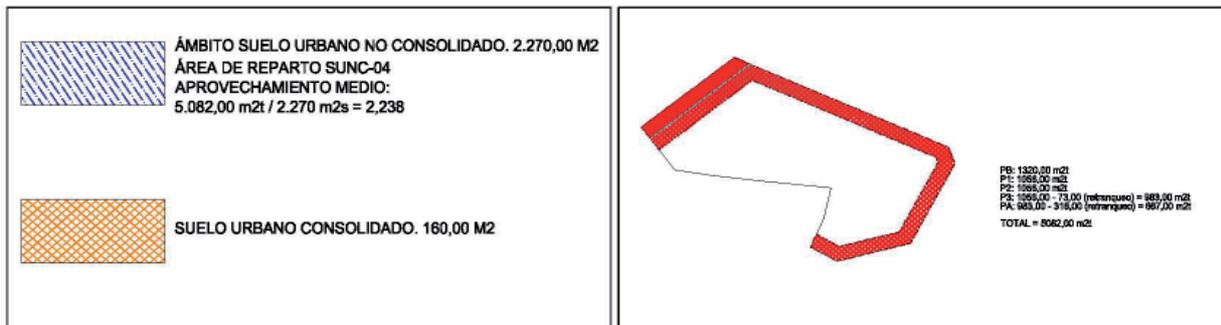
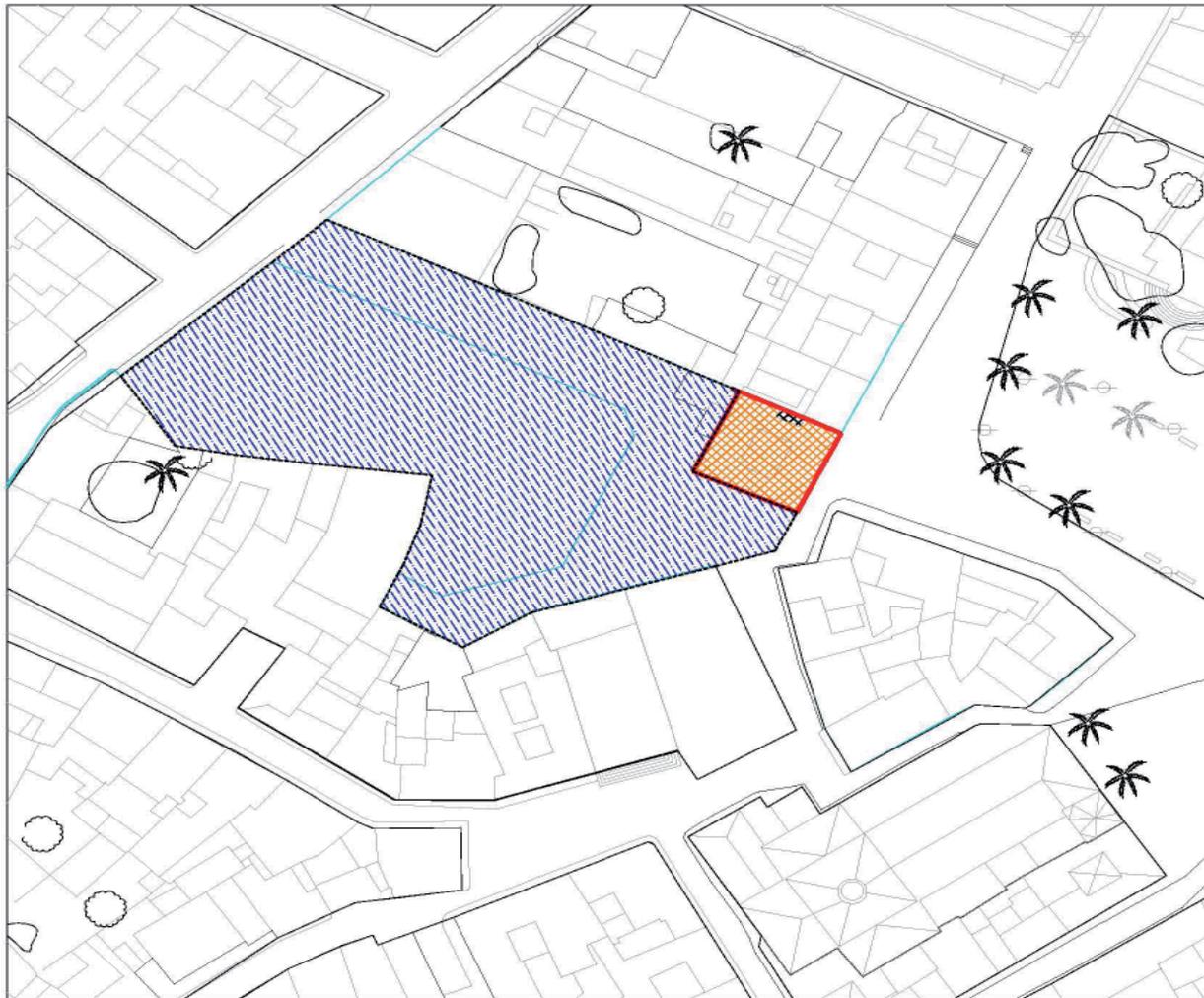
4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

4.1.- MEJORAS QUE SUPONE PARA EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN.

Con la MODIFICACIÓN de este vial de conexión con los viales existentes se pretende dar solución a las necesidades del municipio anteriormente planteadas y fundamentalmente:

- Se desarrollará una zona del municipio que servirá de nexo para en un futuro poder regenerar toda la zona de casco histórico, dotando a la zona de mayor y mejores accesos.
- Se potenciará la renovación de viviendas existentes en la zona en sus diferentes tipologías, con lo que se cubrirá la demanda existente en el municipio de este tipo de vivienda.
- Se soluciona el principal obstáculo que se presenta en la resolución del tráfico de vehículos para la consecución de la zona peatonal propuesta por el Ayuntamiento, pues en la conexión de la calle Pósito con la Plaza Mayor y la calle de Nueva Apertura que actualmente contempla el PGOU de Albox nos encontramos con un cuello de botella que hace imposible la gestión viable del tráfico de vehículos por la zona.

Queda definido en el SUNC el ámbito de la presente innovación de PGOU de conformidad con lo reflejado en el plano n.8:



| | | |
|---|---|---|
| | MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALBOX PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN EN PARCELA URBANA PARA USO VIARIO Y AJUSTE Y MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES DE VIAL EN CALLE DE NUEVA APERTURA EN PLAZA MAYOR DE ALBOX | |
| PROMOTOR EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALBOX | ESCALA S/E JOSÉ A. NAVARRO MALDONADO, arquitecto | PLANO DELIMITACIÓN DE UNIDAD EJECUCIÓN Y ÁREA DE REPARTO |
| | ENE. 22 | 08 |

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALBOX. TLF. 950.120908. PZA. SAN VICENTE DE PAUL ALBOX (ALMERIA)

4.2.- CARÁCTER DE LA MODIFICACION:

La Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, dispone en su artículo 36 1 que la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

El artículo 38 se refiere a las revisiones de planeamiento, y establece que:

Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

La revisión puede ser total o parcial según su ámbito o alcance. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

A su vez, el artículo 38 dispone que:

Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.

El presente documento tiene, de acuerdo a los anteriores preceptos, el carácter de modificación, regulada en el artículo 38, limitándose su alcance a la modificación de la calificación urbanística de la parcela de suelo urbano consolidado, para su destino a vial, y al nuevo trazado del vial respecto del suelo urbano no consolidado.

4.3.- NATURALEZA DE LAS DETERMINACIONES AFECTADAS POR LA MODIFICACION.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.2 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la presente modificación solo afecta a determinaciones de la ordenación pormenorizada, tanto en el suelo urbano consolidado como en el no consolidado, puesto que el cambio de calificación urbanística afecta solamente a una parcela, y es para uso dotacional viario, se establecen determinaciones relativas a la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural.

4.4.- EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

Es el artículo 139 de la LOUA el que establece las distintas formas de obtención del suelo y de ejecución:

1. El suelo destinado a dotaciones se obtiene:

a) Cuando estén incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.

b) En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

2. Cuando por concurrir la circunstancia prevista en el artículo 55.3.a) proceda el pago en dinero como medida sustitutiva de la cesión de los terrenos necesarios para mantener la proporcionalidad y calidad de las dotaciones, el municipio quedará obligado en el plazo máximo de tres años a obtener éstas mediante la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que califique los suelos para tal fin, y con las cantidades depositadas en una cuenta separada y afecta exclusivamente a la obtención de tales dotaciones.

La aportación económica que habrá de depositarse se realizará con ocasión de la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento contemplada en el citado artículo, quedando condicionada la publicación del documento en el Boletín Oficial que corresponda a la efectiva entrega de dicha cantidad.

Durante el período de tres años esta cantidad se podrá acumular con otras que se hubieren aportado por el mismo motivo, con el objeto de reservar y obtener nuevas dotaciones con entidad suficiente para dar cumplimiento a los criterios de coherencia, funcionalidad y accesibilidad a los que se refiere el artículo 9.E).

En todo caso, transcurridos tres años desde la constitución del depósito de mayor antigüedad, en la primera innovación de planeamiento general que se tramite y apruebe deberá forzosamente aplicarse la cantidad acumulada a dicho objeto.

3. Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizarán, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento:

Conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, en el supuesto previsto en la letra a) del apartado anterior.

b) Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.

5.- NORMAS URBANÍSTICAS:

Los terrenos objeto de esta modificación seguirán estando clasificados como suelo urbano en la categoría de consolidado y no consolidado.

El cambio de calificación a viales de uso y dominio público propuesto en esta modificación se refleja en los planos de Calificación, Alineaciones y Alturas.

Las condiciones de ordenación se ajustarán a las establecidas en las Normas Urbanísticas del PGOU y en todo caso, a las condiciones de accesibilidad establecidas por la normativa vigente al respecto.

A modo de resumen, las características urbanísticas de los terrenos objeto de la presente innovación, son las siguientes:

1. Vivienda en Plaza Mayor. 7

- Clasificación del suelo: Urbano consolidado 160,00 m2 (vivienda). Urbano no consolidado 103,00 m2 el resto (patio de vivienda).

- Calificación del suelo:

Viales de dominio y uso público. Resto de superficie fuera de las alineaciones propuesta, Edificación Cerrado Patios de Parcela, siendo compatible su uso como viales de dominio y uso público.

- Superficie total afectada: 263,00 m² a expropiar

- Condiciones de ordenación: Las establecidas por el PGOU y normativa vigente al respecto.

2. Parcela entre Plaza Mayor y Calle Caño San Felipe

- Clasificación del suelo: Urbano no consolidado.

- Calificación del suelo:

Viales de dominio y uso público. Resto de superficie fuera de las alineaciones propuesta, Edificación Cerrado Patios de Parcela, siendo compatible su uso como viales de dominio y uso público. La modificación puntual del PGOU aprobada en 1994 además establece una altura de PB+3 (con retranqueos marcadas en planimetría).

- Condiciones de ordenación: Las establecidas por el PGOU y normativa vigente al respecto.

Esta parcela se encuentra dentro del ámbito suelo urbano no consolidado marcado en planimetría, cuya superficie total es 2.270,00 M2.

Este ámbito constituye un área de reparto, ÁREA DE REPARTO SUNC-04, siendo el APROVECHAMIENTO MEDIO:

$$5.082,00 \text{ m}^2 / 2.270 \text{ m}^2 = 2,238$$

Ordenanza de aplicación: EDIFICACIÓN CERRADA PATIOS DE PARCELA.

OCUPACIÓN: 100% en planta baja, 80% en resto de plantas.

ALTURAS: 4 plantas, con retranqueo en la última planta en la fachada a Calle Caño San Felipe.

EDIFICACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA:

Se autoriza la construcción de una planta ático siempre y cuando la misma quede dentro del ángulo a 45° trazado desde la arista superior del último forjado en la alineación oficial.

Con la aprobación de la presente modificación del PGOU no se produce incremento de aprovechamiento urbanístico con respecto a la Modificación del PGOU de Albox promovida por Herederos de Páez Torrecillas y otros, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada con fecha 4 de febrero de 1.994, ya que el aprovechamiento urbanístico cuantificado antes y después de la innovación es el mismo, ya que la parcela neta es de igual superficie que la suma de las parcelas netas anteriores, así como el número máximo de plantas.

6.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.

El suelo destinado a dotaciones se obtendrá de la siguiente manera:

a) Cuando estén incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.

b) En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

De esta manera, los suelos destinados a dotaciones, se obtendrán de la siguiente manera:

1. Suelo urbano consolidado mediante expropiación forzosa.

2. Suelo urbano incluido en área de reparto (SUNC-04), mediante cualquiera de los medios legales incluidos en la LOUA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 139.3 de la LOUA, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizarán, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento:

a) Conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, en el supuesto previsto en la letra a) del apartado anterior.

b) Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.

En todo caso se deberá justificar el cumplimiento de las correspondientes normativas que sean de aplicación, garantizando con ello que se cumplan las disposiciones legales en materia de accesibilidad.

7.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

Respecto del suelo urbano consolidado, será el Ayuntamiento quien deberá de afrontar la obtención de la finca. A continuación, y a efectos meramente estimativos, y sin vinculación alguna al posterior expediente expropiatorio, se ha realizado una preliminar cuantificación del coste que esta actuación podría tener:

- Por lo que se refiere a la valoración del suelo, se tendrá en cuenta el valor de repercusión, teniendo en cuenta que el valor del inmueble es mayor como solar ya que la misma se encuentra en un estado muy deficiente de conservación. La superficie total a expropiar será de 160,00 m². Considerando que nos encontramos en una zona en la que es de aplicación la ordenanza de edificación cerrada obtendríamos que la edificabilidad del solar es de 3,18 m² (por aplicación directa de la ordenanza sobre el solar) de techo por cada m² de suelo y por consiguiente, tendríamos una edificabilidad total de 509,00 m² de techo. Y teniendo en cuenta las recientes valoraciones emitidas en el municipio, así como la zona afectada, se puede realizar una estimación aproximada de 40.000,00 euros.

- Respecto de los costes de urbanización (en SUC), según el módulo actual del Colegio de Arquitectos de Almería, serían aproximadamente 90,00 € por metro cuadrado, por lo que para los 160,00 m² de nuevos viales (en SUC) se obtendría un coste total de aproximadamente 14.400,00 €.

- Respecto de los costes de urbanización (en SUNC), según el módulo actual del Colegio de Arquitectos de Almería, serían aproximadamente 90,00 € por metro cuadrado, por lo que para los 693,00 m² de nuevos viales (en SUNC) se obtendría un coste total de aproximadamente 62.370,00 €.

Respecto del suelo urbano no consolidado, de conformidad con su régimen jurídico establecido en la legislación vigente, corresponderá a los propietarios del ámbito de suelo (SUNC-04) la cesión del viario y la ejecución del mismo.

8.- INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

El objeto de esta modificación puntual es contribuir a la mejora de la accesibilidad y el entorno de una parte histórica del municipio, atendiendo con ello una de las mayores demandas de los vecinos de esta zona.

El interés del Ayuntamiento en dar respuesta a estas demandas es claro, siendo esta Modificación Puntual del PGOU el primer paso para alcanzar el objetivo planteado.

En razón de lo establecido en el apartado anterior, y respecto del suelo urbano consolidado, previamente a la aprobación definitiva de la presente modificación puntual se adjuntará al documento informe por el Servicio de Intervención la disposición de partida presupuestaria para afrontar la expropiación del suelo.

9.- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y RÉGIMEN DE APLICACIÓN A LAS EDIFICACIONES AFECTADAS.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con la aprobación inicial de la presente modificación se deberá acordar la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas respecto del suelo afectado por la innovación.

Del mismo modo, las edificaciones afectadas por los nuevos viales y que por consiguiente, resulten disconformes con la nueva ordenación, quedarán en situación de fuera de ordenación hasta que se produzca la obtención de los terrenos, siéndoles de aplicación las directrices y determinaciones previstas en la disposición adicional primera de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

10.- RESUMEN EJECUTIVO:

El artículo 19.3 de la vigente LOUA establece el contenido y objetivo del resumen ejecutivo a incluir en los instrumentos de planeamiento que se tramiten.

Este resumen ejecutivo contendrá 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.

Dicho resumen ejecutivo debe expresar 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.

Dada la naturaleza de la presente Modificación Puntual que se tramita, donde se contempla simplemente la modificación de la calificación urbanística de una sola parcela de suelo urbano consolidado, para su destino a vial, y el nuevo trazado del vial respecto del suelo urbano no consolidado, el propio documento contiene los objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento y contempla las determinaciones del mismo. De otro lado, no existen ámbitos de planeamiento que se puedan alterar.

En todo caso, el presente documento, por su sencillez y claridad, permite perfectamente su fácil comprensión por la ciudadanía. El resumen ejecutivo, se muestra a continuación, además de constar en el anexo de planimetría como el plano denominado RE.

La presente Modificación Puntual del PGOU de Albox actúa en un entorno delimitado por las Calles Póssio, Caño San Felipe y Plaza Mayor, ubicadas en la zona centro del municipio, constituyéndose en una zona de "bisagra" entre la zona de casco antiguo y otras zonas de construcciones más recientes y de renovación urbana del municipio, así como de concentración de servicios públicos y de espacios libres públicos.

El objeto de la presente modificación puntual del PGOU de Albox es la modificación del trazado de un vial de Nueva Apertura situado entre la Plaza Mayor, la Calle Caño San Felipe y la calle Póssio, así como el cambio de calificación de una parcela de uso residencial para, precisamente, destinarla a viario. Dicho vial, contemplado en el vigente PGOU de Albox, con su actual trazado, genera un cuello de botella que hace imposible la gestión viable del tráfico de vehículos por la zona además de imposibilitar el desarrollo urbanístico y estratégico de la zona.

Dicho vial viene reflejado desde la Modificación del P.G.O.U. de Albox, aprobada definitivamente el 28 de Noviembre de 1991 y seguidamente por la Modificación del PGOU de Albox promovida por Herederos de Páez Torrecillas y otros, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada con fecha 4 de febrero de 1.994.

Con la modificación de este vial de conexión con los existentes se pretende dar solución a una necesidad histórica del municipio y además se desarrollará una zona del municipio que servirá de nexo para en un futuro poder regenerar toda la zona de casco histórico, dotando a la zona de mayor y mejores accesos.

La solución elegida consistirá en liberar de edificación estos suelos y destinarlos a viales de uso y dominio público. El sistema elegido para llevar a cabo esta actuación será el de expropiación forzosa y por ello, en este documento se han identificado las parcelas afectadas.

A modo de resumen, las características urbanísticas de los terrenos objeto de la presente innovación, son las siguientes:

| | |
|--|---|
| <p>1. Vivienda en Plaza Mayor, 7</p> <p>Datos catastrales: Referencia catastral: 5882019W07368N00019U Titular: José Pérez Torrecillas Domicilio: - Superficie: 283 m² Superficie construida: 471 m² Superficie: 646 m² Superficie construida: - Estado de conservación de las edificaciones: Muy malo. Grado de afectación: El vial proyectado afecta por completo a vivienda. Superficie afectada por el nuevo vial: 283,00 m²</p> <p>SUELO URBANO CONSOLIDADO: 160,00 m² SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: 103,00 m²</p> | <p>2. Parcela entre Plaza Mayor y Calle Caño San Felipe</p> <p>Datos catastrales: Referencia catastral: 5882003W07368N00012J Titular: José Pérez Torrecillas Domicilio: C/ Caño San Felipe, 04800 Albox (Almería) Superficie: 1.910,00 m² Superficie construida: - m² Datos registrales: No constan Número de finca: Titular: Superficie: - Superficie construida: - Estado de conservación de las edificaciones: No existen edificaciones. Grado de afectación: El vial proyectado atraviesa la parcela de Este a Oeste. Superficie afectada por el nuevo vial: 190,00 m² Tiene una superficie total de suelo de 1.910,00 m².</p> |
|--|---|

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, ORDENANZA DE APLICACIÓN, EDIFICACIÓN CERRADA PATIOS

PARCELA: OCUPACIÓN 100% PLANTA BAJA, 80% RESTO PLANTAS
ALTURA 4 PLANTAS CON RETRANQUEO EN LA ÚLTIMA EN FAVOR A LA CALLE CAÑO SAN FELIPE

SUELO DESTINADO A VIAL PÚBLICO

VIVIENDA EXISTENTE (CLASIFICADA COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO UNA PARTE (VIVIENDA) Y URBANO NO CONSOLIDADO EL RESTO (PATIOS) OBTENIDA MEDIANTE EXPROPIACIÓN (PARTE 91C)

RETRANQUEO DE 3 METROS EN ÚLTIMA PLANTA (P) HACIA LA CALLE CAÑO SAN FELIPE

ESTADO ANTERIOR

ESTADO POSTERIOR

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALBOX PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN EN PARCELA URBANA PARA USO VIARIO Y AJUSTE Y MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES DE VIAL EN CALLE DE NUEVA APERTURA EN PLAZA MAYOR DE ALBOX

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALBOX

ESCALA: S/E

JOSÉ A. NAVARRO MALDONADO, *arquitecto*

PLANO: RESUMEN EJECUTIVO

ENE. 22

RE

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALBOX. TLF. 950.120908. PZA. SAN VICENTE DE PAUL. ALBOX (ALMERÍA)

Documento firmado electrónicamente. Verificable en <https://ov.cipalme.org/csv?id=DWMVTKoUPODD5sGAMMKsv3PrGgSawUlp6>.

11.- CONSIDERACIONES FINALES:

De acuerdo con lo previsto en el art. 10 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) la Modificación propuesta no afecta a la ordenación estructural del PGOU, sino a su ordenación pormenorizada preceptiva, pues se trata de alterar en el suelo urbano consolidado la ordenación urbanística detallada mediante el cambio de calificación de suelo, y respecto del suelo urbano no consolidado, la modificación del trazado del vial ya establecido previamente por el planeamiento general.

Por todo lo expuesto anteriormente, se considera que la nueva ordenación supone una mejora para el bienestar de la población y contribuye a mejorar el cumplimiento de los fines de la actividad urbanística. Por razones de interés general, y dado que se cumplen las exigencias establecidas en el artículo 36 y Disposición Transitoria Segunda de la LOUA, es necesario tramitar y aprobar esta Modificación Puntual del PGOU de Albox, por lo que se eleva a la consideración de los organismos competentes para su aprobación.

PROGRAMACIÓN DE GESTIÓN E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALBOX PARA CAMBIO DE CALIFICACION EN PARCELA URBANA PARA USO VIARIO Y AJUSTE Y MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES DE VIAL EN CALLE de NUEVA APERTURA EN PLAZA MAYOR de ALBOX

Una vez aprobada definitivamente esta Modificación Puntual del PGOU, se tiene previsto llevar a cabo la ejecución de esta actuación urbanística en el plazo de un año, estando prevista que la ejecución de la urbanización esté finalizada en el segundo semestre de 2021.

En cuanto a la sostenibilidad económica de la actuación, al margen de lo establecido en este documento en lo que se refiere a la cantidad económica que se determine para la obtención del suelo urbano consolidado, y su urbanización, respecto del mantenimiento del futuro vial se estima el siguiente coste:

- Superficie de viario: 853,00 m² (Según medición sobre plano)
- Coste de mantenimiento: 3,50 eur/m²/año x 853,00 m² = 2.985,50 eur/año

En este sentido habría que considerar una división temporal en estos costes, considerando la obtención de los mismos, así de esta manera tendremos la superficie de vial obtenida mediante expropiación y la parte incluida en el área de reparto (SUNC-04):

1. Sup. viario obtenido por expropiación: 160,00 m² x 3,50 eur/m²/año = 560,00 eur/año.
2. Sup. viario incluida en el área de reparto (SUNC-04): 693,00 m² x 3,50 eur/m²/año = 2.425,50 eur/año.

A la vista de las cantidades resultantes, se informa que el impacto de esta actuación Urbanística en la Hacienda Pública Municipal es leve, pudiendo asumir la adquisición del suelo, la ejecución de los espacios libres previstos en el mismo, así como su mantenimiento.”

En Albox, Almería a 8 de febrero de 2022.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Francisco Torrecillas Sánchez.