

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

*Anuncio de 11 de diciembre de 2023, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Almería, por el que se dispone la publicación de la resolución adoptada por la CPOTU, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias núm. 11, en el ámbito de la C/ Ctra. Turón y C/ Cerrillo de Pago de Berja (Almería).*

Para general conocimiento se hace público la Resolución adoptada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 20 de julio de 2007, por la que se acuerda la aprobación definitiva, conforme al artículo 33.2.a) de la LOUA, de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias n.º 11, en el ámbito de la C/ Ctra. Turón y C/ Cerrillo de Pago de Berja (Almería), en los términos establecidos en la referida resolución.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, previa inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, en el número de registro 9872, así como en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, conforme se acredita con certificación municipal aportada, se hace público el contenido de:

- La Resolución adoptada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión celebrada el 20 de julio de 2023, por el que se aprueba definitivamente, en los términos establecidos en la referida resolución, de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias núm. 11, en el ámbito de la C/ Ctra. Turón y C/ Cerrillo de Pago de Berja (Almería), (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo II).

Almería, 11 de diciembre de 2023.- La Delegada, Dolores Martínez Utrera.

#### ANEXO I

#### RESOLUCIÓN

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 20 de julio de 2007, ha examinado el expediente n.º PTO-103/06 sobre Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias núm. XI, en el ámbito de la C/Ctra. Turón C/Cerrillo de Pago del municipio de Berja (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, resultando del mismo los siguientes

#### H E C H O S

Objeto y descripción.

El objeto del expediente es reclasificar como suelo urbano con la calificación de espacio libre privado una superficie de 8.600 m<sup>2</sup> de suelo no urbanizable situado en el interior de una manzana cuyo perímetro está clasificado ya como urbano.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia y procedimiento.

I. El artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía cohesionado con el artículo 10 del mismo cuerpo legal, establece que

corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Transportes: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal desarrollada por el art. 13.2.a), del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a cuyo tenor: «Corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo: aprobar los Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus revisiones, así como las modificaciones cuando afecten a ordenación estructural y las adaptaciones que conlleven modificaciones del referido alcance».

II. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, regula en sus artículos 31, 32 y 33 las competencias y procedimiento para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

#### II. Valoración.

El suelo que se plantea reclasificar se encuentra en el interior de una gran bolsa de suelo cuyo perímetro se encuentra clasificado actualmente como suelo urbano en las normas subsidiarias vigentes. Según el informe aportado por el Ayuntamiento, y en base a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la categoría de dicho suelo es la de consolidado.

Se aporta la justificación de que la modificación no supone un aumento de aprovechamiento lucrativo al establecer como tope el número de viviendas que supuestamente serían edificables con la ordenanza actual.

Por tanto, se informa favorablemente condicionado a que no se alteren las condiciones de implantación de las viviendas en la parcela edificable, es decir, manteniendo los criterios de las normas subsidiarias vigentes en cuanto a viviendas exteriores, no permitiendo viviendas sin estancias a la vía pública.

En su virtud,

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias núm. XI, en el ámbito de la C/ Ctra. Turon C/ Cerrillo de Pago del municipio de Berja (Almería), supeditando su registro y publicación a que no se alteren las condiciones de implantación de las viviendas en la parcela edificable, es decir, manteniendo los criterios de las normas subsidiarias vigentes en cuanto a viviendas exteriores, no permitiendo viviendas sin estancias a la vía pública.

En virtud de lo preceptuado en el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la publicación en BOJA de los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, requiere el previo depósito en el registro del Ayuntamiento, así como en el de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente resolución, tal y como prevé el artículo 24.3 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Almería, 20 de julio de 2007. El Vicepresidente, Luis Caparrón Mirón.

00293949

## ANEXO II

## NORMAS URBANÍSTICAS

## MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 11 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BERJA

## 1. Antecedentes.

La solicitud de Modificación Puntual se hizo a propuesta de la sociedad mercantil Promociones y Estudios Inmobiliarios Helica, S.L. (CIF B-04342085), domiciliada en C/ Mármoles, núm. 4, de Berja, representada por don Nicolás Herrera Fernández, con NIF 75.213.048-N.

Dicha Modificación Puntual fue aprobada inicialmente por el Ayuntamiento de Berja. También la Consejería de Medioambiente informó favorablemente el Estudio de Impacto Ambiental redactado para tal fin.

## 2. Datos de terreno y situación actual.

El terreno objeto de modificación se encuentra situado entre las calles C/ Carretera de Turón, C/ Era de Chafino y C/ Cerrillo de Pago, del núcleo urbano del término municipal de Berja.

En la actualidad el suelo se encuentra baldío sin cultivar y los viales que le rodean cuentan con todos los servicios urbanos. Los frentes del solar se encuentran edificados prácticamente en su totalidad.

La propiedad cuenta con una parte calificada como «suelo urbano» (Ordenanza SU-3), que se corresponde con una franja que da fachada a los viales, de 20 m de fondo. El resto de la parcela que queda al interior (ya que la franja de suelo urbano tiene forma de «V», según muestra el plano n 91) está calificada como «suelo no urbanizable común».

El conjunto queda con las siguientes superficies:

Suelo urbano: 5.336,27 m<sup>2</sup>.

Suelo no urbanizable: 8.578,20 m<sup>2</sup>.

Total propiedad: 13.914,47 m<sup>2</sup>.

La orografía del terreno, presenta un desnivel importante, de unos 25 m, que se manifiesta principalmente en dirección ascendente de Oeste a Este, a lo largo de la C/ Era de Chafino, por lo que la medianería entre el suelo urbano y el no urbanizable, una vez edificado, sería muy visible desde el entorno.

Pensamos que el espíritu de las NN.SS. ha sido el de generar unos huertos privados al interior de las parcelas, tal y como sucede en el resto del núcleo urbano de Berja, a los que se accede desde las edificaciones. Normalmente la estructura de la propiedad se corresponde con parcelas de poca fachada y gran fondo, que tradicionalmente se ha destinado a huerto privado.

## 3. Objeto de la modificación.

El objeto del presente documento es la modificación puntual de las NN.SS., consistente en transformar un «suelo no urbanizable» que queda rodeado totalmente por el suelo urbano, en «espacio libre privado», ya que al construir todo el borde, el acceso hasta dicho suelo (que además es de la misma propiedad) se efectúa desde las edificaciones.

El suelo que se pretende modificar, al pasar a espacio libre, se regirá por la ordenanza que lo regula en las NN.SS. (denominada «L», espacios libres), y en él solo se podrá autorizar la construcción de parques y jardines, instalaciones deportivas descubiertas, áreas de juego de recreo, parking al aire libre, y similares, sin edificabilidad alguna, vinculadas a las edificaciones que lo rodean.

Por tanto en este suelo no se pretenden introducir elementos que afecten potencialmente al medio ambiente, ni se van a desarrollar actividades que consuman edificabilidad.

00293949

Al mismo tiempo el espacio libre interior servirá para que las edificaciones visualmente queden mejor integradas en la trama urbana, dada la orografía (con un importante desnivel) de la zona.

La modificación puntual que proponemos no afecta a la trama urbana ni al futuro desarrollo urbanístico de la zona, ni a los predios colindantes.

#### 4. Justificación de suelo urbano consolidado.

La franja de 20 m de fondo que bordea el terreno objeto de modificación, es un Suelo Urbano Consolidado. En las actuales NN.SS. aparece como suelo urbano directo.

Según establece el artículo 45 de las Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, podemos adscribir como suelo urbano estos terrenos, ya que forman parte del núcleo urbano de Berja, y está dotado de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y telefonía.

Según Certificado Municipal que se anexa.

La red saneamiento existente cuenta con una sección de Ø 300 mm en todo su frente de fachada, suficiente para la edificación prevista.

La red de abastecimiento de agua está formada por una arteria principal de 3 fundición dúctil de Ø 200 mm, y arteria secundaria de Ø 110 mm, garantizando sobradamente el suministro.

El alumbrado público es suficiente en todo el perímetro, ejecutado con farolas según modelo municipal.

Las compañías suministradoras de electricidad y de telefonía van a aportar los puntos de suministro para la edificación prevista.

La urbanización existente no precisa de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior.

No forma parte de áreas homogéneas de edificación, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, ni su ejecución requiere el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

#### 5. Justificación del aprovechamiento.

La Modificación Puntual no pretende un aumento del aprovechamiento, pues no se altera la ordenanza que afecta el Suelo Urbano SU-3, ni se prevé edificabilidad alguna en el Espacio Libre Privado.

El conjunto quedaría con las siguientes superficies de suelo, ambas de la propiedad:

- Suelo Urbano (Ordenanza SU-3): 5.336,27 m<sup>2</sup>.
- Espacio Libre Privado (L): 8.578,20 m<sup>2</sup>.
- Total propiedad: 13.914,47 m<sup>2</sup>.

En el siguiente cuadro se hace una comparativa de la situación actual con la Modificación puntual que se propone, que como vemos no supone aumento del aprovechamiento, ni edificabilidad alguna en el Espacio Libre.

COMPARATIVA DE LAS NN.SS. CON LA MODIFICACIÓN PROPUESTA					
	Edificabilidad en SU-3 (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Superficie constr. en SU-3 (m <sup>2</sup> c)	Edificabilidad Espacio Libre (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Superficie constr. Espacio Libre (m <sup>2</sup> c)	Edificabilidad del conjunto (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)
NN.SS.	B+1+casetón	10.672,54	0,00	0,00	0,77
MODIFICACIÓN	B+1+casetón	9.600,00	0,00	0,00	0,67

La ordenación que se pretende en los 20 metros de fondo edificable no pretende agotar la edificabilidad de 2 plantas permitida por la Ordenanza SU-3, reduciéndose considerablemente la superficie construida.

Igualmente la edificabilidad del conjunto obtenida es inferior a otras actuaciones similares en el suelo urbano de Berja.

#### 6. Justificación del número de viviendas.

En cuanto al incremento del número de viviendas que pudiese significar la aprobación de la Modificación Puntual que nos ocupa, podemos hacer las siguientes consideraciones:

A. Las NN.SS., en la Ordenanza SU-3, que afecta a nuestra parcela urbana, no limitan el número de viviendas.

B. Suponiendo que únicamente se construyesen las viviendas que dan fachada a vial, y que las NN.SS. exigen al menos una pieza vividera a vial, podríamos construir las siguientes viviendas:

Si hacemos una tipología plurifamiliar, con viviendas que ofrezcan 1 o 2 habitaciones a vial, podríamos considerar una longitud de fachada media de 4,70 m por vivienda.

La longitud de fachada a vial es de 282 m., por tanto a cada planta le corresponderán 57 viviendas ( $282 \text{ m} / 4,70\text{m} = 60$  viviendas).

Al permitir la normativa 2 plantas, podremos construir 120 viviendas:

$(60 \text{ viv/planta}) \times (2 \text{ plantas}) = 120$  viviendas.

C. Por tanto sería fácil construir en esta parcela 120 viviendas.

D. En ningún caso la propuesta edificatoria en todo el conjunto implicará un aumento de este valor.

#### 7. Conclusion.

Por lo anteriormente expuesto cabe concluir que este Ayuntamiento considera viable la Modificación Puntual solicitada.

Los terrenos objeto de modificación, donde se asentará la edificación, tienen el carácter de Suelo Urbano Consolidado conforme a toda la normativa vigente, especialmente la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se estima un número máximo de viviendas no superior a 120 ud.