

PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE BERJA (REFUNDIDO).

**SITUACION: C/Carretera de Turón, C/Cerrillo de Pago. BERJA.
PETICIONARIO: Promociones y Estudios Inmobiliarios Helica, S.L.
FECHA: Noviembre de 2005.**

Código Seguro De Verificación	V2F3f8kY16h04IpCpbivtQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Eustaquio Aviles Casquet - Secretario Acctal Ayuntamiento de Berja	Firmado	29/09/2023 12:52:32	
Observaciones		Página	1/11	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/V2F3f8kY16h04IpCpbivtQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

**PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE BERJA
(REFUNDIDO).**

INDICE:

1. ANTECEDENTES.
2. DATOS DEL TERRENO Y SITUACION ACTUAL.
3. OBJETO DE LA MODIFICACION.
4. JUSTIFICACION DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.
5. JUSTIFICACION DEL APROVECHAMIENTO.
6. JUSTIFICACION DEL NUMERO DE VIVIENDAS.
7. CONCLUSION.
8. PLANOS.

Código Seguro De Verificación	V2F3f8kY16h04IpCpbivtQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Eustaquio Aviles Casquet - Secretario Acctal Ayuntamiento de Berja	Firmado	29/09/2023 12:52:32	
Observaciones		Página	2/11	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/V2F3f8kY16h04IpCpbivtQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

1. ANTECEDENTES.

La solicitud de Modificación Puntual se hizo a propuesta de la sociedad mercantil **Promociones y Estudios Inmobiliarios HELICA, S.L.** (C.I.F. B-04342085), domiciliada en C/ Mármoles, nº4 de Berja, representada por D. **Nicolás Herrera Fernández**, con N.I.F. 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 SITUACION 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 nº 1) está calificada como "**suelo no urbanizable común**".

El conjunto queda con las siguientes superficies:

Suelo urbano:	5.336,27 m ² .
Suelo no urbanizable:	<u>8.578,20 m².</u>
Total propiedad:	13.914,47 m ² .

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 se poca fachada y gran fondo, que tradicionalmente se ha destinado a huerto privado.

Código Seguro De Verificación	V2F3f8kY16h04IpCpbivtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Eustaquio Aviles Casquet - Secretario Acctal Ayuntamiento de Berja	Firmado	29/09/2023 12:52:32
Observaciones		Página	3/11
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/V2F3f8kY16h04IpCpbivtQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3. OBJETO DE LA MODIFICACION.

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.

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. JUSTIFICACION 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 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.

Código Seguro De Verificación	V2F3f8kY16h04IpCpbivtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Eustaquio Aviles Casquet - Secretario Acctal Ayuntamiento de Berja	Firmado	29/09/2023 12:52:32
Observaciones		Página	4/11
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/V2F3f8kY16h04IpCpbivtQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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. JUSTIFICACION 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 m².
- Espacio Libre Privado (L): 8.578,20 m².
- Total propiedad: 13.914,47 m².

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 MODIFICACION PROPUESTA					
	Edificabilidad en SU-3 (m ² c/m ² s)	Superficie constr. en SU-3 (m ² c)	Edificabilidad Espacio Libre (m ² c/m ² s)	Superf. constr. Espacio Libre (m ² c)	Edificabilidad del conjunto (m²c/m²s)
NN.SS.	B+1+casetón	10.672,54	0,00	0,00	0,77
MODIFICACION	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.

Código Seguro De Verificación	V2F3f8kY16h04IpCpbivtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Eustaquio Aviles Casquet - Secretario Acctal Ayuntamiento de Berja	Firmado	29/09/2023 12:52:32
Observaciones		Página	5/11
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/V2F3f8kY16h04IpCpbivtQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



6. JUSTIFICACION DEL NUMERO 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 nº 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 (282m / 4,70m = 60 viviendas).
 - Al permitir la normativa 2 plantas, podremos construir 120 viviendas:
(60 viv/planta) x (2 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.

8. PLANOS.

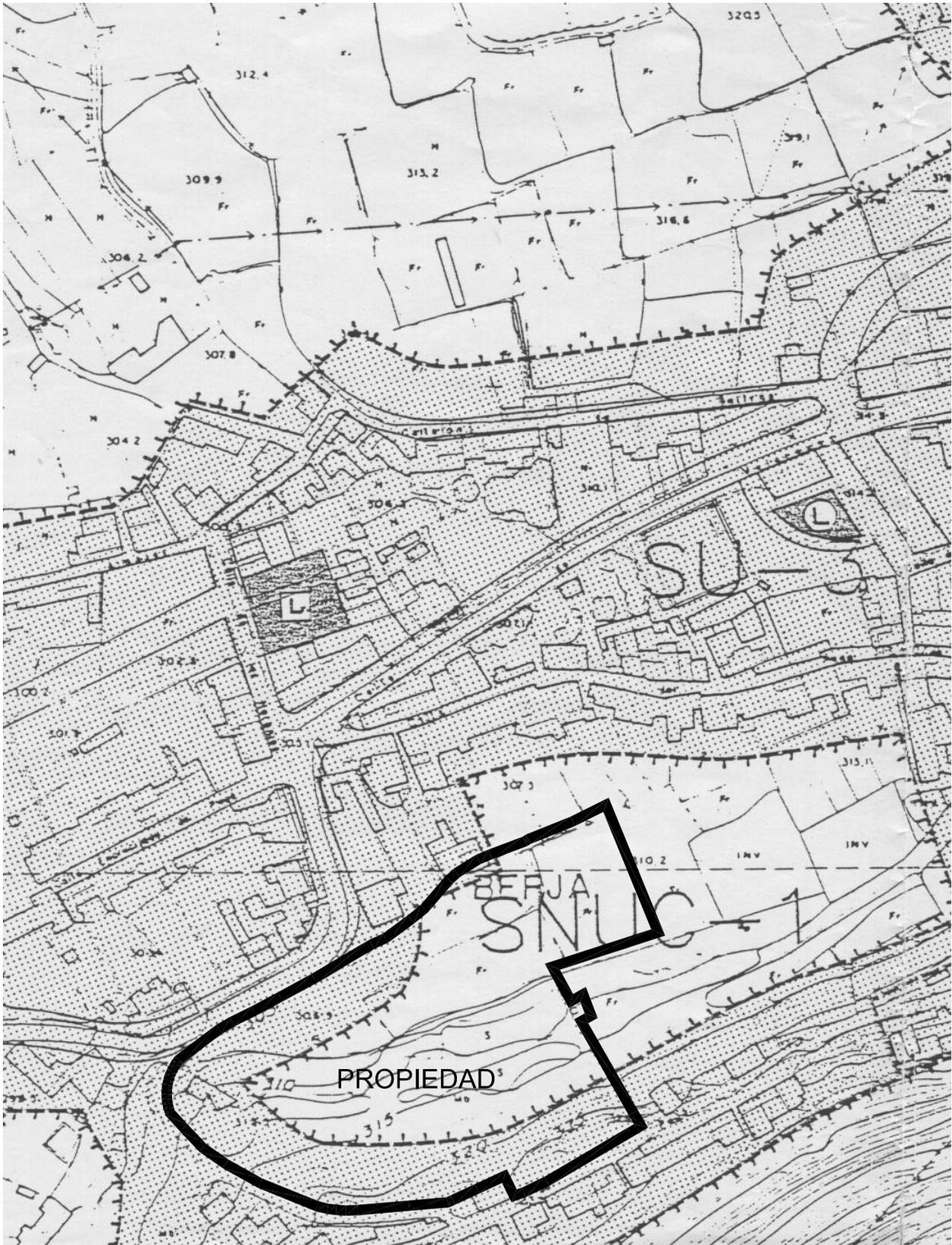
- Plano nº 1. ESTADO ACTUAL Y LIMITE DE PROPIEDAD.
Plano nº 2. ESTADO PROPUESTO.

Se anexa: Certificado de Instalaciones Urbanas del Ayuntamiento de Berja.


Berja, 23 de Noviembre de 2006.

Código Seguro De Verificación	V2F3f8kY16h04IpCpbivtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Eustaquio Aviles Casquet - Secretario Acctal Ayuntamiento de Berja	Firmado	29/09/2023 12:52:32
Observaciones		Página	6/11
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/V2F3f8kY16h04IpCpbivtQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





**SOLICITUD DE MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NNSS DE BERJA
(CAMBIO DE USO DE "SNUC" A "ESPACIO LIBRE PRIVADO")**

PLANO ESTADO ACTUAL y LIMITE DE LA PROPIEDAD.

Plano N°

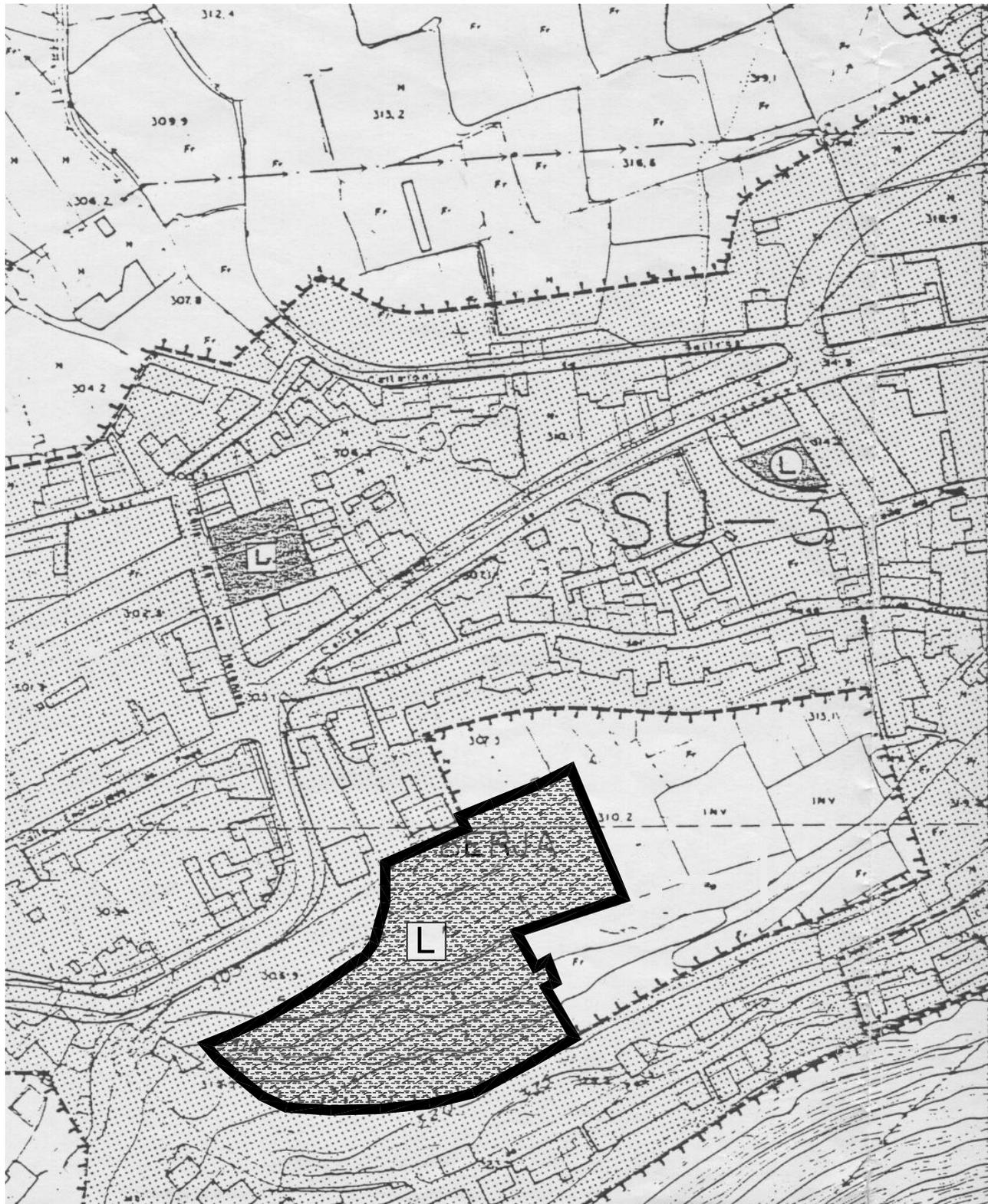
Peticionario: PROYECTOS Y ESTUDIOS INMOBILIARIOS HELICA, S.L.

NOVIEMBRE 2.005
ESCALA: 1/2.000

1

Código Seguro De Verificación	V2F3f8kY16h04IpCbivtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Eustaquio Aviles Casquet - Secretario Actcal Ayuntamiento de Berja	Firmado	29/09/2023 12:52:32
Observaciones		Página	7/11
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/V2F3f8kY16h04IpCbivtQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





L ESPACIO LIBRE PRIVADO

**SOLICITUD DE MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NNSS DE BERJA
(CAMBIO DE USO DE "SNUC" A "ESPACIO LIBRE PRIVADO")**

PLANO ESTADO PROPUESTO.

Plano N°

Peticionario: PROYECTOS Y ESTUDIOS INMOBILIARIOS HELICA, S.L.

NOVIEMBRE 2.005
ESCALA: 1/2.000

2

Código Seguro De Verificación	V2F3f8kY16h04IpCpbivtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Eustaquio Aviles Casquet - Secretario Acctal Ayuntamiento de Berja	Firmado	29/09/2023 12:52:32
Observaciones		Página	8/11
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/V2F3f8kY16h04IpCpbivtQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)



DOÑA GRACIA MARÍA QUERO MARTÍN, SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BERJA (ALMERÍA),

CERTIFICO: Que vista la instancia de fecha 17/10/06 presentada por **HELICA, S.L.**, con C.I.F. nº B-04342085, y domicilio en C/ Mohaja, 2 de Berja (Almería) representado por NICOLAS HERRERA FERNANDEZ con D.N.I. nº 75213048-N, en la que solicita certificación de que la parcela de su propiedad ubicada entre las Calles Carretera de Turón, C/ Era Chafino y C/ Cerrillo de Pago, cuenta en toda su fachada con servicios de abastecimiento, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía, contando además con acceso rodado en toda la fachada, de Berja (Almería). Exp.: C/92/06.

Que visto el informe del Técnico Municipal de fecha 17/10/06 que copiado literalmente dice:

“Que la parcela en cuestión, (se adjunta plano de situación referido a las Normas Subsidiarias), cuenta con los servicios de abastecimiento, alcantarillado, electricidad y telefonía, contando además con acceso rodado a toda la fachada a través de vías urbanas.”

Y para que conste y surta los efectos ante la Comisión Provincial de Urbanismo, a petición del interesado, expido el presente de orden con el visto bueno del Sr. Alcalde D. Serafín Robles Peramo, en Berja a diecisiete de octubre de dos mil seis.

Vº Bº
EL ALCALDE,

Fdo.: Serafín Robles Peramo

LA SECRETARIA,

Fdo.: Gracia María Quero-Martín

Código Seguro De Verificación	V2F3f8kY16h04IpCpbivtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Eustaquio Aviles Casquet - Secretario Acctal Ayuntamiento de Berja	Firmado	29/09/2023 12:52:32
Observaciones		Página	9/11
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/V2F3f8kY16h04IpCpbivtQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

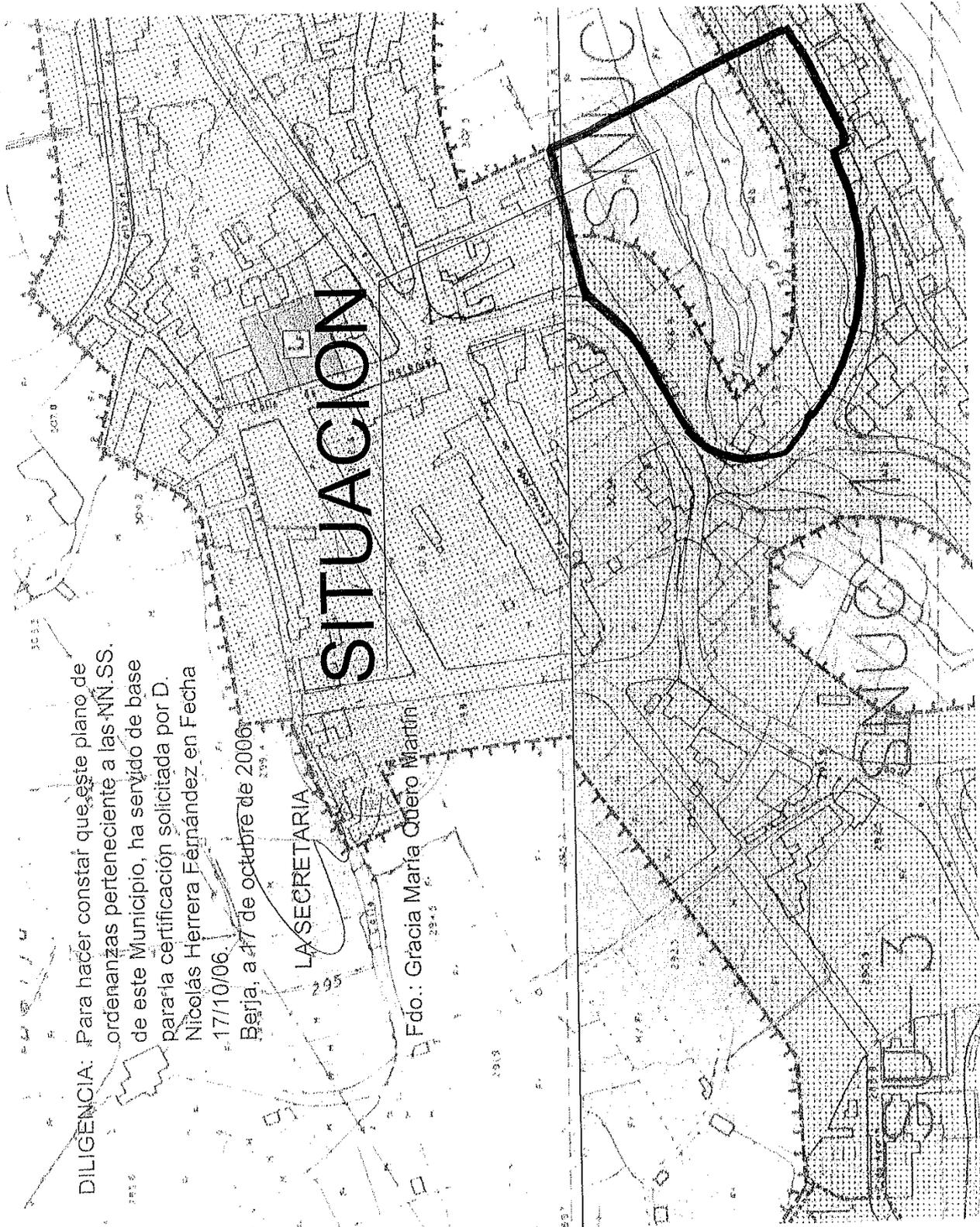


DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano de ordenanzas perteneciente a las NN.SS. de este Municipio, ha servido de base para la certificación solicitada por D. Nicolás Herrera Fernández en Fecha 17/10/06 Berja, a 17 de octubre de 2006

LA SECRETARIA

Fdo.: Gracia María Quero Martín

SITUACION



Código Seguro De Verificación	V2F3f8kY16h04IpCbivtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Eustaquio Aviles Casquet - Secretario Actcal Ayuntamiento de Berja	Firmado	29/09/2023 12:52:32
Observaciones		Página	10/11
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/V2F3f8kY16h04IpCbivtQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

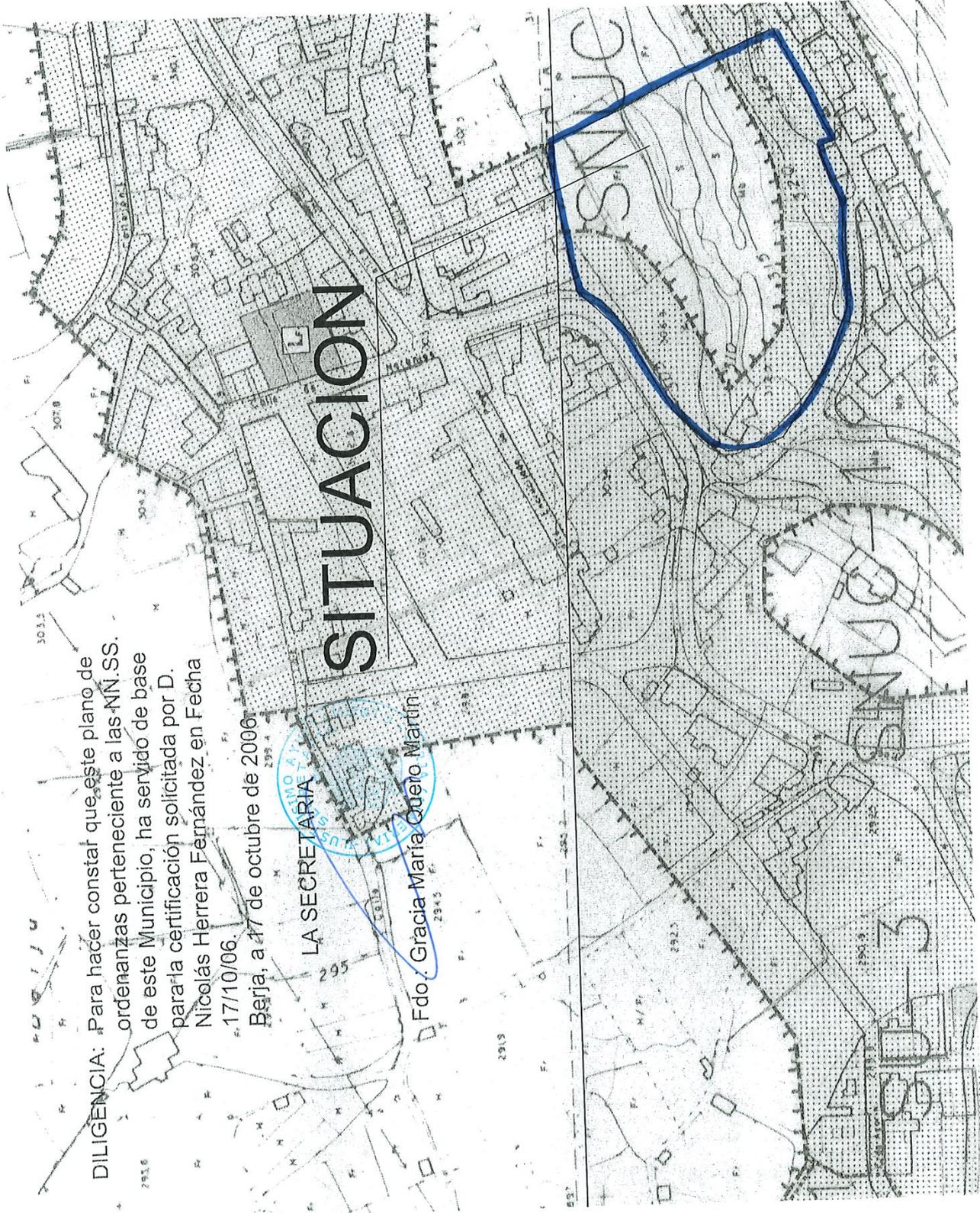


DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano de ordenanzas perteneciente a las NN.SS. de este Municipio, ha servido de base para la certificación solicitada por D. Nicolás Herrera Fernández en Fecha 17/10/06. Berja, a 17 de octubre de 2006.

SITUACION

LA SECRETARIA

Fdo. Gracia María Cueto Martín



Código Seguro De Verificación	V2F3f8kY16h04IpCbivtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Eustaquio Aviles Casquet - Secretario Actcal Ayuntamiento de Berja	Firmado	29/09/2023 12:52:32
Observaciones		Página	11/11
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/V2F3f8kY16h04IpCbivtQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

