

# ADMINISTRACIÓN LOCAL

4600/18

## AYUNTAMIENTO DE SERON

### ANUNCIO

Por acuerdo de pleno de fecha 14/09/2018, se aprobó definitivamente la Innovación y modificación puntual no estructural nº 1/2017 del Plan General de Ordenación Urbanística de Serón (Almería), promovido por la mercantil Promociones y Construcciones El Castillo de Serón, S.L.

El Acuerdo de aprobación definitiva tiene el tenor literal siguiente:

#### **“1.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA INNOVACIÓN Y MODIFICACIÓN PUNTUAL NO ESTRUCTURAL Nº 1/2017 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SERÓN (ALMERÍA) PROMOVIDO POR LA MERCANTIL PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES EL CASTILLO DE SERÓN S.L.**

1.1.- Visto que por D. Juan Carbonell Rubio, en representación de la mercantil Promociones y Construcciones “El Castillo de Serón S.L.”, se ha presentado a este Ayuntamiento para su tramitación y aprobación el proyecto “Innovación y Modificación puntual no estructural nº 1/2017 del Plan General de Ordenación Urbanística de Serón” de fecha 20 de marzo de 2017, redactado por el Arquitecto D. Francisco Carrasco Pérez.

Resultando que en el informe de Secretaría de fecha 4 de abril de 2017 se señalaba la legislación aplicable y el procedimiento a seguir durante la tramitación de la innovación propuesta.

Visto el informe favorable de la arquitecta municipal de fecha 4 de abril de 2017.

Aprobada inicialmente la innovación y modificación puntual no estructural nº 1/2017 del Plan General de Ordenación Urbanística de Serón, por Acuerdo del Pleno de fecha 06/04/2017, fue sometida a información pública durante el plazo de un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería nº 85, de fecha 08/05/2017 y en el Diario La Voz de Almería, de fecha 06/06/2017.

Constatado que en el período de información pública, no se han presentado alegaciones.

Visto que con fecha 26/06/2017, se recibió el preceptivo informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en el cual no se pronuncia en ningún sentido hasta que no se realicen las subsanaciones observadas (documento 15 del expediente).

Visto que con fecha de registro 12/06/18 número de entrada 1398 se hace entrega de 3 copias del documento “Innovación y Modificación puntual no estructural nº 1/2017 del Plan General de Ordenación Urbanística de Serón”, subsanando las deficiencias señaladas en el informe de la Delegación.

Visto el informe de la Arquitecta Municipal, de fecha 14 de junio de 2018, en el que se informa favorablemente a las modificaciones no sustanciales realizadas.

Visto que con fecha 26/07/2018, se recibió el preceptivo informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en el cual es Favorable Condicionado a “la inclusión en la Normativa Modificada del PGOU de los siguientes parámetros: en el art. 92 de la Ordenanza OE-NM-1. La Estación el parámetro de densidad, donde se estable un mínimo de 100 m2 de suelo por vivienda, sea unifamiliar o plurifamiliar, en el Núcleo de La Estación y asimismo en el art. 93. Ordenanza OE-NM-2. Los Zoilos. Donde según dicho parámetro de densidad, se establece un mínimo de 60 m2 de suelo por vivienda, sea unifamiliar o plurifamiliar, en el Núcleo de Los Zoilos.”

Visto el informe de la Arquitecta de los Servicios Técnicos Municipales, en el que consta que en relación al informe Favorable condicionado, se ha analizado el documento “Innovación y Modificación puntual no estructural nº 1/2017 del Plan General de Ordenación Urbanística de Serón”, se observa que el artículo 92 de la Ordenanza OE-NM-1 (folio 7) efectivamente incluye un parámetro de densidad fijado en 100 m2 de suelo por vivienda. Igualmente ocurre con el artículo 93 (folio 8) en el que se fija el parámetro de Densidad en 1 vivienda por cada 60 m2. Por lo que considera que el condicionado del informe queda salvado en el documento informado.

Por tanto se informa el presente expediente en sentido Favorable para la aprobación definitiva del mismo en aplicación de los arts. 31 y 32 de la LOUA 7/2002, de 17 de diciembre.

Visto el Informe-Propuesta de Secretaría, en virtud del artículo 36.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 22.2.c) y 47.2.1) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y promovida votación el Pleno por unanimidad de los miembros asistentes a la sesión, que fueron diez de los once que lo componen legalmente, adoptaron los siguientes acuerdos:

PRIMERO. Aprobar definitivamente la “Innovación y Modificación puntual no estructural nº 1/2017 del Plan General de Ordenación Urbanística de Serón” y en concreto las siguientes innovaciones:

- Según se expone en la documentación presentada, el objetivo de la innovación es modificar la categoría del uso preferente de la ordenanza OE-NM-1 del núcleo de la Estación y la Ordenanza OE-NM-2 de Los Zoilos, que actualmente prohíbe el uso de vivienda plurifamiliar. Con dicha innovación se eliminará la prohibición expresa a las tipologías de vivienda plurifamiliar, y se modificará el uso preferente de la zona para permitir el uso de vivienda colectiva, pasando a ser Residencial en la tipologías de Vivienda Unifamiliar (adosada o aislada) y Plurifamiliar.

- No se prevé alterar otros parámetros que afectan a la categoría de suelo o determinaciones urbanísticas como edificabilidad, densidad, altura, ocupación, etc. Por tanto, la modificación sólo viene a regular la posibilidad de establecer una división horizontal en los inmuebles existentes o futuros, y no afectará al resto de parámetros urbanísticos.

Los objetivos que se pretenden conseguir no se han visto modificados con la subsanación de los requerimientos realizados por la Delegación Territorial de medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

SEGUNDO. Inscribir en el Registro Administrativo Municipal la innovación mediante modificación del Plan General y remitir los documentos completos de la innovación al Registro de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Asimismo, remitir al Registro Autonómico copia del resumen ejecutivo del citado instrumento de planeamiento.

TERCERO. Previo depósito e inscripción en el Registro Autonómico y municipal, el Acuerdo de aprobación definitiva, así como el contenido del articulado de sus Normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería, indicando los recursos procedentes contra el mismo.”

## **INNOVACIÓN Y MODIFICACIÓN PUNTUAL NO ESTRUCTURAL Nº 1/2017 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SERÓN (ALMERÍA)**

PROMOTOR: PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES EL CASTILLO DE SERÓN S.L.

ARQUITECTO: FRANCISCO CARRASCO PÉREZ (COL. Nº 165 C.O.A.A.)

FECHA: MARZO-2017

### **MEMORIA**

#### **1.- ANTECEDENTES**

1.1.- Introducción

1.2.- Normativa de aplicación

#### **2.- INICIATIVA**

2.1.- Promotor

2.2.- Equipo redactor

#### **3.- OBJETIVO**

#### **4.- JUSTIFICACIÓN**

4.1.- Justificación formal y tipológica

4.2.- Justificación legal y urbanística

#### **5.- NORMATIVA MODIFICADA**

#### **6.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

#### **7.- TRAMITACIÓN**

### **1.- ANTECEDENTES**

#### **1.1.- Introducción**

El Plan General de Ordenación Urbanística de Serón (Aprobación Def. BOJA nº 182, 16 de septiembre de 2.009) preveía para los núcleos de la Estación y los Zoilos de Serón un desarrollo residencial de baja densidad y estableció respectivamente para cada uno en los artículos 92 y 93 de las Normas un uso preferente de vivienda unifamiliar, aislada o adosada, prohibiendo la vivienda plurifamiliar, al entender que dicha tipología podría contravenir el desarrollo tradicional de dichos núcleos de viviendas unifamiliares históricamente vinculadas a la actividad agrícola del mismo.

Sin embargo, esta falta de flexibilidad en el modelo tipológico residencial, junto con el cambio sociocultural y económico de los modelos tradicionales del hábitat y, sobre todo, la falta de recursos económicos propiciados por la crisis actual, ha dado lugar a una paralización de los desarrollos residenciales previstos y a la imposibilidad de proporcionar un modelo de vivienda más económico que permitiera a su población permanecer residiendo en los citados núcleos de población dando lugar a su salida y desarraigo. Es necesario, por tanto, permitir la coexistencia de la vivienda plurifamiliar con la unifamiliar, en tanto en cuanto las condiciones de densidad, edificabilidad y altura no se van a cambiar y siguen siendo las mismas

#### **1.2.- Normativa de aplicación**

El planeamiento general de Serón lo constituye:

A. Plan General de Ordenación Urbanística de Serón en los siguientes ámbitos:

1. Según resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo de fecha 21/05/2008:

a. El suelo urbano consolidado de los núcleos de Serón, Los Zoilos y La Estación.

b. El suelo urbano no consolidado incluido en Unidades de Ejecución de los núcleos de Serón, Los Zoilos y la Estación, a excepción de la denominada UE-Z-3 del núcleo de Los Zoilos.

c. El suelo no urbanizable

2. Según resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo de fecha 14/05/2009:

a. El suelo urbano no consolidado no incluido en Unidades de Ejecución de los núcleos de Serón, Los Zoilos y La Estación.

3. Según resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo de fecha 16/06/2010:

a. La UE-Z-3 del núcleo de Los Zoilos

4. Según resolución Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo de fecha 21/09/2011:

a. Corrección de errores del documento vigente, fundamentalmente en planos de alineaciones.

B. Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 30/06/1989 para el resto de determinaciones.

C. Modificación del planeamiento general según resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo de fecha 21/09/2011 que afecta a algunos ámbitos del suelo urbano no consolidado sin delimitar unidad de ejecución que pasan a ser suelo urbano consolidado al justificarse errores cometidos en el documento del Plan General de Ordenación Urbanística definitivamente aprobado.

D. Modificación del Planeamiento general según Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo de fecha 10/04/2012 que afecta al ámbito de la UE-1 del núcleo de Serón, resultado del cual se reclasifica una pequeña superficie de suelo no urbanizable como suelo urbano no consolidado (194 m<sup>2</sup>) y se re-categoriza en la misma proporción (194 m<sup>2</sup>) otra porción de suelo urbano no consolidado como suelo urbano consolidado.

F. Ordenanza municipal reguladora para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos de hábitat rural diseminado existentes en el municipio de Serón, aprobada en el Pleno de 20 de Diciembre de 2012

G. Modificación del Planeamiento general según Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo de fecha 13 de Febrero de 2013 que afecta al sector de suelo urbano no consolidado denominado UE-Z-3 reclasificando suelo no urbanizable como urbano no consolidado y viceversa, sin alterar la superficie total del ámbito. Disminución del SGEL incluidos en el ámbito, pasando de los 1.367 m<sup>2</sup> a 120 m<sup>2</sup>. Reclasificación de 1.367 m<sup>2</sup> de suelo o urbanizable como SGEL junto a las instalaciones deportivas municipales.

H. Modificación del Planeamiento general con aprobación definitiva en el Pleno de 25 de febrero de 2014 relativa a la "Modificación Puntual nº 1 de 2013 de Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidad de Ejecución", mediante la que se ajusta el número máximo de viviendas permitidas en el Suelo Urbano no Consolidado no incluido en UE en los núcleos de Serón, Los Zoilos y La Estación.

## 2.- INICIATIVA

La Iniciativa del presente documento de Innovación y Modificación Puntual del PGOU de Serón, tal como prevé la Ley, es particular a instancia de parte.

### 2.1.- Promotor

A requerimiento de D. Juan Antonio Carbonell Rubio, con D.N.I. nº 27.213.169-Y, y domicilio en C/ Alburquerque nº 13 de Lorca (Murcia), en nombre y representación de Construcciones y Promociones El Castillo de Serón, S.L., con C.I.F. B-04215430, y domicilio social en C/ Velásquez, nº 2 de Serón (Almería), como vecino de Serón, como promotor y constructor y como propietario de suelo urbano del Núcleo de La Estación de Serón, se redacta el presente documento de Innovación y Modificación Puntual No Estructural de Elementos del Plan General de Ordenación Urbanística de Serón.

### 2.2.- Equipo redactor

El presente documento ha sido redactado por el arquitecto D. Francisco Carrasco Pérez, con domicilio en calle Los Huertos, nº 33, de la localidad de Olula del Río, y colegiado nº 165 del Colegio Oficial de Arquitectos de Almería.

## 3.- OBJETIVO

El presente documento tiene por objeto, como se ha indicado anteriormente, MODIFICAR el Apartado 3 de los Artículos 92 y 93 de la Normativa del PGOU de Serón relativo al Uso residencial de las ordenanzas OE-NM-1 Núcleo de La Estación y OE-NM-2 Núcleo de los Zoilos, al objeto de permitir la tipología de vivienda plurifamiliar.

## 4.- JUSTIFICACIÓN

### 4.1.- Justificación formal y tipológica

La Modificación propuesta se justifica por el hecho de que no tiene sentido prohibir la vivienda plurifamiliar, ni contraviene los parámetros de baja densidad y altura de la ordenanza OE-NM-1 la coexistencia de viviendas plurifamiliares con las unifamiliares aisladas o adosadas como uso preferente y, sin embargo, es una tipología residencial que resolvería mejor la edificación a calles a distinta cota dada la topografía existente, proporcionaría un modelo de vivienda más asequible y viable económicamente hablando, además de permitir la conversión de actuales viviendas unifamiliares de gran tamaño en viviendas plurifamiliares más pequeñas con la segregación en elementos independientes de ambas plantas, dando respuesta a la necesidad social, acuciada por la crisis, de que padres e hijos puedan seguir viviendo en los núcleos de La Estación y Los Zoilos y evitando situaciones de desarraigo.

### 4.2.- Justificación legal y urbanística

La presente Modificación Puntual tiene por exclusivo objeto la adaptación y/o corrección de determinados aspectos de carácter normativo general del PGOU de Serón, por lo tanto, a la luz del articulado de la LOUA:

No se trata de una REVISIÓN al no conllevar un Modelo Territorial distinto al contenido en el PGOU, no alterando los elementos determinantes del Modelo Territorial de dicho Plan, es decir:

- Red Viaria Principal
- Sistemas Generales de Espacios Libres
- Criterios de asignación de los usos globales
- Clasificación y sus criterios de protección, del Suelo No Urbanizable de Especial Protección

No constituye Revisión Parcial al no alterar ni el conjunto ni ninguna de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de ámbito territorial alguno.

Así mismo, no tiene por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto homogéneo ni tienen incidencia funcional en terrenos localizados fuera de su ámbito o altere el Modelo Territorial adoptado por el Plan.

Por todo ello, queda justificado a la luz de lo dispuesto en el artículo 37. Revisión de los instrumentos de planeamiento; concepto y procedencia y el artículo 38. Modificación de los instrumentos de planeamiento; concepto y procedencia de la LOUA que el presente documento constituye una Modificación Puntual.

Así mismo, analizando el contenido del presente documento, a la luz de los citados artículos se demuestra que su contenido no afecta a las determinaciones del plan correspondiente a la Ordenación Estructural:

No afección a las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:

No afecta a la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adaptado por el plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.

De acuerdo con lo establecido en Artículo 10 d ela Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

No afecta a la clasificación urbanística de cada terreno ni a cada una de sus categorías.

No afecta a la calificación de terrenos como Sistemas Generales.

No afecta a la Red de tráfico y peatonal estructural.

No afecta a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable.

No afecta a la delimitación de los sectores del Suelo Urbano No Consolidado.

No afecta a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores.

No afecta a las determinaciones relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública

No afecta a la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado así como a los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización.

No afecta a las determinaciones que identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección.

No afecta a determinaciones que establezcan medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable.

No afecta a las determinaciones que definen los ámbitos de especial protección en el centro histórico, las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas que establecen su régimen de protección aplicable.

No afecta a las determinaciones que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

La Modificación no altera la densidad de viviendas, ni el aprovechamiento urbanístico.

El cambio afecta exclusivamente a las condiciones de la edificación en lo referente a las condiciones tipológicas de manera que queda abierta la posibilidad del uso de tipologías de vivienda colectiva o de vivienda unifamiliar.

No se introducen modificaciones en las reservas de suelo para dotaciones y espacios libres al no incrementarse el número de viviendas/habitantes.

Por todo ello, la presente Modificación Puntual solo afecta a determinaciones de la Ordenación Pormenorizada, ya sea preceptiva o potestativa.

## 5.- NORMATIVA MODIFICADA

Actualmente la Ordenanza OE-NM-1 del núcleo de La Estación y la Ordenanza OE-NM-2 del núcleo de Los Zuilos, reflejadas respectivamente en los artículos 92 y 93 de la Normativa del Plan General están redactados de la siguiente manera:

### ART. 92. Ordenanza OE-NM-1. La Estación.

1. Ámbito de Aplicación.

La Estación.

2. Normas Generales.

Aplicación del Capítulo VI "Normas Generales de Edificación y Urbanización" de La Normativa del P.G.O.U.

3. Usos.

Uso preferente: Vivienda unifamiliar, aislada o adosada.

No se permitirá la vivienda plurifamiliar.

Usos permitidos de talleres e industrias compatibles con uso residencial, comercios, hoteles, equipamiento y edificios públicos.

Se admitirán también instalaciones complementarias para la agricultura.

4. Altura máxima.

2 plantas o 7 m.

5. Condiciones de aprovechamiento.

Ocupación.

Se determinará en función del tamaño de parcela:

TAMAÑO DE PARCELA	ÍNDICE DE OCUPACIÓN	INDICE DE EDIFICABILIDAD
(en m <sup>2</sup> )		(en m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> parcela, y para le=1,8 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> cimentación)
de 100 a 150	80%	1,44
de 150 a 200	70%	1,26
de 200 a 400	60%	1,08
más de 400	50%	0,90

## 6. Parcela mínima.

100 m2. En circunstancias excepcionales, el Ayuntamiento podrá autorizar tanto segregaciones como edificaciones de nueva planta en parcelas de superficie menor de la mínima.

## 7. Parcela máxima.

600m2. La ocupación en casos de parcela mayor de 600 m2 se justificará mediante Estudio de Detalle.

## 8 Otros datos de interés.

No se admitirán actuaciones urbanísticas que supongan la transformación del uso agrícola de los terrenos circundantes al núcleo, tales como parcelaciones urbanísticas, o aperturas de nuevas calles.

**ART. 93. Ordenanza OE-NM-2. Los Zoilos.**

## 1. Ámbito de Aplicación.

Los Zoilos.

## 2. Normas Generales.

Aplicación del Capítulo VI "Normas Generales de Edificación y Urbanización" de La Normativa del P.G.O.U.

## 3. Usos.

Uso preferente: Vivienda unifamiliar, aislada o adosada.

No se permitirá la vivienda plurifamiliar.

Usos permitidos de talleres e industrias compatibles con uso residencial, comercios, hoteles, equipamiento y edificios públicos.

Se admitirán también instalaciones complementarias para la agricultura.

## 4. Altura máxima.

2 plantas o 7 m.

## 5. Condiciones de aprovechamiento.

## 5.1. Para el Suelo Urbano Consolidado

Edificabilidad: 2 m2/m2

## 5.2. Para el Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidad de Ejecución

La edificabilidad sobre la parcela neta será de 0,8 m2/m2. Se admitirá la edificabilidad existente de las parcelas ya construidas cuando ésta sea superior a la permitida, pudiéndose autorizar obras de rehabilitación o sustitución sobre las mismas siempre que no impliquen incremento de edificabilidad existente.

## 6. Parcela mínima.

## 6.1. Para el Suelo Urbano Consolidado

Parcela mínima. 60 m2

En circunstancias excepcionales que no se permitan la agrupación o reparcelación podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a 1989.

## 6.2. Para el Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidad de Ejecución.

La parcela mínima será de 200 m2. Se tolerarán parcelas de tamaño inferior siempre que puedan acreditar su existencia anterior a la entrada en vigor de esta normativa.

## 7. Otros datos de interés.

No se admitirán actuaciones urbanísticas que supongan la transformación del uso agrícola de los terrenos circundantes al núcleo, tales como parcelaciones urbanísticas, aperturas de nuevas calles o promoción de grupos de viviendas.

Con la presente Modificación Puntual Nº 1/2007 no estructural del PGOU los artículos 92 y 93 de la Normativa del PGOU de Serón quedarán redactados como sigue:

**ART. 92. Ordenanza OE-NM-1. La Estación.**

## 1. Ámbito de Aplicación.

La Estación.

## 2. Normas Generales.

Aplicación del Capítulo VI "Normas Generales de Edificación y Urbanización" de La Normativa del P.G.O.U.

## 3. Usos.

Uso preferente: Vivienda unifamiliar, aislada o adosada, y vivienda plurifamiliar.

Usos permitidos de talleres e industrias compatibles con uso residencial, comercios, hoteles, equipamiento y edificios públicos.

Se admitirán también instalaciones complementarias para la agricultura.

## 4. Altura máxima.

2 plantas o 7 m.

## 5. Condiciones de aprovechamiento.

Ocupación.

Se determinará en función del tamaño de parcela:

TAMAÑO DE PARCELA	ÍNDICE DE OCUPACIÓN	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD
(en m2)		(en m2t/m2 parcela, y para le=1,8 m2t/m2 cimentación)
de 100 a 150	80%	1,44
de 150 a 200	70%	1,26
de 200 a 400	60%	1,08
más de 400	50%	0,90

Densidad.

1 vivienda por cada 100m<sup>2</sup> de suelo.

6. Parcela mínima.

En general, 100 m<sup>2</sup>. Para el caso de vivienda plurifamiliar 200m<sup>2</sup>. En circunstancias excepcionales, el Ayuntamiento podrá autorizar tanto segregaciones como edificaciones de nueva planta en parcelas de superficie menor de la mínima.

7. Parcela máxima.

600 m<sup>2</sup>. La ocupación en casos de parcela mayor de 600 m<sup>2</sup> se justificará mediante Estudio de Detalle.

8 Otros datos de interés.

No se admitirán actuaciones urbanísticas que supongan la transformación del uso agrícola de los terrenos circundantes al núcleo, tales como parcelaciones urbanísticas, o aperturas de nuevas calles.

#### **ART. 93. Ordenanza OE-NM-2. Los Zoilos.**

1. Ámbito de Aplicación.

Los Zoilos.

2. Normas Generales.

Aplicación del Capítulo VI "Normas Generales de Edificación y Urbanización" de La Normativa del P.G.O.U.

3. Usos.

Uso preferente: Vivienda unifamiliar, aislada o adosada, y vivienda plurifamiliar.

Usos permitidos de talleres e industrias compatibles con uso residencial, comercios, hoteles, equipamiento y edificios públicos.

Se admitirán también instalaciones complementarias para la agricultura.

4. Altura máxima.

2 plantas o 7 m.

5. Condiciones de aprovechamiento.

5.1. Para el Suelo Urbano Consolidado

Edificabilidad: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Densidad: 1 vivienda por cada 60 m<sup>2</sup> de suelo.

5.2. Para el Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidad de Ejecución

La edificabilidad sobre la parcela neta será de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Se admitirá la edificabilidad existente de las parcelas ya construidas cuando ésta sea superior a la permitida, pudiéndose autorizar obras de rehabilitación o sustitución sobre las mismas siempre que no impliquen incremento de edificabilidad existente.

6. Parcela mínima.

6.1. Para el Suelo Urbano Consolidado

En general 60 m<sup>2</sup>. Para el caso de vivienda plurifamiliar 120 m<sup>2</sup>.

En circunstancias excepcionales que no se permitan la agrupación o reparcelación podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a 1989.

6.2. Para el Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidad de Ejecución.

La parcela mínima será de 200 m<sup>2</sup>. Se tolerarán parcelas de tamaño inferior siempre que puedan acreditar su existencia anterior a la entrada en vigor de esta normativa.

7. Otros datos de interés.

No se admitirán actuaciones urbanísticas que supongan la transformación del uso agrícola de los terrenos circundantes al núcleo, tales como parcelaciones urbanísticas, aperturas de nuevas calles o promoción de grupos de viviendas.

#### **6.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

La conveniencia y oportunidad de la Modificación Puntual propuesta con el presente documento viene justificada por la necesidad de permitir una tipología residencial que va a resolver un problema social en la edificación existente además de permitir una mayor flexibilidad tipológica que haga más viable el desarrollo del suelo urbano no edificado con modelos edificatorios más acordes a la realidad y posibilidades económicas de los habitantes de los núcleos de La Estación y Los Zoilos y permita salir poco a poco de la situación actual de estancamiento en la construcción de viviendas.

#### **7.- TRAMITACIÓN**

La Innovación y Modificación Puntual de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento está prevista y regulada en el art. 6 de la Ley 7/02. Su tramitación se llevará a cabo por el procedimiento establecido en el art. 32 de la Ley 7/02.

##### Artículo 32. Tramitación de los instrumentos de planeamiento

1.- El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las siguientes reglas:

1ª.- Iniciación.

a) En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal o de sus innovaciones. De oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o, solo en los casos de modificaciones, en virtud de propuesta realizada por cualquiera otra Administración o entidad pública o de petición formulada por persona privada

(...) en el supuesto de solicitud por iniciativa particular, la Administración competente para la tramitación, salvo que decida no admitirla mediante resolución motivada, podrá requerir al solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquélla y en todo caso antes de la aprobación inicial, para que subsane y, en su caso, mejore la documentación. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para notificar la resolución. (...)

2.- En los procedimientos hincados a instancia de parte, conforme a lo establecido en el apartado b) de la regla 1ª del apartado anterior, transcurridos tres meses desde la entrada de la solicitud, y del correspondiente proyecto en el registro del órgano competente sin que sea notificada la resolución de la aprobación inicial, el interesado podrá instar el sometimiento a la información pública de la forma que se establece en el siguiente apartado. Practicada la información pública por e interesado, éste podrá remitir la documentación acreditativa del cumplimiento de este trámite y el proyecto del instrumento de planeamiento a la Consejería competente en materia de urbanismo para la emisión, si hubiere lugar, del informe previsto en el artículo 31.2.C). Evacuado este informe o transcurrido el plazo para su emisión, se solicitará al órgano competente la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, quien habrá de dictar la resolución expresa y su notificación al interesado en el plazo máximo de tres meses; transcurrido este plazo, el solicitante podrá entender estimada su solicitud, salvo informe desfavorable de la Consejería competente en materia de urbanismo.

Cuando la aprobación definitiva corresponda a la Consejería competente en materia de urbanismo, el solicitante podrá, desde que hayan transcurrido en su totalidad los plazos establecidos en el párrafo anterior, instar ante la misma la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento. Instada ésta, dicha Consejería requerirá de la Administración responsable de la tramitación de la iniciativa particular la remisión del expediente administrativo en el plazo de diez días, siendo esta Administración incompetente para adoptar cualquier decisión o realizar cualquier actuación distinta de la de la remisión del expediente. El plazo máximo para resolver sobre la aprobación definitiva será de tres meses desde la reiteración de la solicitud, transcurrido el cual sin notificación de resolución expresa, el solicitante podrá entender estimada su solicitud, salvo que afecte a la ordenación estructural y cuando se trate de Planes de Sectorización.

3.- El trámite de información pública por iniciativa de particular a que hace referencia el apartado anterior habrá de seguir las siguientes reglas:

1ª. El interesado anunciará la convocatoria de la información pública en el Boletín Oficial que hubiere correspondido de haber actuado la Administración competente para su tramitación. En la convocatoria se identificarán los trámites administrativos realizados y el Ayuntamiento donde se podrá consultar el expediente y dirigir las alegaciones.

2ª. La Secretaria General del Ayuntamiento estará obligada a disponer lo necesario para la pública consulta de la documentación y emitirá certificación de las alegaciones presentadas, dando traslado de una copia de éstas y de la certificación al interesado.

3ª. En los casos en los que sea necesario llamar al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el correspondiente ámbito de ordenación, la convocatoria se notificará por vía notarial, acreditándose su práctica mediante el oportuno testimonio notarial.

En Serón, a 20 de Marzo del 2017.

Fdo.- D. Francisco Carrasco Pérez

Arquitecto

## **INNOVACIÓN Y MODIFICACIÓN PUNTUAL NO ESTRUCTURAL Nº 1/2017 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SERÓN (ALMERÍA)**

### **ANEXO 1**

PROMOTOR: PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES EL CASTILLO DE SERÓN S.L.

ARQUITECTO: FRANCISCO CARRASCO PÉREZ (COL. Nº 165 C.O.A.A.)

FECHA: MARZO-2017

#### **ANEXO 1**

- 1.- Introducción
- 2.- Estudio Económico-Financiero
- 3.- Informe de Sostenibilidad Económica
- 4.- Resumen Ejecutivo

#### **1.- Introducción**

Se aporta Anexo 1 para cumplimiento de los artículos 36 y 19 LOUA.

En relación al artículo 36.1 de la LOUA "Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimientos regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos." Por tanto se deberá completar la documentación presentada en base al:

- Artículo 19.1.a)3ª) de la LOUA, el documento deberá incluir un estudio económico-financiero.

- Artículo 19.1.a)5ª) de la LOUA, los planes de iniciativa particular habrán de contener identificación completa y precisa y la fundamentación de su viabilidad técnica y económica. Por tanto habrá que aportar el informe de Sostenibilidad Económica.

- Artículo 19.3 de la LOUA, el documento deberá incluir un Resumen Ejecutivo.

#### **2.- Estudio Económico-Financiero**

La presente modificación puntual nº 1/2017 del Plan General de Ordenación Urbanística dado su alcance NO AFECTA el Estudio Económico-Financiero del mismo.

#### **3.- Informe de Sostenibilidad Económica**

La presente modificación puntual nº 1/2017 del Plan General de Ordenación Urbanística dado su alcance NO AFECTA la Sostenibilidad Económica del mismo.

#### 4.- Resumen Ejecutivo

El presente documento de Innovación y Modificación Puntual No Estructural nº 1/2017 del Plan General de Ordenación Urbanística de Serón modifica los apartados 3, 5 y 6 de la Ordenanza OE-NM-1 Núcleo de La Estación (art. 92 de las Normas) y los apartados 3, 5 y 6 de la Ordenanza OE-NM-2 Núcleo de los Zoilos (art. 93 de las Normas) al objeto de permitir, en ambas, el uso preferente de vivienda plurifamiliar junto con el de vivienda unifamiliar, sin modificar con ello las actuales condiciones de edificabilidad, ocupación, densidad, altura, etc.

En Serón, a 20 de Marzo del 2017.

Fdo.- D. Francisco Carrasco Pérez

Arquitecto

### INNOVACIÓN Y MODIFICACIÓN PUNTUAL NO ESTRUCTURAL Nº 1/2017 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SERÓN (ALMERÍA)

#### ANEXO 2

PROMOTOR: PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES EL CASTILLO DE SERON S.L.

ARQUITECTO: FRANCISCO CARRASCO PÉREZ (COL. Nº 165 C.O.A.A.)

FECHA: MARZO-2017

#### ANEXO 2

0.- Observaciones al documento

1.- Ajuste documento a Modificación 1 (25-feb-2014)

2.- Justificación incremento densidad inferior al 20%

3.- Justificación no aumento aprovechamiento lucrativo

#### 0.- Observaciones al documento

Según documento recibido de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se realizan las siguientes observaciones al documento técnico presentado:

- La redacción del texto de la normativa actual de los artículos 92 y 93 no Incluye los cambios operados en los mismos derivados de la modificación nº 1 del PGOU aprobada definitivamente el 25 de febrero de 2014. Estando asimismo esta modificación pendiente de su publicación en BOP para su entrada en vigor.

- El cambio de tipología en las ordenanzas de unifamiliar a plurifamiliar conlleva de forma indirecta un aumento de densidad de los ámbitos implicados, por lo que habrá de computarse y justificarse que el incremento no supera el 20% del inicial para que la innovación mantenga su carácter pormenorizado, en virtud de lo establecido en la Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo en relación a la aplicación de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Asimismo, además del aumento de densidad, el cambio de tipología de unifamiliar a plurifamiliar puede conllevar un aumento del aprovechamiento lucrativo, no por aumento de superficie de techo, si no debido al contenido económico del derecho de propiedad, según define el artículo 59 de la LOUA, y por tanto la presente modificación habría de contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, en virtud del artículo 36 de la LOUA.

#### 1.- Ajuste del Documento a la Modificación 1 (25-feb-2014)

Se ajustan los parámetros del documento a la Modificación nº 1 de 25 de febrero de 2014 (publicada BOP 103, 2 de junio de 2014), quedando el apartado 5 como sigue:

#### 5.- NORMATIVA MODIFICADA

Actualmente la Ordenanza OE-NM-1 del núcleo de La Estación y la Ordenanza OE-NM-2 del núcleo de Los Zoilos, reflejadas respectivamente en los artículos 92 y 93 de la Normativa del Plan General están redactados de la siguiente manera:

#### ART. 92. Ordenanza OE-NM-1. La Estación.

1. Ámbito de Aplicación.

La Estación.

2. Normas Generales.

Aplicación del Capítulo VI "Normas Generales de Edificación y Urbanización" de La Normativa del P.G.O.U.

3. Usos.

Uso preferente: Vivienda unifamiliar, aislada o adosada.

No se permitirá la vivienda plurifamiliar.

Usos permitidos de talleres e industrias compatibles con uso residencial, comercios, hoteles, equipamiento y edificios públicos.

Se admitirán también instalaciones complementarias para la agricultura.

4. Altura máxima.

2 plantas o 7 m.

5. Condiciones de aprovechamiento.

Ocupación.

Se determinará en función del tamaño de parcela:

TAMAÑO DE PARCELA	ÍNDICE DE OCUPACIÓN	INDICE DE EDIFICABILIDAD
(en m <sup>2</sup> )		(en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> parcela, y para $l \leq 1,8$ m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> cimentación)
de 100 a 150	80%	1,44
de 150 a 200	70%	1,26
de 200 a 400	60%	1,08
más de 400	50%	0,90

6. Parcela mínima.

100 m<sup>2</sup>. En circunstancias excepcionales, el Ayuntamiento podrá autorizar tanto segregaciones como edificaciones de nueva planta en parcelas de superficie menor de la mínima.

7. Parcela máxima.

600 m<sup>2</sup>. La ocupación en casos de parcela mayor de 600 m<sup>2</sup> se justificará mediante Estudio de Detalle.

8 Otros datos de interés.

No se admitirán actuaciones urbanísticas que supongan la transformación del uso agrícola de los terrenos circundantes al núcleo, tales como parcelaciones urbanísticas, o aperturas de nuevas calles.

**ART. 93. Ordenanza OE-NM-2. Los Zoilos.**

1. Ámbito de Aplicación.

Los Zoilos.

2. Normas Generales.

Aplicación del Capítulo VI "Normas Generales de Edificación y Urbanización" de La Normativa del P.G.O.U.

3. Usos.

Uso preferente: Vivienda unifamiliar, aislada o adosada.

No se permitirá la vivienda plurifamiliar.

Usos permitidos de talleres e industrias compatibles con uso residencial, comercios, hoteles, equipamiento y edificios públicos.

Se admitirán también instalaciones complementarias para la agricultura.

4. Altura máxima.

2 plantas o 7 m.

5. Condiciones de aprovechamiento.

5.1. Para el Suelo Urbano Consolidado

Edificabilidad: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

5.2. Para el Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidad de Ejecución

La edificabilidad sobre la parcela neta será de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Se admitirá la edificabilidad existente de las parcelas ya construidas cuando ésta sea superior a la permitida, pudiéndose autorizar obras de rehabilitación o sustitución sobre las mismas siempre que no impliquen incremento de edificabilidad existente.

6. Parcela mínima.

6.1. Para el Suelo Urbano Consolidado

Parcela mínima. 60 m<sup>2</sup>

En circunstancias excepcionales que no se permitan la agrupación o reparcelación podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a 1989.

6.2. Para el Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidad de Ejecución.

La parcela mínima será de 200 m<sup>2</sup>. Se tolerarán parcelas de tamaño inferior siempre que puedan acreditar su existencia anterior a la entrada en vigor de esta normativa.

7. Otros datos de interés.

No se admitirán actuaciones urbanísticas que supongan la transformación del uso agrícola de los terrenos circundantes al núcleo, tales como parcelaciones urbanísticas, aperturas de nuevas calles o promoción de grupos de viviendas.

Con la presente Modificación Puntual N° 1/2007 no estructural del PGOU los artículos 92 y 93 de la Normativa del PGOU de Serón quedarán redactados como sigue:

**ART. 92. Ordenanza OE-NM-1. La Estación.**

1. Ámbito de Aplicación.

La Estación.

2. Normas Generales.

Aplicación del Capítulo VI "Normas Generales de Edificación y Urbanización" de La Normativa del P.G.O.U.

3. Usos.

Uso preferente: Vivienda unifamiliar, aislada o adosada, y vivienda plurifamiliar.

Usos permitidos de talleres e industrias compatibles con uso residencial, comercios, hoteles, equipamiento y edificios públicos.

Se admitirán también instalaciones complementarias para la agricultura.

4. Altura máxima.

2 plantas o 7 m.

## 5. Condiciones de aprovechamiento.

## Ocupación.

Se determinará en función del tamaño de parcela:

TAMAÑO DE PARCELA	ÍNDICE DE OCUPACIÓN	INDICE DE EDIFICABILIDAD
(en m <sup>2</sup> )		(en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> parcela, y para $le=1,8$ m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> cimentación)
de 100 a 150	80%	1,44
de 150 a 200	70%	1,26
de 200 a 400	60%	1,08
más de 400	50%	0,90

## 6. Parcela mínima.

100 m<sup>2</sup>. En circunstancias excepcionales, el Ayuntamiento podrá autorizar tanto segregaciones como edificaciones de nueva planta en parcelas de superficie menor de la mínima.

## 7. Parcela máxima.

600m<sup>2</sup>. La ocupación en casos de parcela mayor de 600 m<sup>2</sup> se justificará mediante Estudio de Detalle.

## 8 Otros datos de interés.

No se admitirán actuaciones urbanísticas que supongan la transformación del uso agrícola de los terrenos circundantes al núcleo, tales como parcelaciones urbanísticas, o aperturas de nuevas calles.

**ART. 93. Ordenanza OE-NM-2. Los Zoilos.**

## 1. Ámbito de Aplicación.

Los Zoilos.

## 2. Normas Generales.

Aplicación del Capítulo VI "Normas Generales de Edificación y Urbanización" de La Normativa del P.G.O.U.

## 3. Usos.

Uso preferente: Vivienda unifamiliar, aislada o adosada, y vivienda plurifamiliar.

Usos permitidos de talleres e industrias compatibles con uso residencial, comercios, hoteles, equipamiento y edificios públicos.

Se admitirán también instalaciones complementarias para la agricultura.

## 4. Altura máxima.

2 plantas o 7 m.

## 5. Condiciones de aprovechamiento.

## 5.1. Para el Suelo Urbano Consolidado

Edificabilidad: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

## 5.2. Para el Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidad de Ejecución

La edificabilidad sobre la parcela neta será de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Se admitirá la edificabilidad existente de las parcelas ya construidas cuando ésta sea superior a la permitida, pudiéndose autorizar obras de rehabilitación o sustitución sobre las mismas siempre que no impliquen incremento de edificabilidad existente.

## 6. Parcela mínima.

## 6.1. Para el Suelo Urbano Consolidado

Parcela mínima. 60 m<sup>2</sup>

En circunstancias excepcionales que no se permitan la agrupación o reparcelación podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a 1989.

## 6.2. Para el Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidad de Ejecución.

La parcela mínima será de 200 m<sup>2</sup>. Se tolerarán parcelas de tamaño inferior siempre que puedan acreditar su existencia anterior a la entrada en vigor de esta normativa.

## 7. Otros datos de interés.

No se admitirán actuaciones urbanísticas que supongan la transformación del uso agrícola de los terrenos circundantes al núcleo, tales como parcelaciones urbanísticas, aperturas de nuevas calles o promoción de grupos de viviendas.

**2.- Justificación incremento de densidad inferior al 20%**

En virtud de lo establecido en la instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía en relación a la aplicación de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

**3.- Determinaciones sobre densidad de vivienda en el planeamiento urbanístico.**

3.1. La determinación sobre la densidad de vivienda en los Planes Generales de Ordenación Urbanística que al momento de la entrada en vigor de la Ley 2/2012, de 30 de enero, no haya recaído Aprobación Inicial, deberá quedar expresada conforme a la horquilla de densidad en varios tramos prevista en el artículo 10.1.A).d) de LOUA.

3.2. Respecto de aquellos Planes Generales de Ordenación Urbanística que cuenten con Aprobación Inicial a la fecha de entrada en vigor de la reforma legislativa, se podrán adoptar dichas determinaciones relativas a la densidad, como parte de la incorporación del conjunto de las determinaciones y contenido objeto de la reforma legislativa, mediante nueva Aprobación Inicial o Provisional del mismo, y sometiendo el Plan General a nueva información pública.

3.3. En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística vigentes, siendo la densidad de viviendas el número exacto de viviendas susceptibles de edificarse en un ámbito concreto o la ratio expresada en un número concreto de unidades por hectáreas, esta densidad de viviendas mantendrá su carácter estructural, modulable en un 20% de incremento o decremento respecto de la cifra indicada, conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2012, de 30 de enero. La fijación del número exacto de viviendas que no supere el porcentaje de Incremento o decremento expresado, y siempre que no se alteren otras determinaciones de la ordenación estructural, se concretará mediante la innovación de carácter pormenorizado del Plan General de Ordenación Urbanística. En el mismo expediente de innovación de la ordenación pormenorizada podrá tramitarse, si ésta aún no existiera, la ordenación detallada referida al ámbito concreto. En el caso de que la ordenación detallada ya estuviere aprobada, a la innovación de la ordenación pormenorizada antes referida podrá incorporarse -para su tramitación y aprobación conjunta- las alteraciones o ajustes de la ordenación pormenorizada y detallada que resultaren necesarios para acoger y hacer efectiva la materialización del número exacto de viviendas.

3.4. La innovación a la que hace referencia el apartado anterior (3.3) deberá analizar los elementos de la ordenación pormenorizada y, en su caso, de la detallada vigentes que son necesarios alterar o reajustar para materializar el número de viviendas, y cuales son las Administraciones u organismos que hayan de emitir informes sectoriales por afectarles tales alteraciones. Por celeridad y economía procesal, no sería necesaria la reiteración de informes y pronunciamientos de organismos que ya emitieron en su momento sus correspondientes pronunciamientos e Informes si la alteración o reajuste de la ordenación pormenorizada o detallada no supone afección alguna a estos intereses públicos. En este sentido, sería recomendable que este aspecto quedara reflejado en el documento que se someta a aprobación inicial, o en el acuerdo relativo a esta aprobación.

3.5. Los Planes de Sectorización y las innovaciones de planeamiento que tengan por objeto un nueva clasificación de suelo residencial o cambios de usos globales con destino a uso residencial fijarán, como ordenación estructural, la densidad en la forma establecida en el artículo 10.1.A d) de la LOUA, todo ello conforme al apartado 2 de esta Instrucción.

3.6. La incorporación al planeamiento general vigente de las modificaciones Introducidas en la LOUA por la Ley 2/2012, de 30 de enero, que afecten a las determinaciones de carácter estructural de estos planes se deberá realizar para la totalidad del territorio municipal y del conjunto de determinaciones estructurales mediante la innovación estructural de dicho planeamiento conforme al artículo 36 de la LOUA. No siendo posible la incorporación parcial de dichas modificaciones.

3.7. Para el Incremento de densidad de las áreas o sectores respecto de las que ya se haya introducido correcciones de ésta mediante la adaptación parcial a la LOUA conforme al Decreto 11/2008, de 22 de enero, se estará a lo regulado en la disposición adicional primera de la Ley 2/2012, de 30 de enero.

La modificación de los artículos 92 y 93 del PGOU de Serón y con ello la Ordenanza en los Núcleos de la Estación y Los Zoilos al objeto de compatibilizar en uso residencial la tipología de vivienda plurifamiliar no supone una alteración del número de viviendas susceptible de edificarse superior al 20% del existente o previsto en dichos ámbitos ni en el conjunto del municipio, por las siguientes razones:

- En primer lugar, no se modifican las condiciones de ocupación, edificabilidad, altura, separación a linderos, etc. establecidos en los mismos, por lo que el techo total edificable es exactamente el mismo y el ratio de m<sup>2</sup> de techo por vivienda tampoco se modifica, por lo que, en teoría el número total de viviendas previsto sería el mismo.

- En segundo lugar, el Suelo Urbano no Consolidado no incluido en unidad de ejecución de Los Zoilos afectado por la ordenanza que se modifica tiene ya asignado un número máximo de viviendas por el PGOU (tal como ocurre en el Suelo Urbano no Consolidado en unidad de ejecución y en el Suelo Urbanizable de ambos núcleos). Dicha densidad no se altera con la modificación propuesta, e independientemente de la tipología residencial, el número máximo de viviendas se mantiene en dichos suelos, no existiendo, por tanto, aumento de densidad alguno.

- Respecto del Suelo Urbano consolidado, el PGOU no establece previsión de crecimiento, ya que prácticamente todos los solares están ya ocupados y edificados, y los vacíos existentes corresponden a jardines y patios traseros de las viviendas ya existentes, por lo que la tipología plurifamiliar se aplicaría en aquellos casos puntuales de cambios de uso o de reformas de viviendas unifamiliares existentes que las convirtieran en plurifamiliares al objeto de acoger la emancipación de algún hijo, motivos por los que se ha tramitado esta modificación. Por tanto, en el peor de los casos, estaríamos hablando de actuaciones puntuales que, en el periodo de vigencia del PGOU, apenas alcanzaría el 5-8% del total de edificaciones existentes, con lo cual, nunca estaríamos hablando de incrementos de densidad superiores al 10-15% en los ámbitos concretos del suelo urbano consolidado de los núcleos de La Estación y Los Zoilos. No olvidemos que la dinámica de crecimiento del municipio es pequeña y la tendencia tipológica natural de los núcleos afectados por la modificación propuesta es la de vivienda unifamiliar con jardín. Para poder explicar con números lo expuesto, aportamos un cuadro de densidades y número de viviendas existente y previsto por el PGOU en los núcleos de Serón, La Estación y Los Zoilos aportado por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Serón, donde podemos observar lo anteriormente expuesto. Asimismo, en la cartografía catastral de ambos núcleos puede observarse que el suelo urbano consolidado está prácticamente agotado en los mismos.

No obstante y al objeto de asegurar que dichos incrementos de densidad superiores al 20% no se van a producir se van a incorporar en las ordenanzas modificadas algunos cambios:

- En primer lugar, la parcela mínima en cada ordenanza modificada será del doble a la establecida para el caso de vivienda plurifamiliar.

- En segundo lugar, vamos a establecer en las condiciones de aprovechamiento de cada una de ellas un parámetro de densidad máxima, que en base a las condiciones de cada núcleo será de 100 m<sup>2</sup> de suelo por vivienda en el Núcleo de La Estación y de 60 m<sup>2</sup> de suelo por vivienda en el Núcleo de Los Zoilos.

DENOMINACIÓN	Superficie de Planeamiento (m <sup>2</sup> )	Densidad Máxima (viv/Ha)	Aprovechamiento Medio (UA/m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	Viviendas Existentes	Viviendas previstas PGOU	Crecimiento viviendas
--------------	--	--------------------------	---	-----------------------------------	----------------------	--------------------------	-----------------------

**NÚCLEO SERÓN****SUELO URBANO CONSOLIDADO**

SUELO URBANO CONSOLIDADO SIN FIGURA DE PLANEAMIENTO (NO INCLUYE SUELO INDUSTRIAL)

<b>TOTAL SUC</b>	<b>205765</b>				<b>945</b>		
------------------	---------------	--	--	--	------------	--	--

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN**

SUNC SERÓN	24372,57	43	0,5	10430	3	104	101
<b>TOTAL SUNCNIUE</b>	<b>24372,57</b>			<b>10430</b>	<b>3</b>	<b>104</b>	<b>101</b>

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INCLUIDO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN**

UE 1	3335,33	32	0,4	1334	1	11	10
UE 2	4910,2	32	0,4	1964	1	16	15
UE 3	4184,25	32	0,4	1674		13	13
UE 4	8244,9	32	0,4	3298	1	26	25
UE 5	8521,28	32	0,4	3409		27	27
UE 6	5160,49	32	0,4	2064	1	17	16
UE 7	9024,53	32	0,4	3610		29	29
UE 8	3773,28	32	0,4	1509		12	12
<b>TOTAL SUNCUIE</b>	<b>47154,26</b>			<b>18862</b>		<b>151</b>	<b>147</b>

<b>TOTAL SU</b>	<b>277291,83</b>					<b>255</b>	<b>248</b>
-----------------	------------------	--	--	--	--	------------	------------

**SUELO URBANIZABLE**

SECTOR 1	44.635,20	20	0,3	13391	8	87	79
SECTOR 2	26.832,29	8	0,2	5366	5	22	17
<b>TOTAL S.URBANIZABLE</b>	<b>71467,49</b>			<b>18757</b>		<b>109</b>	<b>96</b>

<b>TOTAL</b>	<b>348759,32</b>			<b>37619</b>	<b>17</b>	<b>364</b>	<b>344</b>
--------------	------------------	--	--	--------------	-----------	------------	------------

**NUCLEO LOS ZOILOS****SUELO URBANO CONSOLIDADO**

SUELO URBANO CONSOLIDADO SIN FIGURA DE PLANEAMIENTO (NO INCLUYE SUELO INDUSTRIAL)

<b>TOTAL SUC</b>	<b>39118,16</b>				<b>98</b>		
------------------	-----------------	--	--	--	-----------	--	--

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN**

SUNC LOS ZOILOS	16705,74	26	0,4	6682	17	43	26
<b>TOTAL SUNCNIUE</b>	<b>16705,74</b>			<b>6682</b>	<b>17</b>	<b>43</b>	<b>26</b>

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INCLUIDO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN**

UE-Z 1	3866,45	14	0,2	773		5	5
UE-Z 2	10436,02	14	0,2	2087	2	15	13
UE-Z 3	5137,07	14	0,2	1027	2	7	5
<b>TOTAL SUNCUIE</b>	<b>19439,54</b>			<b>3888</b>	<b>4</b>	<b>27</b>	<b>23</b>

<b>TOTAL SU</b>	<b>75263,44</b>				<b>21</b>	<b>70</b>	<b>49</b>
-----------------	-----------------	--	--	--	-----------	-----------	-----------

**SUELO URBANIZABLE**

Z-R-1	7961,1	13	0,25	1990	0	10	10
Z-R-2	12730,98	13	0,25	3183	0	16	16
<b>TOTAL S.URBANIZABLE</b>	<b>20692,08</b>			<b>5173</b>		<b>26</b>	<b>26</b>

<b>TOTAL</b>	<b>95955,52</b>			<b>15743</b>	<b>21</b>	<b>96</b>	<b>75</b>
--------------	-----------------	--	--	--------------	-----------	-----------	-----------

DENOMINACIÓN	Superficie de Planeamiento (m <sup>2</sup> )	Densidad Máxima (viv/Ha)	Aprovechamiento Medio (UA/m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	Viviendas Existentes	Viviendas previstas PGOU	Crecimiento viviendas
--------------	--	--------------------------	---	-----------------------------------	----------------------	--------------------------	-----------------------

**NÚCLEO LA ESTACIÓN**

SUELO URBANO CONSOLIDADO

**SUELO URBANO CONSOLIDADO SIN FIGURA DE PLANEAMIENTO (NO INCLUYE SUELO INDUSTRIAL)**

	61008,17						
<b>TOTAL SUC</b>	<b>61008,17</b>				<b>63</b>		

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN**

SUNC LA ESTACIÓN	18051,08	26	0,4	7220	10	47	37
<b>TOTAL SUNCNIUE</b>	<b>18051,08</b>			<b>7220</b>	<b>10</b>	<b>47</b>	<b>37</b>

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INCLUIDO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN**

ARI-E-1	21.153,92	8	0,2	4231	12	17	5
UE-E-1	5.324,01	14	0,2	1065	1	7	6
<b>TOTAL SUNCUIE</b>	<b>21153,92</b>			<b>4231</b>	<b>13</b>	<b>24</b>	<b>11</b>

<b>TOTAL SU</b>	<b>100213,17</b>				<b>23</b>	<b>71</b>	<b>48</b>
-----------------	------------------	--	--	--	-----------	-----------	-----------

**SUELO URBANIZABLE**

E-R-1	16981,95	10	0,2	3396	1	17	16
E-R-2	23088,56	5	0,15	3463	0	12	12
<b>TOTAL S. URBANIZABLE</b>	<b>40070,51</b>			<b>6860</b>		<b>29</b>	<b>28</b>

<b>TOTAL</b>	<b>140283,68</b>			<b>18311</b>	<b>24</b>	<b>100</b>	<b>76</b>
--------------	------------------	--	--	--------------	-----------	------------	-----------

**3.- Justificación no aumento aprovechamiento lucrativo.**

Según define el artículo 59 de la LOUA el contenido económico del derecho de propiedad:

Artículo 59. El aprovechamiento urbanístico: conceptos

1.<sup>65</sup> Se entiende por aprovechamiento urbanístico el parámetro que delimita el contenido económico del derecho de propiedad de un suelo concreto. Su determinación se produce mediante la aplicación de los valores de repercusión de dichos suelos a las edificabilidades correspondientes a cada uso asignado por el planeamiento, actualizados en el momento de su determinación.

2.<sup>66</sup> Se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

3.<sup>67</sup> Se entiende por aprovechamiento subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que la persona propietaria tendrá derecho tras el cumplimiento de los deberes urbanísticos legalmente establecidos.

4.<sup>68</sup> Se entiende por aprovechamiento medio la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos.

5.<sup>69</sup> Se entiende por aprovechamiento preexistente el aprovechamiento atribuido por el planeamiento vigente en el momento anterior a la aprobación de la nueva ordenación contemplada en el Plan y una vez descontados los deberes y cargas urbanísticas que, en su caso, se encontraran pendientes de satisfacer. En caso de ausencia de edificabilidad preexistente, se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente al área homogénea o zona del suelo urbano en la que la parcela se encuentre integrada.

Los valores de repercusión de los suelos a las edificabilidades correspondientes a cada uso asignado por el planeamiento actualizados se pueden obtener mediante un estudio del mercado actual del suelo en función de la tipología edificatoria, de modo que, si el valor del mismo no varía en función de que la tipología sea residencial unifamiliar o plurifamiliar y dado que como ya hemos dicho anteriormente el techo edificado no aumenta y las condiciones de ocupación, altura y edificabilidad no cambian, se podría afirmar que no habría incremento de aprovechamiento lucrativo en relación al contenido económico del derecho de propiedad del mismo. Veámoslo:

Hemos llevado a cabo un pequeño análisis del mercado inmobiliario del municipio y de la comarca dado que las distancias entre poblaciones en el alto Almanzora es pequeño y existe un gran intercambio poblacional entre unos municipios y otros tanto por razones familiares como, sobre todo, laborales, de forma que las conclusiones que se puedan obtener para la comarca son a medio y largo plazo extrapolables al municipio de Serón.

Para lo cual hemos acudido al portal idealista.com en el que hemos podido encontrar un total de 98 inmuebles tanto de viviendas unifamiliares como plurifamiliares que se encuentran a la venta dentro de los núcleos habitados del alto Almanzora, a fin de obtener los precios por metro cuadrado en función de su superficie y tipología. Para lo cual, y dado que todos son inmuebles de segunda mano ya que no existe venta de vivienda nueva en toda la zona, establecemos a priori algunas condiciones generales

al objeto de homogeneizar mínimamente un muestreo tan amplio, despreciando aquellos casos en los que los precios son inferiores a 500 €/m<sup>2</sup>, por entender que estarían por debajo del coste de reposición de los mismos, bien por necesitar reforma o por necesidad de venta urgente, y despreciando también los casos con precios por encima de los 1.400 €/m<sup>2</sup>, por entender que estarían por encima de su valor de mercado real al incorporar aspectos puramente especulativos.

La tabla definitiva recoge 45 inmuebles en venta que en principio se encuentran en buenas condiciones, tanto de vivienda unifamiliar como plurifamiliar:

Situación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (€)	Tipología		Precio (€/m <sup>2</sup> )
			Unifamiliar	Plurifamiliar	
Tíjola	240	150.000	X		625'00
Serón	208	109.000	X		524'04
Serón	280	220.000	X		785'71
Tíjola	77	85.000	X		1103'90
Serón	258	195.800	X		758'15
Tíjola	260	250.000	X		961'54
Tíjola	190	240.000	X		1.263'16
Tíjola	157	99.500		X	633'76
Tíjola	115	145.000	X		1.260'87
Tíjola	100	112.000	X		1.120'00
Serón	120	65.000	X		541'67
Serón	266	135.000	X		507'52
Tíjola	300	157.000	X		523'33
Serón	136	165.000	X		1.213'24
Serón	160	135.000	X		843'75
Tíjola	238	257.000		X	1.079'83
Tíjola	116	125.000	X		1.077'59
Serón	120	90.000	X		750'00
Serón	120	69.950	X		582'92
Tíjola	123	79.000	X		642'28
Tíjola	36	24.000	X		666'67
Tíjola	140	94.000	X		671'43
Serón	230	181.000	X		786'96
Serón	258	195.800	X		758'91
Tíjola	125	64.000		X	512'00
Tíjola	36	24.000	F		666'67
Tíjola	96	55.000		X	572'92
Serón	258	195.800	X		758'91
Tíjola	70	70.000	X		1.000'00
Tíjola	240	128.000	X		533'33
Tíjola	118	130.000		X	1.101'70
Serón	100	55.000	X		550'00
Tíjola	122	68.500		X	561'48
Serón	72	50.000		X	694'44
Tíjola	61	47.000		X	770'49
Tíjola	115	60.000	X		521'74
Tíjola	150	150.000	X		1.000'00
Bayarque	100	60.000	X		600'00
Serón	70	50.000	X		714'29
Serón	110	75.000	X		681'82
Serón	75	90.000		X	1.200'00
Serón	75	99.170	X		1.322'27
Tíjola	80	71.950		X	899'38
Serón	80	50.000		X	625'00
Bacares	120	65.000	X		541'67

Del cuadro anterior se pueden establecer algunas conclusiones con un mero análisis de inmuebles y precios por m2:

- 1.- El precio medio de vivienda, independientemente de su tipología es de 789,12 €/m2.
- 2.- El precio medio de vivienda unifamiliar es de 789,98 €/m2.
- 3.- El precio medio de vivienda plurifamiliar es de 786,45 €/m2.
- 4.- El precio medio de viviendas de hasta 100 m2 es de 793,74 €/m2
- 5.- El precio medio de viviendas de 100 a 200 m2 es de 800,06 €/m2
- 6.- El precio medio de viviendas de más de 200 m2 es de 716,94 €/m2

De lo cual concluimos inicialmente que el precio de la vivienda no está en función de su tipología ya que prácticamente la repercusión por metro cuadrado de su precio de venta es la misma para la unifamiliar como para la plurifamiliar. Ni siquiera hay grandes variaciones en función de su tamaño ya que el precio por metro cuadrado es prácticamente el mismo para viviendas pequeñas de hasta 100 m2 que para viviendas grandes de hasta 200 m2. A decir verdad, un poco más caras las viviendas unifamiliares que las plurifamiliares, y un poco más caras las viviendas con superficies de entre 100 y 200 m2 que las de superficies inferiores a 100 m2.

Sí se observa una pequeña caída del precio, en torno al 10%, si la superficie, independientemente de su tipología, es superior a los 200 m2, lo cual, es perfectamente normal ya que se trata de un tamaño de vivienda poco comercial en la zona que necesita abaratar precio para poder ponerse en el mercado.

Es decir, que despreciando las viviendas de mayor tamaño, que suponen menos de la cuarta parte del total, el precio varía muy poco en función de la superficie o de la tipología. O lo que es lo mismo, sin entrar en mayor profundidad, una vivienda unifamiliar de 150-200 m2 en dos plantas tiene un precio de venta por metro cuadrado casi igual, en torno al 1,20% más alto, que dos viviendas plurifamiliares de 75-100 m2 cada una en plantas baja y alta.

Podemos entrar en la discusión del mayor coste de construcción de una vivienda unifamiliar que el de una plurifamiliar a igualdad de superficie. Sin embargo, la obtención de dos viviendas plurifamiliares a cambio de una unifamiliar hace que éstas sean más pequeñas y por tanto su coste de construcción también es mayor ya que, en general, también tienen mayor número de particiones y cuartos húmedos, que elevan su coste de construcción, además de la ejecución de zonas comunes, portal, escaleras, instalaciones y ascensor, que elevan aún más ese coste, por lo que, al final la homogeneización que se pueda hacer del muestreo realizado en consideración a todos estos factores, arroja finalmente un mismo valor económico de vivienda independientemente de su tipología y, por ende, del valor de repercusión del suelo sobre el que están edificadas, ya que las condiciones de edificabilidad son las mismas y la superficie construida total es la misma en ambos casos.

Es decir, podemos concluir que la incorporación de la tipología residencial de vivienda plurifamiliar no conlleva en absoluto un aumento del aprovechamiento lucrativo ni, por tanto, del valor económico de repercusión del suelo.

En Serón, a 20 de Marzo del 2017.

Fdo.- D. Francisco Carrasco Pérez  
Arquitecto

Serón, 14/11/2018.

EL ALCALDE, Juan Antonio Lorenzo Cazorla.