Cuestiones Técnicas.

Subsanación 1.

1- "Dada la escasa anchura de la calle Olula del Río y de la distancia propuesta de la parcela edificable respecto al lindero medianero, se considera más adecuado reducir una planta la altura máxima, es decir, sería de trece plantas (PB+12) y ático."

Se resuelve en la página 31 del documento.

04.1. Desarrollo de la Alternativa elegida.

Se desarrolla al Alternativa 2. Residencial + Terciario. Se definen gráficamente las cesiones en el plano *"06 Alineaciones, Rasantes y justificación de Espacio Público"*.

En la exposición de motivos que promueven la **Ley** se describe, en varias ocasiones, el concepto de **Ciudad Compacta:**

*"[…] se refuerza aún más la apuesta por la **ciudad compacta** y diversificada con la que se **evita un consumo innecesario de suelo** que, como recurso valioso y finito, debe preservarse […]"*

*[…] A su vez, la Dimensión Espacial de la Agenda Urbana Andaluza establece en su articulado fines y principios para la ocupación racional del suelo que favorezcan el modelo de **ciudad compacta**, […]"*

Por otro lado, específicamente, en el *"Artículo 61"* de la **Ley**

*"[…] la ordenación urbanística promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo y, a tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán directrices y estrategias que **eviten la dispersión urbana, revitalicen la ciudad existente** […] "*

También el *"Artículo 4.2.c)"* de la **Ley**

*"[…] c) Ocupación sostenible del suelo: se deberá promover la **ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta** mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación […]"*

Además, el "*Artículo 79. Criterios generales para la ordenación urbanística."* describe:

*"[…] De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley se promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de **ordenación de ciudad compacta** […]"*

Los edificios proyectados en Almería, hace más de 7 años, ya proponen tipologías iguales a las propuestas en la alternativa 2, incluso de mayor altura. Aparte de los dispuesto en la ley, consideramos que debemos tener altas miras hacia la potencialidad de avenida del mediterráneo y su configuración espacial.

Por todo ello, pensamos que contribuimos al buen desarrollo de la **Ley** proponiendo PB + 12 + Ático. No obstante, se ha reubicado el edificio con respecto a la anterior entrega para resolver la problemática de soleamiento planteada por el Ayuntamiento y se tendrá en cuenta, para el mismo fin, el diseño de la volumetría de la construcción

Subsanación 2.

2- "No se indica el resto de parámetros de edificación como parcela mínima, ocupación máxima, altura métrica, etc. El documento debe contener un apartado de Normativa Urbanística (art.85.1.b)) que defina de una manera concreta todas las condiciones de edificación."

Se resuelve en las páginas 33 - 37 del documento.

04.1.1Normativa Urbanística (N)

1- Normas Generales de Edificación

La presente normativa posee carácter de Norma (N)

Condiciones Particulares de Parcelación.

Se define como indivisible el solar que se obtiene como resultado de la presente Actuación de Mejora Urbana. Se define gráficamente en el plano "06"

Posición de la edificación en la parcela. Alineaciones

Para la propuesta de alineación se han tenido en cuenta los siguientes factores:

1- La orientación del volumen debe permitir máximo de longitud de fachada orientada a sur.

La alineación sur se podrá retranquear del vial según establece el plano "06" para liberar de sombra en la mayor medida posible a la Calle Olula del Río

2- El soterramiento del ferrocarril hará posible la sustitución del puente de Av. Mediterráneo por una intersección a nivel. Preveo que, debido al gran ancho que posee actualmente la avenida, gran parte se destinará a zona peatonal, es por eso que, la alineación este, se fijará a vial, ya que las futuras actuaciones proporcionarán un vial de gran tamaño en Av. de Mediterráneo.

3- Con respecto a la alineación norte, la parcela ocupada por el edificio de la voz de Almería podría ser motivo de una Actuación de transformación urbanística similar a la presente, es por ello que la alineación propone un alejamiento entre edificaciones de porte similar con un espacio libre.

4- Por último, en la alineación oeste, se ve conveniente el retranqueo para dar lugar a un acceso de vehículos al garaje. Se ha previsto una superficie de 50.70 m^2. En cualquier caso, este espacio estará integrado con el diseño del resto de espacios libres.

1. *En Planta Baja, la edificación respetará las alineaciones interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano "06" Alineaciones, Rasantes y justificación de Espacio Público".*

Separación a Linderos.

1. *El volumen edificado deberá separarse de todos los linderos privados una distancia mínima de un tercio de su altura (H/3).*

Separación entre Edificios.

1. Las caras perpendiculares de volúmenes construidos exentos, sobre plantas edificadas se separarán de las más próximas una distancia equivalente a un tercio de su altura (H/3)

2. Cuando sobre las primeras plantas edificadas se levanten volúmenes construidos exentos, sus puntos más próximos se separarán, al menos, una distancia equivalente a un cuarto de su altura (H/4).

Ocupación sobre Rasante.

1. *La ocupación de la parcela por la edificación será, en planta baja, como máximo, del cien (100) por cien de su superficie.*

2. *En las plantas superiores la ocupación será, como máximo del noventa (90) por ciento. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos y entre edificaciones. En ningún caso se podrá superar la edificabilidad total.*

Ocupación bajo Rasante

1. *Bajo rasante podrán construirse sótanos. Estas plantas podrán cubrir el cien por cien (100) de las plazas de garaje que demanden los usos implantados en el edificio. La ocupación bajo rasante será la misma que la ocupación sobre rasante o mayor.*

Retranqueos.

Con el objetivo de tener la máxima libertad a la hora de componer volúmenes, se define lo siguiente:

1*. No obstante la obligación de alinearse a vial, por motivos de composición estética de la fachada y sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán los retranqueos en los siguientes casos:*

a) En la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, pudiendo quedar, los pilares y el parámetro, retranqueados de la alineación, a una distancia igual o inferior a tres (3) metros y, en

todo caso, en tramos de fachadas de longitud igual o superior a veinticinco (25) metros.

b) A lo largo de las fachadas, en todas las plantas altas siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación de las medianeras con un cuerpo edificado de al menos tres (3) metros de anchura. En todo caso, este retranqueo no será superior a seis (6) metros.

c) Las dos plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente. Se permite la formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, sin permitirse el cerramiento en ninguno de sus lados.

Altura máxima de la edificación

Se define el número máximo de plantes en PB + 12 + Ático (44 m). Se permitirá, sobre la altura máxima permitida, la edificación de áticos.

Aparcamientos.

Se dispondrá bajo rasante como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2t construido o por cada vivienda si el número resultante fuera superior.

Edificabilidad neta.

***1.** La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijada por el presente Plan. En cualquier caso, no podrán superarse los 9.000 m^2c para uso Residencial y 700 m^2c para uso Terciario.*

Patios.

***1.** Se atenderá a lo dispuesto en el Título VI del vigente PGOU.*

Altura de las edificaciones

***1.** Se atenderá a lo dispuesto en el Título IV del vigente PGOU. Artículo 6.42. – Planta Baja:*

a) Altura mínima: Se establece mínimo de trescientos sesenta (360) centímetros.

b) Altura máxima: Se establece un máximo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros medidos en el punto medio del tramo de fachada considerado.

Excepcionalmente se podrán admitir alturas superiores si el uso asignado a dicha planta así lo requiera, incluidas las zonas comunes de uso residencial.

Áticos.

1. *La planta ático deberá retranquearse con un mínimo de 2.5 metros de la línea de fachada del edificio.*

2. *La superficie de la planta ático computara edificabilidad a todos los efectos.*

3. *Se permite la formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, sin permitirse el cerramiento de ninguno de sus lados.*

Vuelos

1. *Se atenderá a lo dispuesto en el Título VI del vigente PGOU.*

Rasantes, y justificación de Espacio Público.

Con respecto a las **Rasantes**, como no se modifica los espacios públicos colindantes, se respetarán las cotas altimétricas obtenidas en el topográfico de las calles colindantes. Se describen las cotas altimétricas en el plano "06 Alineaciones, Rasantes y justificación de Espacio Público"

Condiciones Particulares de Uso.

1. *Uso determinado será el residencial En planta baja se propone el uso mixto, residencial y terciario.*

2. *Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:*

a) En las plantas bajas: siguientes usos:	*b) En plantas altas los*
* *Terciario.*	* *Terciario.*
* *Locales comerciales.*	* *Locales comerciales.*
* *Talleres artesanales.*	* *Uso Sanitario.*
* *Uso Educativo.*	* *Uso de hospedaje.*
* *Uso Sanitario.*	* *Uso Educativo.*

Nota 1. *La planta baja podrá compartir el uso Terciario con las zonas comunes del edificio residencial.*

Estudio de Detalle.

Las condiciones de alineaciones y retranqueos podrán ser objeto de modificación a través de Estudio Detalle.

2- Normas Generales de Urbanización

Condiciones Generales

En el ámbito de actuación se deberá urbanizar el Sistema General de Espacios Libres. Se estará a lo dispuesto en el Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU de Almería o documento que lo sustituya.

3- Desarrollo del plan

Proyectos de Reparcelación.

El Estudio de Ordenación se desarrollará mediante un Proyecto de Reparcelación. El contenido del Proyecto de Reparcelación se ajustará a las determinaciones de la LISTA y RGLISTA o Normas que las sustituyan.

4- Proyectos de Urbanización.

Las obras de urbanización del Sistema General de Espacios Libres y demás actuaciones en las infraestructuras quedarán definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización, Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización o como Obras Complementarias de los Proyectos de Edificación.

El contenido de estos documentos será el reflejado en el PGOU, en el RGLISTA y en las Ordenanzas Municipales de Urbanización en el caso de existir éstas.

Subsanación 3.

3- "Respecto a los usos permitidos, al comienzo del apartado 04.3 se indica que la alternativa 2. Residencial + Terciario en planta baja es la elegida. Sin embargo, en las Condiciones Particulares de Uso de este mismo apartado esto no queda claro, pues se indica que el uso determinado es el residencial y que además se permitirá en planta baja el uso terciario entre otros de carácter dotacional. […]"

Se resuelve en la **Subsanación 2**

Subsanación 4.

4- "Respecto a las características de los vuelos indicadas en las Condiciones Particulares de Estética, hacer referencia exclusivamente a lo dispuesto al respecto en las Normas Generales del vigente PGOU incluidas en el Título VI de sus Normas Urbanísticas. […]"

Se resuelve en la **Subsanación 2**

Subsanación 5

5- "Aclarar la diferencia entre el uso sanitario y el uso clínico. Según la definición de uso sanitario indicada en el art.5.80.2.c.a´) de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU98, el uso clínico estaría incluido dentro del sanitario."

Se resuelve en la **Subsanación 2**

Subsanación 6

6- "Aclarar la diferencia entre el uso hospedaje y hospedaje turístico a la vista de la definición que el art.5.29.2.A) de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU98 hace para el uso hospedaje."

Se resuelve en la **Subsanación 2**

Subsanación 7

7- "Aunque se indican condiciones de edificación en la Alternativa 2 como solución elegida, es necesario que se incorporen estas condiciones en un apartado exclusivo de Normativa Urbanística conforme a lo establecido en el art.85.1.b). Además, incorporar los parámetros de edificación que sean procedentes y no definidos referidos en el apartado 4.1.2 del presente informe."

Se resuelve en la **Subsanación 2**

Subsanación 8

8- "En la Memoria de participación (apartado 05.1), en base al art.85.1.a), apartado 2ºa), indicar también los medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información. A modo de ejemplo, podría tener el siguiente contenido:"

Se resuelve en la página **38** del documento.

05.1 Memoria de participación

Este Estudio de Ordenación, una vez aprobado inicialmente, se someterá a información pública en la forma legalmente prevista por plazo de 20 días, a contar desde la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el tablón de anuncios municipal, a fin de que cualquier persona pueda examinar el procedimiento y formular alegaciones al mismo, el cual se les pondrá de manifiesto durante el citado plazo en las dependencias de la Sección de Planeamiento y Gestión, sitas en la calle Marín, nº 3, 2ª planta, en días y horas hábiles de oficina, es decir, de lunes a viernes, de 9 a 14.

Durante el periodo de información pública, el documento aprobado inicialmente estará disponible en la sede electrónica o página Web del Excmo. Ayuntamiento de Almería y de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Se llamará al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en su ámbito. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquéllos.

Las alegaciones que, en su caso, se presenten y la propuesta de resolución de las mismas, se incorporarán al documento que se someta, en su caso, a aprobación definitiva.

Subsanación 9

9- "Falta incluir en la Memoria de Ordenación la justificación de la adecuación de la propuesta a los principios generales de ordenación contemplados en el art.4 de la LISTA.

Se resuelve en la página **32** del documento.

04.3.1 Principios Generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística

Con respecto a la ***Viabilidad ambiental****, se ha generado un sistema de espacios libres y zonas verdes de 1701 m2, esto genera una ratio de alrededor de 23 m2 / vivienda. Se podrá realizar, un estudio paisajístico para la vegetación que pueda habitar en la plaza generada, de esta manera, se deberá poner en valor el patrimonio natural e histórico de la ciudad, muy sostenible por otro lado por su adaptación a la sequía y el clima de la zona. La propuesta también se relaciona con los espacios libres existentes de la ciudad, proponiendo una continuidad con ellos y poniendo en valor la Avenida del Mediterráneo.*

Como se ha indicado en la página anterior, se ha intentado ***ocupar de la manera más sostenible el suelo****, proponiendo una edificación de PB + 13 + Ático, fomentando así el modelo de ciudad compacta y ocupando de la manera mas racional posible el suelo como recurso natural no renovable.*

La actuación de mejora urbana y sus condiciones urbanísticas permiten la edificación abierta, de manera, se favorecen las ventilaciones cruzadas, a través de patios, contribuyendo de esta manera al menor consumo de energía y, por tanto, a una ***mayor eficiencia energética*** *del edificio.*

El cambio de uso propuesto permite que esta área urbana sea capaz de ***adaptarse*** *a los nuevos modelos sociales, proporcionando mayor número de viviendas en el centro de la ciudad en una época donde los desplazamientos a los lugares de trabajo ocupan un alto porcentaje de nuestras vidas.*

Se justifica la viabilidad económica en la Memoria de viabilidad económica.

Subsanación 10

10-"4.1.3.2.- Dotaciones locales:" La zona de suelo urbano en la que se integra esta actuación […]"

Se resuelve en la página **23** del documento.

En resumen, para la dotación de **sistemas generales de espacios libres y zonas verdes**, el PGOU de Almería tiene un estándar de 8.03 m^2 / hab, como se establece en el "03.1.2" del presente documento. De esta manera, dado que se prevé un incremento de población de 180 habitantes, para las 75 viviendas propuestas, se prevé una reserva total de **1.445,40 m^2**

Para las **dotaciones locales**, teniendo en cuenta los servicios técnicos municipales definen el nivel dotacional existente en la "zona 49", en 7.51 m^2 / hab, teniendo en cuenta los 180 habitantes previstos, se deberán ceder, un total de **1.351,80 m^2.** De esa cantidad se aportará en **espacio libre**, un total de **255. 60 m^2,** sumándose a los sistemas generales aportados. De esta manera quedarán un total de **1096.2 m^2 de ECB a sustituir por su valor en metálico.**

Subsanación 11

11-4.1.4.- Respecto a la sustituación de parte de las dotaciones por su equivalente económico". En el apartado 05.3 de la Memoria de Gestión y Ejecución

Se resuelve en las páginas **40** y **41** del documento.

Otras formas de cumplimiento del deber

"Artículo 49.2" **RG** y *"Artículo 7.3.1"* **Instr**

"[…] En desarrollo de la LISTA, el artículo 49.2 del RG establece, para las ATUs en suelo urbano, que el deber de entregar el suelo reservado para sistemas generales y locales podrá sustituirse motivadamente en los instrumentos de ordenación urbanística, de forma total o parcial, por otras formas de cumplimiento del deber:

a) En caso de imposibilidad física de materializar la entrega de suelo en el ámbito correspondiente, ésta podrá sustituirse por la entrega de superficie edificada en un complejo inmobiliario dentro del ámbito. Esta superficie, de edificabilidad no lucrativa, tendrá el carácter de bien de dominio público.

b) Excepcionalmente, en las actuaciones de mejora urbana, cuando la superficie necesaria para dotaciones públicas no tenga entidad suficiente para cumplir con su finalidad o se justifique que resulta inviable la constitución de un complejo inmobiliario, la entrega del suelo podrá sustituirse por su valor en metálico. La cantidad así obtenida deberá integrarse en el patrimonio público de suelo y destinarse a la obtención de suelo para dotaciones públicas o a la ejecución de estas.

c) En todo caso, deberá asegurarse la identidad del valor económico del suelo que corresponda entregar y de las entregas sustitutivas. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y ***requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación*** *del instrumento de ordenación urbanística que las establezca. […]"*

Si bien el apartado *"c)"* define que el informe favorable de los servicios técnicos municipales referente a la identidad del valor se aprobará, en el procedimiento de aprobación del instrumento, no se define el momento del pago. El pago deberá realizarse previo a la concesión de Licencia de Obras.

"Artículo 7.3.1. Cesión de aprovechamiento: De igual modo, artículo RG 49.3, el deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las ATU en suelo urbano podrá sustituirse por la entrega de su valor en metálico o por la entrega de superficie edificada de valor equivalente integrada en una edificación en régimen de propiedad horizontal, con las finalidades respectivas de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la actuación o de integrarse en el patrimonio municipal de suelo.[…]"

Según el *"Artículo 152 b)"* **RG,** el momento de realización de los pagos en metálico, correspondientes al 10% del aprovechamiento urbanístico, se harán constar en el proyecto de reparcelación.

Subsanación 12

12-Falta Memoria de viabilidad económica conforme a lo dispuesto en el art.85.3.b) del RGLISTA.

Se resuelve en las páginas **42** - **46.**

05.3.4. Informe de Sostenibilidad Económica.

El "*Artículo 22.4"* del "*Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana."* establece:

> *"[…] 4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. […]"*

No existe, en esta actuación, **ninguna incidencia negativa en las haciendas públicas**.

Con respecto a los **ingresos** que la actuación de mejora urbana supondrá a las haciendas públicas:

INGRESOS POR IBI				
Usos	Superficie / Plazas	Valor Catastral / m^2	Valor Catastral Total	IBI (VC x 0.0061)
Construcción Terciario	700 m^2	145 € / m^2	101.500 €	619,15 €
Construcción Residencial	9.000 m^2	282 € / m^2	2.538.000 €	15.481,8 €
Plazas de Garaje	111 plazas	4.500 € / m^2	499.500 €	3.046,95 €
TOTAL ANUAL				**19.147,90 €**

Se ha estimado, para la estimación de ingresos por **Tasas Municipales**, los módulos orientativos del Colegio de Arquitectos de Almería:

Módulo Vivienda 554 €/m^2.	Módulo Terciario. 300 €/m^2.	Módulo Garaje. 400 €/m^2.
Fator de Localización A3. 0.95	Fator de Localización A3. 0.95	Fator de Localización A3. 0.95
Factor de Tipología A4. 1.10	Factor de Tipología A4. 1.00	Factor de Tipología A4. 1.00
Factor de Calidad A5. 1.10	Factor de Calidad A5. 0.90	Factor de Calidad A5. 0.90

Se estima el **PEM** de la siguiente manera:

[9.000 x (554 x 0.95 x 1.10 x 1.10)]+[700 x (300 x 0.95 x 1 x 0.90)]+[869 x (400 x 0.95 x 1 x 0.90)] = 6.220.125€

La tasa municipal de ICIO es del 4 % del PEM y la tasa ICIO es el 1.39% del PEM. La **Tasa Municipal** se estima en:

6.220.125 x 0.0539 = **334.619,55 €**

Con respecto a los costes de **mantenimiento** de los espacios libres y zonas verdes, que serán soportados por el Ayuntamiento de Almería, se estima un costo de 2.85 € m^2 / año. La superficie total de espacios libres y zonas verdes suma 1.701 m^2, de esta manera, supone un costo total de 4.847,85 € / año

05.3.5. Memoria de viabilidad económica

Se analizarán en el presente apartado la viabilidad económica de la actuación, entendida como la justificación de la rentabilidad económica para la propiedad, a modo de Coste – Beneficio.

Se estiman **gastos** derivados de las obras de urbanización, tasas al Ayuntamiento, el valor de las sustituciones en cesiones, los honorarios técnicos, y costo de ejecución de la urbanización.

Con respecto a las **dotaciones locales**, se ha calculado previamente el valor de las sustituciones, que suma un total de **685.570,15 €**

El valor de las cesiones correspondientes al **diez por ciento del incremento** del aprovechamiento urbanístico se ha calculado también previamente y suma un total de **380.141,15 €**

El valor de las **Tasas Municipales** se ha estimado en **334.619,55 €**

Con respecto a las obras de **Urbanización**, se estima un costo de 50 €/m^2. Las actuaciones de urbanización incluyen la reforma y renovación del suelo urbanizado, con la parte proporcional de dotaciones públicas e infraestructuras. El total de gasto por urbanización, incluyendo la demolición de la gasolinera existente, y la indemnización a la Gasolinera, se estima, según el cuadro resumen económico financiero aportado en **454.283 €.**

Los **honorarios técnicos,** que incluyen la redacción de proyecto de reparcelación, proyecto de urbanización y dirección de obra de urbanización, se han estimado en **40.000 €**

Las estimaciones de gasto, incluidas las tasas municipales, suman un total de 4.394.613,85 €

Con respecto a los **beneficios**, se ha usado un estudio de mercado inmobiliario realizado de la zona en mayo de 2025 para el uso residencial, del que se desprende un valor de venta de m^2 en Almería de 1.537 €/m^2c.

Teniendo en cuenta que se proponen 9.000 m^2 de residencial y 700 m^2 de terciario, podemos concluir que la operación es **viable económicamente.**