

EDICTO

DOÑA PURIFICACIÓN SÁNCHEZ ARÁNEGA, ALCALDESA-PRESIDENTA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CANTORIA (ALMERIA).-

HACE SABER: Que el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cantoria, en sesión celebrada el día 1 de agosto de 2.019, adoptó el siguiente acuerdo:

“PRIMERO.- Aprobar Definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior (PERI), de la Unidad de Ejecución Nº 3 (UE-3) del Núcleo de Cantoria y el Documento Ambiental Estratégico, tramitado a instancia de Don Miguel Fernández Lozano.

SEGUNDO.- Publicar el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de la Unidad de Ejecución Nº 3 (UE-3) del Núcleo de Cantoria junto con el Documento Ambiental Estratégico en el Tablón de Anuncios y Página Web del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de la Provincia.

TERCERO.- Notificar el Acuerdo a Don Miguel Fernández Lozano, en los términos de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con indicación de los recursos que procedan.”

El texto íntegro del Plan Especial de Reforma Interior se transcribe anexo a este edicto.

Cantoria a 13 de septiembre de 2.019
La Alcaldesa,

Fdo. Purificación Sánchez Aránega

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	1/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==		



Documento firmado electrónicamente según Ley 59/2003 en Ayuntamiento de Cantoria . CVD: 7451-7032-5770*4269-3130 verificable en su Oficina Virtual. Firmado por: JOSE ANTONIO PARDO PARRA en fecha mié dic 26 13:59:44 +0100 2018.

PROYECTO ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 3 (UE-3) DEL NÚCLEO DE CANTORIA EN EL T.M. DE CANTORIA (ALMERÍA)

PROMOTOR:

MIGUEL FERNÁNDEZ LOZANO
NIF: 75.219.893-A
JUAN MARÍN GILABERT
NIF: 75.211.192-L
DOMICILIO: CALLE ORÁN N° 14
POBLACIÓN: CANTORIA
C.P.: 04850
PROVINCIA: ALMERÍA

TÉCNICO:

JUAN MIGUEL PARDO RIDAO
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado n° 30.193 del CICCIP

Exp: E0133-16

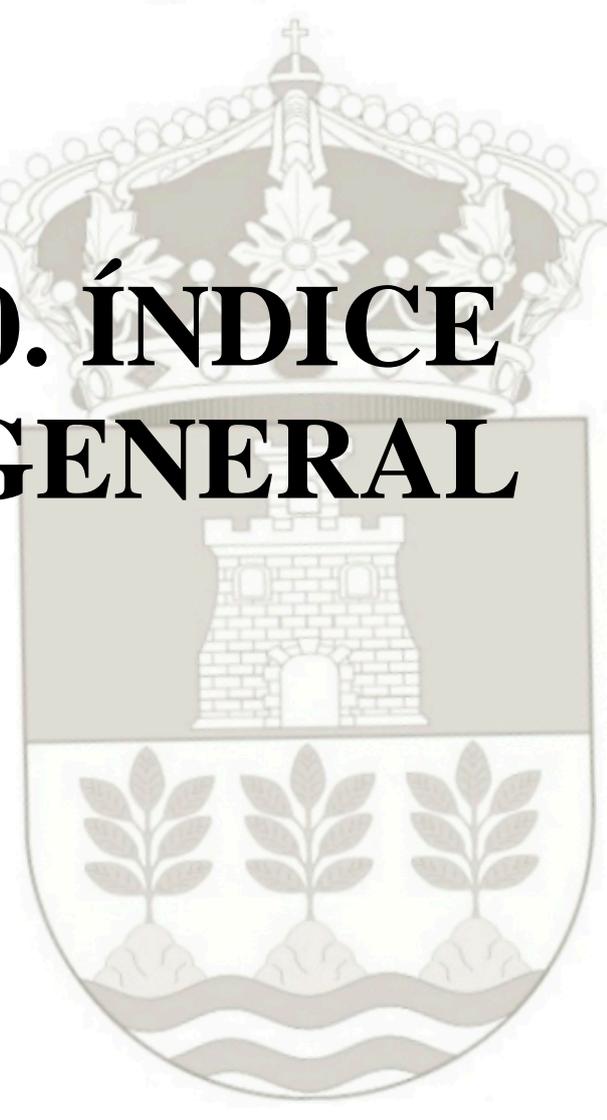
diciembre 2018



Pardo Consultores S.L.
Avenida Oriente n° 2 bis, Bajo. C.P. 04850. Cantoria (Almeria).
Tlf: 950634938. Email: info@pardoconsultores.com

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcadesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	2/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==		





0. ÍNDICE GENERAL

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	3/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==		



- ÍNDICE GENERAL -

DOCUMENTO I: MEMORIA Y ANEJOS

1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

AGENTES

OBJETO

INFORMACIÓN PREVIA

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DEL PERI

1.4 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y LEGAL DEL PERI

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS DE LAS PARCELAS

CONTENIDO DEL PERI

TRAMITACIÓN DEL PERI

DOCUMENTOS QUE COMPONEN EL PROYECTO

CONCLUSIÓN

2. ANEJOS

RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

REPORTAJE FOTOGRÁFICO

INFORMACIÓN CATASTRAL DE LAS FINCAS QUE CONFORMAN EL ÁMBITO DEL PERI

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DEL PERI

DOCUMENTO II: PLANOS

PLANO Nº 1. SITUACIÓN

PLANO Nº 2. EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA SOBRE PLANO DE ORDENACIÓN URBANA

PLANO Nº 3. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DEL ÁMBITO

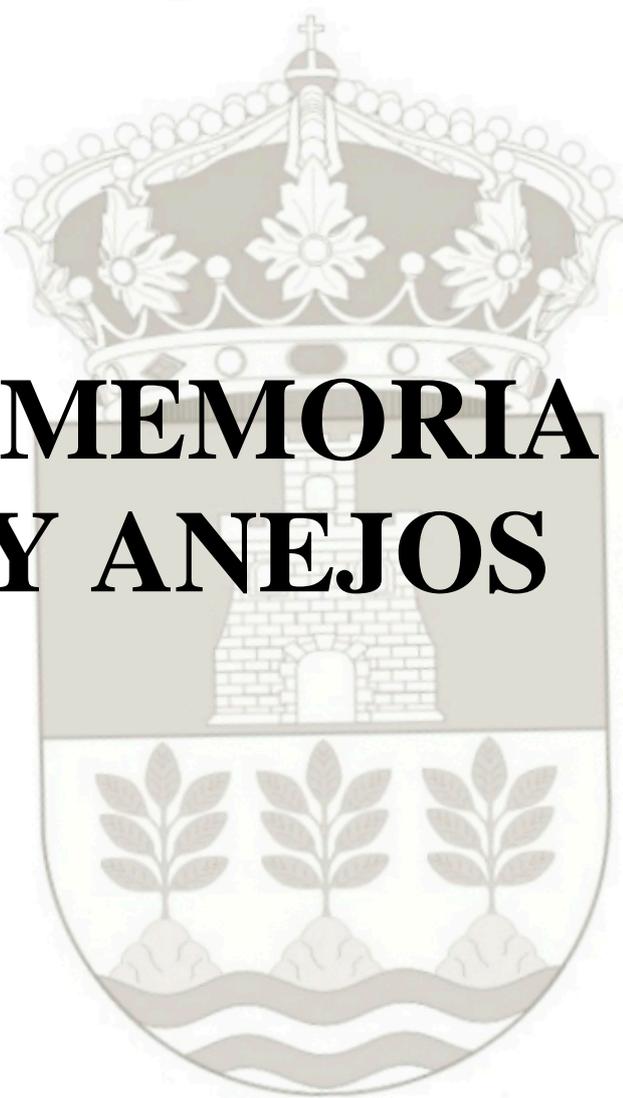
PLANO Nº 4. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

PLANO Nº 5. ORDENACIÓN Y ZONIFICACIÓN PROPUESTA

PLANO Nº 6. SERVICIOS URBANISTICOS

Código Seguro De Verificación	g0ia0I65E5WpMwnBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	4/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/g0ia0I65E5WpMwnBWzk5Q==		





I. MEMORIA Y ANEJOS

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMWnWBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	5/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMWnWBWzk5Q==		



- ÍNDICE MEMORIA Y ANEJOS -

1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

AGENTES

OBJETO

INFORMACIÓN PREVIA

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DEL PERI

1.4 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y LEGAL DEL PERI

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE

BARRERAS ARQUITECTÓNICAS DE LAS PARCELAS

CONTENIDO DEL PERI

TRAMITACIÓN DEL PERI

DOCUMENTOS QUE COMPOENEN EL PROYECTO

CONCLUSIÓN

2. ANEJOS

RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

REPORTAJE FOTOGRÁFICO

INFORMACIÓN CATASTRAL DE LAS FINCAS QUE CONFORMAN EL ÁMBITO DEL PERI

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DEL PERI

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	6/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==		



MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1. AGENTES

Se redacta el presente documento denominado "PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (P.E.R.I.) DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 3 (UE-3) DEL NÚCLEO DE CANTORIA EN EL TERMINO MUNICIPAL DE CANTORIA (ALMERÍA)", por encargo de D. MIGUEL FERNÁNDEZ LOZANO con NIF nº 75.219.893-A y D. JUAN MARÍN GILABERT con NIF nº 75.211.192-L y domicilio a efectos de notificaciones en Calle Orán, nº 14, 04850 Cantoria (Almería).

Para ello encarga la redacción del presente documento la consultora PARDO CONSULTORES, S.L., siendo el técnico redactor D. Juan Miguel Pardo Ridao, con N.I.F. 45.601.269-C, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, colegiado 30.193 en el Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, con domicilio profesional en Avenida Oriente nº 2 bis de la localidad de Cantoria en la provincia de Almería, con teléfono 950 634 938 y correo electrónico jpardo@pardoconsultores.com.

2. OBJETO

El objeto del presente PERI es rediseñar la ordenación pormenorizada de la UE-3 establecida en el PGOU de Cantoria en su día, de tal forma que recoja la realidad física existente en el ámbito; así como establecer las edificabilidades y cesiones correspondientes, conforme se establece en la ordenanza de aplicación del planeamiento urbanístico vigente del municipio de Cantoria y normas superiores.

El presente documento tiene en cuenta las consideraciones efectuadas en el Informe Ambiental Estratégico sobre el Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución nº 3 del PGOU de Cantoria, de fecha 24/07/2018. Si bien, en el Proyecto de Urbanización a redactar se justificarán y detallarán todas las consideraciones efectuadas respecto de los servicios urbanísticos que afectan al ámbito del PERI.

3. INFORMACIÓN PREVIA

SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ACCESOS

La zona que nos ocupa se encuentra situada dentro del núcleo urbano de Cantoria en el término municipal de Cantoria (Almería), siendo identificada concretamente con los terrenos que componen la Unidad de Ejecución nº 3 (UE-3) de Cantoria, detalle que puede apreciarse en los planos de situación y emplazamiento que se adjuntan en el documento correspondiente.

Los límites de la zona de actuación son los siguientes:

- Norte: calle y terrenos catalogados como suelo urbano consolidado



Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcadesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	7/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==		



- propiedad de terceros;
- Este: calle que deriva de la Avda. Oriente y terrenos catalogados como suelo urbano consolidado propiedad de Miguel Fernández Lozano;
 - Sur: terrenos que componen la UE-4;
 - Oeste: calle que deriva de la Calle Estación y terrenos catalogados como suelo urbano consolidado propiedad de terceros.

El acceso a la zona de actuación se realiza a través de calles que nacen en la Avenida de Oriente, situada al este del ámbito, y la Calle Estación, situada al oeste del ámbito, a través de viales públicos pavimentados.

Las coordenadas UTM 30 ETRS89 que definen el centro de la actuación son las siguientes, de forma aproximada:

- X: 571619
- Y: 4134139
- Huso: 30

CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS

Las parcelas objeto se localizan dentro de una zona urbana de uso principal residencial dentro del núcleo principal del municipio de Cantoria, contando con una buena comunicación y accesibilidad. Además de por su situación respecto a las infraestructuras generales del municipio, así como por su situación local respecto de las infraestructuras del núcleo, las parcelas reúnen unas condiciones óptimas para el desarrollo de usos terciarios, ya que cuenta con accesibilidad, topografía llana, buenas vistas y unas condiciones favorables de soleamiento y orientación.

Por otro lado, el ámbito de los terrenos se caracteriza por presentar forma irregular y cuenta con una superficie total de 3.965,13 m² (ámbito total de la UE-3).

Presenta una topografía y orografía prácticamente llana, con una pendiente muy suave, según se desprende del levantamiento topográfico realizado en su día.

El terreno objeto del presente estudio presenta unas características adecuadas para la edificación, con una capacidad portante estimada de 2,00 kg/cm², por lo que en consecuencia es considerado apto para urbanización.

Dentro de los terrenos objeto no existe vegetación alguna, encontrándose completamente desbrozados. Si bien, si existen construcciones dentro de algunas parcelas, detalle que puede apreciarse en el plano nº 3: topográfico actual del terreno.

Por consiguiente, las características de las parcelas resultan adecuadas para su destino residencial, conforme a su situación y emplazamiento.

SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES EN EL ÁMBITO

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	8/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==		



El ámbito dispone de las infraestructuras de servicios urbanos correspondiente a una zona consolidada por la edificación.

RED VIARIA

En el ámbito de la actuación, los viales que nos encontramos son:

- La Calle denominada A, que une en dirección Este-Oeste la Avenida de Oriente con la Calle Estación, y tiene una sección de 8 m de ancho con aceras de 1,2 m a ambos lados, aparcamiento en cordón y calzada de 5,6 m. Esta calle conecta al este y oeste con sendos tramos de viales dentro de suelo urbano consolidado.
- La Calle denominada B, que atraviesa la Calle A en dirección Norte-Sur, y tiene una sección de 8 m de ancho con aceras de 1,2 m a ambos lados, aparcamiento en cordón y calzada de 5,6 m. Esta calle conecta al norte y sur con un tramo de calle dentro de suelo urbano consolidado y, al sur, con la calle proyectada dentro de la UE-4.

RED DE SANEAMIENTO

La red de saneamiento en el ámbito de actuación se encuentra actualmente ejecutada y conectada con los viales adyacentes mediante colectores subterráneos de 400 mm de diámetro, existiendo pozos de registro en todos los cruces de viales y cada 40-50 m según configuración de la zona del ámbito. Todos los solares resultantes cuentan con acometida a la red municipal de saneamiento.

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

El ámbito del PERI cuenta con una red subterránea de baja tensión abierta que discurre bajo las aceras y calzada, con arquetas tipo A1 cada 40 m, en cruzamientos y puntos de acometida a los solares. El suministro de corriente eléctrica de la misma proviene del Centro de Transformación "Guardería", situado en las inmediaciones.

RED DE AGUA POTABLE

La zona del PERI dispone de una red subterránea de agua potable que conecta con la red principal de distribución del municipio. Dicha red está realizada con tuberías de PEAD de 75 y 90 mm y cuenta con sus correspondientes arquetas de registro y acometidas a los solares resultantes.

RED DE TELEFONÍA

No existe red de telefonía debido a que la misma no se encuentra presente en los suelos urbanos consolidados contiguos.

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcadesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	9/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==		



CAMINOS Y ACEQUIAS

En el ámbito del PERI no existen caminos ni redes de Acequias.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La totalidad de los terrenos afectados por la actuación son propiedad de D. MIGUEL FERNÁNDEZ LOZANO con NIF nº 75.219.893-A y D. JUAN MARÍN GILABERT con NIF nº 75.211.192-L.

La superficie bruta total de los terrenos afectados por el PERI de la UE-3 es de 3.965,13 m².

A continuación se adjunta un cuadro resumen con las superficies de suelo bruto y porcentajes de participación de cada propietario:

CUADRO DE PROPIETARIOS UE-3 CON % DE PARTICIPACIÓN		
Propietario	M2 Suelo Bruto	% Participación
Juan Marín Gilabert	925,26	23,33%
Miguel Fernández Lozano	3039,87	76,67%
	3965,13	100,00%

Figura 1.- Cuadro de superficies y propiedades.

Por otra parte, los terrenos afectados por el PERI quedan localizados dentro de las siguientes referencias catastrales:

- 1643936WG7314S0001OP
- 1643935WG7314S0001MP
- 1643951WG7314S0001ZP

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS

Según los planos de ordenación del núcleo de Cantoria del PGOU de Cantoria, los terrenos comprendidos dentro del ámbito de la UE-3 en cuestión se clasifican como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO RESIDENCIAL. Dichos terrenos presentan una superficie bruta de suelo de 3.965,13 m².

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	10/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==		



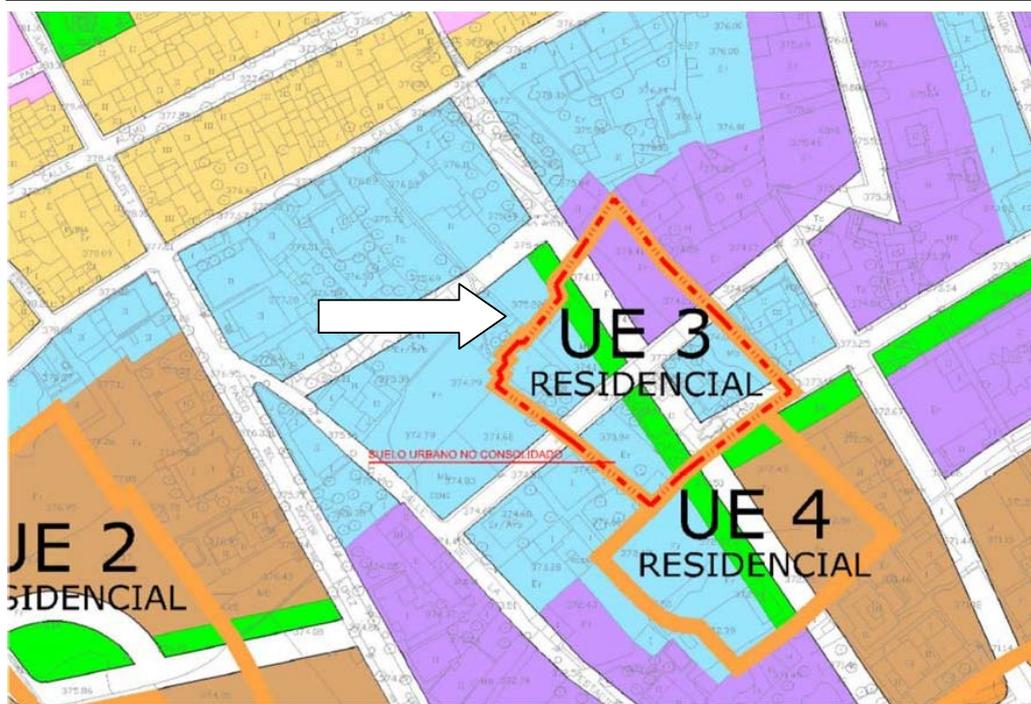


Figura 2.- Situación del ámbito del PERI sobre plano de ordenación del núcleo de población Cantoria del término municipal de Cantoria.

REGLAMENTACIÓN

En la redacción del PERI se han tenido en cuenta las normas Comunitarias, Estatales, Autonómicas y Municipales relacionadas con el mismo. A continuación se detallan las principales disposiciones de aplicación:

- PGOU Adaptación parcial de las NN.SS. de Cantoria a la LOUA, con aprobación definitiva en Sesión de Pleno de 17 de Noviembre de 2008.
- NN.SS. de Cantoria, con aprobación definitiva de la Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de 15 de Febrero de 1990.
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en suelo no urbanizable de Ámbito Provincial de Almería, aprobadas definitivamente el 31 de agosto de 1987.
- Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- RDL Ley 8/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.
- 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.
- Reglamentos estatales de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística,

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnwBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	11/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnwBWzk5Q==		



según tabla de vigencias del R.D. 304/1993.

- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte.

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN

Teniendo en cuenta el ámbito del PERI objeto, le es de aplicación, por un lado la Ficha Urbanística de la Unidad de Ejecución nº 3, y por otro lado, las Ordenanzas MC-1 Manzana Cerrado Intensidad 1 y MHR Manzana en Hilerá Retranqueada del PGOU, Adaptación parcial a la LOUA de las NNSS de Cantoria (planeamiento general urbanístico vigente en el municipio).

A continuación se adjunta dicha ficha y ordenanzas.

FICHA URBANÍSTICA DE LA UE-3

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 3 (presenta ordenación pormenorizada)

1.- SUPERFICIES

Superficie Total: 3.965,13 m²

Suelo Edificable: 2.381,49 m²

Cesión Zona Verde: 454,39 m²

Viarío: el resto

2.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Edificabilidad bruta: 1,05 m²/m²

Superficie construida máxima: 4.163,39 m²

Ordenanza (s) de edificación: MC-1 y MHR según lo recogido en el plano de Ordenación del suelo urbano (O.5).

3.- DESARROLLO DE LA UNIDAD

Mediante Proyecto de Urbanización si no se modifica el diseño recogido en la Adaptación, cuando previamente se hayan formalizado documentalmente las cesiones correspondientes a favor del Ayuntamiento. En caso contrario será preciso redactar un P.E.R.I.

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	12/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==		



ORDENANZA MC1: MANZANA CERRADA INTENSIDAD 1

CAPITULO 2.- ORDENANZA DE MANZANA CERRADA

Artículo 7.2.1.- Subzonas (P)

Se establecen tres subzonas en la aplicación de la ordenanza, que bajo el mismo tipo general resultan diferenciadas por distintas edificabilidades y alturas que denominamos:

MC-1 (Intensidad 1)

MC-2 (Intensidad 2)

MC-3 (Intensidad 3)

Artículo 7.2.2.- Sistema de Ordenación (P)

Se establece en alineación a vial, con el plano de fachada coincidiendo con el de la alineación oficial. La edificación resultante será continua entre medianerías, salvo pasajes.

Excepción de lo anterior constituyen los retranqueos obligatorios de 2 m señalados como alineación interior de parcela, aplicable en los tramos señalados en los planos de alineaciones: que viene motivada por la coexistencia de sistemas de ordenación distintos dentro de la misma parcela.

Igualmente existe una salvedad general para el núcleo de Almanzora, señalado en el Art. 7.2.4.

Artículo 7.2.3.- Parcelación (P)

Se establecen los siguientes límites que deben cumplir las parcelas:

Parcela mínima----- 100 m²

Longitud de fachada ----- ≥6 m

Diámetro del círculo inscrito ----- ≥6 m

Se exceptúan de la obligatoriedad de cumplir con las anteriores condiciones aquellas parcelas que resulten de la demolición de edificios existentes en la fecha de aprobación de la presente Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA, y cuya superficie y características no se ajusten a los parámetros antes indicados.

No se establece parcela máxima, si bien en parcelas de superficie superior a m² deberá disponerse en su interior un espacio libre de carácter y uso comunitario de al menos el 20 % de la superficie, según lo regulado en el art. 7.2.7.

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMWnWBZk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	13/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMWnWBZk5Q==		



Artículo 7.2.4.- Alineaciones (P)

1. Se establecen como alineaciones oficiales las que aparecen en los planos correspondientes, pudiendo ser:

- alineaciones exteriores a calle (señaladas como nuevas alineaciones o modificación de alineaciones existentes).
- alineaciones interiores de parcela (señaladas con línea de trazo en los planos).

En este segundo caso el cerramiento de parcela (valla) se realizará según lo regulado al respecto en el Capítulo 3: Ordenanza de Manzana en Hilera Retranqueada.

2. En el núcleo de Almanzora, estando señalada en los planos la alineación exterior de calle, y con carácter general, se admite dentro del sistema de ordenación de la presente ordenanza de manzana cerrada alineada a vial, la opción a criterio del propietario o promotor de retranquearse 2 m respecto de aquella, dada la coexistencia actual existente. De optar por ello le será de aplicación lo señalado en el párrafo final del punto 1, anterior.

3. La alineación deberá mantenerse continua en la planta baja. En las plantas superiores se admiten patios abiertos a fachada que deberán cumplir las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación del Título VI.

Artículo 7.2.5.- Edificabilidad (P)

Se establece en superficie construible por superficie de solar, con las siguientes intensidades en función de las subzonas reguladas:

MC-1 (Intensidad 1)-----	1,8 m ² /m ²
MC-2 (Intensidad 2)-----	2,6 m ² /m ²
MC-3 (Intensidad 3)-----	3,4 m ² /m ²

Artículo 7.2.6.- Altura de la edificación (P)

Se limita el número de plantas y la altura general máxima en función de las subzonas reguladas, en los siguientes términos:

MC-1 (Intensidad 1)-----	2 plantas (8 m)
MC-2 (Intensidad 2)-----	3 plantas (11 m)
MC-3 (Intensidad 3)-----	3 plantas (11 m)

Además, con independencia de la altura general máxima, se limita la altura de la edificación en función del ancho de la calle a los siguientes términos:

Ancho de calle Nº plantas y altura

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	14/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==		



< 5m	2 plantas (8m)
5m < ancho < 10 m	3 plantas (11m)
≥ 10 m	4 plantas (14m)

Artículo 7.2.7.- Ocupación (P)

En general no se fija índice de ocupación de parcela, con la salvedad que establecen los límites de edificabilidad, y los casos de parcela de superficie igual o mayor de 1.000 m² que se limita ésta al 80 %.

Artículo 7.2.8.-Fondo máximo edificable (P)

La profundidad máxima edificable será de 17 m.

Se exceptúan los edificios de uso público o colectivo que el Ayuntamiento considere de carácter singular.

Artículo 7.2.9.- Patios (P)

En viviendas unifamiliares con superficie de parcela individual inferior á los 120 m² y altura máxima dos plantas, la superficie mínima de los patios será de 6 m² con un lado mínimo de 2.00m.

En el resto de casos, se estará a lo regulado en el Capítulo 3 de las Normas Generales del Título VI.

Artículo 7.2.10.- Áticos (P)

Sobre las alturas reguladas en la presente ordenanza. se permite la construcción de una planta de ático que englobe los casetones de escaleras y cuartos de instalaciones comunitarias.

La fachada de esta planta deberá quedar en todos sus puntos retranqueada 3 m con respecto a la fachada de las plantas inferiores, y su superficie construida computará a los efectos de edificabilidad autorizada.

Artículo 7.2.11.- Vuelos (P)

Se ajustarán a lo dispuesto en el Capítulo 2 de las Normas Generales de Edificación del Título VI.

Artículo 7.2.12.- Condiciones de uso (P)

En las edificaciones de la presente ordenanza de manzana cerrada se admitirán los siguientes usos, con la localización en plantas que se indica:

- Residencial -----en todas las plantas
- Oficinas y Comercial -----en todas las plantas

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnwBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	15/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnwBWzk5Q==		



- Industrial ----- en planta baja de la categoría
- Aparcamiento ----- en patio interior, planta baja y sótanos
- Recreativo ----- en planta baja
- Hotelero ----- en todas las plantas
- Educativo----- en todas las plantas
- Sanitario-----en todas las plantas
- Cultural ----- en todas las plantas
- Religioso----- en todas las plantas

ORDENANZA MHR: MANZANA HILERA RETRANQUEADA

CAPITULO 3.- ORDENANZA DE MANZANA EN HILERA RETRANQUEADA

Artículo 7.3.1.- Sistema de Ordenación (P)

Se establece en forma retranqueada respecto de la calle. Así sobre la alineación señalada de la calle, la edificación se mantendrá retranqueada en una línea paralela respecto de ésta, dejando un espacio libre intermedio de uso privado.

Artículo 7.3.2.- Parcelación (P)

Se establecen los siguientes límites que deben cumplir las parcelas:

Parcela mínima----- 80 m²

Longitud de fachada ----- ≥ 6 m

Diámetro del círculo inscrito ----- ≥ 6 m

Artículo 7.3.3.- Alineaciones (P)

1. Se establecen como alineaciones oficiales de calle las señaladas en los planos correspondientes.

Además, la edificación habrá de retranquearse con carácter general hasta una línea paralela a la calle, situada a una distancia de 3,00 m. Esta distancia podrá ser diferente, y no menor de 2 m, tan solo cuando la actuación comprenda una manzana completa, o cuando existan edificaciones colindantes con retranqueos diferentes de 3 m, en cuyo caso la nueva edificación podrá retranquearse a la línea ya definida por estas últimas.

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	16/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==		



2. Cuando la actuación comprenda una fachada completa de una manzana, se podrán hacer patios abiertos a fachada, con anchos iguales o menores de la longitud total de la fachada, y fondos de menores o iguales dimensiones a la boca.

Artículo 7.3.4.- Edificabilidad (P)

Se establece en superficie construible por superficie de solar con un índice de 1,25 m²/m².

Artículo 7.3.5.- Altura de la edificación (P)

Se limita el número de plantas y la altura máxima en 2 plantas (7 m)

Artículo 7.3.6.- Ocupación (P)

No se fija, quedando limitado por las condiciones de edificabilidad.

Artículo 7.3.7.- Fondo máximo edificable (P)

El fondo de la edificación en sí se limita a 17 m.

Artículo 7.3.8.- Áticos (P)

Sobre la altura de la edificación se permite la construcción de una planta de ático que englobe los casetones de escaleras y cuartos de instalaciones.

La fachada de esta planta deberá quedar en todos sus puntos retranqueada 3 m con respecto a la fachada de las plantas inferiores, y su superficie construida computará a los efectos de edificabilidad autorizada.

Artículo 7.3.9.- Vuelos (P)

Se ajustarán a lo dispuesto en el Capítulo 2 de las Normas Generales de Edificación del Título VI.

Artículo 7.3.10.- Cerramientos de parcela (P)

Las vallas de cerramiento de parcela en fachada a calle tendrán una altura máxima de 1.50 m. de los cuales podrán ser opacos los 90 cm inferiores. En cerramiento de parcela a colindantes podrán tener una altura máxima de 2,00 m.

Artículo 7.3.11.- Pérgolas o porches (P)

No se podrán proyectar en zonas de no ocupación, en razón del retranqueo obligatorio regulado.

Solo contabilizará su superficie a efectos de edificabilidad cuando se empleen en su cubrición sistemas fijos, tipo viguetas de hormigón, techos u otros sistemas de obra.

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	17/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==		



Artículo 7.3.12.- Actuaciones en manzanas completas (P)

En estos casos se permite la ordenación siguiendo el sistema de vivienda unifamiliar aislada o pareada, siéndole de aplicación los parámetros de edificación que figuran en esa ordenanza con la única excepción de la edificabilidad, que podrá mantenerse en 1,25 m²/m², si bien su agotamiento estará limitado por dichas condiciones edificatorias.

Artículo 7.3.13.- Condiciones de uso (P)

En las edificaciones de la presente ordenanza de manzana en hilera retranqueada se admitirán los siguientes usos, con la localización en plantas que se indica:

- Residencial Unifamiliar ----- en todas las plantas
- Oficinas y Comercial ----- en planta baja
- Industrial ----- en planta baja de 1ª categoría
- Aparcamiento ----- en patio interior, planta baja y sótanos
- Recreativo ----- en planta baja
- Cultural ----- en todas las plantas
- Religioso ----- en todas las plantas

4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DEL PERI

A continuación se especifican las determinaciones propuestas para realizar en el presente PERI en la UE-3, calificada como suelo urbano no consolidado, dentro del núcleo de Cantoria, de uso residencial.

Las propuestas de ordenación de la parcela consistirán básicamente en:

- a) Establecer una nueva ordenación detallada del área urbana definida en el PERI, considerando la situación física de las infraestructuras y edificaciones presentes sobre el terreno, con la finalidad de proceder a una mejora de la misma. Así, se ha procedido a ordenar y delimitar las parcelas aptas para edificar y dotaciones recogidas en la UE-3 considerando la trama de viales existentes sobre el terreno, que difieren ligeramente con respecto a los planos de ordenación recogidos en las normas urbanísticas de aplicación vigentes.
- b) Establecer los servicios existentes dentro del ámbito del PERI, así como su conexión con la trama de servicios del núcleo.

Se adjunta a continuación un croquis con la ordenación propuesta, para más información en el plano nº 5 se detalla tal propuesta.

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	18/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==		



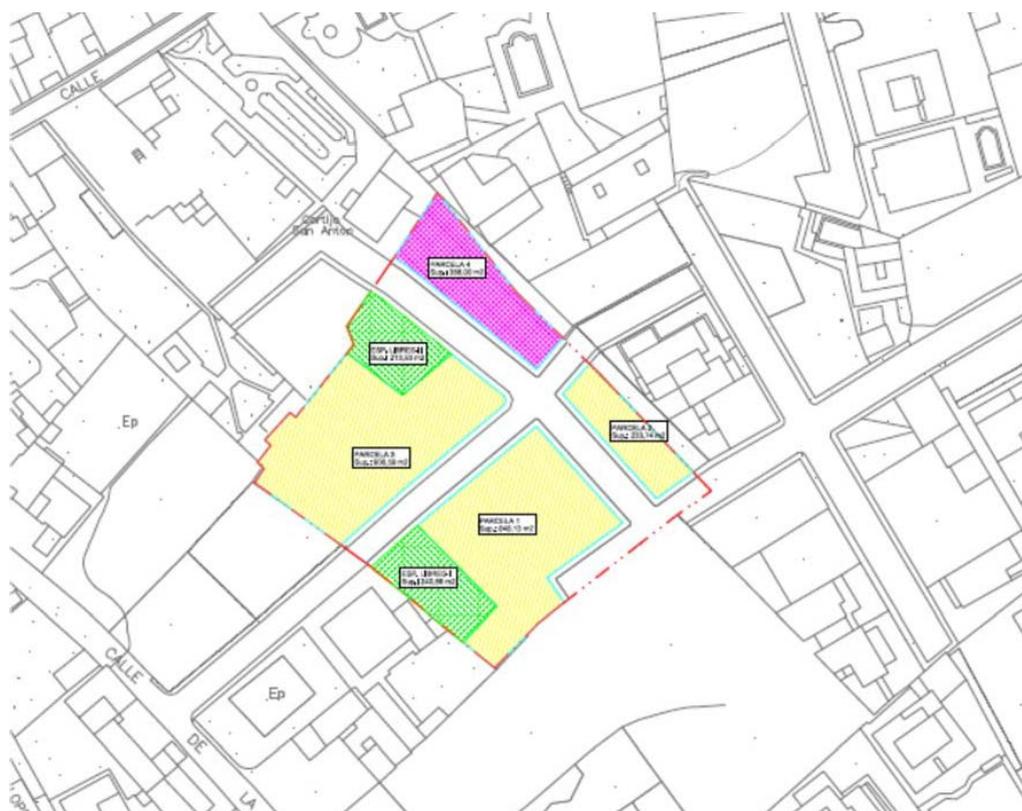


Figura 4.- Ordenación Propuesta para la definición de las parcelas edificatorias y dotacionales y viales en el ámbito del PERI de la UE-3 de Cantoria.

Por otro lado, se realiza a continuación un estudio comparativo de la superficie de suelo y edificabilidad resultante de la aplicación de las determinaciones previstas en el PGOU y las que se obtienen en el PERI para la zona recogida en el ámbito del mismo, justificándose el cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación.

Según el planeamiento actual, se adjunta a continuación tabla de superficies y edificabilidad para el ámbito del PERI:

Unidad de Ejecución nº 3 (UE-3)

- Superficie total suelo: 3.965,13 m²
- Suelo edificable: 2.381,49 m²
- Cesión zonas verdes: 454,39 m²
- Viales: 1.129,25 m²
- Superficie construida máxima: 4.163,39 m²

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcadesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	19/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==		



Según la propuesta de ordenación del PERI, resulta que las superficies y edificabilidad para el ámbito son las siguientes:

PERI de la UE-3

- Superficie total suelo: 3.965,13 m²
- Suelo edificable: 2.376,46 m²
- Cesión zonas verdes: 454,39 m²
- Viales: 1.134,28 m²
- Superficie construida máxima: 4.064,23 m²
- Número máximo viviendas: 23

A continuación se adjunta una tabla comparativa con la edificabilidad prevista en el PGOU y la resultante del PERI:

Tabla comparativa de la edificabilidad prevista en el PGOU y la resultante del PERI		
Parámetros	PGOU	PERI
Superficie total de suelo	3.965,13 m ²	3.965,13 m ²
Superficie suelo edificable	2.381,49 m ²	2.376,46 m ²
Cesión zonas verdes	454,39 m ²	454,39 m ²
Edificabilidad máxima	4.163,39 m ²	4.064,23 m ²
Nº máximo viviendas	38	23
Uso	Residencial	Residencial

Por tanto, queda justificado que no se produce ningún aumento de edificabilidad con el PERI y, además la superficie correspondiente a dotaciones (espacios libres) se mantiene.

Con respecto al aprovechamiento, se procederá a la cesión del 10 % de la edificabilidad techo (406,23 m²) al Ayuntamiento, ya sea mediante la cesión de una parcela edificable o mediante el abono de la cantidad de dinero que se fije por ello. Dicha circunstancia se definirá detalladamente en el Proyecto de Reparcelación que se deberá de tramitar.

Por otra parte, el PERI no supone ninguna modificación del uso en el ámbito, que sigue siendo RESIDENCIAL, al igual que sucede con las ordenanzas de aplicación, que son las mismas que existían previamente, MC1: Manzana Cerrada Intensidad 1 y MHR: Manzana en Hilera Retranqueada. En el plano nº 5 de ordenación propuesta se observa la zonificación de las parcelas incluidas en el ámbito del PERI.

Todas las parcelas resultantes de la ordenación propuesta en el PERI cumplen con los parámetros urbanísticos de la ordenanza de aplicación correspondiente, según se justifica en el siguiente cuadro:

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnwBWZk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcadesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	20/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnwBWZk5Q==		



Tabla cumplimiento parámetros urbanísticos previstos en el PGOU para las parcelas resultantes del PERI				
Ordenanza MC-1: Manzana Cerrada Intensidad 1				
Parámetros	PGOU (MC-1)	P1	P2	P3
Parcela mínima	100 m ²	848,13 m ²	233,74 m ²	906,59 m ²
Fachada/círculo mínima/	>=6 m	> 6 m	> 6 m	> 6 m
Altura máxima/plantas	8 m/2 plantas	8 m/2 plantas	8 m/2 plantas	8 m/2 plantas
Edificabilidad máxima	1,80 m ² /m ²			
Nº máx. Viv.	-	8	2	9
Uso	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial

Ordenanza MHR: Manzana en Hilera Retranqueada		
Parámetros	PGOU (MHR)	P4
Parcela mínima	80 m ²	388,00 m ²
Fachada/círculo mínima/	>=6 m	> 6 m
Altura máxima/plantas	7 m/2 plantas	7 m/2 plantas
Edificabilidad máxima	1,25 m ² /m ²	1,25 m ² /m ²
Nº máx. Viv.	-	4
Uso	Residencial	Residencial

Respecto de la dotación de aparcamientos de carácter privado, será de una plaza por cada 100 metros de techo edificable de cualquier uso.

Finalmente, resulta que el ámbito del PERI cuenta con todos los servicios urbanísticos propios del suelo urbano consolidado: viales pavimentados con aceras, red de suministro de electricidad, red de saneamiento, alumbrado público y red de abastecimiento público. Por tanto, no se hace necesario la realización de obras de urbanización ya que se encuentran ejecutadas.

5. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y LEGAL DEL PERI

El presente PERI se ha realizado teniendo en cuenta las determinaciones establecidas en el art. 14 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002) y el art. 76 del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), parte de cuyo contenido se transcribe a continuación:

Artículo 14 Planes Especiales

1. Los Planes Especiales pueden ser municipales o supramunicipales y tener por objeto las siguientes finalidades:

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	21/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==		



- a) Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.
- b) Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.
- c) Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.
- d) Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.
- e) Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
- f) Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.
- g) Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
- h) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. Los Planes Especiales tendrán por objeto:

- a) Cualquiera de las finalidades del apartado anterior, cuando se formulen en desarrollo de Planes Generales de Ordenación Urbanística.
- b) Las finalidades previstas en las letras a), b), e) y f) del apartado 1, cuando se formulen en ausencia de Plan General de Ordenación Urbanística o de Planes de Ordenación del Territorio. En el caso de la letra f) no podrán afectar a las condiciones de uso y aprovechamiento.
- c) Las finalidades previstas en las letras a), e), f) y g) del apartado 1, y cualquier otra de naturaleza análoga que se establezca en los Planes de Ordenación del Territorio, cuando se formulen en desarrollo directo de los mismos.
- d) La finalidad prevista en la letra g) del apartado 1, en el supuesto del artículo 73.3.b).

3. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.

4. Los Planes Especiales tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	22/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==		



Asimismo, cuando su finalidad sea la de establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, o la de habilitar Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, los Planes Especiales deberán valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

5. En ningún caso podrán los Planes Especiales sustituir a los Planes de Ordenación del Territorio ni a los Planes Generales de Ordenación Urbanística en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

Artículo 76 (Reglamento de Planeamiento)

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Directores Territoriales de Coordinación, y sin necesidad de previa aprobación de Plan General de Ordenación, podrán formularse y aprobarse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas, al abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.
- b) Protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo, del medio urbano, rural y natural, para su conservación y mejora en determinados lugares.
- c) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Generales Municipales de Ordenación y de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, podrán asimismo formularse Planes Especiales, sin necesidad de previa aprobación del Plan Parcial, con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel del Plan General.
- b) Protección de los elementos a que se alude en el párrafo b) del apartado anterior.
- c) Reforma interior en suelo urbano.
- d) Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- e) Saneamiento de poblaciones.
- f) Mejora de los medios urbano, rural y natural.
- g) Cualesquiera otras finalidades análogas.

3. En ausencia del Plan Director Territorial de Coordinación o de Plan General o cuando éstos no contuviesen las previsiones detalladas oportunas, y en áreas que constituyan

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	23/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==		



una unidad que así lo recomiende, podrán redactarse Planes Especiales que permitan adoptar medidas de protección en su ámbito con las siguientes finalidades:

- a) Establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones, al equipamiento comunitario y centros públicos de notorio interés general, al abastecimiento de agua y saneamiento y a las instalaciones y redes necesarias para suministro de energía siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.
 - b) Protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico y rural y de sus vías de comunicación.
4. Los Planes Especiales a que se refiere el número anterior contendrán una justificación de las bases que hubieran servido para el establecimiento de las infraestructuras o de las medidas de protección, expresarán los efectos que su implantación producirá en la ordenación integral del territorio, y definirán las limitaciones que en cuanto al uso del suelo afectado hayan de adoptarse.
5. Los Planes Especiales mencionados en los dos números anteriores deberán incluir entre sus determinaciones, además de las medidas de protección propias de su objeto, aquellas otras que se consideren precisas de conformidad con los artículos 18 al 22 de la Ley del Suelo.
6. En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir a los Planes Directores Territoriales de Coordinación, a los Planes Generales Municipales ni a las normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.

Las propuestas de ordenación detallada de la UE-3 recogidas en el PERI, motivadas por la existencia física de las infraestructuras propias de terrenos catalogados como suelo urbano consolidado (viales, aceras, red de electricidad, red de abastecimiento, red de saneamiento y alumbrado público), encuentran amparo en los anteriores artículos de la LOUA y del RPU. Por tanto, la figura del PERI es idónea para las modificaciones propuestas.

Por consiguiente, las determinaciones del PERI cumplen estrictamente con las normas urbanísticas de aplicación de ámbito municipal, autonómico y estatal.

6. JUSTIFICACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS DE LA PARCELA

En el proyecto de urbanización a redactar se adjuntará en el anejo correspondiente la ficha justificativa del cumplimiento del Decreto 293/2009, de de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcadesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	24/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==		



7. CONTENIDO DEL PERI

La documentación de que consta el presente PERI se ajusta a lo dispuesto en el art. 77 del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio) y se compone de una memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de la solución adoptada, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante de la aplicación de las determinaciones previstas en el PGOU y las que se obtienen en el PERI, y de los planos necesarios que precisan la nueva ordenación.

Artículo 77

1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Director Territorial de Coordinación, del Plan General de Ordenación o de las Normas Complementarias y Subsidiarias.

En los supuestos del número 3 del artículo anterior, los Planes Especiales deberán contener las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas.

2. Las determinaciones a que se refiere el número anterior se concretarán en los documentos siguientes:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate.
- b) Estudios complementarios.
- c) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.
- d) Ordenanzas cuando se trate de Planes Especiales de reforma interior o de ordenación de recintos y conjuntos históricos y artísticos.
- e) Normas de protección cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.
- f) Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura y de saneamiento.
- g) Estudio económico-financiero.

3. El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, y aquélla será igual a la de los Planes Parciales cuando sean de reforma interior, salvo que alguno de los documentos de éste sea innecesario por no guardar relación con la reforma.

Por otro lado, se incluye un anejo con el Resumen Ejecutivo del Estudio del PERI conforme al art. 19.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

8. TRAMITACIÓN

La tramitación del PERI de las Normas Urbanísticas de Cantoria se deberá realizar conforme a lo dispuesto en el art. 32 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de

Código Seguro De Verificación	g0ia0I65E5WpMwnBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	25/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/g0ia0I65E5WpMwnBWzk5Q==		



Andalucía y, de manera suplementaria en lo que sea compatible con el art. 140 del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio):

- 1.- Los PERI se redactarán con la antelación necesaria para que las obras a que se refieren puedan realizarse de acuerdo con los plazos previstos en el planeamiento aplicable.
- 2.- La aprobación inicial de los PERI es competencia de la Corporación Municipal interesada.
- 3.- La apertura del trámite de información pública se anunciará en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la Provincia, y se notificará personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del PERI.
- 4.- Dentro del período de información pública, que durará veinte días, podrá ser examinado por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.
- 5.- A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento lo aprobará definitivamente, con las definiciones que resulten pertinentes.
- 6.- La Corporación Municipal interesada ordenará publicar l acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

9. DOCUMENTOS QUE COMPONEN EL PERI

Documento I: Memoria y anejos

Memoria descriptiva y justificativa

Anejo nº 1. Resumen Ejecutivo del PERI

Anejo nº 2. Reportaje fotográfico.

Anejo nº 3. Información catastral de las fincas que conforman el ámbito del PERI.

Anejo nº 4. Estudio económico-financiero del PERI.

Documento II: Planos

Plano nº 1. Situación.

Plano nº 2. Emplazamiento de la parcela sobre plano de ordenación urbana.

Plano nº 3. Levantamiento topográfico de la parcela.

Plano nº 4. Estructura de propiedad.



Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	26/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==		



Plano nº 5. Ordenación y zonificación propuesta.

Plano nº 6. Servicios urbanísticos.

10. CONCLUSIÓN

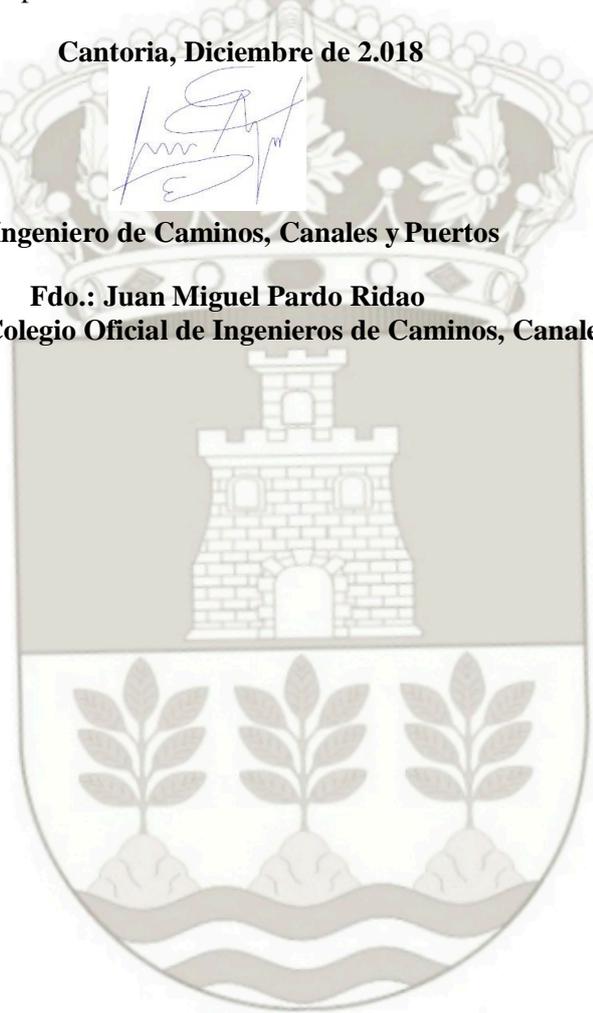
Expuesto el objeto y la utilidad del presente PERI, así como la documentación que lo conforma, esperamos que el mismo merezca la aprobación por parte de la Administración, si así lo estima oportuno, para con posterioridad solicitar las autorizaciones pertinentes para su desarrollo como uso residencial.

Cantoria, Diciembre de 2.018

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Fdo.: Juan Miguel Pardo Ridao

Colegiado 30.193 del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos



Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMWnWBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	27/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMWnWBWzk5Q==		





ANEJO Nº 1

Resumen ejecutivo del PERI



Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMWnwBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	28/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMWnwBWzk5Q==		



ANEJO Nº 1.- RESUMEN EJECUTIVO DEL PERI

El objeto y la finalidad del presente plan especial de reforma interior es redefinir sobre la ordenación pormenorizada de la UE-3 y terrenos adyacentes pertenecientes al núcleo de Cantoria en el término municipal de Cantoria. Las propuestas de ordenación de la zona de actuación consistirán básicamente en:

- c) Establecer una nueva ordenación detallada del área urbana definida en el PERI, considerando la situación física de las infraestructuras y edificaciones presentes sobre el terreno, con la finalidad de proceder a una mejora de la misma. Así, se ha procedido a ordenar y delimitar las parcelas aptas para edificar y dotaciones recogidas en la UE-3 y terrenos limítrofes considerando la trama de viales existentes sobre el terreno, que difieren ligeramente con respecto a los planos de ordenación recogidos en las normas urbanísticas de aplicación vigentes.
- d) Establecer los servicios existentes dentro del ámbito del PERI, así como su conexión con la trama de servicios del núcleo.

Según la Normativa Urbanística de aplicación, Ficha Urbanística de la UE-3 y Ordenanzas MC-1 y MHR del PGOU de Cantoria, la zona de actuación en cuestión debe desarrollarse previamente mediante un PERI debido a que se produce una variación en la ordenación pormenorizada, aunque sea pequeña.

A continuación se adjunta una tabla resumen comparando la situación actual según PGOU y la resultante del PERI.

Tabla comparativa de la edificabilidad prevista en el PGOU y la resultante del PERI		
Parámetros	PGOU	PERI
Superficie total de suelo	3.965,13 m ²	3.965,13 m ²
Superficie suelo edificable	2.381,49 m ²	2.376,46 m ²
Cesión zonas verdes	454,39 m ²	454,39 m ²
Edificabilidad máxima	4.163,39 m ²	4.064,23 m ²
Aprovechamiento	10 %	10 %
Nº máximo viviendas	38	23
Uso	Residencial	Residencial

En los documentos que conforman el presente PERI, memoria y planos, se definen con todo detalle tales circunstancias urbanísticas, no existiendo modificaciones sustanciales con respecto al PGOU.

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	29/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==		



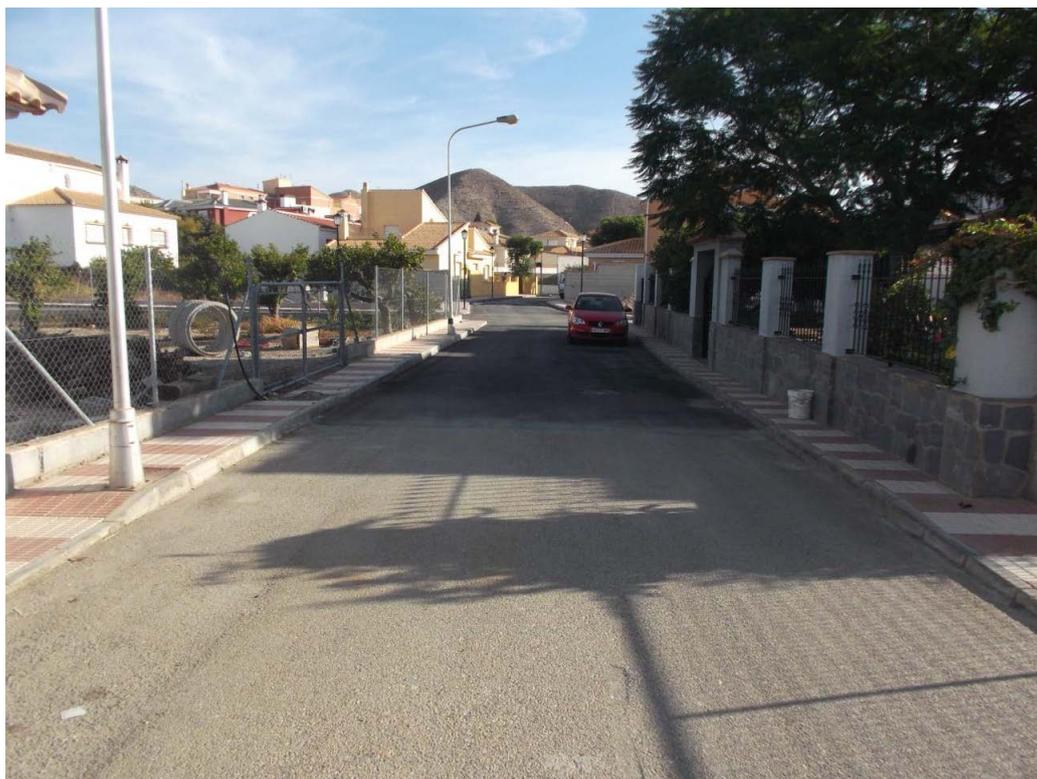


ANEJO Nº 2

Reportaje fotográfico

Código Seguro De Verificación	g0ia0I65E5WpMWnwBWZk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	30/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/g0ia0I65E5WpMWnwBWZk5Q==		





Código Seguro De Verificación	g0iaOI65E5WpMwnBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	31/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/g0iaOI65E5WpMwnBWzk5Q==		





Código Seguro De Verificación	g0ia0I65E5WpMwnBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	32/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/g0ia0I65E5WpMwnBWzk5Q==		





Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcadesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	33/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==		





Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMWnWBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	34/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMWnWBWzk5Q==		





ANEJO Nº 3

Información catastral de las fincas que conforman el ámbito del PERI



Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMWnwBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	35/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMWnwBWzk5Q==		





GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CANTORIA Provincia de ALMERÍA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1643936WG7314S0001OP

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL ORAN 34

04850 CANTORIA [ALMERÍA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1981

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

664

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CL ORAN 34

CANTORIA [ALMERÍA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

664

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

3.824

TIPO DE FINCA

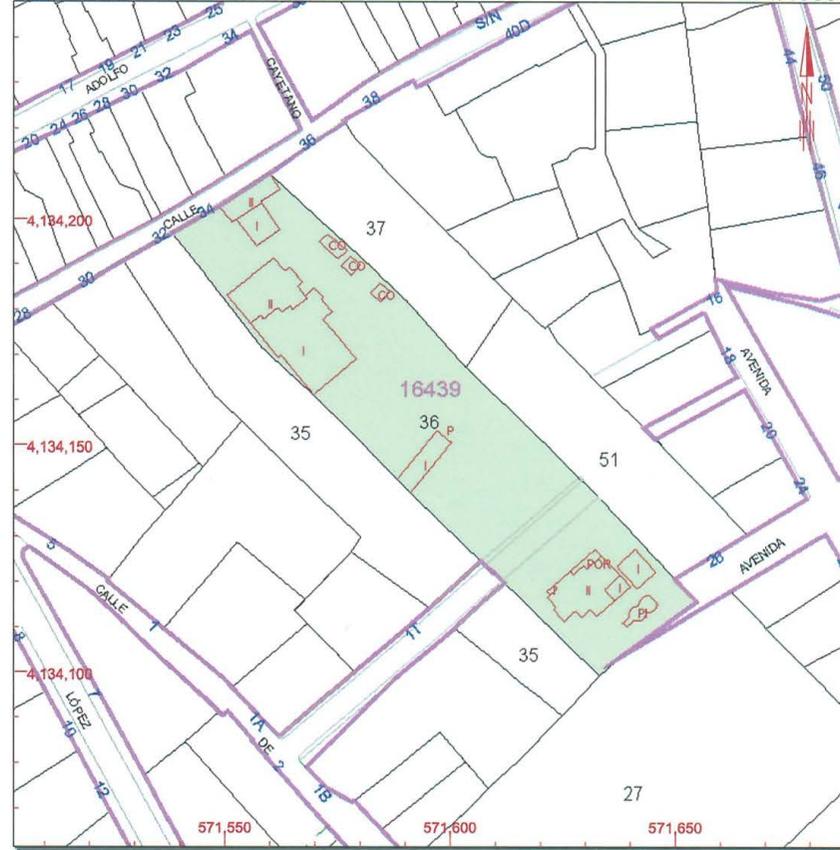
Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA				152
VIVIENDA				152
VIVIENDA				229
VIVIENDA		01	01	131

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

571,650 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Lunes , 17 de Octubre de 2016

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	36/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==		





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CANTORIA Provincia de ALMERÍA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1643951WG7314S0001ZP

DATOS DEL INMUEBLE

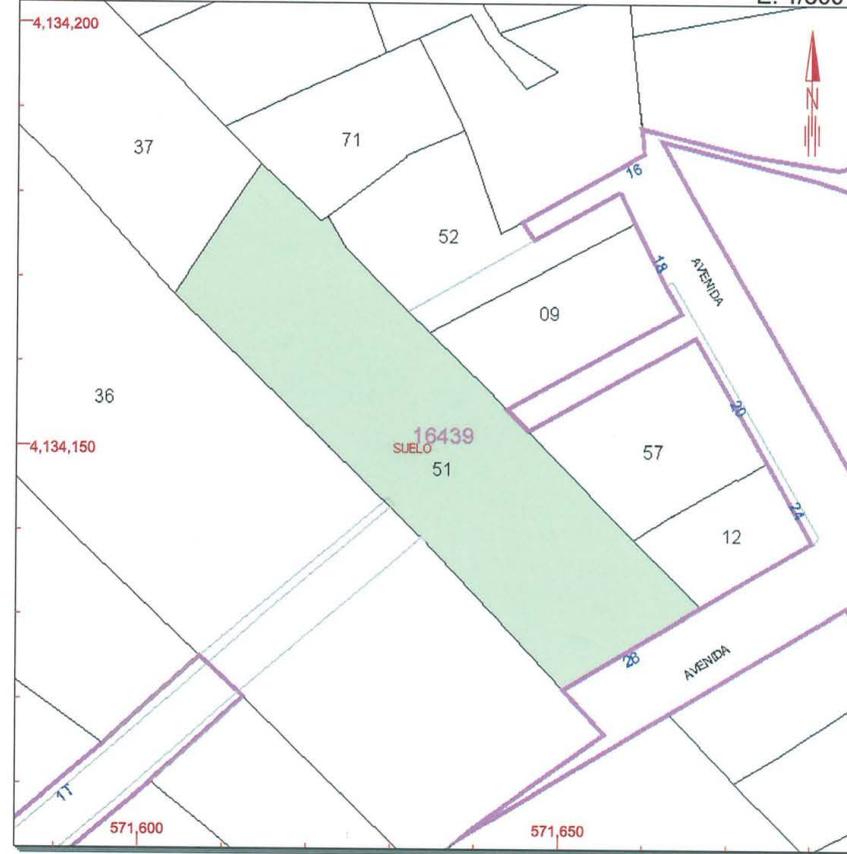
LOCALIZACIÓN	
CL ORAN Suelo	
04850 CANTORIA [ALMERÍA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]
100,000000	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN		
CL ORAN		
CANTORIA [ALMERÍA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA
--	1.271	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/800



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 571,650 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes , 17 de Octubre de 2016

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	37/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==		





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CANTORIA Provincia de ALMERÍA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1643935WG7314S0001MP

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL ORAN 32
04850 CANTORIA [ALMERÍA]

USO LOCAL PRINCIPAL
Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN
2000

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
376

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL ORAN 32
CANTORIA [ALMERÍA]

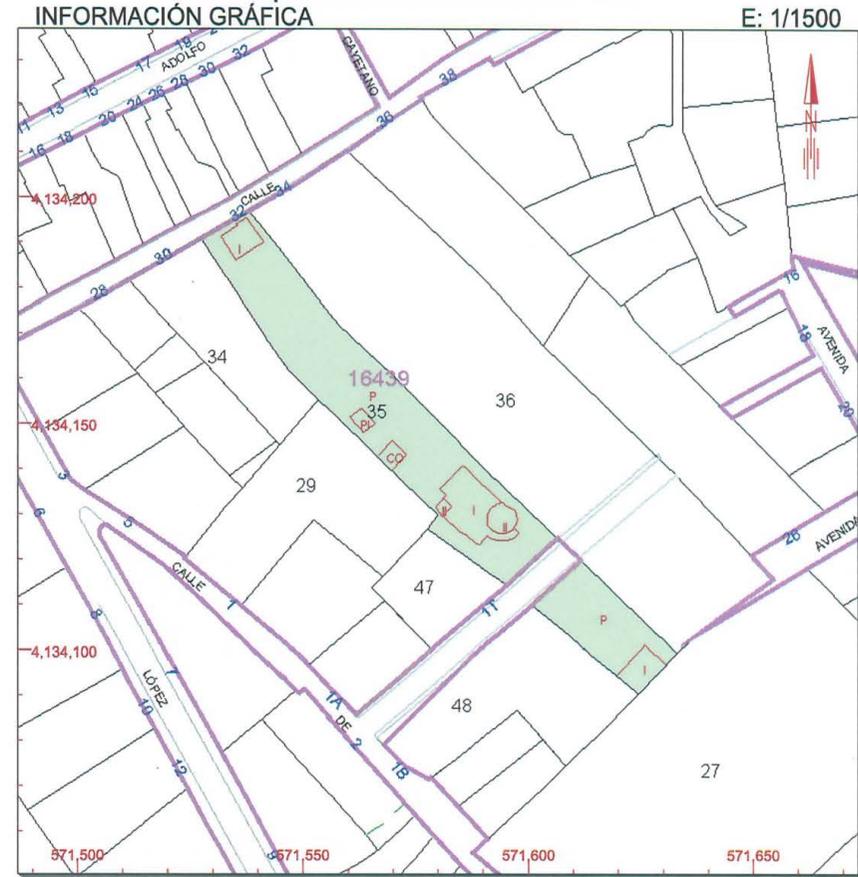
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
376

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)
1.939

TIPO DE FINCA
Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO		-1	01	64
VIVIENDA		00	01	137
SOPORT. 50%		00	02	9
ALMACEN		00	03	124
DEPORTIVO		00	04	15
VIVIENDA		01	01	27



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

571,650 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Lunes , 17 de Octubre de 2016

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnwBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	38/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnwBWzk5Q==		



ANEJO Nº 4

Estudio económico-financiero del PERI



Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMWnwBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	39/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMWnwBWzk5Q==		



ANEJO Nº 4.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DEL PERI

1. CRITERIOS GENERALES

Entre las determinaciones que han de contener los Planes Especiales de acuerdo con el artículo 19.1.a.3 de la LOUA está: "un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución".

A falta de desarrollo reglamentario expreso de la LOUA, ha de seguir acudiéndose a los preceptos que subsisten como vigentes en el Reglamento de Planeamiento. En este sentido, el artículo 74.1.f del RP establece entre los contenidos de los programas de actuación urbanísticas, lo que entendemos extrapolable a los planes especiales: "*Estudio económico-financiero que justifique la viabilidad del programa de actuación urbanística en función de los recursos de financiación del adjudicatario o del órgano urbanístico actuante. Este estudio económico financiero contendrá, además:*

- *La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y Orgánica del territorio*
- *La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del programa de actuación urbanística, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación en el primer caso de los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión."*

El Estudio Económico-Financiero del Plan Especial de la UE-3 pretende analizar la repercusión que sobre el aprovechamiento representa la ejecución completa de la misma y justificar su viabilidad económica. Por tanto se llevará a cabo la evaluación económica de los siguientes gastos:

- Gastos de urbanización
- Costes del suelo
- Costes de gestión

2. EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Para obtener el presupuesto de ejecución material de la urbanización de la unidad de ejecución se toma como módulo el valor de 30,25 €/m² de suelo bruto de la unidad de ejecución, según datos estadísticos, atendiendo a las características dimensionales y de edificabilidad del mismo.

URBANIZACIÓN: 119.945,18 €

Urbanización interior de la UE: 30,25 €/m² x 3.965,13 m² = 119.945,18 €

HONORARIOS planeamiento y proyectos: 7.796,42 €

P. Especial: 0,015 x 119.945,18 € = 1.799,17 €

P. Urbanización: 0,035 x 119.945,18 € = 4.198,08 €



Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnwBWZk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcadesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	40/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnwBWZk5Q==		



P. Reparcelación: $0,015 \times 119.945,18 \text{ €} = 1.799,17 \text{ €}$

TASAS Y TRIBUTOS: 4.944,50 €

P. Especial: $0,1 \text{ €/m}^2 \times 3.965,13 \text{ m}^2 = 396,51 \text{ €}$

P. Urbanización: $0,1 \text{ €/m}^2 \times 3.965,13 \text{ m}^2 = 396,51 \text{ €}$

ICIO Urbanización: $2,8 \% \text{ del PEM} = 3.358,46 \text{ €}$

P. Reparcelación: $0,1 \text{ €/m}^2 \times 3.965,13 \text{ m}^2 = 396,51 \text{ €}$

Bases y estatutos JC: $0,1 \text{ €/m}^2 \times 3.965,13 \text{ m}^2 = 396,51 \text{ €}$

El coste total de urbanización, honorarios técnicos y tasas asciende a la cantidad de 132.686,10 €

3. COSTES DE SUELO

Para obtener el coste total del suelo urbano no consolidado actual según la ley de valoraciones, se aplica como valor del suelo $67,60 \text{ €/m}^2$:

$3.965,13 \text{ m}^2 \times 67,60 \text{ €/m}^2 = 268.042,78 \text{ €}$

4. GESTIÓN

El desarrollo de cualquier actuación urbanística de gestión privada por el sistema de compensación o pública, implica unos gastos de gestión que estimamos en un 5% del coste de la urbanización del sector. Este porcentaje se sitúa dentro del límite máximo del 10% establecido por el artículo 129.2 de la LOUA. Esto supondría:

$5\% \times 132.686,10 \text{ €} = 6.634,30 \text{ €}$

5. COSTES FINANCIEROS

Dada la programación establecida de la ejecución y la capacidad financiera de los promotores, suponemos que será innecesaria la previsión de costes financieros. De ser necesarios de forma puntual para hacer frente a descuadres de caja se prevé que tengan un coste con poca incidencia en el total de la inversión a realizar.

6. CRITERIOS DE SOLVENCIA FINANCIERA

Los gastos a financiar son en exclusiva los referidos a la urbanización de la unidad de ejecución, habida cuenta de que los miembros actuantes son a su vez los propietarios del suelo. Como formalización de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, según lo dispuesto la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se establecerá ante la administración actuante garantía económica suficiente para el desarrollo de los trabajos.

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	41/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==		



7. RESUMEN GENERAL DE COSTES

Como síntesis de lo expuesto en los apartados anteriores resultan los siguientes costes de desarrollo de la unidad de ejecución:

COSTES TOTALES: 407.363,18 €

Costes de urbanización: 132.686,10 €

Costes del suelo: 268.042,78 €

Gestión: 6.634,30 €

8. ANÁLISIS DEL VALOR FINAL

Se evalúan las previsiones de valor de mercado y/o ingresos por la venta del suelo urbanizado resultante, y se compara con los costes, para obtener la comprobación de si el balance de la actuación urbanizadora se encuentra dentro de los parámetros normales de rentabilidad de este tipo de operaciones.

Para ello se tiene en cuenta un valor medio de venta de suelo (en relación con la edificabilidad asignada al mismo) de 254,88 €/m² edificabilidad.

Aplicando repercusiones previsibles para el mercado de la zona, referidos al 90% del aprovechamiento edificatorio:

TOTAL INGRESOS

Superficie suelo bruto..... 3.965,13 m²s

Edificabilidad de uso productivo..... 4.064,23 m²t

Edif. de uso productivo privada..... 0,90 x 4.064,23 m²t x 254,88 €/m² = 932.301,84 €

9. IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS DE LA IMPLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y DE LA IMPLANTACIÓN Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS NECESARIOS

La ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas, y, en concreto, de las dotaciones, infraestructuras y servicios urbanos asociados a las mismas, no conlleva costes de mantenimiento de infraestructuras y dotación de servicios singulares, más allá de los asociados al cumplimiento y, en su caso, mejora de las exigencias establecidas a ese respecto en la legislación vigente.

En modo alguno, esas propuestas conllevan costes extraordinarios asociados al sobredimensionamiento de las infraestructuras y servicios urbanos o a otros extremos similares.

Considerada en este contexto, la propuesta no requiere exigencias singulares de inversión por parte de las Administraciones afectadas, que excedan de las habituales asociadas al ejercicio de sus competencias y obligaciones.



Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcadesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	42/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==		



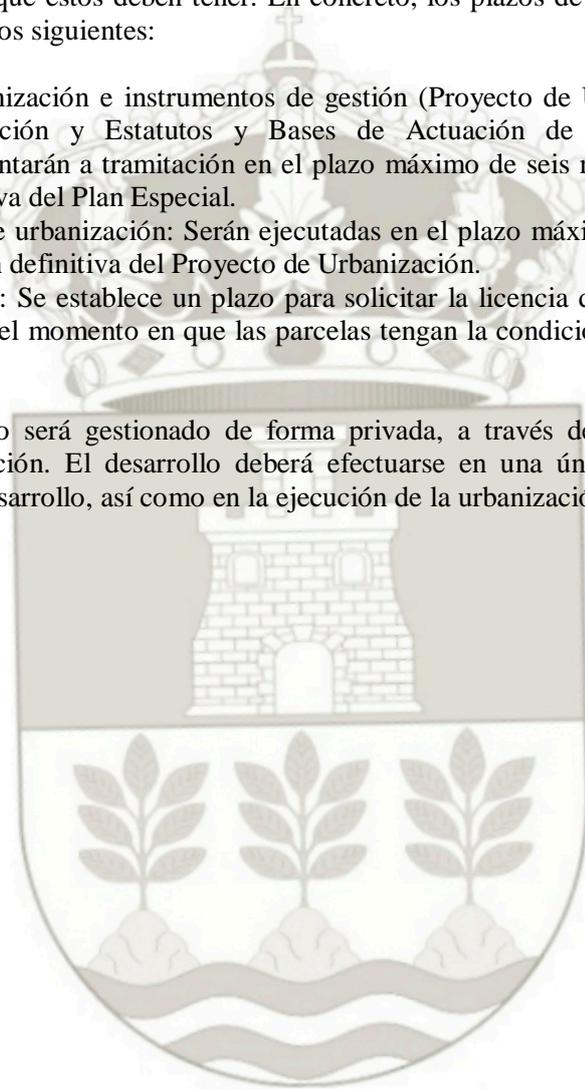
Todas esas consideraciones son igualmente extensibles a los costes de mantenimiento de las referidas dotaciones, infraestructuras, servicios urbanos, etc., que tampoco requieren inversiones extraordinarias.

10.PLAN DE ETAPAS: PROGRAMACIÓN Y PLAZOS

El artículo 14 de la LOUA regula, entre otros aspectos relativos a los Planes Especiales, el contenido sustantivo que éstos deben tener. En concreto, los plazos de ordenación y ejecución previstos son los siguientes:

- El Proyecto de Urbanización e instrumentos de gestión (Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación y Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación) se presentarán a tramitación en el plazo máximo de seis meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.
- Ejecución de obras de urbanización: Serán ejecutadas en el plazo máximo de cuatro años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Plazos de Edificación: Se establece un plazo para solicitar la licencia de edificación de cuatro años a partir del momento en que las parcelas tengan la condición jurídica de solar.

El desarrollo del ámbito será gestionado de forma privada, a través del sistema de actuación de compensación. El desarrollo deberá efectuarse en una única etapa, no siendo divisible en su desarrollo, así como en la ejecución de la urbanización.



Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMWnWBZk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	43/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMWnWBZk5Q==		



II. PLANOS



Código Seguro De Verificación	g0ia0I65E5WpMWnWBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	44/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/g0ia0I65E5WpMWnWBWzk5Q==		



- ÍNDICE PLANOS -

PLANO Nº 1. SITUACIÓN

PLANO Nº 2. EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA SOBRE PLANO DE ORDENACIÓN URBANA

PLANO Nº 3. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DEL ÁMBITO

PLANO Nº 4. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

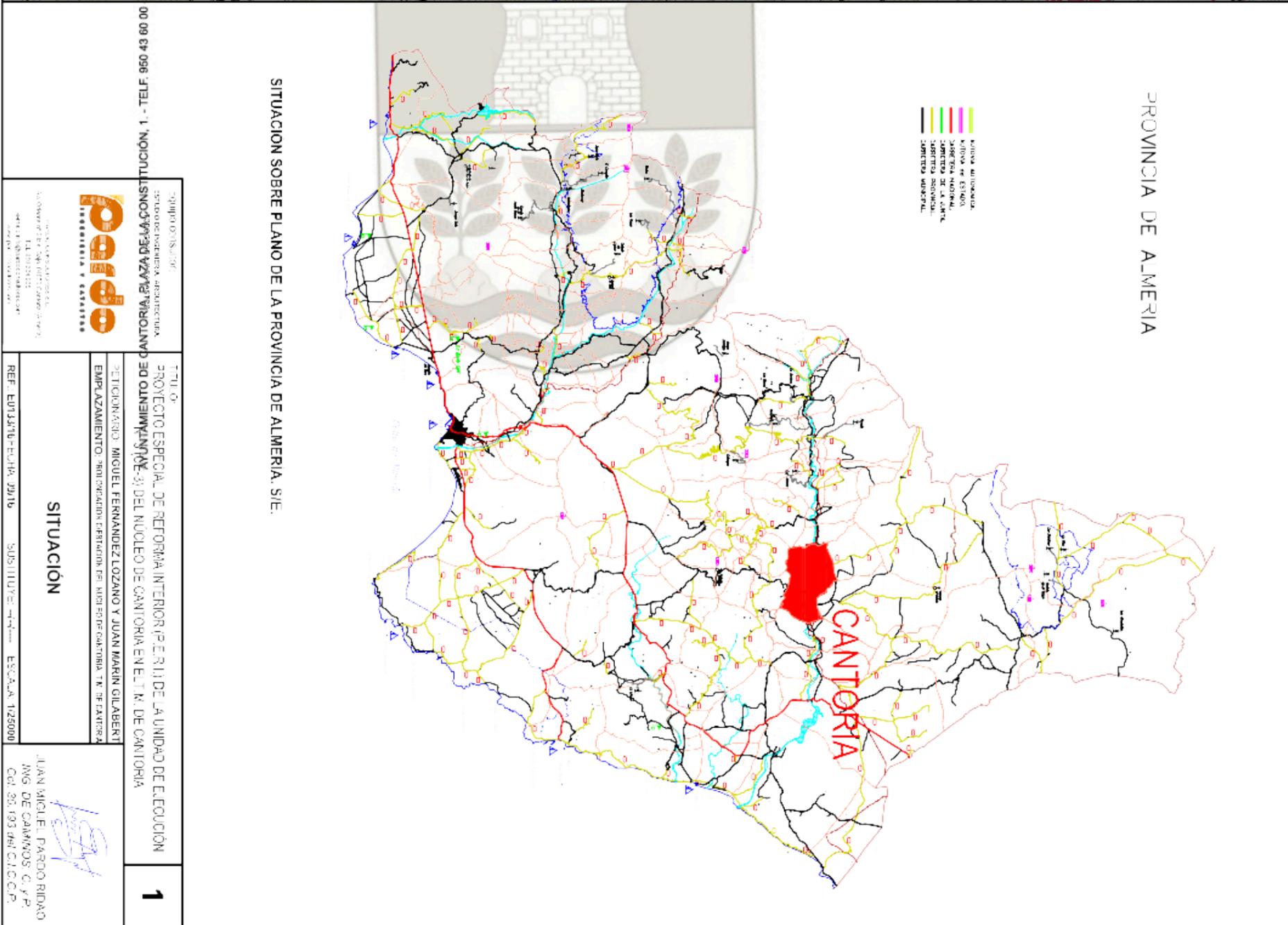
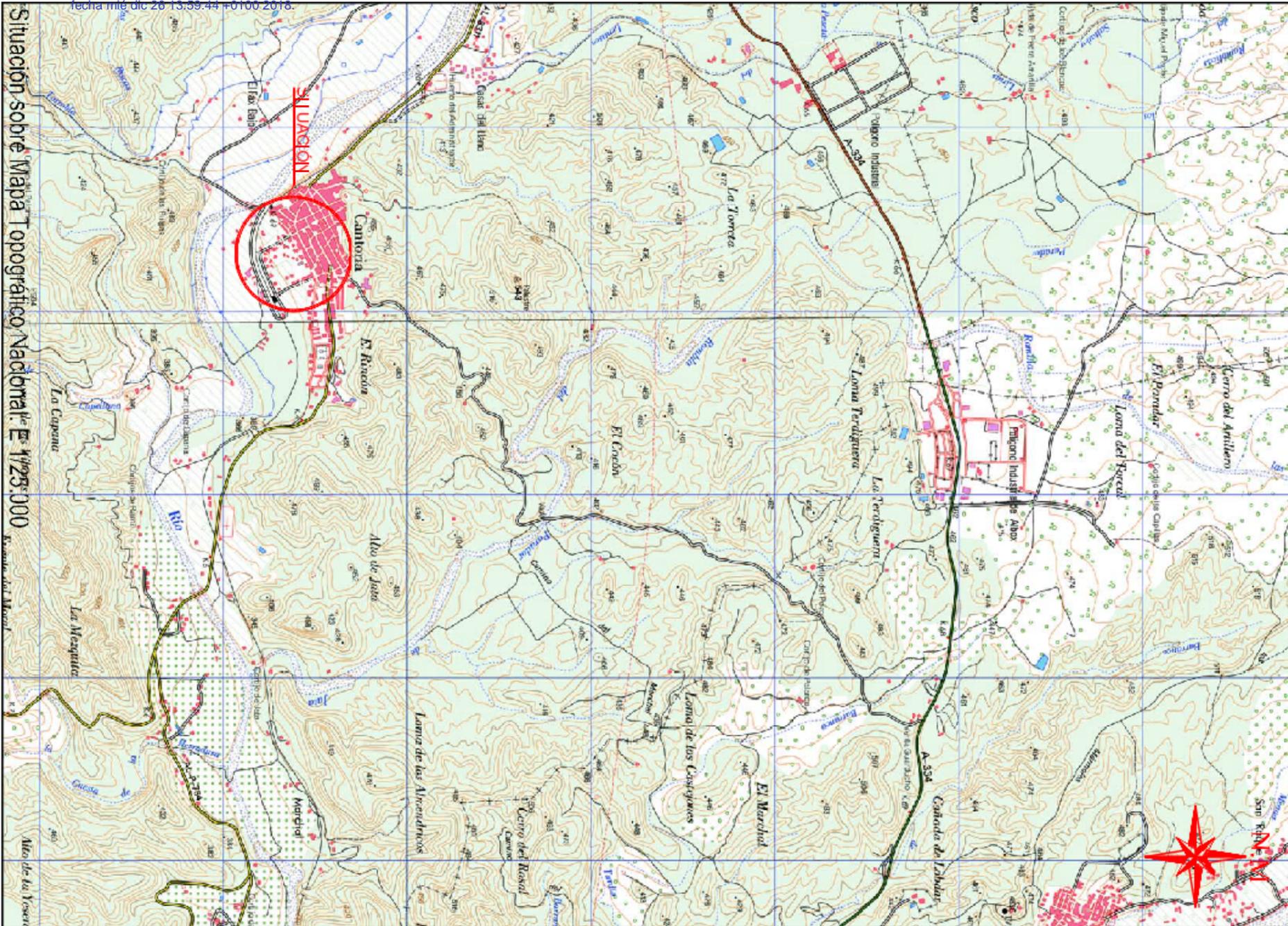
PLANO Nº 5. ORDENACIÓN Y ZONIFICACIÓN PROPUESTA

PLANO Nº 6. SERVICIOS URBANÍSTICOS



Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMWnWBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	45/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMWnWBWzk5Q==		

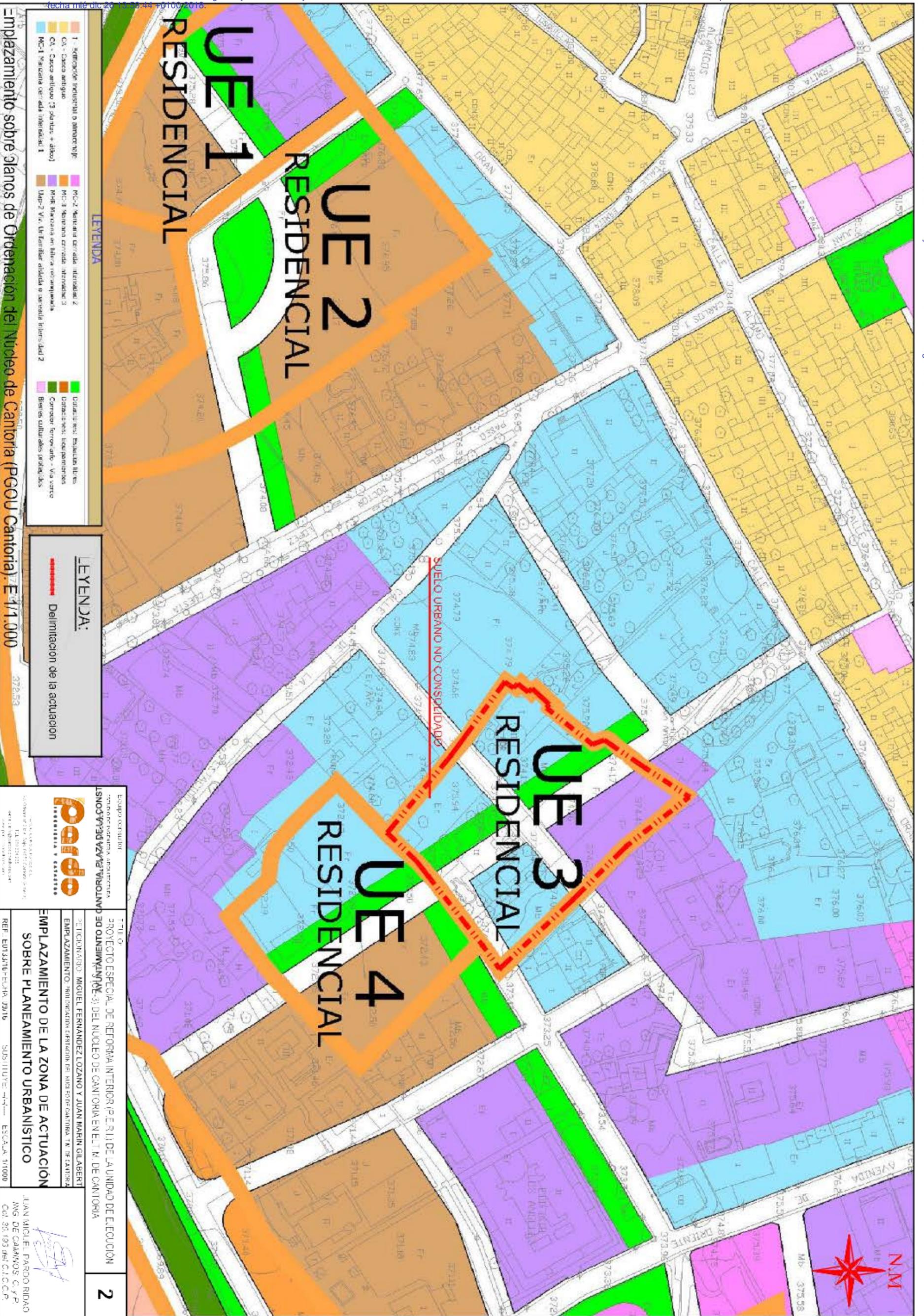




<p>00 60 43 096 TEL - 1. INSTITUCIÓN DE CANTORIA</p>	
<p>Pardo</p> <p>INGENIERO TÉCNICO EN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS Y OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS</p>	
<p>TÍTULO: PROYECTO ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (P.E.R.I.) DE LA UNIDAD DE EDUCACION DE CANTORIA</p>	<p>1</p>
<p>PROYECTANTE: MIGUEL FERNANDEZ LOZANO Y JUAN MARIN GILBERTI</p>	<p>JUAN MIGUEL PARDO RIVERO</p>
<p>EMPLAZAMIENTO: BARRIO DE LAS CANTORIAS, EN LA ZONA DE CANTORIA</p>	<p>ING. DE CAMINOS, C. Y P.</p>
<p>REF. EJECUTIVO: E-10/16</p>	<p>Oct. 20. 193 941 C.I.C.C.P.</p>

Código Seguro De Verificación	g0iaOI65B5WpMwnwBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	46/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/g0iaOI65B5WpMwnwBWzk5Q==		





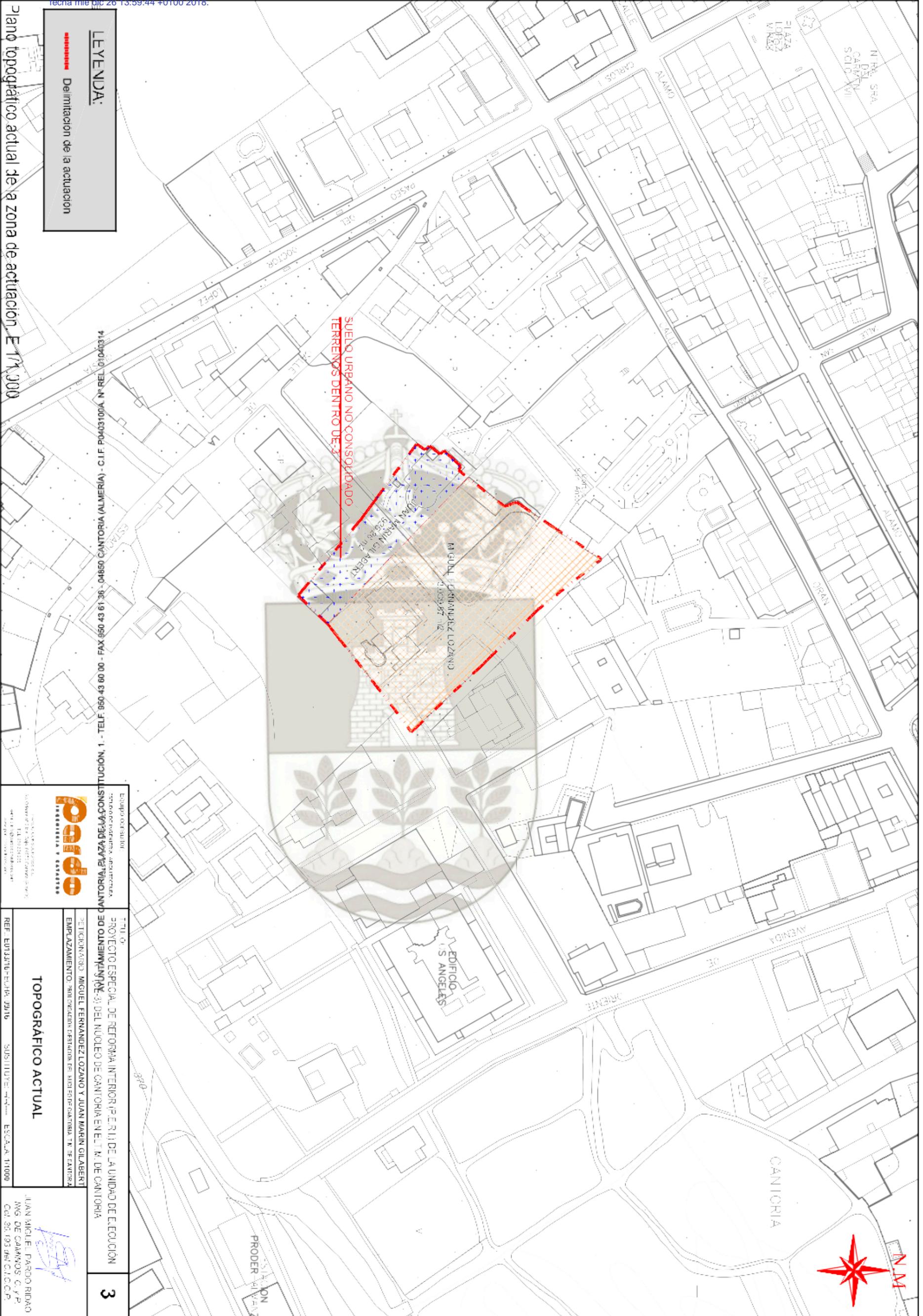
Equipo consultor:
Pardo
 INGENIERIA Y ARQUITECTURA
 S.L.
 C/ALFONSO XARAYEN, 10
 41011 SAN BERNABE DE NAVARRA (SEVILLA)



TÍTULO:	PROYECTO ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (P.E.R.I.) DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DE OBTENIMIENTO DE UN PLAZO DE 30 AÑOS DEL NÚCLEO DE CANTORIA EN EL I. M. DE CANTORIA	2
ELABORADO POR:	MIGUEL FERNÁNDEZ LOZANO Y JUAN MARÍN GILBERTI	
EMPLAZAMIENTO:	REVISIÓN DEFINITIVA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DE OBTENIMIENTO DE UN PLAZO DE 30 AÑOS DEL NÚCLEO DE CANTORIA EN EL I. M. DE CANTORIA	
EMPLAZAMIENTO DE LA ZONA DE ACTUACIÓN:	SUBSTITUTIVO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DE OBTENIMIENTO DE UN PLAZO DE 30 AÑOS DEL NÚCLEO DE CANTORIA EN EL I. M. DE CANTORIA	
REF. EUTRABE-REUR-2016	SUBSTITUTIVO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DE OBTENIMIENTO DE UN PLAZO DE 30 AÑOS DEL NÚCLEO DE CANTORIA EN EL I. M. DE CANTORIA	
JUAN MIGUEL PARDO RIVERO	ING. DE CARRETERAS C. y P.	
Cd. 20.193.001 C.I.C.C.P.		

Código Seguro De Verificación	g0iaOI65B5WpMwnWBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificación Sanchez Araneaga - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	47/80
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/g0iaOI65B5WpMwnWBWzk5Q==		





LEYENDA:
■ Delimitación de la actuación

Plano topográfico actual de la zona de actuación E/1/1.000

41631010 - N.º REG. PLAN. Nº 04650 CANTORIA (ALMERÍA) - C.I.F. P04031000 - 1. TELF. 950 43 60 00 - FAX 950 43 63 36 - 04650 CANTORIA (ALMERÍA) - C.I.F. P04031000



Equipo de estudio:
 Purificación Sánchez Aranega, arquitecta.
 Purificación Sánchez Aranega, arquitecta.
 Purificación Sánchez Aranega, arquitecta.
 Purificación Sánchez Aranega, arquitecta.

TÍTULO:
 PROYECTO ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (P.E.R.I.) DE LA UNIDAD DE EDUCACIÓN DE CANTORIA EN EL NÚCLEO DE CANTORIA EN EL T.M. DE CANTORIA

DEMANDANTE: MIGUEL FERNANDEZ LOZANO Y JUAN MARIN GILBERTI

EMPLAZAMIENTO: BARRIO DE CANTORIA EN EL T.M. DE CANTORIA

TOPOGRÁFICO ACTUAL

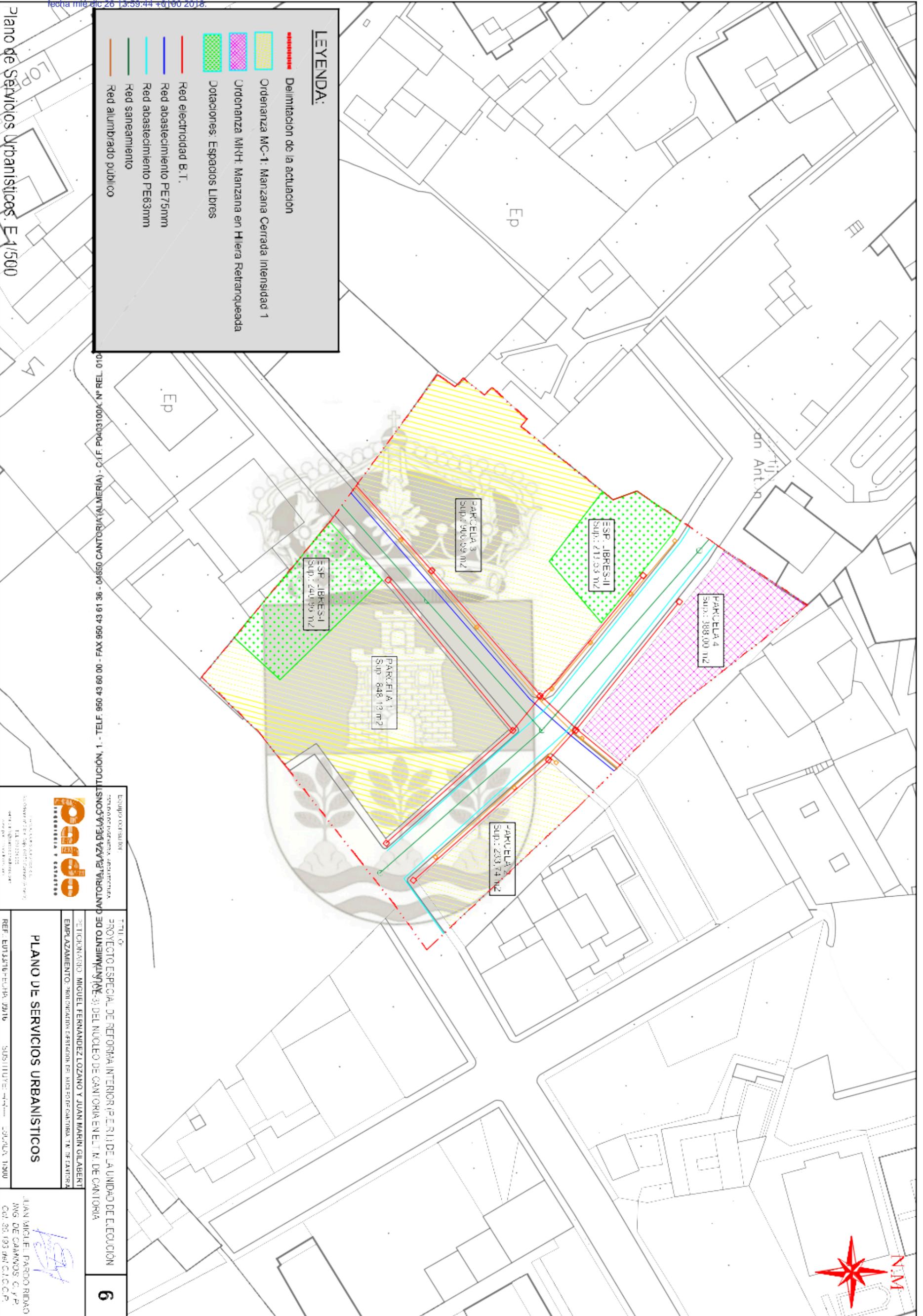
REF. E/1/1.000 - E/1/1.000 - E/1/1.000 - E/1/1.000

JUAN MIGUEL PARDO RIBAO
 ING. DE CARRETEROS, C.º P.
 Céd. 26.193 del C.I.C.C.P.



Código Seguro De Verificación	g0iaOI65B5WpMwnBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificación Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	48/80
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/g0iaOI65B5WpMwnBWzk5Q==		





Código Seguro De Verificación	g0iaOI65B5WpMwnBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Purificación Sanchez Araneaga - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58	
Observaciones		Página	50/80	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/g0iaOI65B5WpMwnBWzk5Q==			

Documento firmado electrónicamente según Ley 59/2003 en Ayuntamiento de Cantoria . CVD: 7448-474D-6A65*3974-5264 verificable en su Oficina Virtual. Firmado por: JOSE ANTONIO PARDO PARRA en fecha mar may 14 12:04:54 +0200 2019.

Anexo PROYECTO ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 3 (UE-3) DEL NÚCLEO DE CANTORIA EN EL T.M. DE CANTORIA (ALMERÍA)

PROMOTOR:

MIGUEL FERNÁNDEZ LOZANO
NIF: 75.219.893-A
JUAN MARIN GILABERT
NIF: 75.211.192-L
DOMICILIO: CALLE ORÁN Nº 14
POBLACIÓN: CANTORIA
C.P.: 04850
PROVINCIA: ALMERÍA

TÉCNICO:

JUAN MIGUEL PARDO RIDAO
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 30.193 del CICC

Exp: E0133-16

mayo 2019



Pardo Consultores S.L.
Avenida Oriente nº 2 bis, Bajo. C.P. 04850. Cantoria (Almeria).
Tlf: 950634938. Email: info@pardoconsultores.com

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	51/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==		



- ÍNDICE ANEXO -

1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

AGENTES

OBJETO

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DEL PERI

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO DEL PERI

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DEL PERI

DOCUMENTOS QUE COMPONEN EL ANEXO

CONCLUSIÓN

2. ANEJOS

COPIA DEL REQUERIMIENTO EFECTUADO

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DEL PERI

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	52/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==		



MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1. AGENTES

Se redacta el presente documento denominado "ANEXO A PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (P.E.R.I.) DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 3 (UE-3) DEL NÚCLEO DE CANTORIA EN EL TERMINO MUNICIPAL DE CANTORIA (ALMERÍA)", por encargo de D. MIGUEL FERNÁNDEZ LOZANO con NIF nº 75.219.893-A y D. JUAN MARÍN GILABERT con NIF nº 75.211.192-L y domicilio a efectos de notificaciones en Calle Orán, nº 14, 04850 Cantoria (Almería).

Para ello encarga la redacción del presente documento la consultora PARDO CONSULTORES, S.L., siendo el técnico redactor D. Juan Miguel Pardo Ridao, con N.I.F. 45.601.269-C, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, colegiado 30.193 en el Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, con domicilio profesional en Avenida Oriente nº 2 bis de la localidad de Cantoria en la provincia de Almería, con teléfono 950 634 938 y correo electrónico jpardo@pardoconsultores.com.

2. OBJETO

El objeto del presente ANEXO al PERI es subsanar las deficiencias encontradas en el expediente PTO-02/19 sobre PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 3 DE CANTORIA.

Así en los puntos siguientes se procede a aportar la documentación requerida en el comunicado de subsanación de fecha 27/03/2019 emitido por el Sr. Jefe del Servicio de Urbanismo de la delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio (documento que se adjunta en el anejo nº 1).

3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DEL PERI INCLUYENDO LAS INDICACIONES RESPECTO DE LA CESIÓN DEL APROVECHAMIENTO

A continuación se especifican las determinaciones propuestas para realizar en el presente PERI en la UE-3, calificada como suelo urbano no consolidado, dentro del núcleo de Cantoria, de uso residencial.

Las propuestas de ordenación de la parcela consistirán básicamente en:

- a) Establecer una nueva ordenación detallada del área urbana definida en el PERI, considerando la situación física de las infraestructuras y edificaciones presentes sobre el terreno, con la finalidad de proceder a una mejora de la misma. Así, se ha procedido a ordenar y delimitar las parcelas aptas para edificar y dotaciones recogidas en la UE-3 considerando la trama de viales existentes sobre el terreno, que difieren ligeramente con respecto a los planos de ordenación recogidos en las normas urbanísticas de aplicación vigentes.



Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcadesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	53/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==		



- b) Establecer los servicios existentes dentro del ámbito del PERI, así como su conexión con la trama de servicios del núcleo.

Se adjunta a continuación un croquis con la ordenación propuesta, para más información en el plano nº 5 se detalla tal propuesta.

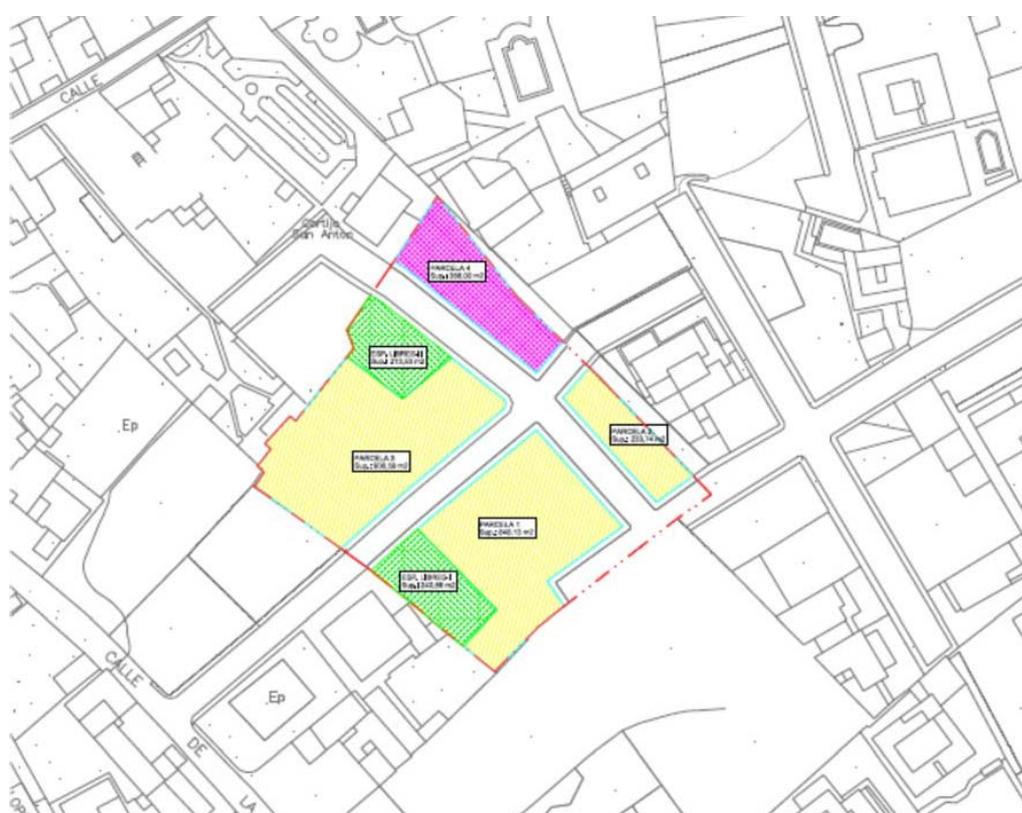


Figura 4.- Ordenación Propuesta para la definición de las parcelas edificatorias y dotacionales y viales en el ámbito del PERI de la UE-3 de Cantoria.

Por otro lado, se realiza a continuación un estudio comparativo de la superficie de suelo y edificabilidad resultante de la aplicación de las determinaciones previstas en el PGOU y las que se obtienen en el PERI para la zona recogida en el ámbito del mismo, justificándose el cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación.

Según el planeamiento actual, se adjunta a continuación tabla de superficies y edificabilidad para el ámbito del PERI:

Unidad de Ejecución nº 3 (UE-3)

- Superficie total suelo: 3.965,13 m²
- Suelo edificable: 2.381,49 m²
- Cesión zonas verdes: 454,39 m²
- Viales: 1.129,25 m²
- Superficie construida máxima: 4.163,39 m²

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnwBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcadesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	54/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnwBWzk5Q==		



Según la propuesta de ordenación del PERI, resulta que las superficies y edificabilidad para el ámbito son las siguientes:

PERI de la UE-3

- Superficie total suelo: 3.965,13 m²
- Suelo edificable: 2.376,46 m²
- Cesión zonas verdes: 454,39 m²
- Viales: 1.134,28 m²
- Superficie construida máxima: 4.064,23 m²
- Número máximo viviendas: 23

A continuación se adjunta una tabla comparativa con la edificabilidad prevista en el PGOU y la resultante del PERI:

Tabla comparativa de la edificabilidad prevista en el PGOU y la resultante del PERI		
Parámetros	PGOU	PERI
Superficie total de suelo	3.965,13 m ²	3.965,13 m ²
Superficie suelo edificable	2.381,49 m ²	2.376,46 m ²
Cesión zonas verdes	454,39 m ²	454,39 m ²
Edificabilidad máxima	4.163,39 m ²	4.064,23 m ²
Nº máximo viviendas	38	23
Uso	Residencial	Residencial

Por tanto, queda justificado que no se produce ningún aumento de edificabilidad con el PERI y, además la superficie correspondiente a dotaciones (espacios libres) se mantiene.

Con respecto al aprovechamiento, se procederá a la cesión del 10 % de la edificabilidad techo (406,23 m²) al Ayuntamiento, ya sea mediante la cesión de una parcela edificable o mediante el abono de la cantidad de dinero que se fije por ello. Dicha circunstancia se definirá detalladamente en el Proyecto de Reparcelación que se deberá de tramitar.

Sin embargo, el art. 55 de la LOUA, relativo al Régimen del suelo urbano no consolidado, en su apartado 3.b) determina en su último párrafo: *“En los supuestos en los que el planeamiento determine la sustitución de las cesiones de suelo por su valor en metálico, éste se calculará conforme a la normativa que sea de aplicación, en el momento de la suscripción del convenio al que hace referencia en su artículo 30.2 de esta ley”*. Así, las características de la cesión del 10 % se reflejarán en el futuro Proyecto de Reparcelación.

Por otra parte, el PERI no supone ninguna modificación del uso en el ámbito, que sigue siendo RESIDENCIAL, al igual que sucede con las ordenanzas de aplicación, que son las mismas que existían previamente, MC1: Manzana Cerrada Intensidad 1 y MHR: Manzana en Hilera Retranqueada. En el plano nº 5 de ordenación propuesta se observa la zonificación de las parcelas incluidas en el ámbito del PERI.

Todas las parcelas resultantes de la ordenación propuesta en el PERI cumplen con los parámetros urbanísticos de la ordenanza de aplicación correspondiente, según se justifica en el siguiente cuadro:



Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcadesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	55/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==		



Tabla cumplimiento parámetros urbanísticos previstos en el PGOU para las parcelas resultantes del PERI				
Ordenanza MC-1: Manzana Cerrada Intensidad 1				
Parámetros	PGOU (MC-1)	P1	P2	P3
Parcela mínima	100 m ²	848,13 m ²	233,74 m ²	906,59 m ²
Fachada/círculo mínima/	>=6 m	> 6 m	> 6 m	> 6 m
Altura máxima/plantas	8 m/2 plantas	8 m/2 plantas	8 m/2 plantas	8 m/2 plantas
Edificabilidad máxima	1,80 m ² /m ²			
Nº máx. Viv.	-	8	2	9
Uso	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial

Ordenanza MHR: Manzana en Hilera Retranqueada		
Parámetros	PGOU (MHR)	P4
Parcela mínima	80 m ²	388,00 m ²
Fachada/círculo mínima/	>=6 m	> 6 m
Altura máxima/plantas	7 m/2 plantas	7 m/2 plantas
Edificabilidad máxima	1,25 m ² /m ²	1,25 m ² /m ²
Nº máx. Viv.	-	4
Uso	Residencial	Residencial

Respecto de la dotación de aparcamientos de carácter privado, será de una plaza por cada 100 metros de techo edificable de cualquier uso.

Finalmente, resulta que el ámbito del PERI cuenta con todos los servicios urbanísticos propios del suelo urbano consolidado: viales pavimentados con aceras, red de suministro de electricidad, red de saneamiento, alumbrado público y red de abastecimiento público. Por tanto, no se hace necesario la realización de obras de urbanización ya que se encuentran ejecutadas.

4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO DEL PERI

Se adjunta en el anejo nº 2 el documento Estudio Económico Financiero del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución nº 3 de Cantoria conforme al art. 19.1.a)3ª de la LOUA.

5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PERI

Se adjunta en el anejo nº 3 el documento Informe de Sostenibilidad Económica del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución nº 3 de Cantoria conforme al art. 19.1.a)3ª de la LOUA.



Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcadesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	56/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==		



6. DOCUMENTOS QUE COMPONEN EL ANEXO DEL PERI

Documento I: Memoria y anejos

Memoria descriptiva y justificativa

Anejo nº 1. Copia del requerimiento efectuado

Anejo nº 2. Estudio económico-financiero del PERI.

Anejo nº 3. Informe de sostenibilidad económica.

7. CONCLUSIÓN

Expuesto el objeto y la utilidad del presente Anexo al PERI, así como la documentación que lo conforma, esperamos que el mismo merezca la aprobación por parte de la Administración, y se proceda a emitir el informe previo preceptivo por parte del servicio de urbanismo.

Cantoria, Mayo de 2.019



El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Fdo.: Juan Miguel Pardo Ridao

Colegiado 30.193 del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	57/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==		



ANEJO Nº 1

Copia del requerimiento efectuado



Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMWnwBWZk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	58/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMWnwBWZk5Q==		





Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	59/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==		



Título: ANEXO A PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (P.E.R.I.) DELA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 3 (UE-3) Y ANEXOS DEL NÚCLEO DE CANTORIA EN EL T.M. DE CANTORIA (ALMERÍA)

Documento: MEMORIA Y ANEJOS

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO

Delegación Territorial de Almería

C y AR.
02-04-2019



Sr. ALCALDE - PRESIDENTE
— AYUNTAMIENTO CANTORIA —
Plaza Constitución 3
04850 CANTORIA



Fecha: 27/03/2019
N/ref.: URB/EPD
Asunto: Comunicado subsanación.
Expediente: PTO- 02/19
TIP/2019/000177

Su solicitud de informe de PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº3 DEL NÚCLEO DE CANTORIA, promovido por D. Miguel Fernández Lozano y D. Juan Marín Gilabert, ha sido registrado en este Centro y se le ha asignado el número de expediente PTO-02/19.

Antecedentes: Con fecha 08/03/2019 fue requerido el Ayuntamiento para la presentación del documento debidamente diligenciado en soporte papel o digital por el Secretario del Ayuntamiento, como paso previo al análisis del contenido documental.

Con fecha 20/03/2019 se recibe en esta Delegación dicho documento diligenciado en soporte papel.

Una vez examinado dicho documento, al que ahora se le puede atribuir la constatación legal de ser el documento aprobado inicialmente por acuerdo de pleno, se procede a su análisis documental.

En relación con el expediente de referencia, se le comunica nuevamente la imposibilidad de emitir informe, debido a que la documentación presentada es incompleta y no reúne los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable. Por ello, se le requiere para que subsane su solicitud y acompañe los documentos necesarios, en concreto los siguientes:

-Debe aportarse **Estudio Económico Financiero**, de acuerdo al art. 19.1a)3ª LOUA

-Debe aportarse **Informe de Sostenibilidad**, de acuerdo al art. 19.1a)3ª LOUA.

No obstante lo anterior, revisada la documentación presentada, en la página 16 de 30, en lo referente a la cesión de aprovechamiento, encontramos el siguiente texto:

" Con respecto al aprovechamiento, se procederá a la cesión del 10% de la edificabilidad techo (406,23 m²) al Ayuntamiento, ya sea mediante la cesión de una parcela edificable o mediante el abono de la cantidad de dinero que se fije por ello. Dicha circunstancia se definirá detalladamente en el Proyecto de Reparcelación que se deberá tramitar".

Sin embargo, el art. 55. de la LOUA, relativo al Régimen del suelo urbano no consolidado, en su apartado 3.b) determina en su último párrafo:

"En los supuestos en los que el planeamiento determine la sustitución de las cesiones de suelo por su valor en metálico, éste se calculará conforme a la normativa que sea de aplicación, en el momento de la suscripción del convenio al que hace referencia el artículo 30.2 de esta ley".

Por tanto, esta condición que marca la LOUA deberá reflejarse en este documento, sin perjuicio de que se reflejen las características de esta cesión del 10% asimismo en el futuro Proyecto de Reparcelación.

C/ Hermanos Machado, 4-6ª planta. 04071-ALMERÍA. Tfno.: 950/011200, Fax: 950/011217

Pardo

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	60/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==		



JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO

Delegación Territorial de Almería

Una vez se aporte la documentación arriba descrita, se podrá proceder a la evacuación del informe previo preceptivo establecido en el art. 31.2.C) de la LOUA.

EL JEFE DEL SERVICIO URBANISMO.



C/ Hermanos Machado, 4-6ª planta. 04071-ALMERÍA. Tfno.: 950/011200, Fax: 950/011217

Pardo
AYUNTAMIENTO DE CANTORIA

Código Seguro De Verificación	g0iaOI65E5WpMwnwBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	61/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/g0iaOI65E5WpMwnwBWzk5Q==		





ANEJO Nº 2

Estudio económico-financiero del PERI



Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMWnWBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	62/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMWnWBWzk5Q==		



ANEJO Nº 2.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DEL PERI

1. CRITERIOS GENERALES

Entre las determinaciones que han de contener los Planes Especiales de acuerdo con el artículo 19.1.a.3 de la LOUA está: "un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución".

A falta de desarrollo reglamentario expreso de la LOUA, ha de seguir acudiéndose a los preceptos que subsisten como vigentes en el Reglamento de Planeamiento. En este sentido, el artículo 74.1.f del RP establece entre los contenidos de los programas de actuación urbanísticas, lo que entendemos extrapolable a los planes especiales: "*Estudio económico-financiero que justifique la viabilidad del programa de actuación urbanística en función de los recursos de financiación del adjudicatario o del órgano urbanístico actuante. Este estudio económico financiero contendrá, además:*

- *La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y Orgánica del territorio*
- *La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del programa de actuación urbanística, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación en el primer caso de los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión."*

El Estudio Económico-Financiero del Plan Especial de la UE-3 pretende analizar la repercusión que sobre el aprovechamiento representa la ejecución completa de la misma y justificar su viabilidad económica. Por tanto se llevará a cabo la evaluación económica de los siguientes gastos:

- Gastos de urbanización
- Costes del suelo
- Costes de gestión

2. EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Para obtener el presupuesto de ejecución material de la urbanización de la unidad de ejecución se toma como módulo el valor de 30,25 €/m² de suelo bruto de la unidad de ejecución, según datos estadísticos, atendiendo a las características dimensionales y de edificabilidad del mismo.

URBANIZACIÓN: 119.945,18 €

Urbanización interior de la UE: 30,25 €/m² x 3.965,13 m² = 119.945,18 €

HONORARIOS planeamiento y proyectos: 7.796.42 €

P. Especial: 0,015 x 119.945,18 € = 1.799,17 €

P. Urbanización: 0,035 x 119.945,18 € = 4.198,08 €

P. Reparcelación: 0,015 x 119.945,18 € = 1.799,17 €



Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnwBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcadesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	63/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnwBWzk5Q==		



TASAS Y TRIBUTOS: 4.944,50 €

- P. Especial: $0,1 \text{ €/m}^2 \times 3.965,13 \text{ m}^2 = 396,51 \text{ €}$
- P. Urbanización: $0,1 \text{ €/m}^2 \times 3.965,13 \text{ m}^2 = 396,51 \text{ €}$
- ICIO Urbanización: $2,8 \% \text{ del PEM} = 3.358,46 \text{ €}$
- P. Reparcelación: $0,1 \text{ €/m}^2 \times 3.965,13 \text{ m}^2 = 396,51 \text{ €}$
- Bases y estatutos JC: $0,1 \text{ €/m}^2 \times 3.965,13 \text{ m}^2 = 396,51 \text{ €}$

El coste total de urbanización, honorarios técnicos y tasas asciende a la cantidad de 132.686,10 €

3. COSTES DE SUELO

Para obtener el coste total del suelo urbano no consolidado actual según la ley de valoraciones, se aplica como valor del suelo 67,60 €/m²:

$$3.965,13 \text{ m}^2 \times 67,60 \text{ €/m}^2 = 268.042,78 \text{ €}$$

4. GESTIÓN

El desarrollo de cualquier actuación urbanística de gestión privada por el sistema de compensación o pública, implica unos gastos de gestión que estimamos en un 5% del coste de la urbanización del sector. Este porcentaje se sitúa dentro del límite máximo del 10% establecido por el artículo 129.2 de la LOUA. Esto supondría:

$$5\% \times 132.686,10 \text{ €} = 6.634,30 \text{ €}$$

5. COSTES FINANCIEROS

Dada la programación establecida de la ejecución y la capacidad financiera de los promotores, suponemos que será innecesaria la previsión de costes financieros. De ser necesarios de forma puntual para hacer frente a descuadres de caja se prevé que tengan un coste con poca incidencia en el total de la inversión a realizar.

6. CRITERIOS DE SOLVENCIA FINANCIERA

Los gastos a financiar son en exclusiva los referidos a la urbanización de la unidad de ejecución, habida cuenta de que los miembros actuantes son a su vez los propietarios del suelo. Como formalización de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, según lo dispuesto la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se establecerá ante la administración actuante garantía económica suficiente para el desarrollo de los trabajos.

7. RESUMEN GENERAL DE COSTES



Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	64/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==		



Como síntesis de lo expuesto en los apartados anteriores resultan los siguientes costes de desarrollo de la unidad de ejecución:

COSTES TOTALES: 407.363,18 €
Costes de urbanización: 132.686,10 €
Costes del suelo: 268.042,78 €
Gestión: 6.634,30 €

8. ANÁLISIS DEL VALOR FINAL

Se evalúan las previsiones de valor de mercado y/o ingresos por la venta del suelo urbanizado resultante, y se compara con los costes, para obtener la comprobación de si el balance de la actuación urbanizadora se encuentra dentro de los parámetros normales de rentabilidad de este tipo de operaciones.

Para ello se tiene en cuenta un valor medio de venta de suelo (en relación con la edificabilidad asignada al mismo) de 254,88 €/m² edificabilidad.

Aplicando repercusiones previsibles para el mercado de la zona, referidos al 90% del aprovechamiento edificatorio:

TOTAL INGRESOS

Superficie suelo bruto..... 3.965,13 m²s
Edificabilidad de uso productivo..... 4.064,23 m²t
Edif. de uso productivo privada..... 0,90 x 4.064,23 m²t x 254,88 €/m² = 932.301,84 €

9. IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS DE LA IMPLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y DE LA IMPLANTACIÓN Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS NECESARIOS

La ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas, y, en concreto, de las dotaciones, infraestructuras y servicios urbanos asociados a las mismas, no conlleva costes de mantenimiento de infraestructuras y dotación de servicios singulares, más allá de los asociados al cumplimiento y, en su caso, mejora de las exigencias establecidas a ese respecto en la legislación vigente.

En modo alguno, esas propuestas conllevan costes extraordinarios asociados al sobredimensionamiento de las infraestructuras y servicios urbanos o a otros extremos similares.

Considerada en este contexto, la propuesta no requiere exigencias singulares de inversión por parte de las Administraciones afectadas, que excedan de las habituales asociadas al ejercicio de sus competencias y obligaciones.

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	65/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==		



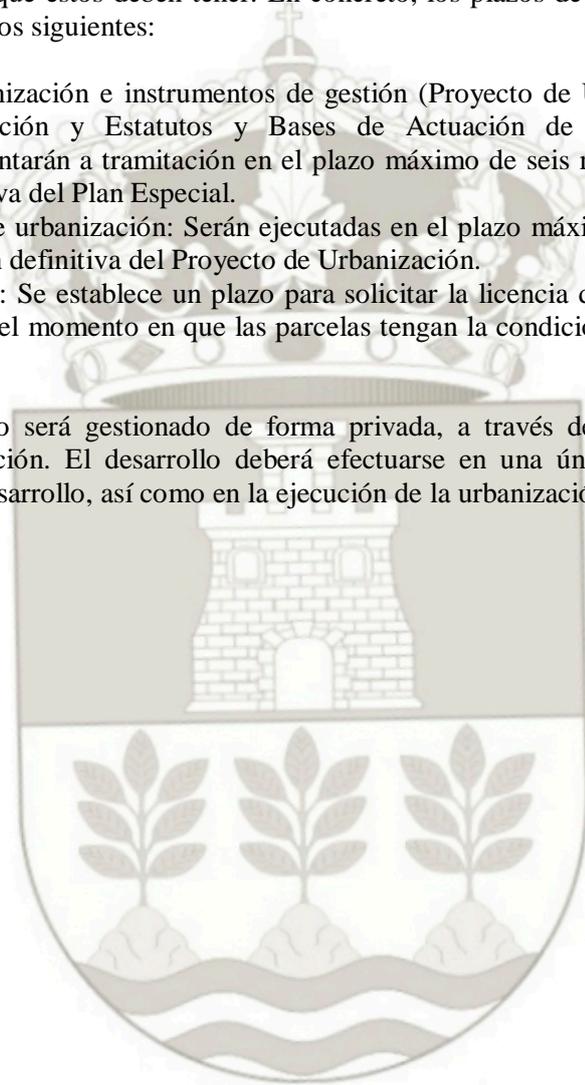
Todas esas consideraciones son igualmente extensibles a los costes de mantenimiento de las referidas dotaciones, infraestructuras, servicios urbanos, etc., que tampoco requieren inversiones extraordinarias.

10.PLAN DE ETAPAS: PROGRAMACIÓN Y PLAZOS

El artículo 14 de la LOUA regula, entre otros aspectos relativos a los Planes Especiales, el contenido sustantivo que éstos deben tener. En concreto, los plazos de ordenación y ejecución previstos son los siguientes:

- El Proyecto de Urbanización e instrumentos de gestión (Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación y Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación) se presentarán a tramitación en el plazo máximo de seis meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.
- Ejecución de obras de urbanización: Serán ejecutadas en el plazo máximo de cuatro años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Plazos de Edificación: Se establece un plazo para solicitar la licencia de edificación de cuatro años a partir del momento en que las parcelas tengan la condición jurídica de solar.

El desarrollo del ámbito será gestionado de forma privada, a través del sistema de actuación de compensación. El desarrollo deberá efectuarse en una única etapa, no siendo divisible en su desarrollo, así como en la ejecución de la urbanización.



Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMWnWBZk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	66/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMWnWBZk5Q==		





ANEJO Nº 3

Informe de sostenibilidad económica del PERI



Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMWnWBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	67/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMWnWBWzk5Q==		



ANEJO Nº 3.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. INTRODUCCIÓN

CONSIDERACIONES GENERALES Y LEGISLACIÓN APLICABLE

Entre las determinaciones que han de contener los Planes Especiales de acuerdo con el artículo 19

El presente documento se redacta al objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 19 LOUA, "Contenido documental de los instrumentos de planeamiento", en su redacción dada por el Artículo Único Nueva.1 de la Ley 2/2012, que establece lo siguiente:

"En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios."

Esta exigencia normativa pretende mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.

El concepto de "sostenibilidad económica", no debe de confundirse con el de "viabilidad económica". A diferencia de los anteriores estudios Económico-Financieros de la planificación general, cuya finalidad era la de evaluar la suficiencia de los recursos económicos para la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para los crecimientos previstos, este nuevo documento, denominado "Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica", tiene una perspectiva diferente, pues plantea el estudio y análisis del coste público de mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos, una vez urbanizados y recibidos por la Administración Local.

ANTECEDENTES

La UE-3 del PGOU de Cantoria fue aprobada, en su actual delimitación, PGOU Adaptación parcial de las NN.SS. de Cantoria a la LOUA, con aprobación definitiva en Sesión de Pleno de 17 de Noviembre de 2008 (si bien, esté unidad de ejecución se recogió en las NN.SS. de Cantoria, con aprobación definitiva de la Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de 15 de Febrero de 1990).

Su delimitación coincide con el ámbito delimitado en PGOU Adaptación parcial de las NN.SS de Cantoria a la LOUA.



Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnwBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcadesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	68/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnwBWzk5Q==		



El presente PERI procede a regularizar la situación urbanística de dicha unidad de ejecución dentro del núcleo de Cantoria.

En este contexto, el estudio se centra en la evaluación del impacto económico y financiero que, para la Hacienda Pública local, tiene el desarrollo urbanístico de este ámbito, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

Por consiguiente, el análisis de sostenibilidad económica se centra en los costes de mantenimiento y conservación de los espacios públicos y la prestación de los correspondientes servicios urbanos.

Es decir, la diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir por dichos conceptos y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo.

Se trata, en definitiva, de evitar actuaciones urbanísticas que sean el día de mañana de difícil, por no decir imposible, asunción y mantenimiento por la Administración Local.

2. OBJETO DEL DOCUMENTO

De los antecedentes expuestos se deduce que el presente Documento tiene los siguientes objetivos:

- ✓ Justificación de la existencia de suelo suficiente para los usos productivos.
- ✓ Analizar las consecuencias directas del Plan General sobre la hacienda local
- ✓ Justificación de los beneficios sociales, económicos y medioambientales de la ejecución del plan.

En relación al objetivo uno, dado que el PERI UE-3 no incluye ninguna disposición sobre los usos productivos no es necesario su justificación.

3. ÁMBITO Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN SUJETAS AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

A la hora de abordar el análisis de sostenibilidad económica del presente documento urbanístico, no hemos de olvidar que se trata de una PERI, que no altera ni la estructura general del territorio vigente, limitándose a desarrollar un ámbito previsto en el PGOU.

4. PREVISIONES ECONÓMICAS DEL PERI

COSTES DE ADQUISICIÓN DEL SUELO, IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y URBANIZACIÓN

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMWnwBWZk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	69/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMWnwBWZk5Q==		



Los costes totales han sido calculados en el Estudio Económico Financiero, resultando un importe total para la superficie de espacios libres (454,39 m²) de 4.543,90 € a razón de 10 €/m², debido a que el resto de costes serán sufragados por los promotores de la actuación urbanística.

Resumiendo, la inversión municipal prevista asciende a 4.543,90 € inversión que será recuperada repercutiendo a los promotores de la parcelación dichos costes.

ACTUACIONES DE MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA Y LA URBANIZACIÓN Y DE PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS

Respecto de la sostenibilidad de actuación para la hacienda local desde el momento de su puesta en carga, y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración, de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios los gastos de funcionamiento que se tienen presentes para la elaboración del presente Informe, además de los plazos previstos en la programación de la actuación urbanizadora, se corresponden con:

- ✓ conservación infraestructuras viarias:
- ✓ conservación y operación de infraestructuras de abastecimiento.
- ✓ conservación de la red de saneamiento y depuración.
- ✓ conservación y operación de la infraestructura de suministro eléctrico.
- ✓ conservación y operación del alumbrado público.
- ✓ conservación y mantenimiento de zonas verdes públicas y mobiliario urbano.
- ✓ funcionamiento del servicio de recogida y tratamiento de Residuos.
- ✓ limpieza de calles

En resumen, la estructura general de gastos que deberá asumir el Ayuntamiento desde la recepción de las obras de urbanización serán los siguientes:

- ✓ MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS.
- ✓ COSTES DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS.

Conservación infraestructuras viarias.

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquéllas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y los arcenes, red de drenajes (cunetas, colectores, bordillos, desagües, arquetas, etc.) y señalización.

Conservación y operación de infraestructuras de abastecimiento.

En materia de abastecimiento, una vez realizada la urbanización pertinente y obtenida la primera utilización de las viviendas finalizadas, corresponde la gestión del servicio público, a la empresa suministradora.

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnwBWZk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcadesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	70/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnwBWZk5Q==		



La gestión del abastecimiento de agua cuenta con un régimen económico propio, de modo que el coste del servicio es financiado por la tarifa correspondiente, que cuenta con diversos conceptos: derechos de acometida, enganche, consumo, etc.

Con el abono de la tasa se financian todos los gastos del servicio, no sólo los del consumo sino los de explotación y mantenimiento. A los efectos, del presente Informe, este gasto de mantenimiento no tiene trascendencia en la Hacienda Municipal, dado que dicho abono será sufragado directamente por los usuarios finales a la compañía suministradora.

Conservación de la red de saneamiento y depuración.

Los costes de explotación y conservación cuentan con un régimen económico especial, de modo que quede asegurada su viabilidad. Este régimen se caracteriza porque se traslada al usuario final, dichos costes mediante tasas, en función de su consumo. Entre los diversos conceptos que integran dichas tasas se incorporan los costes de mantenimiento y conservación, además del consumo. Con el abono de la tasa se financian todos los gastos del servicio, no sólo los del consumo sino los de explotación y mantenimiento.

A los efectos, del presente Informe, este gasto de mantenimiento no tiene trascendencia en la Hacienda Municipal, dado que dicho abono será sufragado directamente por los usuarios finales a la compañía suministradora.

Conservación y operación de la infraestructura de suministro eléctrico.

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas a cargo del promotor, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por la empresa explotadora (ENDESA), una vez ejecutada la infraestructura con cargo a la actuación urbanizadora.

Por ello, no es servicio público cuyo coste de funcionamiento y mantenimiento tenga incidencia en la Hacienda Municipal.

Conservación y operación del alumbrado público.

Una vez sea recepcionada la urbanización, el gasto de mantenimiento y funcionamiento del servicio público de alumbrado público, es asumido por el Ayuntamiento; hasta tanto sea recepcionada, dicho gasto se asume por los promotores de la actuación urbanística.

Es un gasto cuya recuperación directa de los interesados no resulta viable (art.21 del RDL 2/2004, de 5 de marzo) y, por tanto, es un gasto financiado por la Administración Local con los ingresos generales del presupuesto.

Asimismo, es un gasto independiente del número de usuarios, en el sentido de que en su coste no influye el número de beneficiarios del mismo.

Conservación y mantenimiento de zonas verdes públicas y mobiliario urbano.

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	71/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==		



Incluye la conservación de la jardinería, la reposición de plantaciones, poda, abono y tratamiento fitosanitarios, riego, alumbrado, reposición y mantenimiento del mobiliario urbano y limpieza de áreas de juego.

Es un gasto cuya recuperación directa de los interesados no resulta viable (art.21 del RDL 2/2004, de 5 de marzo), y, por tanto, es un gasto financiado por la Administración Local con los ingresos generales del presupuesto.

Asimismo, es un gasto relativamente independiente del número de usuarios, en el sentido de que en su coste no influye el número de beneficiarios potenciales del mismo, aun cuando de la utilización de que se haga por éstos se requerirá una mayor o menor frecuencia de las labores de conservación y mantenimiento.

Funcionamiento del servicio de recogida y tratamiento de residuos.

Los costes de recogida y tratamiento de residuos sólidos urbanos cuentan con un régimen económico especial, de modo que quede asegurada su viabilidad. Este régimen se caracteriza porque se traslada al usuario final, dichos costes mediante tasas. Entre los diversos conceptos que integran dichas tasas se incorporan los costes de mantenimiento, conservación y prestación del servicio.

Con el abono de la tasa se financian todos los gastos del servicio, no sólo los del consumo sino los de explotación y mantenimiento.

A los efectos, del presente Informe, este gasto de mantenimiento no tiene trascendencia en la Hacienda Municipal, dado que dicho abono será sufragado directamente por los usuarios finales a la empresa concesionaria del servicio.

Limpieza de calles.

Incluye las labores de barrido y baldeo de calles, así como el mantenimiento de papeleras.

Es un gasto cuya recuperación directa de los interesados no resulta viable (art.21 del RDL 2/2004, de 5 de marzo), y, por tanto, es un gasto financiado por la Administración Local con los ingresos generales del presupuesto.

Asimismo, es un gasto relativamente independiente del número de usuarios, en el sentido de que en su coste no influye el número de beneficiarios potenciales del mismo, aun cuando de la utilización de que se haga por éstos se requerirá una mayor o menor frecuencia de las labores de limpieza y mantenimiento.

ESTIMACIÓN DE LOS COSTE DE MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA Y LA URBANIZACIÓN Y DE PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS

Los costes se determinarán aplicando los presupuestos de gastos de mantenimiento y funcionamiento actuales. Son por tanto estimaciones directas, válidas en materia de contabilidad de la Hacienda Pública Local, y el Balance Fiscal Municipal se realiza en unidades monetarias reales del presente año.

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcadesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	72/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==		



Según los datos facilitados por el Ayuntamiento los costes de mantenimiento y conservación actuales para el suelo urbano consolidado actual, 909.510,24 m², son los siguientes:

- ✓ Mantenimiento y conservación del viario: 160.000 €/año
- ✓ Mantenimiento y conservación del alumbrado público: 30.000 €/año
- ✓ Mantenimiento y conservación de los ELP: 30.000 €/año
- ✓ Limpieza de calles: 30.000 €/año
- ✓ Suma: 250.000 €/año

Los nuevos crecimientos previstos en el presente PERI supondrán un incremento del suelo urbano consolidado de 3.965,13 m², equivalente al 0,435 % del suelo actual. Razonablemente hay que suponer que para mantener los niveles de servicio actuales habría que incrementar proporcionalmente los costes en idéntico porcentaje luego el incremento será:

Incremento de costes = 0,435 % x 250.000 €/año = 1.087,50 €/año.

TIPOS DE INGRESOS DERIVADOS DEL DESARROLLO DE LA UE

Los ingresos para las arcas municipales pueden dividirse en dos tipos: puntuales y permanentes.

✓ INGRESOS PUNTUALES

Los ingresos puntuales son los que se producen en un momento determinado como consecuencia de una determinada acción y terminan con ésta. La estimación de los ingresos puntuales que se generan por el desarrollo del plan general se obtienen aplicando las Ordenanzas Fiscales en el momento temporal del estudio económico de sostenibilidad.

El importe final depende de las bases fiscales (dimensión del hecho imponible) y de los tipos de gravamen (precio), así como de las particularidades de exenciones y bonificaciones que, en su caso, fije la normativa y las Ordenanzas Fiscales municipales. En la fase de urbanización, construcción y venta son especialmente relevantes los llamados Ingresos Puntuales, como son:

- El impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras
- La Licencia de Obras en la construcción
- La licencia de primera ocupación en su caso
- Los Permisos Ambientales, en el momento del inicio de actividad

Los ingresos puntuales no deberían de financiar gastos de funcionamiento de los servicios municipales ni el mantenimiento de las infraestructuras y equipamientos públicos, dado que el carácter puntual significa que puede haber importantes oscilaciones en la recaudación de unos años a otros mientras que los gastos de funcionamiento son muy resistentes a la baja.

Vamos a continuación a explicar detalladamente cada uno de ellos:

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnwBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	73/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnwBWzk5Q==		



➤ El impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO).

El hecho imponible de este impuesto lo constituye la realización de las construcciones, instalaciones y obras previstas en el total del techo edificable para cada uno de los usos funcionales que se planifiquen.

La base imponible de este impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción.

Así mismo deberá tenerse en cuenta el tipo de gravamen regulado en la Ordenanza Fiscal, teniendo en cuenta las bonificaciones que pueda haber sobre vivienda protegida y otros usos como los equipamientos públicos si fuese el caso.

➤ La tasa por Licencia de Obras.

El hecho imponible de este impuesto lo constituye la tramitación de los expedientes administrativos para la realización de las construcciones, instalaciones y obras previstas en el total del techo edificable para cada uno de los usos funcionales que se planifiquen.

La base imponible de este impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, entendiéndose por tal, a los efectos de este impuesto el coste de ejecución material de acuerdo con los mínimos que establezca la correspondiente Ordenanza Fiscal.

Así mismo deberá tenerse en cuenta el tipo de gravamen regulado en la Ordenanza, teniendo en cuenta las bonificaciones que pueda haber sobre vivienda protegida y otros usos como los equipamientos públicos si fuese el caso.

Esta Tasa grava el otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística para poder construir.

➤ La tasa por primera ocupación y permiso ambiental.

El hecho imponible de este impuesto lo constituye la tramitación de los expedientes administrativos para la ocupación y puesta en marcha de las construcciones, instalaciones y obras previstas en el total del techo edificable para cada uno de los usos funcionales que se planifiquen.

La base imponible de este impuesto dependerá de cómo esté regulado este impuesto en la correspondiente Ordenanza Fiscal, ya que se puede regular análogamente que la tasa por Licencia de Obras o con unos módulos sobre cada uno de los diferentes usos y la extensión superficial de los mismos.

➤ Otras tasas urbanísticas o licencias urbanísticas.

El hecho imponible de este impuesto lo constituye la tramitación de los expedientes administrativos por parcelaciones, divisiones o segregaciones de fincas, la tala de arbolado, la colocación de carteles publicitarios, el otorgamiento de cédulas de garantía

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcadesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	74/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==		



urbanística, señalamiento de alineaciones y rasantes, expedientes de declaración de ruina, certificados de legalidad urbanística. Así como la tramitación de instrumentos de planeamiento de ordenación pormenorizada, de instrumentos de gestión como: gestión de programas de desarrollo de actuaciones integradas, aisladas, reparcelaciones, normalización de fincas, proyectos de urbanización.

✓ INGRESOS PERMANENTES

La “nueva zona construida”, una vez finalizado el proceso de urbanización, construcción y venta, aportará con carácter permanente los ingresos que gravan la propiedad, la actividad económica y los residentes. Es decir, los ingresos son los que se derivan de la existencia del patrimonio construido, privado y público, del funcionamiento de la actividad económica y de los residentes.

La estimación de los ingresos permanentes parte de los estándares unitarios del presupuesto anual del año en que se realice el estudio económico de sostenibilidad.

Estos estándares consideran el “precio” a pagar por cada hecho imponible, lo que significa que incorpora los especificados de cada figura impositiva (bonificaciones y reducciones) considerando que la naturaleza de las bases fiscales es homogénea en todo el municipio.

En valores constantes los estándares no variarán por la condición de que no se incrementa la presión fiscal, salvo que el modelo económico sea insostenible y en ese caso habrá que variar los tipos impositivos para aumentar los ingresos.

Como ya hemos comentado, la variable más significativa para el establecimiento de los estándares de los ingresos permanentes es el techo total edificado del catastro de urbana.

En la fase en que una vez ya están construidos y ocupados los inmuebles los ingresos más relevantes son los llamados Ingresos Permanentes, como son:

- El impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.)
- El impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (I.V.M.)
- Tasas y Precios Públicos por prestación de servicios públicos municipales
- Transferencias Corrientes (Participación en Tributos del Estado).
- Ingresos Patrimoniales

Como ya hemos comentado, los ingresos permanentes se estiman por estándares a partir de las previsiones del presupuesto del año en el que se realiza el estudio económico de sostenibilidad.

Vamos a continuación a explicar detalladamente cada uno de ellos:

➤ El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

El catastro es uno de los principales referentes a los efectos de la valoración y dimensión urbana y únicamente se dispone la información por municipios sobre las bases imponibles, el número de unidades fiscales y la superficie de las parcelas urbanas

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcadesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	75/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==		



en la página web del Catastro del Ministerio Economía y Hacienda (www.meh.es), que son indicadores parciales de dimensión.

El techo edificado o superficie construida de un municipio constituye un buen resumen de su dimensión física y económica porque incorpora la totalidad de los usos del suelo, tanto residenciales como de actividad económica.

La superficie edificada es el indicador relevante a los efectos de evaluar la dimensión relativa en el municipio y de calcular los estándares medios municipales de los impuestos “permanentes” y del gasto medio de la mayoría de los servicios municipales, excepto los servicios de personal, y los de protección y seguridad, vía pública, transporte público, limpieza, recogida de basuras y saneamiento.

Esta partida presupuestaria (I.B.I.) es posiblemente la que tiene más peso en los ingresos permanentes, y de ahí su gran importancia dentro del estudio de sostenibilidad económica, ya que, según la gestión de la misma, el planeamiento urbanístico podría ser sostenible o no, económicamente hablando.

Este impuesto grava la propiedad y derechos reales sobre todos los tipos de inmuebles (rústicos, urbanos y de características especiales), así como las concesiones administrativas sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a los que se encuentran afectados.

La cuota a pagar por este impuesto depende de la valoración catastral y de los tipos impositivos a aplicar, teniendo en cuenta las bonificaciones que correspondan en cada caso.

Para su cálculo se tienen que tener en cuenta las siguientes variables:

- Las viviendas finalizadas y el suelo urbano sin edificar por año en cada sector o sectores que se pretendan urbanizar.
- El crecimiento de la población del municipio debido a los futuros sectores urbanizados.
- El valor catastral de los inmuebles.
- El tipo de gravamen sobre los bienes de naturaleza urbana según la Ordenanza Fiscal del I.B.I.

En nuestro caso se ha realizado una proyección desde la recaudación actual, atendiendo a que la tipología mayoritaria prevista en la unidad de ejecución coincide con la existente en la actualidad.

➤ El impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVTM).

Este impuesto grava la titularidad de vehículos aptos para circular por la vía pública. El número de vehículos dependerá del número de habitantes / residentes y de la dimensión de la actividad económica.

Para estimar los ingresos que pudiera tener el Ayuntamiento por este concepto, se considera que el número de vehículos se incrementará por efecto, tanto del mayor

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcadesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	76/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==		



número de habitantes, como por la mayor actividad económica previsible en el nuevo suelo residencial.

El número de vehículos por habitante aumentará con la misma ratio que ha aumentado en los últimos años.

Análogamente el número de vehículos industriales aumentará de acuerdo con la ratio obtenida al analizar el número de camiones dentro del parque de vehículos existentes en el municipio en relación con la superficie de suelo de uso residencial. La ordenanza Fiscal correspondiente establece las cuotas del impuesto aplicables según la clase de vehículo y la potencia fiscal.

➤ Tasa por prestación de servicios.

Los ingresos por tasas de prestación de servicios se calculan agregados en dos grupos. Por un lado, los correspondientes a recogida de basura, ocupación de suelo en la vía pública y otras tasas, que dependen fundamentalmente de la dimensión física de la ciudad (m2 construidos) y, por otra, las tasas de actividades deportivas, servicios deportivos y las multas, que están relacionadas con el número de residentes.

➤ Transferencias corrientes.

Los ingresos más importantes de este epígrafe son las transferencias del Estado en concepto de Participación en Tributos Estatales (P.T.E.).

La variable más significativa para explicar este tipo de ingreso es el número de residentes, por lo tanto, la estimación de la cuantía económica por este concepto se realiza a partir de la ratio de ingreso de transferencias corrientes por habitante, extrapolando al mayor número de habitantes, previsto tras las actuaciones urbanizadora y edificatoria.

Ahora bien, dividimos las transferencias corrientes en dos grupos: Ingresos por PTE y resto de transferencias. Normalmente el PTE supone un porcentaje alto sobre el total de los ingresos por operaciones corrientes. Es un ingreso por parte del Estado que depende en un 75% directamente de la población empadronada en el municipio.

Por este motivo y dado el peso que tiene en él volumen de empadronamiento se calculará en proporción a la población empadronada anual, que supondrá la urbanización de los nuevos sectores a urbanizar (deberá tenerse en muy cuenta si los sectores residenciales van a ser de segunda o primera residencia dado que el grado de empadronamiento será muy distinto en cada caso y por lo tanto repercutirá de forma importante en los ingresos por PTE).

➤ Ingresos patrimoniales.

Son los ingresos por la venta de los bienes patrimoniales del Ayuntamiento.

DETERMIANCIÓN DEL IMPORTE DE LOS INGRESOS DERIVADOS DEL PERI

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	77/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==		



✓ INGRESOS PUNTUALES

Para su determinación partimos de las siguientes estimaciones:

- Número de viviendas previstas en el PERI = 23 viviendas
- Presupuesto de ejecución material = $600 \text{ €/m}^2 * 140 \text{ m}^2/\text{vivienda} = 84.000 \text{ €}$
- Impuestos y tasas = $2,50\% * \text{PEM (ICIO)} + 1\% * \text{PEM (TASA)} + 400 \text{ € (Tasa Utilización)}$

Aplicando estos criterios suponemos que en el periodo de desarrollo del PERI se obtendrían los siguientes ingresos por este concepto:

Impuestos y tasas por vivienda = $(84.000 \text{ €} * 3.5\%) + 400 \text{ €} = 3.340 \text{ €/vivienda}$

Ingresos puntuales totales = $23 \text{ viviendas} * 3.340 \text{ €/vivienda} = 76.820 \text{ €}$

✓ INGRESOS PERMANENTES

De los ingresos permanentes solo son significativos a efectos de este estudio el impuesto de bienes inmuebles, el de vehículos de tracción mecánica y las transferencias corrientes, en concreto el incremento de la participación en los tributos del estado.

- El cálculo de los ingresos por IBI.

Lo estimamos en función del incremento previsto del padrón de urbana y del importe del recibo medio actual:

- Contribuyentes de urbana: 3.857
- Ingresos totales por el IBI de urbana: 792.887,64 €/año
- Importe del recibo medio: 205,57 €/parcela.

Hay que tener en cuenta que este cálculo incluye solares y edificaciones, luego el resultado puede asimilarse al incremento medio en el padrón de IBI en un periodo de 1 año de desarrollo de la innovación.

Estimando que se generan un número de parcelas urbanas equivalente al número de viviendas previstas obtenemos que los ingresos medios anuales por IBI serían:

$23 \text{ parcelas} * 205,57 \text{ €/parcela} = 4.728,11 \text{ €/año.}$

- Calculo de ingresos por el impuesto de vehículos de tracción mecánica.

Lo estimamos en función de los siguientes datos:

- Incremento del parque de vehículos: 23 (uno por vivienda)
- Importe del recibo medio: 130 €/año

Aplicando los datos anteriores obtenemos:

$23 \text{ veh} * 130 \text{ €/veh-año} = 2.990 \text{ €/año.}$

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcadesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	78/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWZk5Q==		



- Calculo de ingresos por incremento de las transferencias corrientes, en concreto el incremento de la participación en los tributos del estado.

Lo estimamos en función de los ingresos actuales y del incremento del padrón de habitantes:

- Padron de habitantes: 3.228 habitantes
- Ingresos actuales: 593.015 €/año
- Ingreso medio: 183,71 €/hab-año.
- Incremento del padrón previsto: 2,4 hab/vivienda

Con las previsiones anteriores obtenemos unos ingresos medios anuales por incremento de transferencias de tributos del estado siguiente:

23 viv*2.4 hab/viv*183,71 €/hab = 10.140,79 €/año

Resumiendo, el total de ingresos permanentes por año, una vez desarrollada la innovación sería:

- I.B.I. = 4.728,11 €/año.
- I.V.T.M = 2.990,00 €/año.
- Transferencia Tributos = 10.140,79 €/año

Ingresos permanentes totales = 17.858,90 €/año

5. BALANCE PARA LA HACIENDA MUNICIPAL

El objeto del presente epígrafe es comparar los costes puntuales y permanentes que tiene que asumir la administración local como consecuencia de los desarrollos urbanísticos previstos en la UE-3 del PGOU de Cantoria con los ingresos que recibirá como consecuencia de los mismos.

- Incremento de costes en mantenimiento de infraestructuras y prestación de servicios: 1.087,50 €/año.
- Ingresos puntuales: 76.820,00 €/año
- Incremento de ingresos permanentes: 17.858,90 €/año

El balance para los costes e ingresos permanentes es claramente suficiente dado que a medio plazo los ingresos suponen más de cinco veces el importe de los costes que implican, luego la actuación es sostenible.

Respecto de los costes de inversión municipales hay que tener en cuenta que los mismos son reembolsables al ayuntamiento por los promotores de la parcelación por lo que son asumibles por la hacienda municipal.

Por otra parte, hay que tener en cuenta que no se han tenido en cuantas previsibles colaboraciones económicas de otras administraciones.

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnwBWZk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	79/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnwBWZk5Q==		



6. CONCLUSIONES

De lo expuesto se concluye que el PERI de la UE-3 de CANTORIA es económicamente sostenible.

AYUNTAMIENTO DE CANTORIA, PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, 1. - TELF. 950 43 60 00 - FAX 950 43 61 36 - 04850 CANTORIA (ALMERÍA) - C.I.F. P0403100A. Nº REL. 01040314



Pardo
ALCALDESA

Código Seguro De Verificación	gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Purificacion Sanchez Aranega - Alcaldesa Ayuntamiento de Cantoria	Firmado	13/09/2019 11:21:58
Observaciones		Página	80/80
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gOiaOI65E5WpMwnBWzk5Q==		

