

0. INDICE.

1. INFORME DE ANÁLISIS.

2. PLAN PRELIMINAR DE ACCIÓN.

3. FICHA URBANÍSTICA.

1. INFORME DE ANÁLISIS DEL ACTIVO.

1.1. OBJETO.

1.2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.

1.2.1. Identificación postal.

1.2.2. Identificación urbanística.

1.2.3. Identificación física.

1.2.4. Identificación registral y catastral.

1.3. UBICACIÓN Y ENTORNO.

1.4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

1.5. ESTADO DE OCUPACIÓN.

1.6. SITUACIÓN URBANÍSTICA.

1.7. ESCENARIO DE DESARROLLO/EXPLOTACIÓN.

1.1. OBJETO.

Es objeto del presente informe el estudio de una parcela, que se corresponde con una finca registral y una catastral, situada en el término municipal de Huércal de Almería (Almería).

ID SAREB	FINCA REGISTRAL	% TITULARIDAD SAREB
162240	11866	100 % por decreto de adjudicación
Titular registral: INMOBILIARIA ALQUIMAR S.A. con CIF: A-04066353		

Las fuentes de información utilizadas para la redacción del presente documento son:

- Consulta descriptiva y gráfica catastral.
- Consulta urbanística del Planeamiento vigente en el Ayuntamiento del municipio de Huércal de Almería (Almería).
- Cédula urbanística solicitada al departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Huércal el 27/01/2021. A la espera de recibir el documento.
- Visita al emplazamiento físico de las parcelas para la toma de datos y realización de inventario fotográfico con fecha 10/02/2021.
- Informe de Tasación de UVE Valoraciones con fecha 17/07/2019.
- Nota simple de fecha 26/01/2021.

1.2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.

1.2.1. Identificación postal.

La parcela se encuentra situada en el sector SR-12 de las NN.SS. del Término Municipal de Huércal de Almería, denominado paraje “Cañada de Escámez” y paraje “Cañada de Boleas” próximo al T.M. de Almería y la línea del Ferrocarril.

Los Linderos del sector se identifican: al norte, con la UE-PD5 Villa Inés; al sur, con el Sector SR-13; al este, con futura avenida de acceso a Almería y Línea del ferrocarril Linares-Almería; al oeste, con el Sector SR-11.

La identificación de la parcela se ha realizado en base a la descripción registral de la finca obtenida de la nota simple y a la referencia catastral facilitada por la propiedad. Se trata de la parcela R-11.2 de la Fase I.

Según descripción registral se trata de la parcela **R-11.2** situada en el sector SR-12 de Huércal de Almería, paraje “Cañada de Boleas”.

El activo es parte de la parcela R-11 de PPO y se corresponde con la parcela registral R-11.2 en suelo urbano consolidado (Fase I del sector SR-12) sin edificar, situada en la zona denominada “Mirador de Andarax”, ubicadas al suroeste del casco urbano de Huércal de Almería en límite del término municipal y el de la capital de la provincia situada al sur.

Se localiza en un entorno residencial de viviendas unifamiliares y plurifamiliares de 1ª residencia que se corresponde con un área de crecimiento y desarrollo urbano del municipio de Huércal de Almería situado al norte de la capital de la provincia.

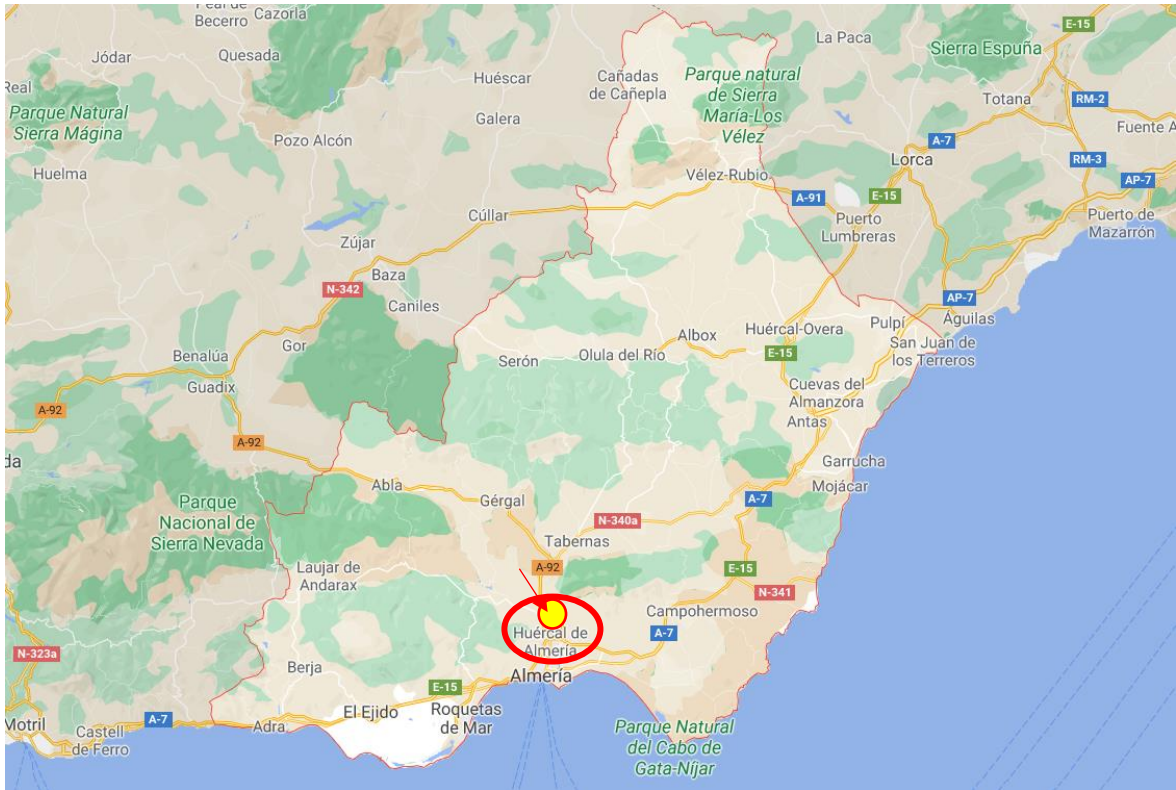
Según se describe en el PPO las obras de urbanización del sector SR-12 se pretendía ejecutar en dos fases en los 5 y 7 años siguientes a la aprobación definitiva del documento. Sólo se ha ejecutado y recepcionado la Fase I (parcela R-11.2) quedando pendiente las obras de la Fase II (R-4, R-9 y R-8 propiedad de Sareb) que no cuentan con la urbanización recepcionada. Existen parcelas sin edificar en ambas fases.

La urbanización a la que pertenece la parcela se encuentra a unos 5 km de la capital de la provincia y forma parte del área metropolitana de Almería.

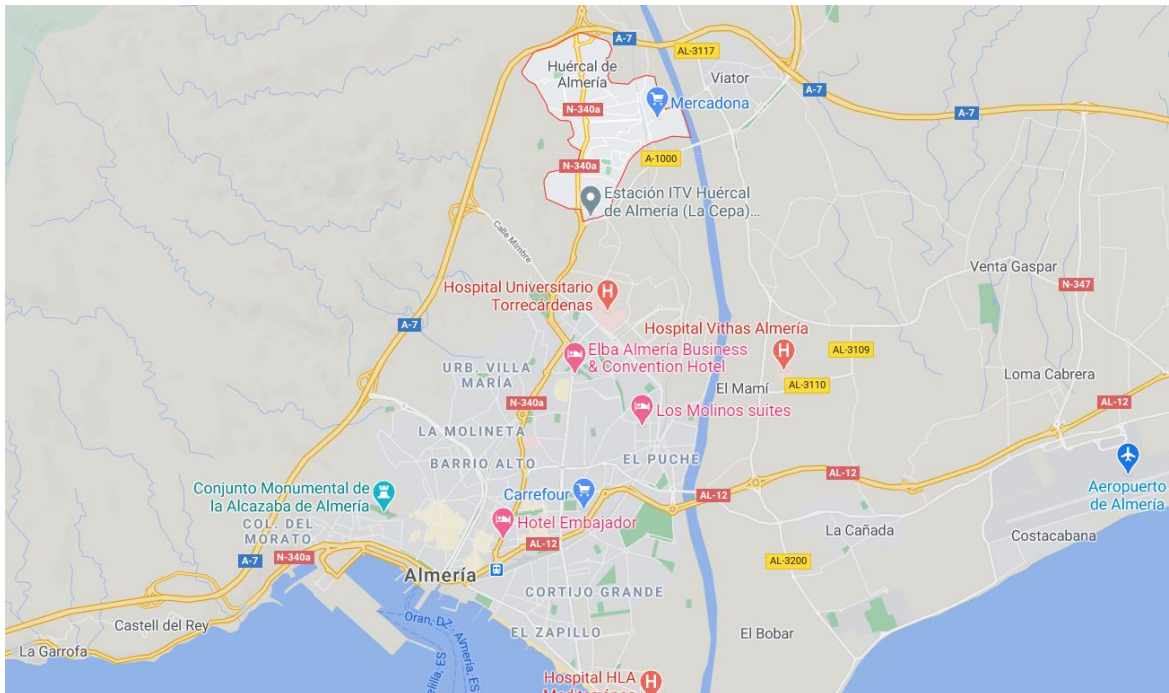
Se ha solicitado cédula urbanística al Ayuntamiento de Huércal de Almería para conocer el estado de ejecución de las obras de las Fase II y las cargas urbanísticas pendientes de la parcela objeto de este informe.

<i>Nº FINCA</i>	<i>REF. CATASTRAL</i>	<i>Sector SR-12</i>	<i>Dirección postal</i>	<i>Sup. Registral</i>
11866	0504802WF5800N0001II	Parcela R11.2 Fase I	Calle Voltaire y Henri de la Fontaine	2.563,20m ²

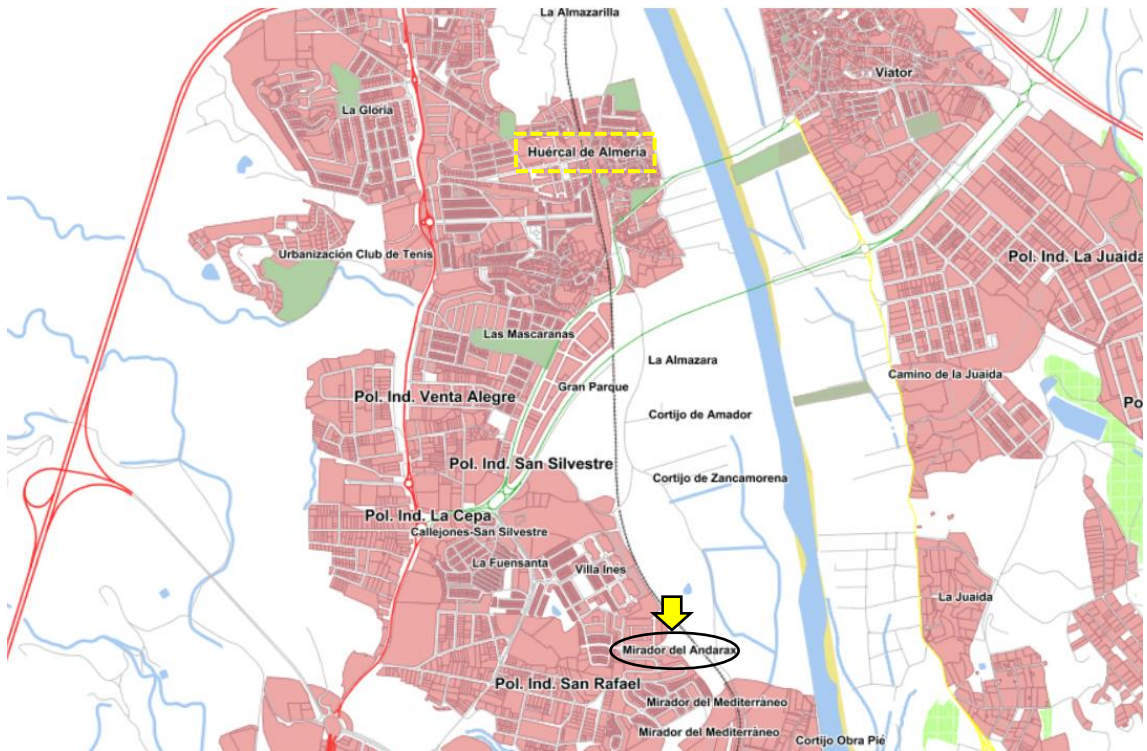
Situación en la provincia de Almería



Situación en el municipio de Huércal de Almería



Situación las Parcelas catastrales



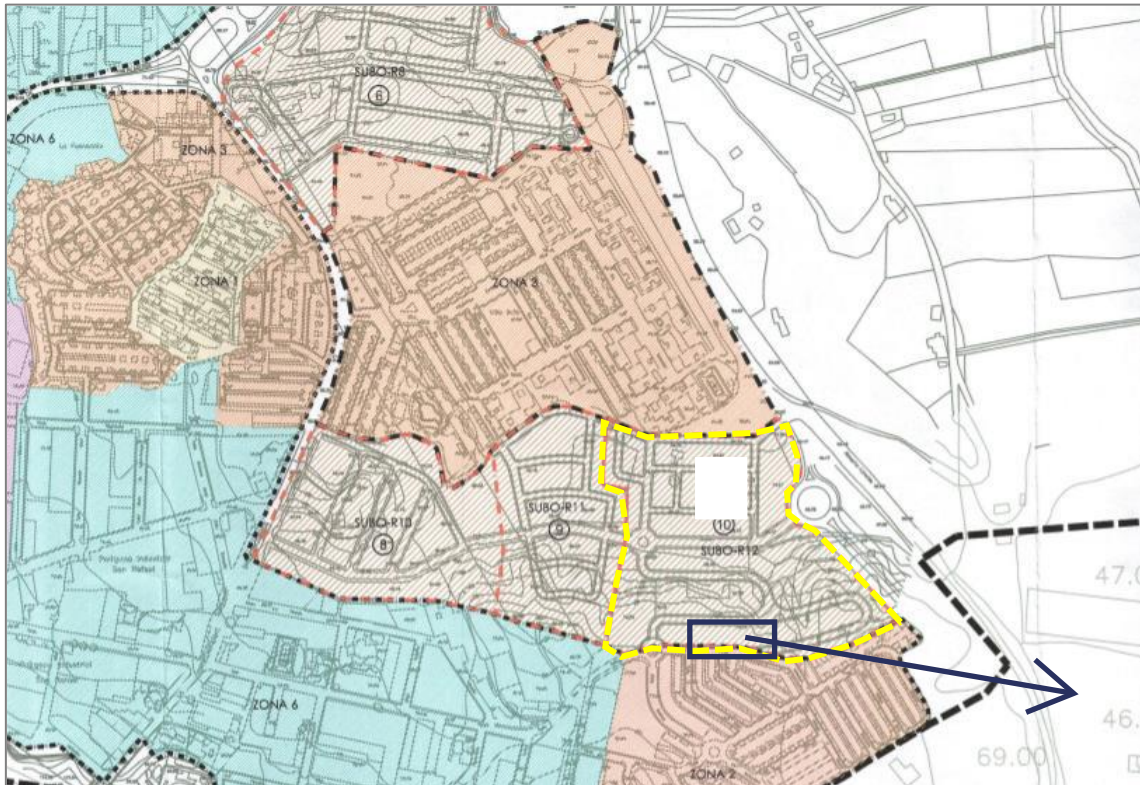
Situación las parcelas catastrales en el entorno



1.2.2. Identificación urbanística.

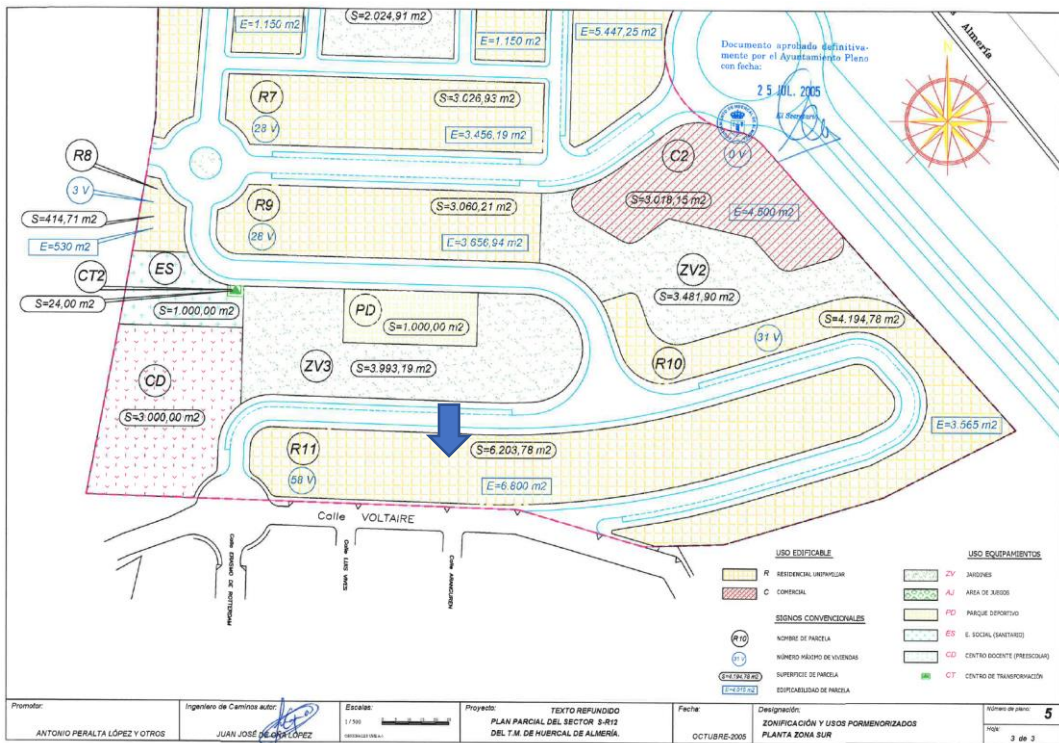
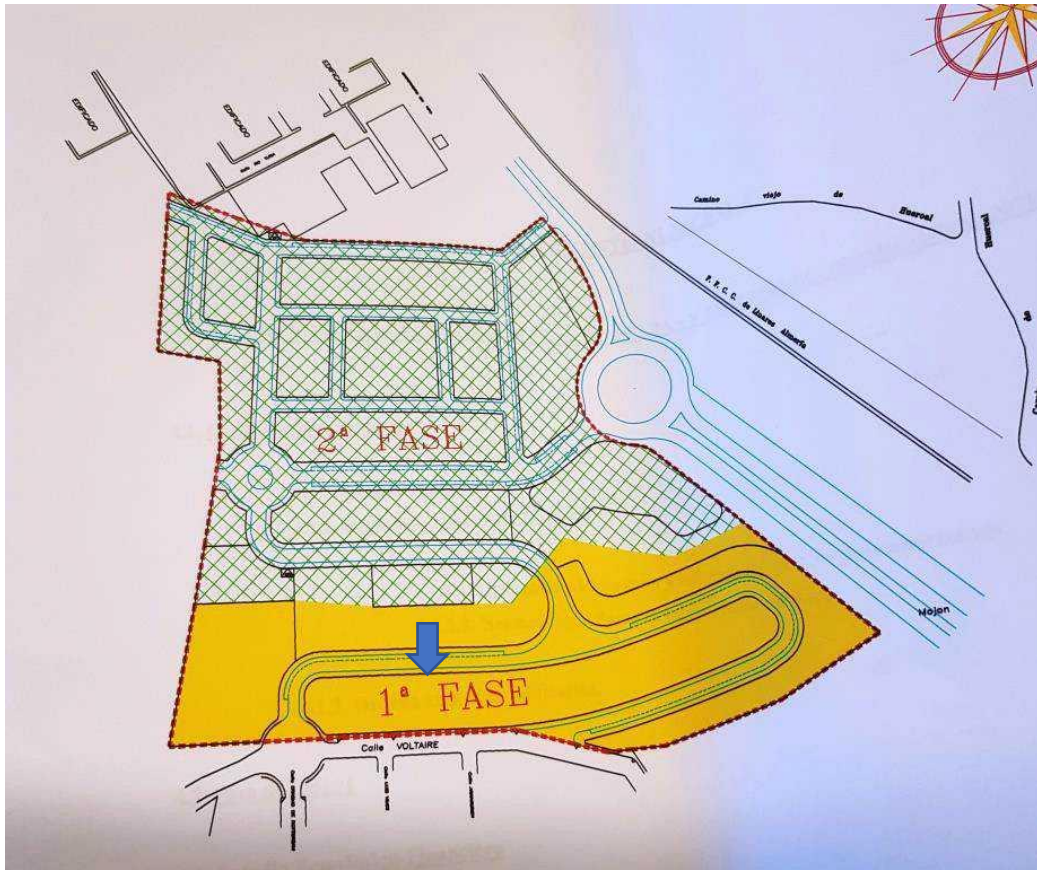
El municipio de Huércal de Almería se rige por las determinaciones de las **Normas Subsidiarias de Planeamiento** aprobadas definitivamente el **31/03/1999** (BOP 22/09/1999) con **PGOU por Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS.** y aprobación definitiva el 27/12/2010 (BOP 9/05/2011).

- Según el PGOU de 2010 la parcela pertenece al Sector SUBO R-12 (Suelo urbano consolidado).
- **Texto Refundido del PPO del Sector R-12 aprobado definitivamente el 25/07/2005 (BOP 1/08/2005)**
- **Proyecto de Reparcelación por sistema de Compensación aprobado definitivamente el 25/07/2005 (BOP 1/08/2005).**
- Proyecto de Urbanización con Aprobación definitiva, se desconoce la fecha.
- **Recepción definitiva de las Obras de Urbanización de la Fase I el 16/11/2010.**
- **La parcela pertenece la Fase I por lo que tiene la urbanización finalizada y recepcionada.**



SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO		
		Edificabilidad Densidad
④	SUBO-R2	RESIDENCIAL 0,7476 66,36
⑤	SUBO-R7	RESIDENCIAL 0,66 35
⑥	SUBO-R8	RESIDENCIAL 0,66 40,49
⑦	SUBO-R9	RESIDENCIAL 0,66 30,54
⑧	SUBO-R10	RESIDENCIAL 0,66 35
⑨	SUBO-R11	RESIDENCIAL 0,66 35
⑩	SUBO-R12	RESIDENCIAL 0,66 35
⑪	SUBO-R1	RESIDENCIAL 0,45 25
⑫	SUBO-I1	INDUSTRIAL 0,60 —
⑬	SUBO-T1	TERCIARIO 0,60 —





A esta parcela, le son de aplicación las ordenanzas urbanísticas de la Zona Residencial Unifamiliar recogidas en el Texto Refundido del PPO y sus parámetros urbanísticos:

- *Uso característico: Residencial,*
- *Usos compatibles: Terciario comercial y oficinas, Hotelero, Dotacional y Equipamiento.*
- *Parcela mínima: 100m².*
- *Fachada y diámetro mínimo: 6.50m.*
- *Edificabilidad: Según PPO 3.332m². (1,30m²s/m²t)*
- *Ocupación: 80%*
- *Fondo máximo: 20,00m*
- *Numero plantas: PB+I*
- *Altura máxima: 7,50m.*
- *Plazas aparcamiento: 1plaza/vivienda.*

En la visita realizada se comprueba que las obras de urbanización del sector se encuentran en parte ejecutadas, pero no finalizadas totalmente.

La finca se describe registralmente como parcela urbana del sector SR-12 de Huércal de Almería con cuota de participación en los gastos de conservación del sector.

Con el Informe urbanístico solicitado al Ayuntamiento se confirmarán los datos aportados y se conocerá la situación actual de las parcelas.

El entorno en el que se encuentran los terrenos se clasifica como Suelo Urbano consolidado en el que encontramos muy pocas parcelas edificadas (entorno al 20 %), algunas en construcción y la mayoría de ellas vacías con obras de urbanización pendientes de ejecutar.

Existen dotaciones y servicios suficientes en el municipio de Huércal de Almería para el uso establecido.

La tipología predominante en las parcelas próximas es de viviendas unifamiliares aisladas o plurifamiliares de baja densidad, de primera residencia para una población nacional de un nivel de renta medio.

*Según Nota simple SAREB aún no consta como propietaria registralmente. La titularidad del 100% del pleno dominio por **título de compensación urbanística** a la empresa Inmobiliaria ALQUIMAR S.A. con CIF: A04066353.*

La superficie total de suelo adquirida por SAREB se corresponde con la superficie de la parcela y es de 2.563,20 m².

La edificabilidad máxima asignada según la Ordenanza (1,30m²/m²) supone un total de 3.332,90 m²t. y la parcela mínima de 100m² nos da un total de 25 viviendas unifamiliares de 135m².

1.2.3. Identificación física

Se trata de una finca registral y una catastral. Está enmarcada por algunas de las calles que están ejecutadas. No se encuentra delimitada y el vallado exterior se encuentra en malas condiciones por lo que no se puede identificar claramente los límites interiores de la parcela.

Según la cartografía catastral la parcela tiene forma prácticamente rectangular. La superficie registral de la parcela es de 2.563,20m² que no coincide con la superficie catastral. Esto se debe a que la parcela registral 11866 es la descrita como R-11.2, que es una parte de la parcela R.11 del PPO.

FR 11866. Urbana: Parcela R.11.2 situada en el sector SR-12 de Huércal de Almería, paraje Cañada de Boleas que linda: al norte, con calle A (Calle Henri La Fontaine); al sur, con dicha calle A y Calle Voltaire; al este con parcela 11.3 y al oeste con la parcela 11.1. Cuota de participación en los gastos de conservación de **8.400498%**.

La topografía presenta un desnivel acusado descendiente de sur a Norte. El entorno cuenta con un bajo índice de consolidación, estando edificado alrededor de un 20% de las parcelas existentes.

La parcela se encuentra vacía, sin ocupaciones ni edificaciones, con bastante vegetación y arbolado, además de residuos acumulados en algunas zonas. Se recomienda el desbroce y limpieza y la instalación de una valla metálica en todo el perímetro de la parcela para impedir el acceso de personas ajenas a la propiedad y evitar posibles accidentes y riesgo de caídas e incendios.

Coordenadas geográficas:

Nº FINCA	ID URBANISTICA	X	Y
11866	Parcela R-11.2. Fase I	36.866435,	-2.434320

1.2.4. Identificación registral y catastral.

El activo se compone de una finca registral y una parcela catastral.

Se trata de la finca registral Nº **11866** inscrita en el Registro de la Propiedad nº3 de Almería.

Conforme a los datos registrales y catastrales, se constata que existe una pequeña discrepancia entre ambas superficies, aunque según nota simple la finca no está coordinada gráficamente con el catastro. Se recomienda realizar dicha coordinación previa a la presentación de la documentación de la parcela en catastro.

Constan servidumbre, según nota simple consultada, esta finca es predio dominante sobre la servidumbre que se constituye en la Finca registral 12.634, no se detalla el tipo de servidumbre al que se refiere.

Cargas por su procedencia: La finca tiene asignado un porcentaje, como cuota de participación en los gastos de conservación del sector.

Cedido el crédito hipotecario de la inscripción 2ª modificado por al 3ª, 4ª y 5ª a favor de **SAREB** mediante Escritura publica de fecha 25/02/2013, autorizada por le Notario de Madrid D. Juan Pérez Herza número 284 de su protocolo; complementada por Acta autorizada el 3/02/2014 por el notario de Madrid D, Valero Pérez de Madrid Carreras, número 195 de su protocolo, por la inscripción 6ª de 12/02/2014.

SAREB no consta aún como propietaria registralmente. La titularidad del 100% del pleno dominio por título de **Compensación urbanística** está inscrita a nombre de **INMOBILIARIA ALQUIMAR S.A. con CIF: A-04066353.**

Nº FINCA	REGISTRO	REF. CATASTRAL	Sup. Registral	Sup. catastral	Sup. adoptada	Cuota Participación
11866	Nº3 Almería	0504802WF5800N0001II	2.563,20	2.557,00	2.563,20	8,40%
TOTAL			2.563,20 m²	2.557,00 m²	2.563,20 m²	8,40%

1.3. UBICACIÓN Y ENTORNO.

La parcela se encuentra situada en la Urbanización al sureste de casco urbano del municipio de Huércal de Almería en la provincia de Almería.

Huércal de Almería es un municipio español de la provincia de Almería y la comunidad autónoma de Andalucía situado en el Área metropolitana de Almería. El término municipal se extiende a lo largo de la comarca del Bajo Andarax.

Dentro del municipio se encuentran las barriadas de: Los Callejones, El Mirador, La Fuensanta, Villa Inés, Las Mascaranas, Las Zorreras, Buenavista, Visiedo, Urb. Club de Tenis, El Huevo, El Cercado, El Bulevar, Los Pinos, La Lustra, El Palomar, Las Cumbres, El Carmen, La Peinada y Zamarula.

La capital del municipio se encuentra a 5 km de la capital de la provincia, Almería.

Según datos del INE, en el año 2020 contaba con una población de **17.917** habitantes.

Huércal de Almería está muy bien comunicada con Almería, que se encuentra a 5 km se puede llegar a ella por carretera a través de la A-7 y por la nacional 340-a, por ferrocarril de Cercanías y autobús interurbano.

En cuanto a los equipamientos, el municipio cuenta con consultorios médicos, 4 Centros de Educación Infantil y Primaria, 1 Instituto de Educación Secundaria y equipamientos deportivos, parques y jardines. Los centros escolares y sanitarios cubren las necesidades de la población. Cuenta con Centros comerciales, Pabellón deportivo, campo de fútbol, y Teatro municipal. Próximo al Hospital Universitario Torrecárdenas y al Centro Comercial del mismo nombre que pertenecen al termino municipal de Almería.

1.4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

En la visita realizada al emplazamiento del activo con fecha 10/02/2021, se comprueba el estado en el que se encuentra la parcela.

NO existe delimitación física de la parcela, ya que no se encuentra acotada y el vallado existente está en mal estado.

Se observa la existencia de vegetación y matorrales, así como algo de basura y material de obras en algunas zonas puntuales.

El acceso a la parcela se realiza a través de las calles de la urbanización, aunque no todas ellas disponen de acceso rodado, aceras e infraestructuras como acometidas de las instalaciones y servicios urbanos al no estar terminada la totalidad de la urbanización.

- *Parcela R.112. Calle Henri La Fontaine y calle Voltaire.*

1.5. ESTADO DE POSESIÓN, USO Y EXPLOTACIÓN

1.5.1. OCUPACIÓN

La parcela no se encuentra ocupada.

1.5.2. ARRENDAMIENTOS

Se trata de una parcela vacía, sobre la que no constan arrendamientos.

1.5.3. 1.5.3. EXPLOTACIÓN

Se trata de una parcela urbana por lo que no existe explotación de los terrenos.

1.5.4. 1.5.4. SERVIDUMBRES

En la nota simple de la finca consta servidumbre, aunque no define de que tipo y en la visita realizada, no se observa.

1.5.5. RIESGOS MEDIOAMBIENTALES

Es necesario realizar la limpieza y desbroce de la masa vegetal existente, para evitar riesgos de incendio, caídas y otros accidentes.

1.6. SITUACIÓN URBANÍSTICA.

El municipio de Huércal de Almería se rige por las determinaciones:

- **Las Normas Subsidiarias de Planeamiento** aprobadas definitivamente el **31/03/1999** (BOP 22/09/1999) con **PGOU por Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS.** y aprobación definitiva el 27/12/2010 (BOP 9/05/2011).
- Según el PGOU de 2010 la parcela pertenece al Sector SUBO R-12 (Suelo Urbano Consolidado).
- **Texto Refundido del PPO del Sector R-12 aprobado definitivamente el 25/07/2005 (BOP 1/08/2005)**
- **Proyecto de Reparcelación por sistema de Compensación aprobado definitivamente el 25/07/2005 (BOP 1/08/2005).**
- Proyecto de Urbanización con Aprobación definitiva, según datos obtenido de la consulta realizada al técnico de Diputación de Almería redactor del Informe urbanístico, se desconoce la fecha.
- **Recepción definitiva de las Obras de Urbanización de la Fase I el 16/11/2010.**
- **La parcela pertenece a la Fase I por lo que tiene la urbanización finalizada y recepcionada.**

A esta parcela, le son de aplicación las **ordenanzas urbanísticas de la Zona Residencial Unifamiliar** recogidas en el Texto Refundido del PPO y sus parámetros urbanísticos:

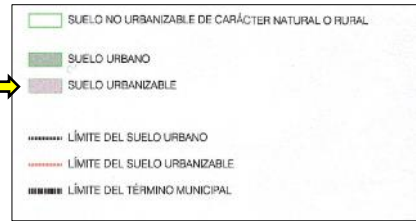
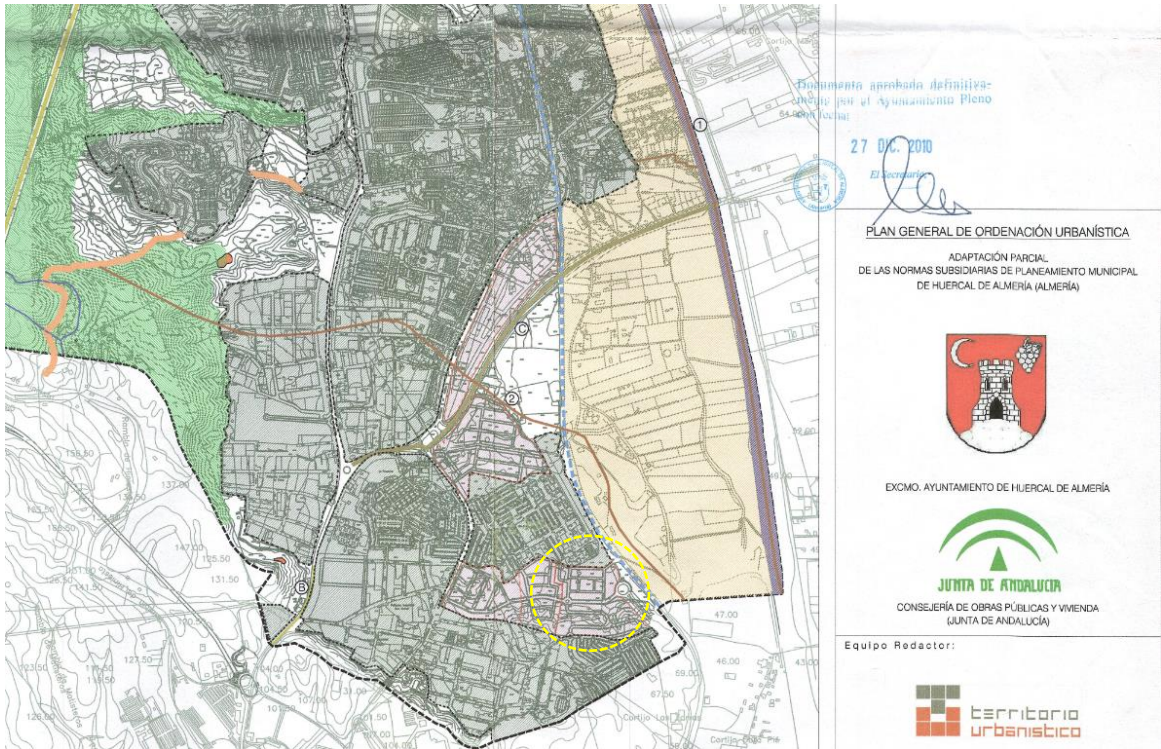
- **Uso característico:** Residencial,
- **Usos compatibles:** Terciario comercial y oficinas, Hotelero, Dotacional y Equipamiento.
- **Parcela mínima:** 100m².
- **Fachada y diámetro mínimo:** 6.50m.
- **Edificabilidad:** Superficie edificable 3.332m² según PPO. (1,30m²s/m²t)
- **Ocupación:** 80%
- **Fondo máximo:** 20,00m
- **Numero plantas:** PB+I
- **Altura máxima:** 7,50m.
- **Plazas aparcamiento:** 1plaza/vivienda.

En la visita realizada se comprueba que las obras de urbanización del sector se encuentran en parte ejecutadas, pero no finalizadas totalmente.

La finca se describe registralmente como parcela urbana del sector SR-12 de Huércal de Almería con cuota de participación en los gastos de conservación del sector.

Con el Informe urbanístico solicitado al Ayuntamiento se confirmarán los datos aportados en este conocerá la situación actual de las parcelas.

Plano de Clasificación y categorías de suelo.



Suelo Urbano y Urbanizable. Sectores



1.7. ESCENARIO DE DESARROLLO/EXPLOTACIÓN.

El entorno donde se ubica la parcela es un suelo urbano consolidado. Se encuentra al suroeste del casco urbano del municipio, ubicado dentro de la Urbanización Mirador de Andarax.

La parcela se encuentra situada en el sector SR-12 de las NN.SS. del Término Municipal de Huércal de Almería, denominado paraje “Cañada de Escámez” próximo al T.M. de Almería y la línea del Ferrocarril.

Se trata de una urbanización a unos 5 km de la capital de la provincia y forma parte del área metropolitana de Almería con obras de urbanización iniciadas, pero sólo recepcionadas en la Fase I.

Se localiza en un entorno residencial de viviendas unifamiliares y plurifamiliares de 1ª residencia que se corresponde con un área de crecimiento y desarrollo urbano del municipio de Huércal de Almería situado al norte de la capital de la provincia.

El sector está dividido en dos fases de ejecución de obras de urbanización y la parcela pertenece a la Fase I que ya se ha finalizado.

Por tanto, el grado de consolidación es bajo, pero con posibilidades a futuro al ser un sector con parte de las obras ejecutadas y recepcionadas, con Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente, pendiente de retomar las obras de las Fase II para consolidar el sector.

En este Informe se han considerado los gastos en base a las cargas registrales inscritas sobre la parcela. Con los datos de la cedula urbanística se podrá conocer el estado real y el porcentaje de obras por ejecutar, así como las cargas de urbanización pendientes.

SAREB ostenta el 100% de la titularidad de la parcela, aunque en la Nota Simple aportada con fecha 26 /01/2021, aún aparecen a nombre del anterior propietario.

Por todo lo anterior se propone:

Alternativa 0: Mantener el presente activo en la situación actual, con un aprovechamiento urbanístico en latencia.

Alternativa 1: Con la información del informe urbanístico solicitado al Ayuntamiento, estudiar el alcance y coste de las obras pendientes de ejecutar.

Sareb tiene un porcentaje de propiedad en el Sector del 13.34% (1 parcela en la Fase I y 3 parcelas en la Fase II), por lo que no puede tomar ninguna iniciativa en el sector de forma independiente.

En atención a lo anterior se propone la alternativa 0.

SITUACIÓN	RIESGOS / INCIDENCIAS	ACTUACIONES
REGISTRAL /CATASTRAL	<p>La finca no está coordinada gráficamente con el catastro.</p> <p>Registralmente no consta SAREB como propietario.</p>	<p>Se recomienda realizar dicha coordinación previa presentación de la documentación de la parcela en catastro.</p> <p>Se recomienda regularizar la titularidad registral de la parcela.</p>
URBANÍSTICA	<p>Suelo urbano consolidado con obras de urbanización ejecutadas y recepcionadas.</p> <p>Cargas de conservación inscritas en registro.</p>	
FÍSICA	<p>Suelo sin edificar.</p> <p>Sin ocupaciones.</p> <p>Vallado en mal estado.</p>	<p>Limpieza y desbroce.</p> <p>Vallado</p>

CONCLUSIONES

La superficie total de suelo adquirida por SAREB que se corresponde superficie de la parcela es de 2.563,20 m².

La edificabilidad máxima asignada según la Ordenanza del PPO supone un total de 3.332m²t, y la parcela mínima de 100m² nos da un total de 25 viviendas unifamiliares aisladas.

Los datos obtenidos en este Informe serán contrastados con la Información urbanística de la cédula que se ha solicitado al Ayuntamiento.

Registro	Nº finca	Titular registral	Superficie adoptada (registral)	Referencia catastral	Edif. Residencial m²t	Nº unidades
Nº3 Almería	11866	INMOBILIARIA ALQUIMAR S.A.	2.563,20 m ²	0504802WF5800N0001II	3.332,20 m ²	25

INFORMACIÓN GRÁFICA



Plano localización puntos de toma de fotos



Fotografía 1



Fotografía 2



Fotografía 2



Fotografía 3



Fotografía 4

2. PLAN PRELIMINAR DE ACCIÓN.-

2.1. ESCENARIO DE DESARROLLO/EXPLOTACIÓN.

2.2. PROPUESTA DE ACTUACIÓN.

2.3. ANÁLISIS DE RIESGOS.

2.4. PRESUPUESTO.

2.5. CRONOGRAMA

2.1. ESCENARIO DE DESARROLLO/EXPLOTACIÓN.

La parcela se localiza en un entorno residencial de viviendas unifamiliares y plurifamiliares de 1ª residencia que se corresponde con un área de crecimiento y desarrollo urbano del municipio de Huércal de Almería situado al norte de la capital de la provincia.

El sector está dividido en dos fases de ejecución de obras de urbanización y la parcela pertenece a la Fase I que ya se ha finalizado y recepcionado.

Por tanto, el grado de consolidación es bajo, pero con posibilidades a futuro al ser un sector con parte de las obras ejecutadas y recepcionadas, con Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente, pendiente de retomar las obras de las Fase II para consolidar el sector.

En este Informe se han considerado los gastos en base a las cargas registrales inscritas sobre las parcelas. Con los datos de la cedula urbanística se podrá conocer el estado real y el porcentaje de obras por ejecutar, así como las cargas de urbanización pendientes.

SAREB ostenta el 100% de la titularidad de la parcela, aunque en la Nota Simple aportada con fecha 26 /01/2021, aún aparece a nombre del anterior propietario.

2.2. PROPUESTA DE ACTUACIÓN.

Alternativa 0: Mantener el presente activo en la situación actual, con un aprovechamiento urbanístico en latencia.

Alternativa 1: Con la información del informe urbanístico solicitado al Ayuntamiento, estudiar el alcance y coste de las obras pendientes de ejecutar

Sareb tiene un porcentaje de propiedad en el Sector del 30% (1 parcela en la Fase I y 3 parcelas en la Fase II), por lo que no puede tomar ninguna iniciativa en el sector de forma independiente.

En atención a lo anterior se propone la alternativa 0.

2.3. ANÁLISIS DE RIESGOS.

OCUPACIONES.

No se han detectado ocupaciones

FÍSICOS.

Se recomienda el desbroce y limpieza y así, evitar posibles accidentes y riesgo de caídas e incendios.

URBANÍSTICO.

La parcela pertenece a un Sector desarrollado que se encuentra en una zona de crecimiento residencial del municipio, con cierto valor comercial por estar en una zona con nuevas infraestructuras. La Fase I del Sector está recepcionada y con promociones terminadas de viviendas unifamiliares adosadas, a falta de la finalización de las obras de la Fase II.

Por tanto, es una zona interesante para impulsar la edificación de nuevas promociones de viviendas para un sector de población con un nivel adquisitivo medio y para el mercado extranjero.

Con la información urbanística obtenida del Ayuntamiento se conocerá la existencia de las obras y cargas urbanísticas pendientes.

2.4. PRESUPUESTO.

Entendemos que la parcela precisa:

- *Limpieza y desbroce de la masa vegetal y arbolado existente.*

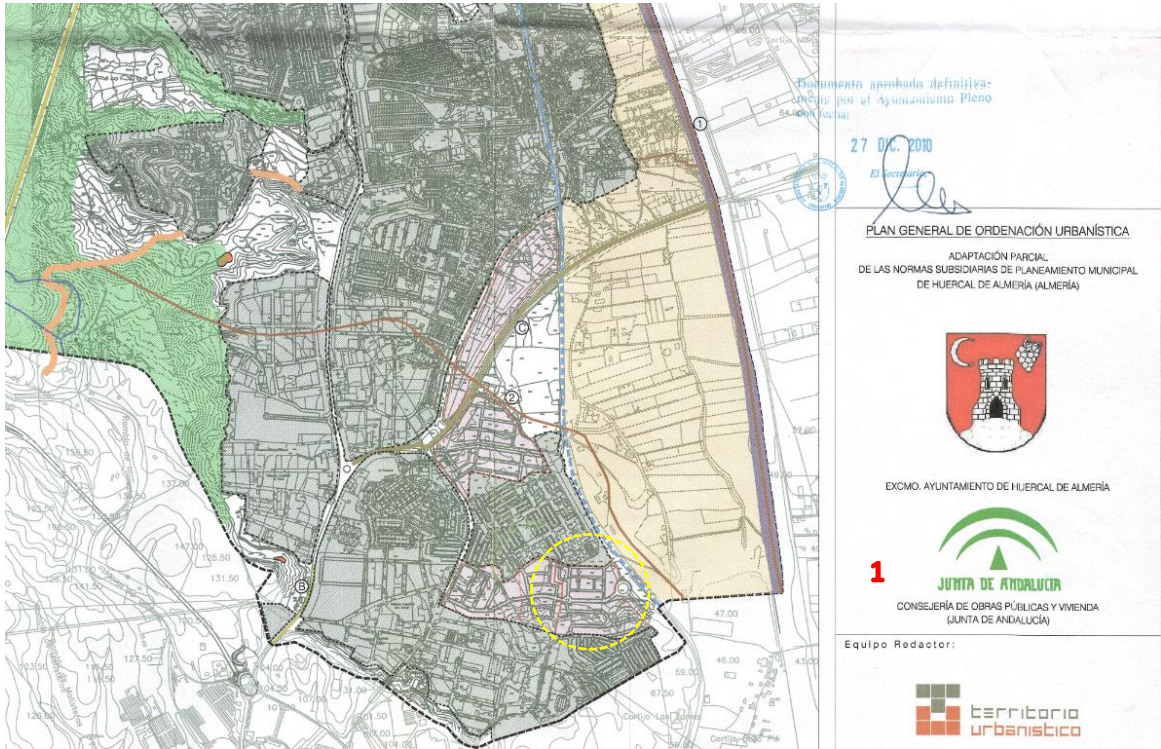
Se estima un presupuesto de 2.500€.

2.5. CRONOGRAMA

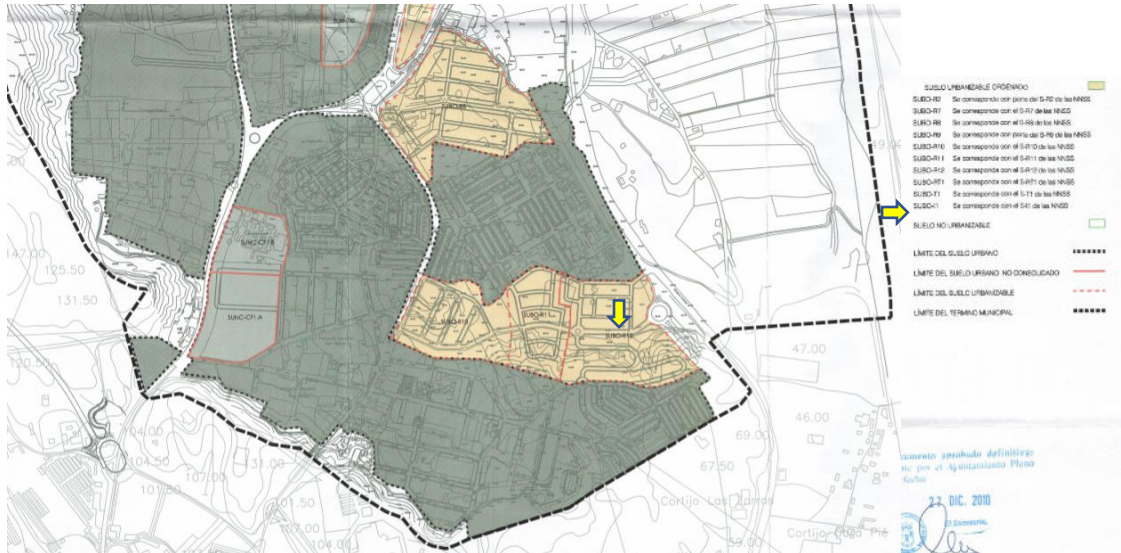
Programar visita del activo cada 6 meses, siendo la última visita realizada el pasado día 10/02/2021.

3. FICHA URBANÍSTICA.-

Plano de Clasificación del suelo.



Plano de usos, es y densidades globales.



4.1.3.1. Normas comunes a todas las zonas

Las Ordenanzas de Edificación aplicables a todas las zonas, serán las Ordenanzas Generales de Edificación contenidas en el título VI de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del T.M. de Huércal de Almería.

4.1.3.2. Normas particulares de cada zona

Las zonas que se establecen en el presente Plan Parcial son las siguientes:

- Zona residencial unifamiliar, que comprende, las parcelas R1 a R11 y C1.
- Zona comercial, que comprende la parcela C2.
- Zona de equipamientos que comprende las parcelas ZV1, ZV2, ZV3, AJ, PD, ES, CT1, CT2 y ED.

A continuación se detallan las Normas Particulares de cada una de estas

zonas:

NORMA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

A) Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza será de aplicación a las parcelas R1 a R11 y C1 definidas en el plano nº 5 "Zonificación".

B) Condiciones de Ordenación

1. Sistema de Ordenación. El sistema de ordenación establecido para el ámbito completo de esta Ordenanza es el de alineación a vial en Manzana cerrada y/o Manzana Cerrada Retranqueada

2. Alineaciones y rasantes. La edificación irá alineada a vial en planta baja, no obstante podrá adoptar se retranqueos con las condiciones siguientes: **Seguiente** aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Plano con fecha: **5 de Julio de 2005**

- a) El tratamiento de los retranqueos de fachada serán, **libres**, siempre que se actúe por frentes completos de manzana, aunque la línea del cerramiento de la parcela coincidirá siempre con la alineación del vial.

b) Cuando se actúe sobre parcelas de una manzana, la línea de cerramiento de parcela coincidirá con la alineación del vial y la fachada de la edificación será paralela a la anterior en, al menos, el 40% de su longitud.

Las alineaciones y las rasantes serán las previstas en el Plan Parcial

3. Parcelación. La parcela mínima cumplirá las siguientes condiciones:

- Superficie mínima 100 m²
- Fachada y Diámetro inscrito mínimo 6,5 m.

C) Condiciones de la edificación

1. Línea de la edificación. Se considera línea de fachada la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, tendrá tantas fachadas como frentes a vial tenga la parcela.

2. Retranqueos. No se establece la obligatoriedad de efectuar retranqueos respecto a la alineación oficial, no obstante cuando se realice retranqueo de la línea de fachada respecto a la alineación oficial, la dimensión mínima del mismo será de 2,00 metros medidos perpendicularmente a la alineación oficial

ORDENANZA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

límite una distancia mínima de 3,00 metros, tratando como fachada la alineación interior y abriendo huecos al retraqueo; la plaza del 2005 sótano, si sobresale más de un metro respecto a la rasante del terreno natural, también se retraqueará.

2005

2005

4. Plantas bajo rasante. Se permite la construcción de una planta sótano, la cual no podrá superar la ocupación de parcela indicada en el punto siguiente. El sótano o semisótano, puede tener uso mancomunado.

5. Ocupación. La ocupación de la proyección de edificación no superará el 80% de la superficie neta de parcela.

6. Fondo máximo edificable. La profundidad máxima de la edificación medida desde la línea de fachada se establece en 20 metros, con las limitaciones indicadas en el apartado 3 del presente artículo respecto de las parcelas situadas en el límite del Suelo Urbano.

Del cumplimiento del fondo máximo, se exceptúan los edificios de uso público o colectivo que el Ayuntamiento considere de carácter singular.

7. Edificabilidad. La edificabilidad máxima a la que tienen derecho las parcelas individuales se fija en el plano nº 5 "Zonificación".

8. Altura y número de plantas. Será de dos plantas (planta baja y planta alta) y 7,50 metros.

D) Condiciones de uso

Se admiten exclusivamente los usos siguientes:

- Residencial, exclusivamente en su categoría unifamiliar (una vivienda por parcela mínima)
- Usos complementarios y compatibles: Aparcamientos, Oficinas, Comercial, Hotelero, Alojamiento Comunitario, Industrial en Categoría Primera y Dotacional o de Equipamientos.

No obstante, lo anterior, al objeto de no dejar medianerías visibles desde la vía pública, cuando se actúe sobre una parcela de una manzana ha de cumplirse lo siguiente:

- Si las parcelas colindantes están consolidadas con edificaciones sin retraqueo respecto de la alineación oficial, la nueva edificación podrá optar por situarse en la alineación oficial o retraquearse respecto a la misma; en este último caso, el cerramiento de parcela, que obligatoriamente se situará en la alineación oficial, tendrá una altura mínima de 3,00 metros, tratándose éste como una fachada.

- Si una de las parcelas colindantes está consolidada con edificación retraqueada respecto a la alineación oficial, la nueva construcción se retraqueará obligatoriamente hasta hacer coincidir su línea de fachada con la del colindante; el retraqueo se mantendrá hasta el 50% de la longitud de la fachada.

- Si las dos parcelas colindantes están consolidadas con edificaciones retraqueadas respecto a la alineación oficial, la línea de fachada de la nueva construcción se situará en el plano que una las fachadas de las edificaciones colindantes.

3. Separación de linderos. La separación a linderos laterales y de fondo será nulo, sin perjuicio de los patios de luces, de los retraqueos obligatorios por servidumbres de luces, de la profundidad de la altura máxima y fondo máximo edificable.

Al objeto de no crear medianerías que no puedan ser ocultadas con edificación, en las parcelas situadas en el límite del Suelo Urbano con el Suelo No Urbanizable, la edificación se retraqueará de dicho

ACTA DE RECPCION DE LA OO. UU.



AYUNTAMIENTO DE HUERCAL DE ALMERIA
Pz. Constitución, 1 / 04230 / Tlf: 950300050/600677 - Fax: 950600672-3
e-mail: abalsalo@clpalme.org
CIF: P-0405200-G



ACTA DE RECEPCION

En Huércal de Almería, siendo las 13,00 horas del día **12 de noviembre de 2009**, se reúnen, en el ámbito de la urbanización del SECTOR SR12 (FASE-I) para comprobación

NOMBRE Y APELLIDOS	ENTIDAD	CARGO
ANTONIO ROMERO LOSANA	AYUNTAMIENTO	CONCEJAL DELEGADO
JOSE M. ZAMORA PEREZ	AYUNTAMIENTO	TECNICO MUNICIPAL
ELENA MALDONADO BALLESTEROS	AYUNTAMIENTO	INTERVENTORA
ANTONIO PERALTA LOPEZ	PROMOTOR SR12	REPRESENTANTE LEGAL
ANTONIO BALSALOBRE SALVADOR	AYUNTAMIENTO	SECRETARIO GENERAL

Siendo el objeto de la presente la Recepción de las Obras de **URBANIZACION DEL SECTOR SR12 (FASE I)** de HUERCAL DE ALMERIA, se procede a la revisión de la misma, encontrándose correcta y completa, debiendo la promotora, no obstante, proceder a subsanar los defectos que se señalan seguidamente:

1. **Finalización de acera de la calle A (manzana R10.2).**
2. **Desmontaje de línea aérea de baja tension que alimenta al cuadro de obras.**
3. **Las reparaciones que procedan de las arquetas sifónicas de las acometidas domiciliarias de saneamiento y pluviales, durante un periodo de CINCO AÑOS a contar del día de hoy.-**

Se acuerda por los asistentes la RECEPCION PROVISIONAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL SECTOR SR-12 (FASE I), debiendo responder de los daños, desperfectos y reparaciones que procedan la empresa PROMOTORA por plazo de UN AÑO, finalizando el mismo día 12 de noviembre de 2010. Cumplido el plazo de un año referido, se levantará nueva Acta de Recepción Definitiva, sin perjuicio de que deban subsanarse, antes de su firma, los defectos que se observen entonces. Al margen de lo anterior, la empresa contratista responderá de los vicios ocultos de las obras durante el plazo y con las condiciones que establezca la normativa vigente. Y ello sin perjuicio de lo acordado en el número 3 que antecede respecto de las arquetas sifónicas.-

Firman los asistentes, en prueba de conformidad con lo señalado, en el lugar y fecha indicados, ante mí el Secretario, de que certifico.

A los solos efectos de dar fe del acto.-



ACTA DE RECEPCIÓN DEFINITIVA

En Huércal de Almería, siendo las 11:00 horas del día 16 de noviembre de 2010, se reúnen en la Urbanización del SR-12 de Huércal de Almería.

NOMBRE Y APELLIDOS	ENTIDAD	CARGO
JUAN IBAÑEZ SÁNCHEZ	AYUNTAMIENTO	ALCALDE
JOSE MANUEL ZAMORA PEREZ	AYUNTAMIENTO	TECNICO MUNICIPAL
ANTONIO PERALTA LOPEZ	SECTOR SR-12	PROMOTOR

Siendo el objeto de la presente la Recepción Definitiva de las Obras de Urbanización del la Primera Fase del Sector SR-12 (FASE 1) de las NNSS de Huércal de Almería, se procede a la revisión de la misma, encontrándose correcta y completa, debiendo la promotora, no obstante, proceder a subsanar los defectos que se señalan seguidamente:

1.- NINGUNO

Se acuerda por los asistentes la RECEPCIÓN DEFINITIVA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SR-12 (FASE 1), debiendo responder el promotor de los vicios ocultos de las obras durante el plazo y las condiciones que establezca la legislación vigente.

Se procederá por el ayuntamiento a la devolución de la fianza depositada por el contratista, o parte proporcional, y sin perjuicio de que proceda exigirle las responsabilidades que correspondan conforme al Pliego de Clausulas Administrativas particulares que regula este contrato.

En prueba de conformidad, los asistentes firman este Acta, por triplicado, en el lugar y fecha indicados, ante mi el secretario, de que certifico.