

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

INNOVACIÓN 2/2013

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NÍJAR
Abril de 2013



**MEMORIA INFORMATIVA, JUSTIFICATIVA y
de ORDENACIÓN.**

1.- PROMOTOR

El promotor de la presente Innovación es el Excmo. Ayuntamiento de NÍJAR, con domicilio en la Plaza de la Glorieta nº 1, 04100 NÍJAR, Almería; CIF: P-0406600-G.

El proyecto se redacta por los servicios técnicos municipales siguiendo instrucciones del concejal responsable del área de fomento.

2.- ANTECEDENTES.

Los antecedentes del planeamiento general vigente son los siguientes:

El municipio de NÍJAR cuenta como figura de planeamiento general con un PGOU que ha sido objeto de la siguiente tramitación:

- Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ámbito Municipal aprobadas definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, de fecha 25 de Abril y 2 de Mayo de 1.996.
- Texto refundido de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ámbito Municipal aprobado por resolución de la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, de fecha 7 de abril de 1997 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería nº 171 de fecha 5 de septiembre de 1.997.
- Adaptación Parcial a las determinaciones de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobado por acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada con fecha 6 de febrero de 2009. (BOPA 27-04-2009).
- Revisión Parcial del PGOU referida a la regulación y disposición de los suelos destinados a actividades productivas, aprobada

inicialmente en octubre de 2009 y actualmente en fase de tramitación.

- Revisión Parcial del PGOU referida a la regulación y disposición de los suelos destinados a usos turísticos, aprobada inicialmente en octubre de 2011 y actualmente en fase de tramitación.
- Versión completa y actualizada de la cartografía del P.G.O.U aprobado por acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada con fecha 6 de marzo de 2012 (BOP 3-05-2012).

Configuran igualmente el planeamiento general vigente el conjunto de innovaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia del planeamiento general.

3.- OBJETO DE LA INNOVACIÓN.

El objeto de la presente innovación es la modificación del artículo 3.2.5, “Estudios de Detalle” de la normativa de PGOU. En concreto se modifica el epígrafe 3.2.5.A) añadiendo un nuevo supuesto. A continuación se exponen la redacción actual y la modificada:

REDACCION ACTUAL.

3.2.5.- Estudios de Detalle

3.2.5.A) Contenido:

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los arts. 91 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento en lo que no contradigan al anterior, y además las siguientes:

- *Ámbito de la actuación.*
- *Determinaciones de las Normas Subsidiarias o Plan Parcial de Ordenación correspondiente para el ámbito de ordenación.*
- *Calificación pormenorizada del suelo.*
- *Ordenanzas de uso y edificación aplicables.*
- *Definición de alineaciones y rasantes.*
- *Características particulares de la Unidad de Ejecución que en su caso le afecte.*

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objeto de reajustar o adaptar las alineaciones definidas en las presentes Normas Subsidiarias, aquél no podrá configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En este caso el Estudio de Detalle habrá de definir:

- *Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías alterados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).*
- *Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por las Normas.*
- *Igualmente, habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotaciones de equipamientos públicos.*
- *Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en los predios colindantes.*

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes edificables de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores de dominio privado y uso público que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

Podrán asimismo tener por objeto los Estudios de Detalle la modificación de los retranqueos mínimos previstos en las diferentes ordenanzas por motivos justificados y siempre manteniendo substancialmente la tipología prevista en la ordenanza que le corresponda.

En su documentación incluirán:

- *La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio.*
- *La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las Normas Subsidiarias.*
- *Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.*
- *La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.*

REDACCION PROPUESTA. (coloreado el texto modificado)

3.2.5.- Estudios de Detalle

3.2.5.A) Contenido:

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los arts. 91 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento en lo que no contradigan al anterior, y además las siguientes:

- *Ámbito de la actuación.*
- *Determinaciones de las Normas Subsidiarias o Plan Parcial de Ordenación correspondiente para el ámbito de ordenación.*
- *Calificación pormenorizada del suelo.*
- *Ordenanzas de uso y edificación aplicables.*
- *Definición de alineaciones y rasantes.*
- *Características particulares de la Unidad de Ejecución que en su caso le afecte.*

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objeto de reajustar o adaptar las alineaciones definidas en las presentes Normas Subsidiarias, aquél no podrá configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En este caso el Estudio de Detalle habrá de definir:

- *Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías alterados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).*
- *Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por las Normas.*
- *Igualmente, habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotaciones de equipamientos públicos.*
- *Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en los predios colindantes.*

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes edificables de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores de dominio privado y uso público que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

Podrán asimismo tener por objeto los Estudios de Detalle la modificación de los retranqueos mínimos previstos en las diferentes ordenanzas por motivos justificados y siempre manteniendo substancialmente la tipología prevista en la ordenanza que le corresponda. **También podrán tener por objeto la modificación de la ocupación máxima prevista en las ordenanzas con usos característicos industrial o comercial. Esta modificación no podrá ser superior al 5% de la establecida en la correspondiente ordenanza y no puede incrementar el aprovechamiento urbanístico de la parcela ni alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.**

En su documentación incluirán:

- *La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio.*
- *La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las Normas Subsidiarias.*
- *Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.*
- *La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.*

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.

4.1.- Respetto de lo prescrito en el artículo 36.2.a).1º LOUA sobre los principios y fines de la actividad urbanística.

Establece el artículo 36.2.a).1º LOUA que la nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la LOUA.

Las ordenanzas de las parcelas con uso característico comercial o industrial disponen, con carácter general, de una edificabilidad muy superior a la que pueden consolidar en planta baja. Esto es así porque la ocupación y los retranqueos a linderos limitan huella de la edificación para garantizar áreas de movimiento y de aparcamiento interiores a la parcela suficientes.

La reciente demanda de usos vinculados a cadenas de supermercados y a empresas de distribución multinacionales ha aflorado un problema con el parámetro de ocupación. Estas empresas tienen minuciosamente estandarizados sus establecimientos, incluso detalles como la superficie de marquesinas que cubren los muelles de carga y descarga, aquellas de protección de la entrada al establecimiento o las de carácter decorativo.

La normativa municipal computa a efectos de ocupación cualquier superficie cubierta que tenga carácter permanente (art. 5.6.3) por lo que nos hemos encontrado con problemas de incompatibilidad con los formatos estandarizados de gran parte de estas empresas.

La edificabilidad asignada a las parcelas es más que suficiente, pero en la mayoría de los casos estas cubiertas de carácter permanente que cubren muelles, accesos o instalaciones hacen incumplir el límite de ocupación previsto.

Consideramos necesario corregir esta situación y entendemos que la figura del estudio de detalle es la idónea para, analizando puntualmente cada caso, dar solución a la demanda de este tipo de instalaciones.

Se ha estimado que este tipo de cubiertas no superan el 5% de la superficie construida de la instalación por lo que se establece este límite a la capacidad innovadora del estudio de detalle.

Por lo expuesto consideramos que la innovación da un mejor cumplimiento a los principios y fines de la actividad pública urbanística y a las reglas y estándares de ordenación regulados en la LOUA.

4.2.- Respeto de lo prescrito en el artículo 36.2.a).2º LOUA.

Establece el artículo 36.2.a).2º LOUA que toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

La presente innovación, no contiene incrementos del aprovechamiento lucrativo ni desafecta el suelo de un destino público como parques y jardines, dotaciones o equipamientos, ni suprime determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

5.- COMPATIBILIDAD DE LA INNOVACIÓN CON EL MODELO TERRITORIAL.

La compatibilidad de la ordenación propuesta con el modelo territorial debemos hacerla, esencialmente, en relación a dos planes: el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Almería. (POTAUA).

La presente innovación solo afecta a la ordenación pormenorizada por lo afecta al modelo territorial, modelo cuyo alcance es estructural y supramunicipal.

6.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La presente innovación es conveniente al interés público inherente de la acción urbanística por las razones expuestas en el epígrafe 5 de la presente memoria.

La oportunidad de la presente innovación se funda en dar respuesta a una demanda que no había sido manifestada con anterioridad.

7.- RÉGIMEN, COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

7.1.- Régimen de la innovación.

La regulación de estas determinaciones se contienen en los artículos 36 y 37 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

De acuerdo con los mismos puede concluirse que la innovación propuesta no constituye una alteración sustancial de la ordenación estructural del PGOU ni por la incidencia territorial de los equipamientos e infraestructuras ni por constituir una nueva orientación, regulación o disposición de determinaciones estructurales del PGOU.

A la vista de lo expuesto podemos considerar la presente innovación del planeamiento como una MODIFICACIÓN del PGOU dado que NO reúne las condiciones establecidas en el artículo 37.2 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

7.2.- Competencia y procedimiento de la innovación.

Se regula en el artículo 31 de la LOUA. de acuerdo con el mismo, las modificaciones **NO** afectan a la ordenación estructural del PGOU, por lo que su aprobación definitiva corresponde a municipio. (art.31.1.B LOUA)

La presente modificación no tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, por lo que **NO** requiere el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía

La presente innovación no reúne los requisitos establecidos en el artículo 36.2.c).3ª por lo que deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a la características del espacio a ordenar.

8.- CUMPLIMIENTO DE LA DISPOSICION REFERIDA A LA PROCEDENCIA DE REVISION ESTABLECIDA EN EL ARTÍCULO 37.2 LOUA.

Establece el mencionado precepto legal que se considera que una innovación trasciende del ámbito de la actuación conllevando la revisión del planeamiento, a los efectos de la sostenibilidad, cuando ésta determine, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos, descontando de dicho cómputo los suelos urbanos no consolidados que se constituyan como vacíos relevantes conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo 17.

La presente innovación no determina ningún incremento de población ni de suelo clasificado como urbano o urbanizable, por lo que no conlleva el ejercicio pleno de la potestad de planeamiento.

9.- CONCLUSIONES

A la vista de lo expuesto entendemos que la innovación cumple con todos los requisitos exigibles para su aprobación.

Almería abril de 2013

Federico Garcia Gonzalez.
El Jefe del Servicio de Ordenación del Territorio.