

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

**INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

INNOVACIÓN 5/2011

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NÍJAR

MAYO 2012



Ayuntamiento de Níjar



ÍNDICE**DOCUMENTO I: MEMORIA INFORMATIVA y JUSTIFICATIVA**

1.-	PROMOTOR	4
2.-	ANTECEDENTES.	4
3.-	OBJETO DE LA INNOVACIÓN.	5
3.1.-	San José.	5
3.2.-	Las Hortichuelas.	6
4.-	CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA DE LA INNOVACIÓN.	8
5.-	JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.	8
6.-	COMPATIBILIDAD DE LA INNOVACIÓN CON EL MODELO TERRITORIAL.	9
7.-	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.	12
8.-	RÉGIMEN, COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.	12
9.-	DISPOSICIONES RELATIVAS A LA DISPOSICIÓN ADICIONAL NOVENA, EPÍGRAFE 3 DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008 DE 20 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO.	12
10.-	DISPOSICIONES RELATIVAS A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008 DE 20 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO.	13
11.-	CONCLUSIONES	13

DOCUMENTO II: PLANOS**II.1. SAN JOSÉ**

- II.1.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- II.1.2.- ORDENACIÓN VIGENTE (2 hojas).
- II.1.3.- ORDENACIÓN PROPUESTA.(2 hojas)

II.2. LAS HORTICHUELAS

- II.2.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- II.2.2.- ORDENACIÓN VIGENTE .
- II.2.3.- ORDENACIÓN PROPUESTA.

DOCUMENTO I: MEMORIA INFORMATIVA y JUSTIFICATIVA

MEMORIA

1.- PROMOTOR

El promotor del presente Plan Especial 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.

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

Los antecedentes de la presente innovación del PGOU son los siguientes:

San José

- Solicitud de D. Rfales Cabrera García (REGISTRO DE ENTRADA: 13.858/2011) para modificación de la alineación existente.
- Solicitud de Dña. Justa Hernandez Cesar (REGISTRO DE ENTRADA 5754/2010) para modificación de alineación.

Las Hortichuelas

- Solicitud de D. José Luis de la Cámara Ortega (REGISTRO DE ENTRADA: 2.682/2009) para modificación de la alineación existente

Con fecha 30 de abril de 2012 se recibe informe de la COPV informando favorablemente la modificación ubicada en Las Hortichuelas pero desfavorablemente las propuesta en San José. El informe desfavorable se fundamenta, básicamente, en que se produce un incremento de aprovechamiento lucrativo (152,35 m²).

Para subsanar las deficiencias, con fecha 18 de mayo de 2012 se remite a la COPV la propuesta de corrección de la innovación para adaptarla a los requerimientos del informe y subsanar las deficiencias detectadas.

La propuesta de corrección consta íntegra en el expediente y básicamente se limita a eliminar el incremento de aprovechamiento que pudiera derivarse de la modificación de las alineaciones manteniendo el existente con anterioridad a la innovación.

3.- OBJETO DE LA INNOVACIÓN.

El objeto de la presente modificación puntual es doble, siendo el ámbito de actuación suelo urbano consolidado en San José y el urbano consolidado y no consolidado en Las Hortichuelas.

3.1.- San José.

El objeto de la presente innovación, en San José, se concreta en la modificación y corrección de dos alineaciones de un ámbito urbano consolidado.

La modificación consiste en dos actuaciones :

UNA.- Recalificación 83,37 m² de ordenanza Zona 9 (parcela 1, figura 1), a ordenanza Zona 4 Ensanche Semintensivo 4-2º II pero limitando el aprovechamiento y la edificabilidad al existente en el planeamiento vigente.

Un resumen de lo expuesto se contiene en las siguientes figuras:

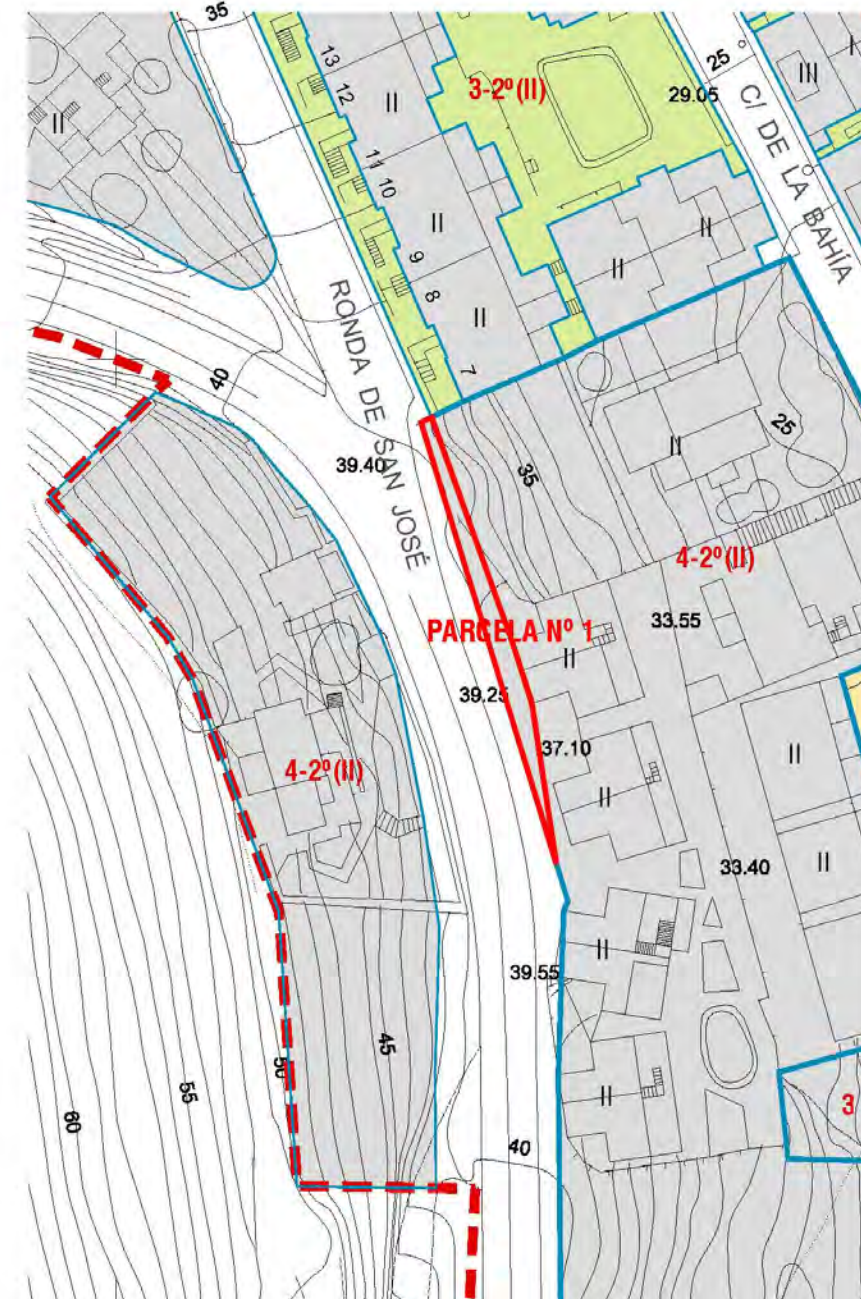


Figura 1: Superpuesto de nueva ordenación sobre ordenación inicial

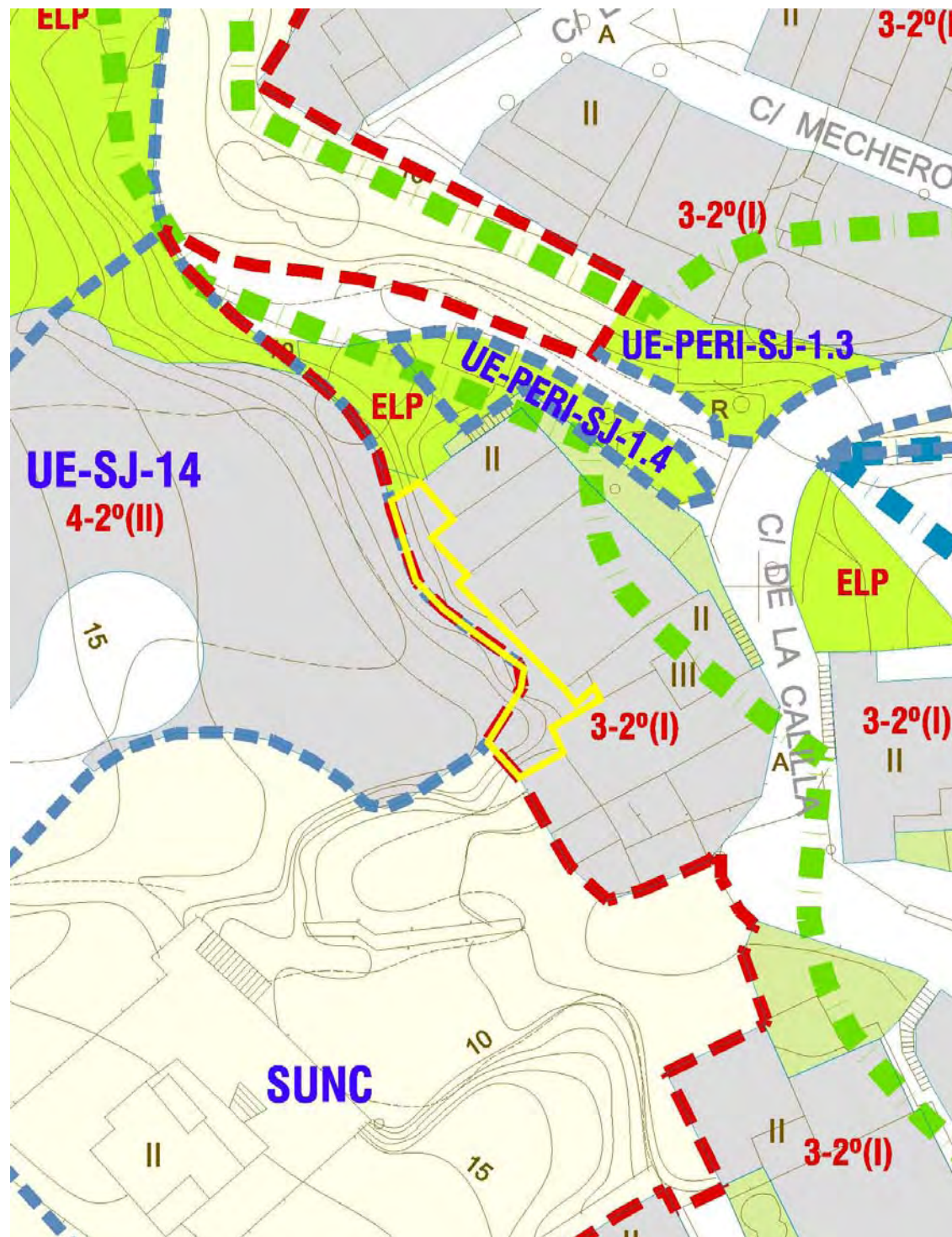


Figura 2: Situación sobre ortofotografía.

DOS.- Recalificación de 90,76 m² de ordenanza Zona 9, Viario a ordenanza Zona 3 Ensanche intensivo 3-2º (I), limitando el aprovechamiento y la edificabilidad al existente en el planeamiento vigente.

Las láminas siguientes describen lo expuesto:





3.2.- Las Hortichuelas.

El objeto de la presente innovación en Las Hortichuelas se concreta en la recalificación a ordenanza Zona 1, Casco Antiguo (parcela 1, figura 2), de una parcela de 8,82 m² y a ordenanza Zona 10, Zona Verde Privada (parcela 2, figura 2) de una parcela de 72,31 m² (parcela 2, figura 2). calificada actualmente como Zona 9 Viario (64,71 m²) y Suelo Urbano No consolidado el resto.

Como se comprueba en la siguiente figura el ajuste de alineación implica una pequeña modificación de la delimitación del suelo urbano no consolidado.

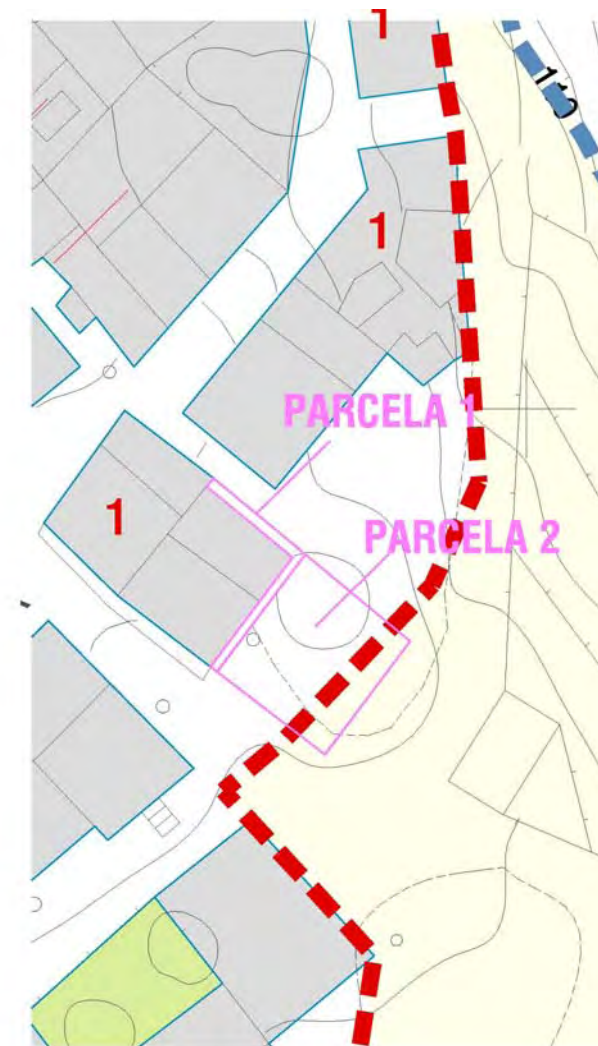


Figura 2: Superpuesto de nueva ordenación sobre ordenación inicial

4.- CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA DE LA INNOVACIÓN.

El objeto del presente epígrafe es la descripción de los cambios producidos en la categoría y calificación del suelo.

La parcela objeto de la innovación en San José no modifican su clasificación ni categorización, pero si su calificación

La parcela objeto de la innovación en las Hortichuelas si categoriza como suelo urbano consolidado un resto de parcela actualmente categorizado como no consolidado calificando zona verde privada.

En los cuadros siguientes se resumen las modificaciones realizadas a la calificación de las parcelas:

SAN JOSE (C/ RONDA DE SAN JOSE)

ORDENACIÓN ACTUAL		ORDENACIÓN PROPUESTA	
CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE
Zona 3: Ensanche Intensivo	0,00 m ²	Zona 3: Ensanche Intensivo	83,87 m ²
Zona 9: Viario:	83,87 m ²	Zona 9: Viario:	0,00 m ²
Superficie Total:	83,87 m ²	Superficie Total:	83,87 m ²
Superficie total afectada por la innovación		83,87 m ²	
Incremento de parcela edificable		83,87 m ²	
Aumento de superficie construida		0,00 m ²	

SAN JOSE (C/ LA CALILLA)

ORDENACIÓN ACTUAL		ORDENACIÓN PROPUESTA	
CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE
Zona 3: Ensanche Intensivo	0,00 m ²	Zona 3: Ensanche Intensivo	90,70 m ²
Zona 9: Viario:	90,70 m ²	Zona 9: Viario:	0,00 m ²
Superficie Total:	90,70 m ²	Superficie Total:	90,70 m ²
Superficie total afectada por la innovación		90,70 m ²	
Incremento de parcela edificable		90,70 m ²	
Aumento de superficie construida		0,00 m ²	

LAS HORTICHUELAS

ORDENACIÓN ACTUAL		ORDENACIÓN PROPUESTA	
CALIFICACIÓN ACTUAL	SUPERFICIE	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE
Zona 3: Ensanche Intensivo	0,00 m ²	Zona 3: Ensanche Intensivo	8,82 m ²
Zona 10: Zona Verde Privada	0,00 m ²	Zona 10: Zona Verde Privada	72,31 m ²
Zona 9: Red viaria	64,71 m ²	Zona 9: Red viaria	0,00 m ²
Urbano No Consolidado	16,42 m ²	Urbano No Consolidado	0,00 m ²
Superficie total afectada por la innovación		81,13 m ²	
Incremento de parcelas edificables		8,82 m ²	
Aumento de superficie construida		9,92 m ²	

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.

5.1.- Respecto de lo prescrito en el artículo 36.2.a).1º LOUA.

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 nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

La innovación propuesta cumple con estos requisitos por las siguientes razones:

- La modificación de la ordenación conforme al interés público de la acción urbanística al contribuir a mejorar la calidad y precisión del instrumento de planeamiento.
- La modificación en San Jose, calle Ronda de San José tiene su justificación en la necesidad de ajustar las alineaciones del PGOU a la alineación real consolidada. (ver lamina).

- La modificación en San José, calle La Calilla, tiene su justificación en la inviabilidad de la calificación como viario del suelo cuya calificación se modifica por ser inaccesible desde el resto de vías públicas y constituir las traseras de un conjunto de viviendas que incluso lo tienen parcialmente ocupado.
- En Las Hortichuelas la modificación se justifica también por el ajuste a las alineaciones ya consolidadas. (ver lámina).

En ninguno de los casos la innovación no sustrae suelo a destinos públicos ya que, aunque calificados como viario en el PGOU, nunca han sido de titularidad pública ni han estado en uso público.

La inviabilidad de la alineación en el caso de la calle Ronda de San José puede observarse en la lamina siguiente, donde comprobamos como la alineación prevista en el PGOU invade el patio ingles y la rampa de acceso al garaje de un conjunto de viviendas ya construidas a la fecha de aprobación del PGOU, dado que dichas edificaciones ya aparecen en la cartografía base del planeamiento. Ejecutar la alineación proyectada implicaría efectuar un relleno de más de tres metros de altura que afectaría directamente a cuatro viviendas e inhabilitaría el acceso al garaje comunitario y a la parcela.



SAN JOSÉ (Ronda de San Jose)



SAN JOSÉ (Ronda de San Jose)

La inviabilidad del vial de la calle La Calilla puede observarse en la siguiente lámina donde comprobamos como el espacio calificado como vial es un resto poligonal irregular entre una edificaciones y la ladera de una loma, ladera en la que se encuentran excavadas varias cuevas que son parte de las viviendas mencionadas. A mi juicio la calificación como vial en el planeamiento no es sino un error en el tramado de las parcelas ya que, como puede comprobarse en la Lamina que representa la ordenación del PGOU, coincide con el espacio ocupado en la cartografía de ordenación por las líneas que delimitan el suelo urbano no consolidado y la unidad de ejecución UE-SJ-14.



SAN JOSÉ (La Calilla)



SAN JOSÉ (La Calilla)



LAS HORTICHUELAS

5.2.- 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, aunque solo contiene incrementos del aprovechamiento lucrativo, aunque insignificante (9,92 m²) en el caso de Las Hortichuelas, En las modificaciones ha realizar en San José la innovación, expresamente, mantiene la edificabilidad y el aprovechamiento del planeamiento vigente, En estas circunstancias no es necesario contemplar medidas compensatorias.

6.- 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. (POTAU). El primero de ellos se encuentra vigente (Decreto 206/2006) mientras que el segundo se encuentra en fase de elaboración habiéndose producido ya su aprobación inicial.

La presente innovación no constituye una revisión general del modelo propuesto en el PGOU para los suelos con uso productivo, y por lo tanto no le es exigible justificar el cumplimiento de La Norma 45.4.a) del POTA.

- Compatibilidad respecto del POTAU.

La presente innovación no afecta a las determinaciones del POTAU por referirse exclusivamente a la ordenación pormenorizada de suelos urbanos consolidados, suelos que además carecen de limitaciones derivadas del mencionado plan.

- Compatibilidad respecto del POTA.

La innovación no es contraria a ninguna de las determinaciones del POTA y da cumplimiento a los principios de ciudad compacta y de mejora de la disponibilidad de suelo para dotaciones, servicios públicos y vivienda protegida.

7.- 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.

8.- RÉGIMEN, COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

8.1.- 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.

8.2.- Competencia y procedimiento de la innovación.

Se regula en el artículo 31 de la LOUA. de acuerdo con el mismo, y dado que la presente innovación NO afecta a la ordenación estructural del PGOU, su aprobación definitiva corresponde al 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 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.

9.- DISPOSICIONES RELATIVAS A LA DISPOSICIÓN ADICIONAL NOVENA, EPÍGRAFE 3 DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008 DE 20 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO.

Señala el precepto legal mencionado que cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.

Parcela en San José (Ronda de San José):

Propietario año 2006: No hay datos
Propietario año 2011: Francisco José Martínez Amo.

Parcela en San José (La Calilla):

Propietario año 2006: No hay datos
Propietario año 2011: No hay datos

Parcela en Las Hortichuelas:

Propietario año 2006: Juan Montoya Alias
Propietario año 2011: Maria Isabel Botas González y Jose Luis de la Camara Ortega

La parcela de Las Hortichuelas consta en el expediente (título de propiedad) que su propietario es el promotor de la alegación.

10.- DISPOSICIONES RELATIVAS A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008 DE 20 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO.

Establece la menciona disposición transitoria que si, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

La presente innovación no supone incremento alguno de la superficie urbanizada del municipio por lo que no es necesaria justificar el cumplimiento de la D.Tª. 4ª del RD 2/2008.

11.- CONCLUSIONES

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

Almería mayo 2012

Maria del Mar Salvador Teodoro
Ingeniero de Obras Públicas

Federico García González
Ingeniero de Caminos.

DOCUMENTO II: PLANOS

II.1. SAN JOSÉ

- II.1.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- II.1.2.- ORDENACIÓN VIGENTE .(2 hojas)
- II.1.3.- ORDENACIÓN PROPUESTA (2 hojas).

II.2. LAS HORTICHUELAS

- II.2.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- II.2.2.- ORDENACIÓN VIGENTE .
- II.2.3.- ORDENACIÓN PROPUESTA.