

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL PLENO AGOSTO 2011

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

INNOVACION 2 / 2011



Ayuntamiento de Níjar



INDICE

DOCUMENTO I: MEMORIA INFORMATIVA y JUSTIFICATIVA

1.-	PROMOTOR	4
2.-	ANTECEDENTES.....	4
3.-	OBJETO DE LA INNOVACIÓN.....	4
5.-	JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.....	5
6.-	COMPATIBILIDAD DE LA INNOVACIÓN CON EL MODELO TERRITORIAL.....	6
7.-	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	7
8.-	REGIMEN, COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.....	7
9.-	DISPOSICIONES RELATIVAS A LA DISPOSICION ADICIONAL NOVENA, EPIGRAFE 3 DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008 DE 20 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO.....	7
10.-	DISPOSICIONES RELATIVAS A LA DISPOSICION 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.....	8
11.-	CONCLUSIONES	8

DOCUMENTO II: PLANOS

II.1.-	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
II.2.-	ORDENACION VIGENTE
II.3.-	ORDENACIÓN PROPUESTA

DOCUMENTO I: MEMORIA INFORMATIVA y JUSTIFICATIVA

MEMORIA

1.- PROMOTOR

El promotor del presente Plan Especial es el Ilmo. 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:

- Proyectos de compensación de las UE-SJ-1.A y SJ-1.B. El proyecto de Compensación de la UE-SJ-1.A fue aprobado en 1990 y el de la UE-SJ-1.B en 1993.
- Solicitud de realizada por D. ANTONIO JIMENEZ GARRIDO para la modificación de la alineación de una manzana en San José.

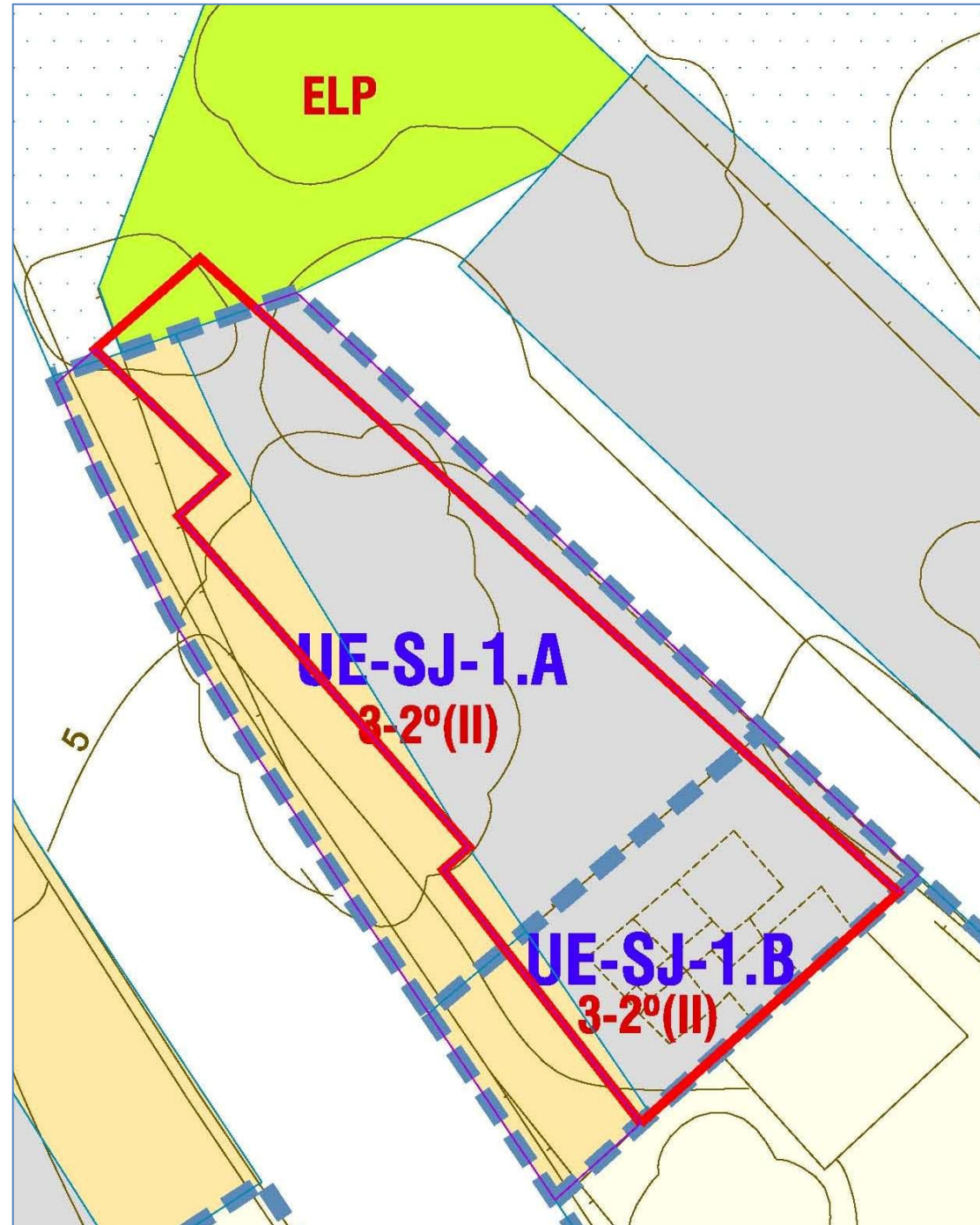
Aunque se encuentran aprobados los proyectos de compensación de ambas las unidades de ejecución desde hace 18 años no se han ejecutado las obras de urbanización que les corresponden por lo que mantienen la categoría de no consolidado.

3.- OBJETO DE LA INNOVACIÓN.

El objeto de la presente innovación es la modificación de la alineación de una manzana edificable de uso residencial y ordenanza Zona 3; Ensanche Intensivo. Esta modificación implica también la modificación de la delimitación del viario y del espacio libre público colindante.

También se contempla en la innovación la recalificación como espacio libre público del suelo calificado como Peatonal Ajardinado ubicado al oeste de la manzana edificable.

Para una mejor descripción en la figura siguiente se superpone (en rojo), sobre la ordenación vigente, la alineación de la manzana edificable que se propone.



4.- CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA DE LA INNOVACIÓN.

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

No existen cambios en la clase del suelo. Se modifica en ámbitos determinados la calificación y la categoría del suelo . En el cuadro siguiente se resumen las modificaciones realizadas a la calificación de las parcelas:

VIGENTE		PROPUESTA	
USO	Superficies (m ²)	USO	Superficies (m ²)
3-2º II	797,95	3-2º II	797,95
Viario P.A.	390,74	Viario P.A.	0,00
Viario	0,00	Viario	96,70
ELP	21,42	ELP	315,46
SUP. TOTAL	1.210,11	SUP. TOTAL	1.210,11

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.

La innovación se justifica por la necesidad de dar solución a dos problemas detectados con ocasión de la iniciativa del titular de los terrenos incluidos en las unidades de ejecución UE-SJ-1.A y 1.B de reanudar la actividad urbanística de desarrollo de esos ámbitos, actividad paralizada desde 1993.

Los problemas a los que atiende la presente innovación son dos:

- Primero. La calle Pasaje, vial que constituye la fachada de ambas unidades de ejecución, se ha ejecutado con un ancho superior al previsto en el planeamiento vigente siendo su trazado incompatible con la parcela edificable resultante de los proyectos de compensación aprobados, parcela que se vería reducida.

Segundo. El titular de los terrenos solicita que se regularice la forma de las parcelas edificables para favorecer su aprovechamiento.

Las modificaciones a las alineaciones que ha sido necesario realizar se describen el plano nº 3. Como puede comprobarse para mantener la superficie de la parcela edificable ha sido necesario afectar a la parcela de espacio libre colindante por el norte reduciendo su superficie en 21,42 m². Para evitar reducir la superficie de espacio libre público se recalifica con esta ordenanza la parcela de Viario-Peatonal Ajardinado incluida en ambas unidades de ejecución con lo que se obtiene un incremento neto de la superficie de espacios libres públicos de 294,04 m².

Asimismo se modifica el límite de la unidad de ejecución para adaptarlo a las nuevas alineaciones con lo que se produce un cambio de la categoría del suelo.

Como puede comprobarse no existe incremento de la parcela neta ni, por lo tanto, del aprovechamiento.

5.1.- Respetto 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 corrigiendo un error material del mismo.

5.2.- Respetto 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 desafecta 21,42 m² de espacio libre público pero afecta a este mismo uso 315,46 m² por lo que se produce un incremento neto de 294,04 m² de la superficie destinada a espacio libre público incrementándose, no solo manteniendo, la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento.

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 tramitación.

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.

La presente innovación es oportuna porque es en estos momentos en los que se ha detectado el error de alineación que origina la innovación.

8.- REGIMEN, 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 MODIFICACION 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 innovación SI tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos por lo que, de acuerdo con lo establecido en la regla 2ª del artículo 36.2.c LOUA requerirá del informe del Consejo Consultivo de Andalucía.

La 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 DISPOSICION ADICIONAL NOVENA, EPIGRAFE 3 DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008 DE 20 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO.

La titularidad de los terrenos objeto de la presente innovación del PGOU, en los plazos que establece la disposición adicional referida en el título del epígrafe, corresponde al D. Antonio Jimenez Garrido y al Ayuntamiento de Níjar.

10.- DISPOSICIONES RELATIVAS A LA DISPOSICION 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, trascurrido 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.


Por otra parte, desde esa fecha se han tramitado las siguientes innovaciones que afectan a lo

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.

Níjar, agosto 2011

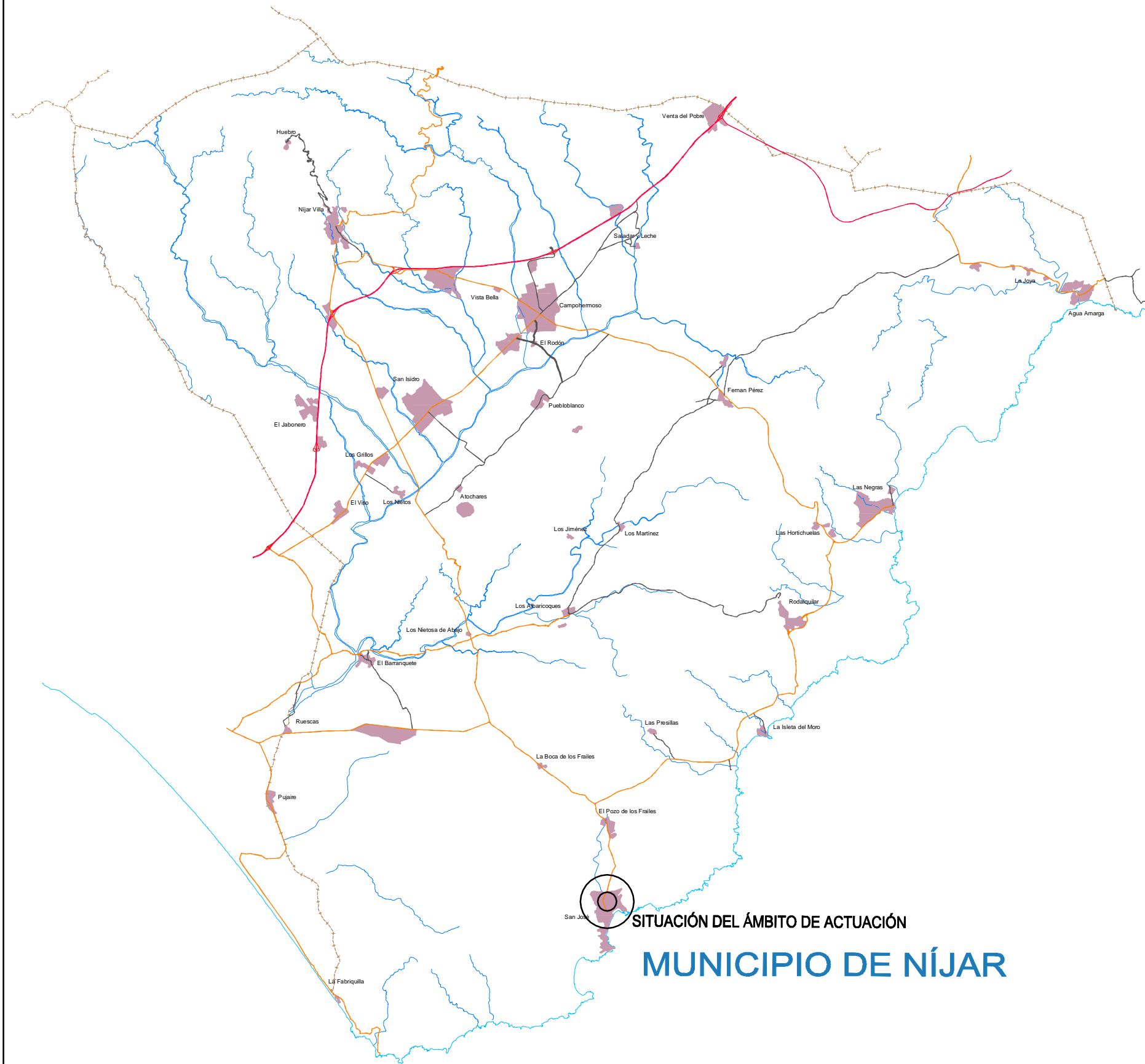

Federico García González
Ingeniero de Caminos.

DOCUMENTO II: PLANOS

II.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

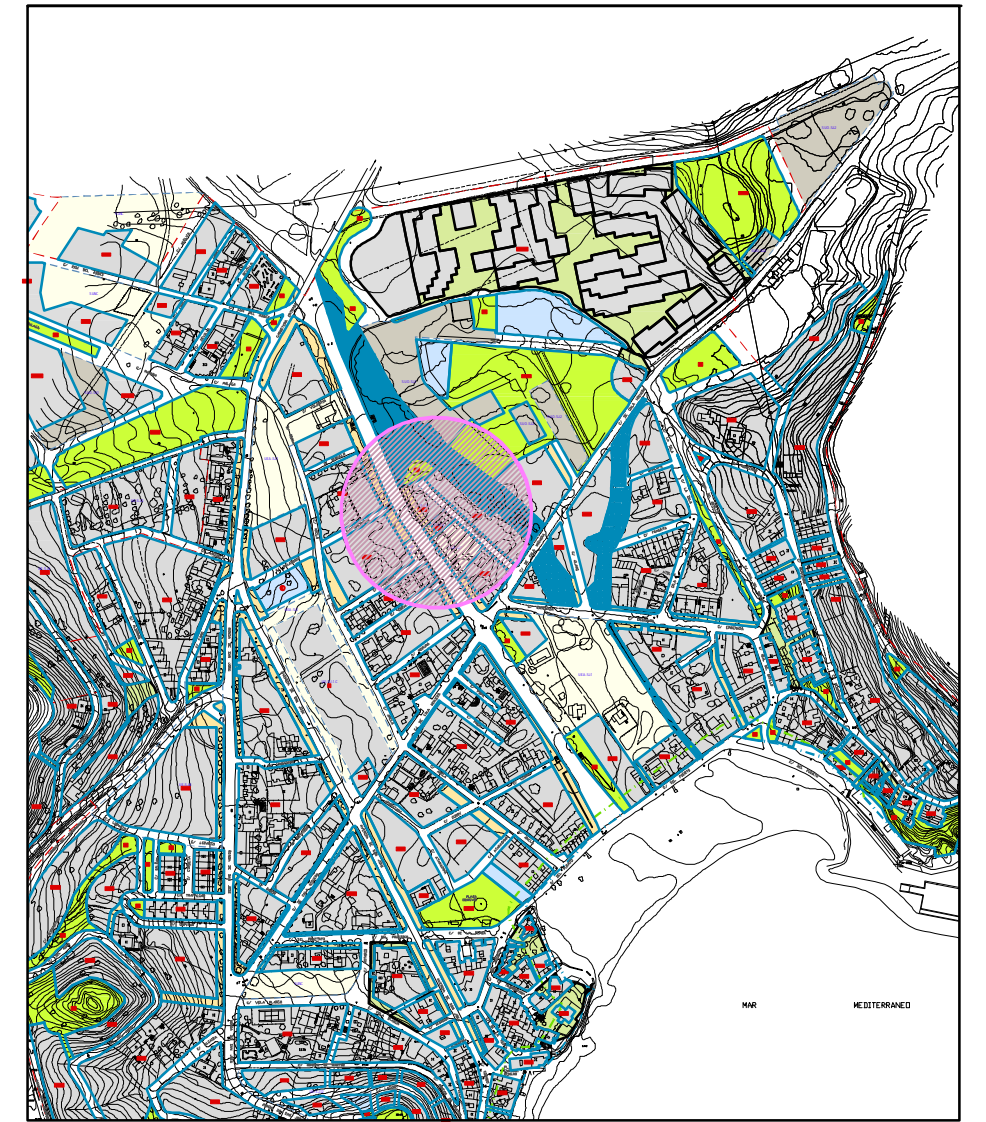
II.2.- ORDENACION VIGENTE

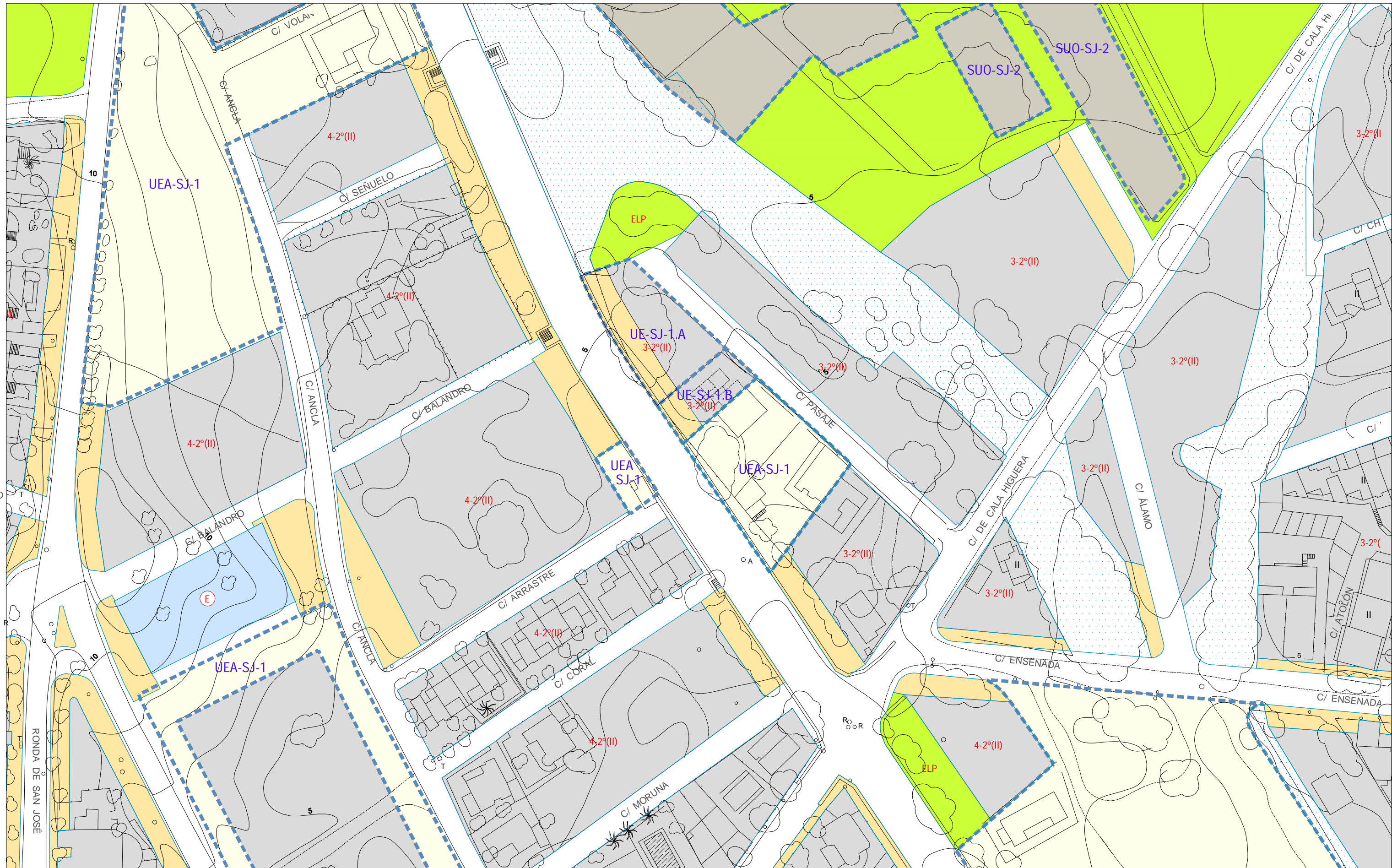
II.3.- ORDENACION PROPUESTA.



SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
MUNICIPIO DE NÍJAR

ÁMBITO DE ACTUACIÓN





IIFA-SI-1

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

	LÍMITE SUELO URBANO CONSOLIDADO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNIDADES DE EJECUCIÓN
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSFORMACIÓN
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
	SUELO URBANIZABLE ORDENADO

USOS GLOBALES

	RESIDENCIAL
	ZONA VERDE PRIVADA
	INDUSTRIAL
	EQUIPAMIENTOS
	ESPAZIOS LIBRES

DOTACIONES

	ESCOLAR		CEMENTERIO
	ADMINISTRATIVO		SERVICIOS URBANOS
	SOCIOCULTURAL		RELIGIOSO
	SANITARIO		DEPORTIVO
	MERCADO		

INFRAESTRUCTURAS

	RED VIARIA
	PEATONAL AJARIVADO
	INFRAESTRUCTURAS
	ESPAZIOS LIBRES
	ESPAZIOS LIBRES PUBLICOS

ORDENANZAS Y ALINEACIONES

	ALINEACION
	ORDENANZA PARTICULAR DE ZONA
	ORDENANZA PLAN PARCIAL

IDENTIFICACIÓN Y TIPO ACTUACIÓN

	TA-NU-00
	NUCLEO DE POBLACION
	NUMERO DE ORDEN

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

	COSTAS. DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE
	COSTAS. SERVIDUMBRE DE PROTECCION
	LIMITE TERMINO MUNICIPAL
	LINEA DE NO EDIFICACION DE CARRETERAS
	DELIMITACION DE ZONA DEGRADADA

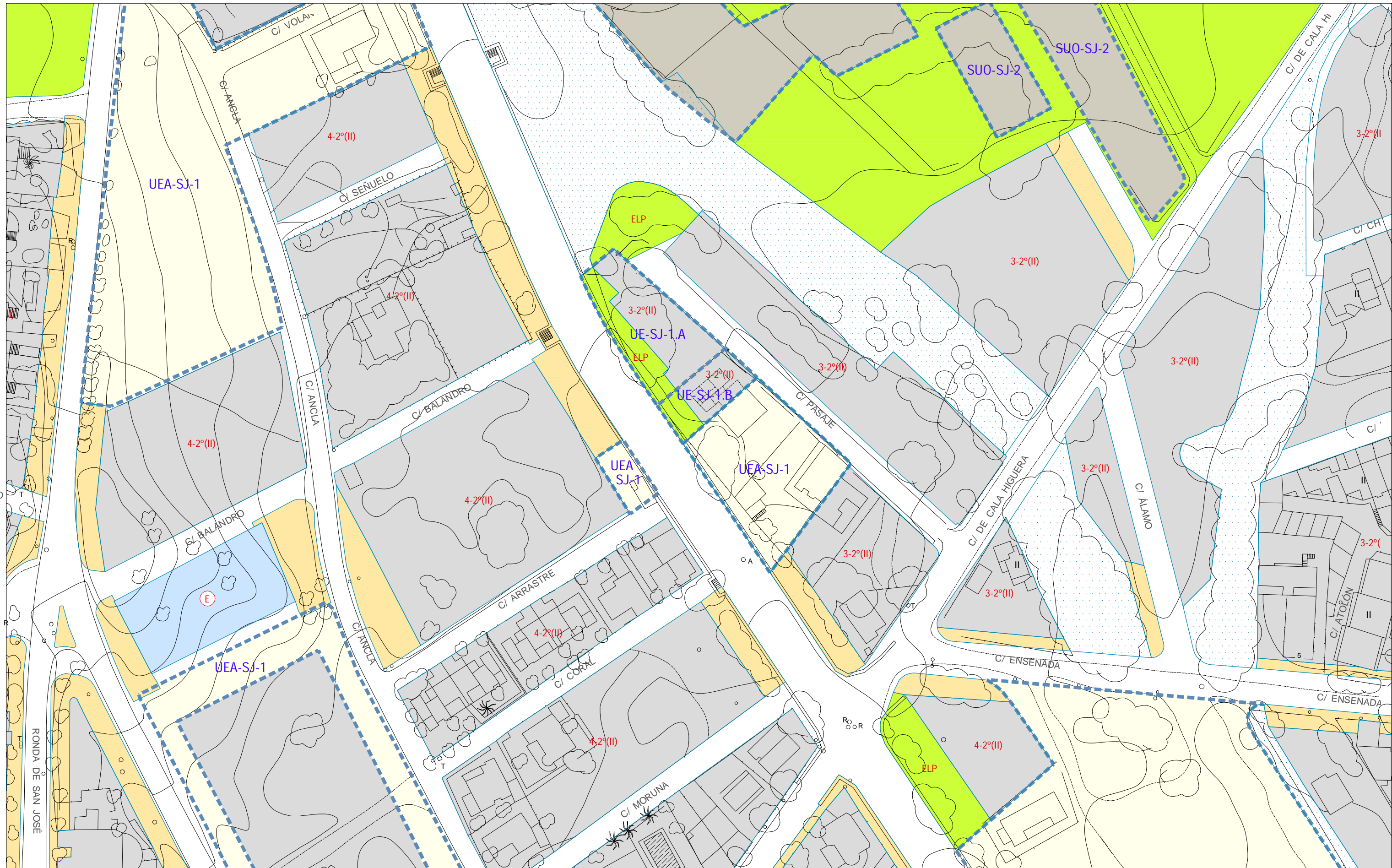
ESQUEMA HOJAS

INNOVACIÓN DE PGOU
Expte.: MP/2-2011
AGOSTO 2011

ORDENACIÓN VIGENTE
NNSS DE PLANEAMIENTO

Plano núm. 2
Hoja. 1 de 1
Escala. 1/1000
FORMATO ORIGINAL EN DNAS

Ayuntamiento de Nijar



IIFA-SI-1

<p>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</p> <ul style="list-style-type: none"> --- LIMITE SUELO URBANO CONSOLIDADO --- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO --- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN --- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNIDADES DE EJECUCIÓN --- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSFORMACIÓN --- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO --- SUELO URBANIZABLE ORDENADO <p>SG-MAT SISTEMAS GENERALES</p>	<p>USOS GLOBALES</p> <ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL ZONA VERDE PRIVADA INDUSTRIAL <p>DOTACIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> EQUIPAMIENTOS ESCOLAR ADMINISTRATIVO SOCIOCULTURAL SANITARIO MERCADO CEMENTERIO SERVICIOS URBANOS RELIGIOSO DEPORTIVO <p>INFRAESTRUCTURAS</p> <ul style="list-style-type: none"> RED VIARIA PEATONAL AJARIVADO INFRAESTRUCTURAS <p>ESPACIOS LIBRES</p> <ul style="list-style-type: none"> ELP ESPACIO LIBRE PUBLICO 	<p>ORDENANZAS Y ALINEACIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> ALINEACION ORDENANZA PARTICULAR DE ZONA ORDENANZA PLAN PARCIAL 	<p>IDENTIFICACIÓN Y TIPO ACTUACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> NUCLEO DE POBLACIÓN TA-NU-00 NUMERO DE ORDEN <p>TIPO DE ACTUACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> UEA Unidad de Ejecución SUO Urbanizable Ordenado SUS Urbanizable Sectorizado en Transformación SUSA Urbanizable Sectorizado 	<p>DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS</p> <ul style="list-style-type: none"> COSTAS. DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE COSTAS. SERVIDUMBRE DE PROTECCION LIMITE TERMINO MUNICIPAL LINEA DE NO EDIFICACION DE CARRETERAS DELIMITACION DE ZONA DEGRADADA 	<p>ESQUEMA HOJAS</p>	<p>INNOVACIÓN DE PGOU Expte.: MP/2-2011</p> <p>AGOSTO 2011</p> <p>ORDENACIÓN PROPUESTA NNSS DE PLANEAMIENTO</p> <p>Plano núm. 3 Hoja. 1 de 1 Escala. 1/1000 FORMATO ORIGINAL EN DNAS</p> <p>Ayuntamiento de Nijar</p>
--	---	--	---	--	-----------------------------	---