

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

INNOVACION 1 / 2011

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NÍJAR.
ENERO 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.	6
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.....	7
11.-	CONCLUSIONES	8
ANEXO I:	MODIFICACION DE LA ORDENANZA 2; DEPORTIVO, DEL SECTOR I-4; LOS GRILLOS.	9

DOCUMENTO II: PLANOS

II.1.-	SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
II.2.-	ORDENACION VIGENTE
II.3.-	DETALLE DE PARCELAS

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 obras públicas.

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:

- Solicitud de la Congregación Religiosa HERMANAS MERCEDARIAS DE LA CARIDAD para la cesión del uso de una parcela municipal para la construcción de un CENTRO DE ATENCIÓN A TRABAJADORES TEMPORALES.
- Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de fecha 6 de febrero de 2009 por el que se declara el INTERES PUBLICO DE ENTIDAD PRIVADA SIN ANIMO DE LUCRO Y CESION GRATUITA DE BIEN PATRIMONIAL MUNICIPAL. Este acuerdo se refería a una parcela municipal ubicada en el paraje La Gesa. La parcela tiene la condición de monte público.
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía por el que se archiva la solicitud de descatalogación de terrenos incluidos en el medianil 8 del Lote 16 del Monte Público "Sierra Alhamilla".(paraje La Gesa)
- Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de fecha 2 de julio sobre ACEPTACION DE LA RENUNCIA FORMULADA POR LA CONGREGACION RELIGIOSA HERMANAS MERCEDARIAS DE LA CARIDAD EN EL EXPEDIENTE DE CESION GRATUITA DE BIEN MUNICIPAL. Este acuerdo es consecuencia de la actuación de la Consejería de Medio Ambiente descrita en el párrafo anterior.

3.- OBJETO DE LA INNOVACIÓN.

El objeto de la presente innovación se concreta en la modificación de la ordenanza 2, de aplicación a la parcela 12 del sector I-4, de Equipamiento Deportivo, al objeto de introducir como uso compatible el Equipamiento Social y regulando las condiciones de edificación para ese caso.

La parcela objeto de la presente innovación se ubican en Lo Grillos, polígono Industrial I-4.

Como anexo I se incluye el texto modificado de la ordenanza.



Figura 1: SECTOR INDUSTRIAL I-4



Figura 2: UBICACIÓN PARCELA 12

4.- CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA DE LA INNOVACION.

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

La parcela objeto de la innovación no modifica su clasificación, calificación o categoría.

La parcela se encuentra clasificada como suelo urbano consolidado y calificada con la ordenanza 2; Deportivo, del sector I-4 "Los Grillos"

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 compatibilidad entre los distintos usos dotacionales optimiza el aprovechamiento público de este tipo de parcelas.
- La compatibilidad con el uso social que se propone favorece la posibilidad de utilizar la parcela, agrupada con la parcela 13 "Equipamiento Social" para la implantación del "CENTRO DE ATENCION A TRABAJADORES TEMPORALES" promovido por las Hermanas Mercedarias de la Caridad.

5.2.- Respecto 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 INCURRE en ninguno de los supuestos señalados.

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.

La presente innovación es oportuna porque es en estos momentos en los que se manifiesta la necesidad de implantar "CENTRO DE ATENCION A TRABAJADORES TEMPORALES".

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 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 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 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, 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.

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.

Almería enero 2011



Maria del Mar Salvador Teodoro
Ingeniero de Obras Públicas

Federico García González
Ingeniero de Caminos.

ANEXOS A LA MEMORIA INFORMATIVA y JUSTIFICATIVA

ANEXO I: MODIFICACION DE LA ORDENANZA 2; DEPORTIVO, DEL SECTOR I-4; LOS GRILLOS.

ANEXO I: MODIFICACION DE LA ORDENANZA 2; DEPORTIVO, DEL SECTOR I-4 LOS GRILLOS.

ORDENANZA VIGENTE

SECTOR I-4.- Los Grillos
CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN:

ORDENANZA 2. DEPORTIVO

2.1.- AMBITO DE APLICACIÓN
Parcela 12

2.2.- USOS COMPATIBLES
Exclusivamente edificios destinados a equipamiento deportivo

2.3.-CONDICIONES DE VOLÚMEN
1) La altura máxima es en general de dos plantas y 7 m. Quedan excluidas de dicha limitación las instalaciones que reglamentariamente necesiten una altura superior.
2) En instalaciones cubiertas y en obras de nueva planta, la altura mínima entre plantas de la edificación será de 3,60 m., no admitiéndose sótanos con estancias habitables o que no estén destinadas a almacén de material o instalaciones mecánicas del centro.(de presentes normas)
3) La edificabilidad máxima será de 0,8 m2/m2

2.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN
1) El retranqueo será el mismo que para la ordenanza 1
2) La ocupación máxima será del 80 % en relación con la parcela definida en el plan parcial

2.5.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN
La parcela mínima será de 500 m2

2.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS
Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por el órgano autonómico competente.

2.7.- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES
En el interior de la parcela se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 200 m2 de edificación o fracción. Al menos un 2 % de ellos (redondeando siempre por exceso) serán para minusválidos, cumpliendo con lo establecido en el decreto sobre eliminación de barreras arquitectónicas.

ORDENANZA PROPUESTA (Se han coloreado en rojo las modificaciones)

SECTOR I-4.- Los Grillos
CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN:

ORDENANZA 2. DEPORTIVO

2.1.- AMBITO DE APLICACIÓN
Parcela 12

2.2.- USOS COMPATIBLES
El equipamiento social.

2.3.-CONDICIONES DE VOLÚMEN
1) La altura máxima es en general de dos plantas y 7 m. Quedan excluidas de dicha limitación las instalaciones que reglamentariamente necesiten una altura superior.
2) En instalaciones cubiertas y en obras de nueva planta, la altura mínima entre plantas de la edificación será de 3,60 m., no admitiéndose sótanos con estancias habitables o que no estén destinadas a almacén de material o instalaciones mecánicas del centro.(de presentes normas)
3) La edificabilidad máxima será de 0,8 m2/m2

Para el uso compatible serán de aplicación las condiciones de volumen de la ordenanza 5, Social.

2.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN
1) El retranqueo será el mismo que para la ordenanza 1
2) La ocupación máxima será del 80 % en relación con la parcela definida en el plan parcial

Para el uso compatible serán de aplicación las condiciones de posición de la ordenanza 5, Social.

2.5.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN
La parcela mínima será de 500 m2

2.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS
Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por el órgano autonómico competente.

Para el uso compatible serán de aplicación las condiciones estéticas de la ordenanza 5, Social.

2.7.- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES
En el interior de la parcela se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 200 m2 de edificación o fracción. Al menos un 2 % de ellos (redondeando siempre por exceso) serán para minusválidos, cumpliendo con lo establecido en el decreto sobre eliminación de barreras arquitectónicas.

Se adjunta el texto de la ordenanza 5, Social, para mejor comprensión de las modificaciones propuestas.

ORDENANZA 5. SOCIAL

5.1.- AMBITO DE APLICACIÓN

De aplicación en la parcela 13

5.2.-USOS COMPATIBLES

Sólo se admitirán edificios destinados a equipamiento social

5.3.- CONDICIONES DE VOLÚMEN

- 1) La altura máxima será de 7 m./ 2 plantas
- 2) La altura se medirá según los criterios establecidos en las normas generales de edificación de las presentes NN.SS (capítulo V)
- 3) La edificabilidad neta de la parcela es de 2,0 m2/m2

5.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN

- 1) Se respetarán los retranqueos mínimos indicados en el plano de zonificación, que podrán modificarse mediante la redacción de Estudio de Detalle para la manzana completa.
- 2) La ocupación máxima será del 80,00 % en relación con la parcela definida en el Plan Parcial

5.5.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

La parcela mínima será de 300 m2.

5.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS.- Igual a ordenanza 1

5.7.- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

- 1) En el interior de la parcela se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 200 m2 de edificación o fracción. Al menos un 2 % de ellos (redondeando siempre por exceso) serán para minusválidos, con unas dimensiones de 3,60 x 5,00 y cumpliendo con lo establecido en el decreto sobre eliminación de barreras arquitectónicas.
- 2) En cualquier caso se deberá cumplir las normas establecidas en el art. 4.7.2 y 4.7.3 de las presentes normas (condiciones particulares de habitabilidad e higiene y condiciones particulares de los espacios dotacionales).

DOCUMENTO II: PLANOS

II.1.- SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

II.2.-ORDENACION VIGENTE

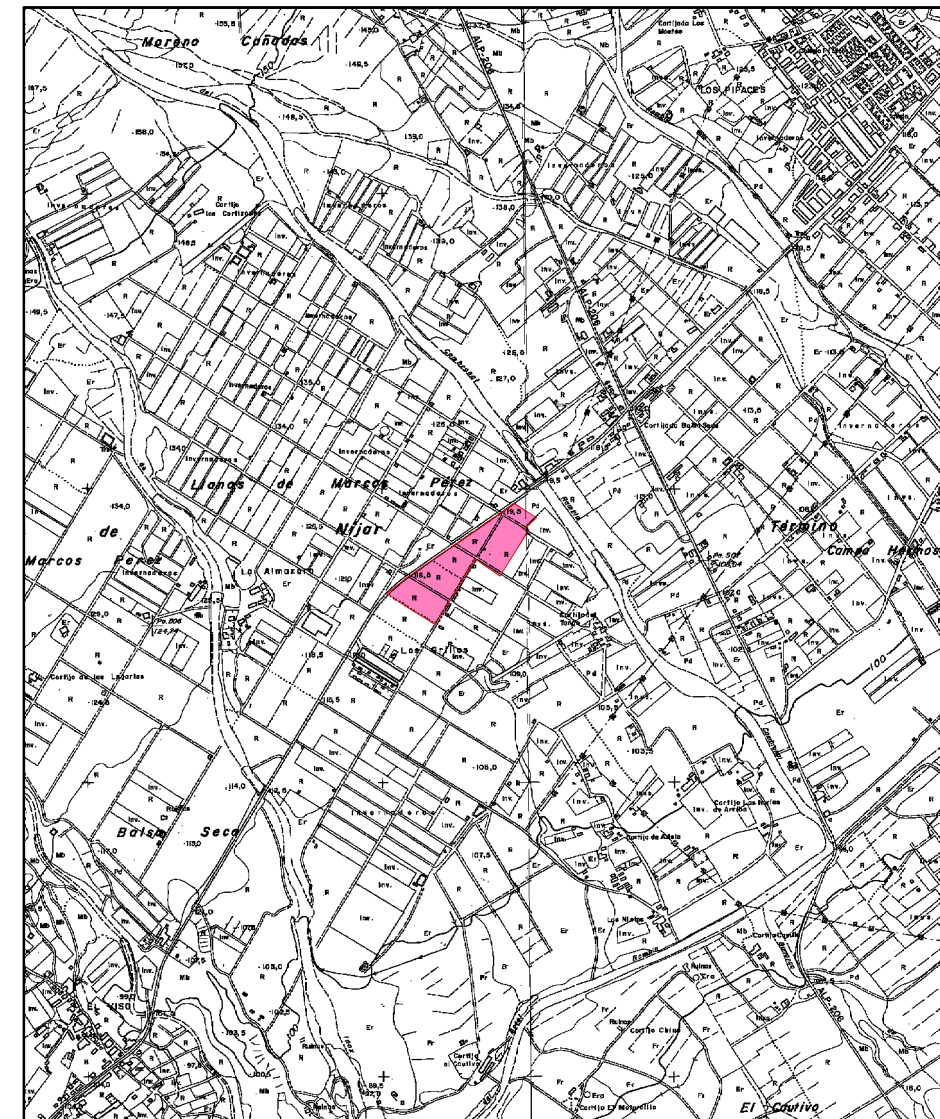
II.3.- DETALLE DE PARCELAS

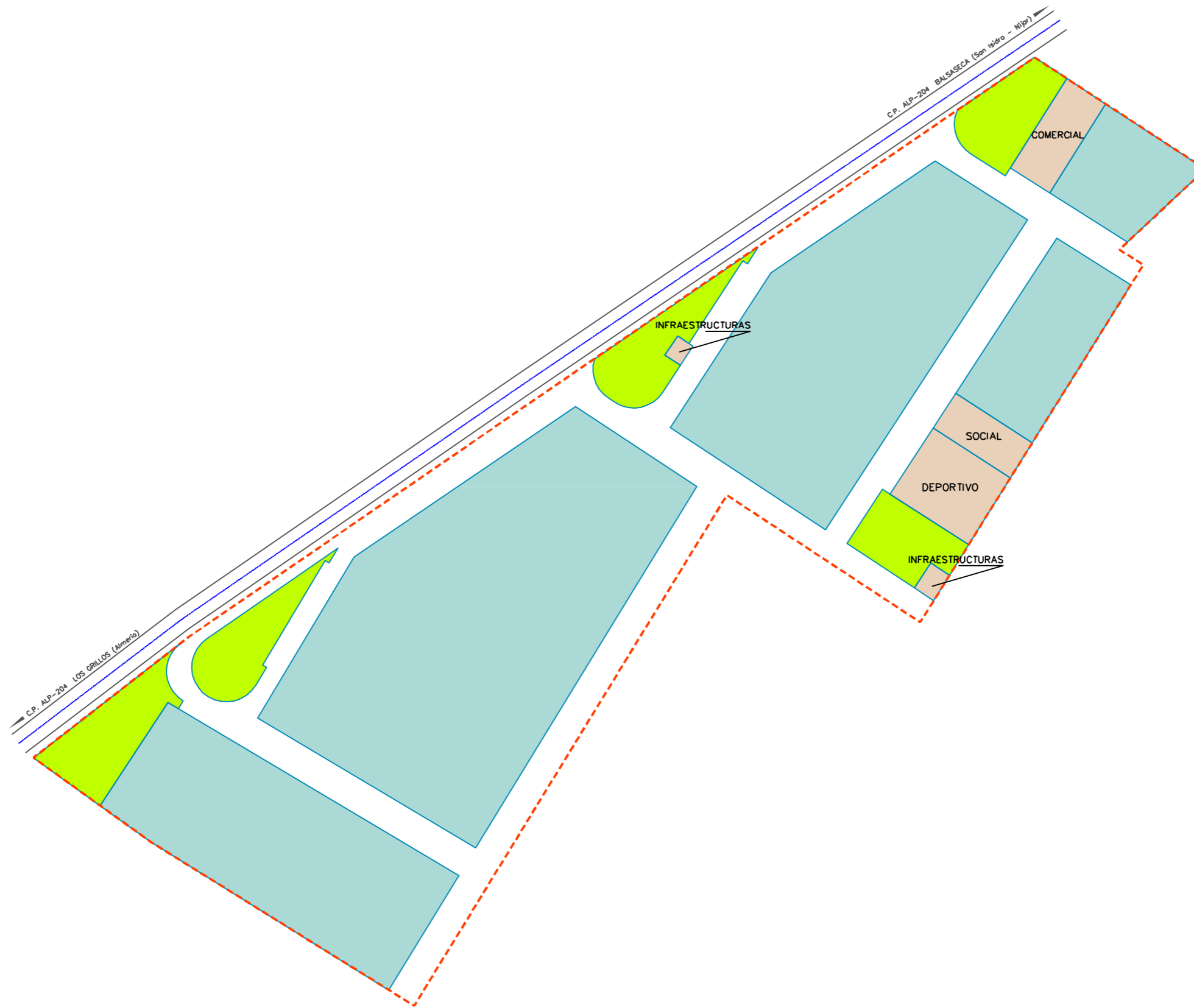
SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN



MUNICIPIO DE NÍJAR

ÁMBITO DE ACTUACIÓN





LEYENDA

UE LÍMITE SECTOR	USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS	
	INDUSTRIAL	DOTACIONES
	ESPACIOS LIBRES	
	EQUIPAMIENTOS	

Ayuntamiento de Nijar

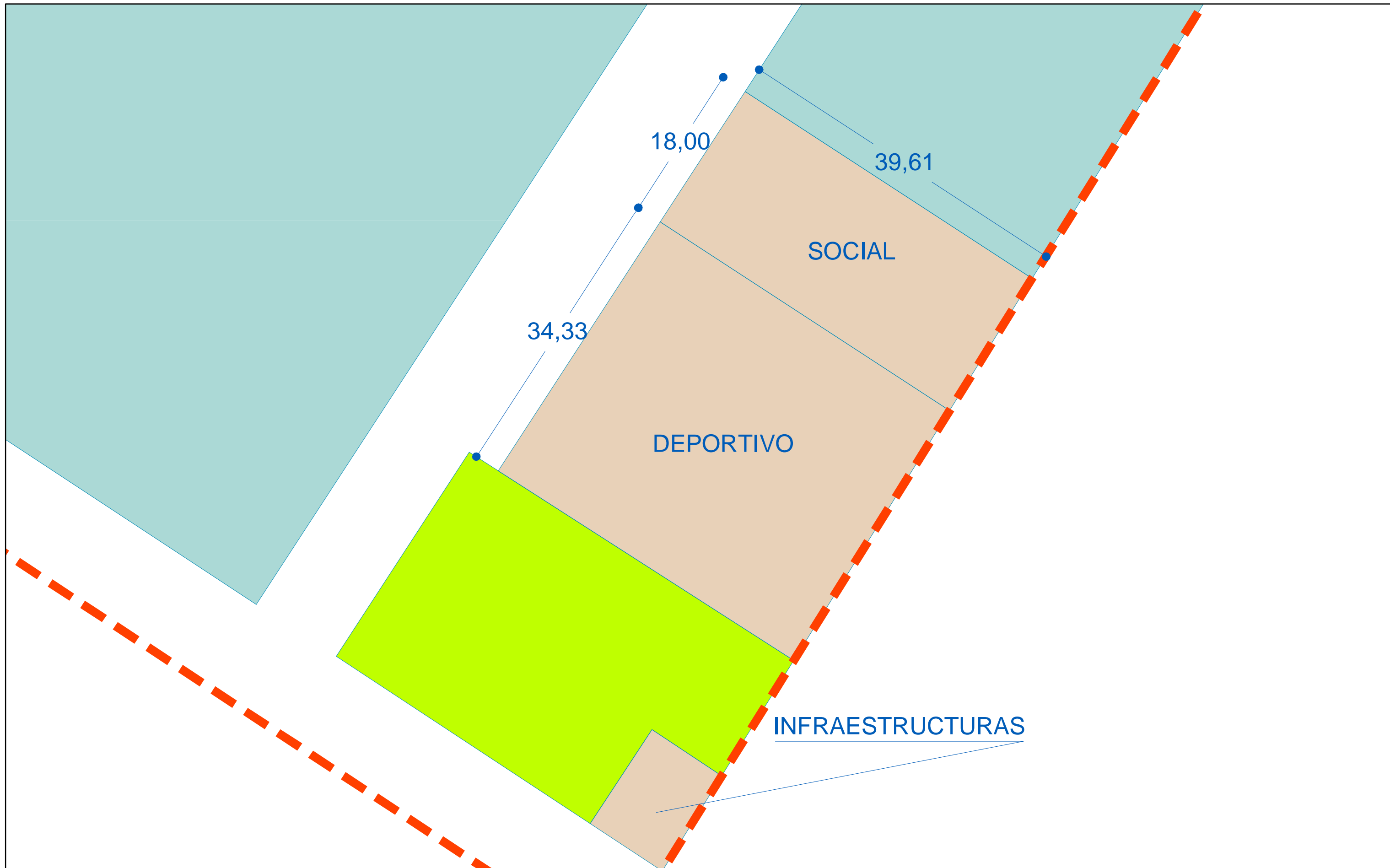
INNOVACIÓN DE PGOU
Expte.: MP/1-2011 Sector I-4

Documento de Aprobación Inicial - Enero 2011

ORDENACIÓN VIGENTE
NNS DE PLANEAMIENTO

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





LEYENDA

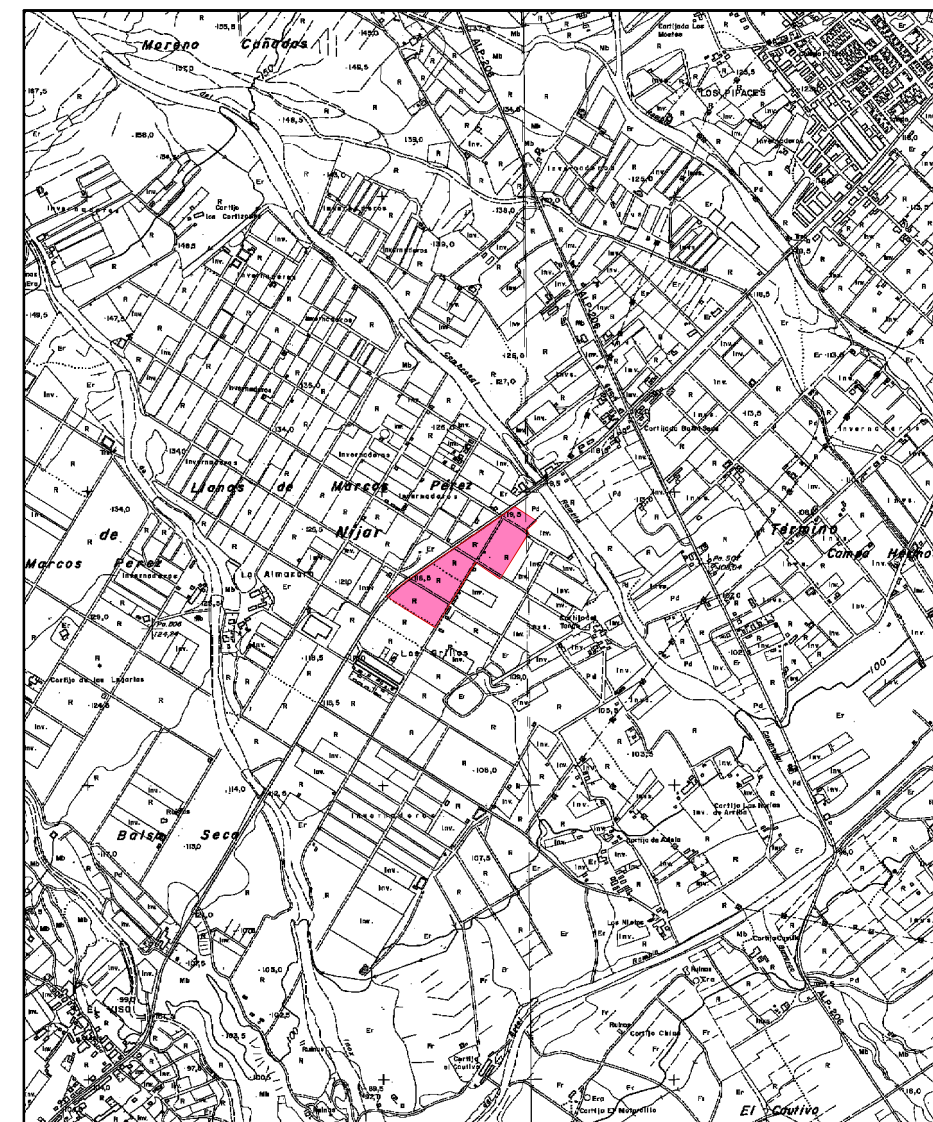
UE	LÍMITE SECTOR	USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS	
		INDUSTRIAL	DOTACIONES
		ESPACIOS LIBRES	
		EQUIPAMIENTOS	

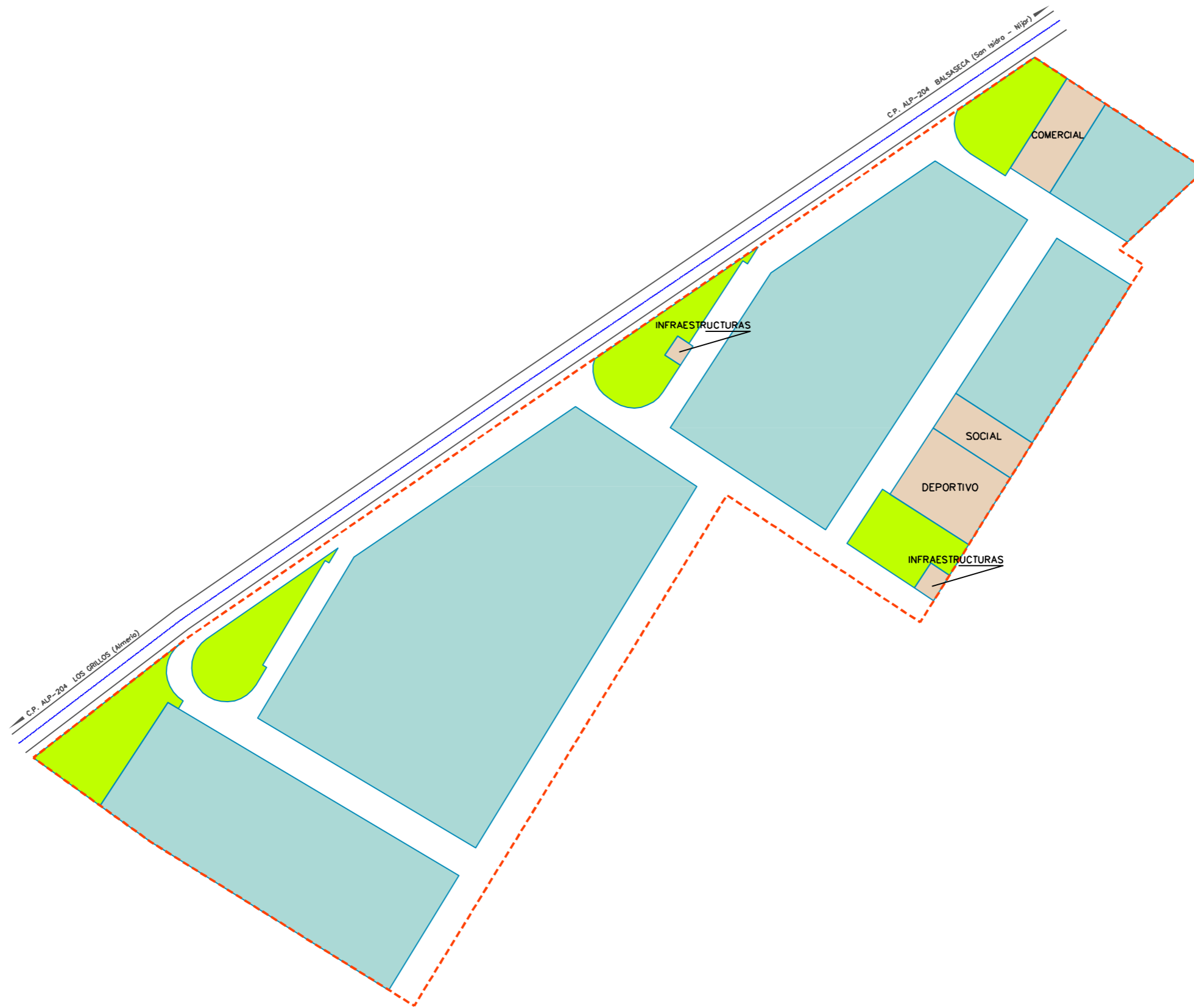


SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN



ÁMBITO DE ACTUACIÓN





LEYENDA

UE	LÍMITE SECTOR	USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS	
		INDUSTRIAL	DOTACIONES
		ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS

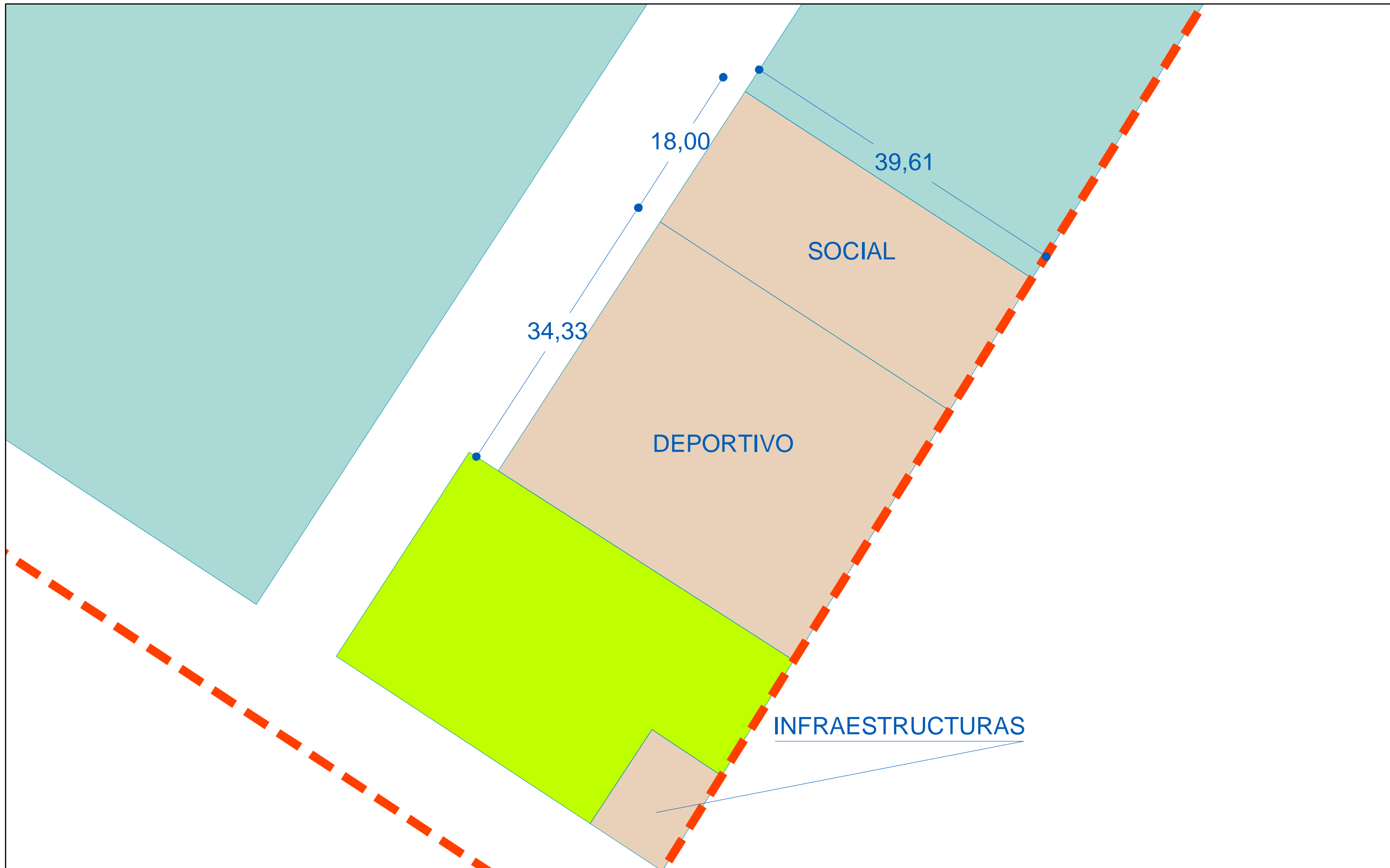
Ayuntamiento de Nijar

INNOVACIÓN DE PGOU
Expte.: MP/1-2011 Sector I-4

Documento de Aprobación Inicial - Enero 2011

ORDENACIÓN VIGENTE NNS DE PLANEAMIENTO	Plano núm. 2 Hoja. 1 de 1 Escala. 1/1000 <small>FORMATO ORIGINAL EN DWG</small>
-------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------





LEYENDA

UE	LÍMITE SECTOR	USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS	
	INDUSTRIAL		DOTACIONES
	ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTOS

