



Ayuntamiento de Níjar

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

INNOVACION 9/ 2011

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NÍJAR.
NOVIEMBRE 2011



Ayuntamiento de Níjar





INDICE

MEMORIA INFORMATIVA y JUSTIFICATIVA

1.- PROMOTOR

2.- ANTECEDENTES.

3.- OBJETO DE LA INNOVACIÓN.

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.

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

7.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

8.- REGIMEN, COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

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.

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.

11.- CONCLUSIONES

ANEXO: MODIFICACION DE LA ORDENANZA



DOCUMENTO I: MEMORIA INFORMATIVA y JUSTIFICATIVA



MEMORIA

1.- PROMOTOR

El promotor de la presente innovación de planeamiento 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.

3.- OBJETO DE LA INNOVACIÓN.

El objeto de la presente innovación es la modificación puntual de varios artículos de la ordenanza municipal de planeamiento que afectan a las siguientes cuestiones:

- Exigencias en el procedimiento de obtención de licencias de apertura.
- Regulación de las dimensiones mínimas del uso de vivienda.
- Regulación de las limitaciones del uso comercial en su situación bajo rasante.
- Regulación de las limitaciones a los bancaleamientos de terreno en laderas en suelo urbano.
- Regulación de las condiciones exigibles a los antepechos de protección en cubiertas.
- Regulación de las condiciones exigibles a campings (campamentos de turismo).

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 innovación no modifica la clasificación, calificación o categoría, del suelo.



5.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.

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:

- Se eliminan aspectos de la ordenanza que eran de imposible cumplimiento o que limitaban el ejercicio de derechos amparados por la legislación aprobada en los últimos 14 años (Reglamento de Disciplina Urbanística, Código Técnico de la Edificación, Reglamento de protección contra el ruido, legislación en materia de vivienda protegida, Ley 12/1.999 de Turismo y Decreto 164/2.003 de ordenación de Campamentos de Turismo, etc.) para armonizar con ello el planeamiento general y la legislación vigente en diversas materias.
- Se corrigen algunos aspectos de la ordenanza que, de acuerdo a la experiencia mantenida en los últimos 14 años, son de imposible cumplimiento ajustándolos a las características propias de los núcleos urbanos del término municipal de Níjar.

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 **NO INCURRE** en ninguno de los supuestos señalados.

5.2.- Respetto a la motivación concreta y precisa de cada una de las modificaciones.

Dado que los artículos de la ordenanza objeto de modificación tienen contenido muy dispar se ha visto conveniente, en pro de una mayor y mejor comprensión de cada una de las modificaciones, adjuntar la modificación junto al texto original y modificado de cada uno de los artículos. Todo ello queda reflejado pormenorizadamente en el anexo I del presente documento.

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 las normas urbanísticas en aspectos que 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 y en el anexo I del documento.

La presente innovación es oportuna porque las vigentes ordenanzas mantienen en los aspectos que se han citado una clara desarmonización con la legislación sectorial aprobada desde su aprobación definitiva en 1.997 siendo precisa su armonización para alcanzar la adecuada seguridad jurídica.

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 presente innovación del PGOU no altera ni incrementa la edificabilidad o la densidad ni modifica los usos del suelo, por lo que no reúne las condiciones indicadas en este epígrafe del Real Decreto.

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 mencionada 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.

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 se entiende que la innovación cumple con todos los requisitos exigibles para su aprobación.

Níjar, noviembre de 2011

Esteban González Llorca
Arquitecto



ANEXOS A LA MEMORIA INFORMATIVA y JUSTIFICATIVA

ANEXO I: MODIFICACION DE LA ORDENANZA



ANEXO I: MODIFICACION DE LA ORDENANZA

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.5.3.E

REFERENTE A CONDICIONES EXIGIBLES PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIA DE APERTURA

Justificación de la procedencia y necesidad de la innovación:

La ordenanza establece que sobre una parcela sólo puede concederse licencia de apertura a una única actividad principal correspondiente a una sola empresa o razón social. Esta exigencia, al ser establecida sobre la parcela y no sobre el inmueble afecto a la actividad, es de imposible cumplimiento en muchos casos siendo el más corriente el habitual local comercial en el bajo de edificio de otro uso. Hasta la fecha se ha llevado a cabo una interpretación lo más favorable posible para el administrado (artº 1.8 de la ordenanza) dentro de la legalidad entendiendo que pueden existir otras actividades “no principales” en la misma parcela. Esta circunstancia genera problemas de fundamento jurídico en algunos casos como los edificios en que existen varias actividades de similar importancia (pequeños establecimientos hoteleros con restaurante, comercios y establecimientos de servicios, etc.). Este problema se agrava cuando se producen alegaciones en procedimientos de actividades no inocuas en los que es manifiesta la indefensión del interesado e, indirectamente, de los propios servicios técnicos municipales a la hora de emitir informes.

Dada la existencia de una ordenanza municipal específica para las licencias de apertura que regula de forma más precisa todo ello se considera procedente eliminar la citada limitación del articulado de la ordenanza de planeamiento.

TEXTO VIGENTE ACTUALMENTE

3.5.3.E) Licencia de apertura.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 7/1.994, de 18 de mayo, del Parlamento de Andalucía, sobre Protección Ambiental, en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás disposiciones y reglamentos que en su caso sean de aplicación.

En la solicitud de licencias de apertura que amparen usos industriales, se señalará la adecuación a la Normativa relativa a los vertidos de todo tipo, así como el volumen y periodicidad de los mismos.

En cada parcela sólo podrá concederse licencia a una única actividad principal, correspondiente a una sola empresa o razón social.

La concesión de licencias de actividad deberá cumplir, además de las determinaciones de las presentes Normas urbanísticas, la normativa y reglamentación técnica vigente que le sea de aplicación, estando supeditada la concesión de la licencia o autorización municipal al informe favorable emitido por el órgano correspondiente de la Administración central o autonómica que sea competente.

La primera ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la licencia de primera ocupación.

TEXTO MODIFICADO PROPUESTO

3.5.3.E) Licencia de apertura.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás disposiciones y reglamentos que en su caso sean de aplicación.

En la solicitud de licencias de apertura que amparen usos industriales, se señalará la adecuación a la Normativa relativa a los vertidos de todo tipo, así como el volumen y periodicidad de los mismos.

La concesión de licencias de actividad deberá cumplir, además de las determinaciones de las presentes Normas urbanísticas, la normativa y reglamentación técnica vigente que le sea de aplicación, estando supeditada la concesión de la licencia o autorización municipal al informe favorable emitido por el órgano correspondiente de la Administración central o autonómica que sea competente.

La primera ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la licencia de primera ocupación.

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 4.4.2.E REFERENTE A DIMENSIONES MÍNIMAS EN USO DE VIVIENDA

Justificación de la procedencia y necesidad de la innovación:

La ordenanza establece unas condiciones relativas a dimensiones mínimas de viviendas y de elementos comunes que no coincide con la establecida en la normativa aplicable a vivienda protegida o de accesibilidad creando algunas incoherencias (tamaño mínimo de cocinas, salones, dormitorios, etc.).

Se propone la adopción de los valores y condiciones dimensionales correspondientes a la legislación de vivienda protegida como valores mínimos y adoptar, de igual modo, los valores del Reglamento de accesibilidad para armonizar legislativamente.

TEXTO VIGENTE ACTUALMENTE

4.4.2.E.- Condiciones de superficie y de dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda permitido en la presente Normativa Urbanística, que determina la condición de vivienda mínima, es el formado por un estar comedor, una cocina, un dormitorio y un aseo. En conjunto dispondrá de una superficie útil cerrada no inferior a 37,00 m².

Estudios:

Cuando las normas de la zona o las ordenanzas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

Se establecen las siguientes dimensiones y superficie útil mínima por piezas o estancias de alojamiento de vivienda y residencia:

- Cocina: 5 m², con una anchura mínima de 1,60 m con distribución de muebles en un solo lado y de 2,10 m con bandas de muebles a ambos lados enfrentados.
- Estar comedor: 15 m² en vivienda de dos o menos dormitorios, 18 m² en vivienda de tres y 20 m² en vivienda de más de tres dormitorios. En toda estancia se podrá inscribir un círculo de 3,00 m de diámetro, y contará con un lado libre mínimo de 2,50 m.
- Se podrá incorporar la cocina al estar-comedor exclusivamente en la viviendas de dos o menos dormitorios con una superficie mínima de 20 m².
- Dormitorio: 6 m², con un lado mínimo de 2,00 m, el individual y 10 m², con un lado mínimo de 2,40 m., el doble, de superficie útil, sin armarios. A esta superficie habrá que sumarle la de armario ropero.



- Baño: 3 m², con una dimensión mínima de 1,50 m, que estará compuesto de inodoro, lavabo, bidé y bañera de 1,20 metros o ducha.
- Aseo: 1,10 m² que estará compuesto de inodoro y lavabo.
- Vestíbulo de entrada a la vivienda si existe: 1,50 m², con un lado libre mínimo de 1,10 m.

Los dormitorios y los cuartos de baño y aseo serán en cualquier caso recintos o habitaciones independientes. Los cuartos de baño o aseo no abrirán directamente ni a cocina ni a estar o comedor.

El ancho mínimo de los pasillos interiores a la vivienda será en todo su trazado superior a 0,85 metros, pudiendo existir interrupciones de esta continuidad por elementos estructurales o de instalaciones de hasta un metro como máximo de longitud con una anchura mínima de 0,80 metros. En caso de pasillos o corredores de zonas comunes de viviendas multifamiliares y residencias colectivas este ancho no será inferior en ningún caso a 1,10 metros.

Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios. En el caso de residencias colectivas se exigirá un mínimo de un cuarto de baño, con las condiciones antedichas, por cada tres dormitorios o seis camas.

Con carácter general la altura libre mínima de las estancias para el uso residencial será de dos metros con sesenta centímetros (2,60 m). No obstante esto, los espacios destinados a cocina podrán contar con una altura libre mínima de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m) y los espacios destinados a servicios de la vivienda o residencia, entre los que se pueden encuadrar los cuartos de baño y aseo, podrán tener una altura libre igual o superior a dos metros con veinte centímetros (2,20 m).

En cualquier estancia se permitirá un máximo del 25% de la superficie útil de la misma con una altura libre mínima inferior a 2,60 m. pero igual o superior a 2,30 metros.

TEXTO MODIFICADO PROPUESTO

4.4.2.E.- Condiciones de superficie y de dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda permitido en la presente Normativa Urbanística, que determina la condición de vivienda mínima, es el formado por un estar comedor, una cocina, un dormitorio y un aseo. En conjunto dispondrá de una superficie útil cerrada no inferior a 37,00 m².

Estudios:

Cuando las normas de la zona o las ordenanzas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

Las superficies mínimas de las distintas dependencias de la vivienda, las dimensiones mínimas de las mismas, y condiciones mínimas de diseño de las viviendas y de sus zonas comunes, tanto libres como protegidas, corresponderán a las establecidas en la normativa vigente aplicable a vivienda protegida o en la normativa sectorial que las supliere. A dichos efectos se aplicarán los criterios de medición de superficies establecidos para dicha normativa de vivienda protegida.

Independientemente de lo anterior, siempre que no contradiga lo dispuesto en el párrafo anterior, se cumplirán las siguientes condiciones:

- En las diferentes piezas se podrá inscribir un círculo de diámetro mínimo que será de: 3 m. en la estancia, 2,5 m. en el comedor, 1,60 m. en la cocina, 1,80 m. en los dormitorios sencillos, y 2,50 m. en el principal.
- En los casos en que la cocina se incorpore al salón, al comedor o al salón-comedor, la distancia perpendicular del parámetro más profundo de la cocina respecto a fachada en la que se ubique el hueco de ventilación no será superior a 8 m; en esos casos la cocina tendrá comunicación permanente con la estancia a la que se incorpore con hueco abierto (sin carpintería) de al menos 2 m².

El ancho mínimo de los pasillos interiores a la vivienda será en todo su trazado superior a 0,85 metros, pudiendo existir interrupciones de esta continuidad por elementos estructurales o de instalaciones de hasta un metro como máximo de longitud con una anchura mínima de 0,80 metros. En caso de pasillos o corredores de zonas comunes de viviendas multifamiliares y residencias colectivas este ancho no será inferior en ningún caso a lo dispuesto en la normativa de accesibilidad y condiciones de protección contra incendios del Código Técnico de la Edificación.

Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de cocinas, en general, ni tampoco a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios. En el caso de residencias colectivas se exigirá un mínimo de un cuarto de baño, con las condiciones antedichas, por cada tres dormitorios o seis camas.

Con carácter general la altura libre mínima de las estancias para el uso residencial será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m). No obstante esto, los espacios destinados a cocina podrán contar con una altura libre mínima de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m) y los espacios destinados a servicios de la vivienda o residencia, entre los que se pueden encuadrar los cuartos de baño y aseo, podrán tener una altura libre igual o superior a dos metros con veinte centímetros (2,20 m).

MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 4.5.2 - 10.11 - 10.18 - 10.25 - 10.33 - 10.41 - 10.48 REFERENTES A USOS TERCIARIOS AUTORIZADOS BAJO RASANTE

Justificación de la procedencia y necesidad de la innovación:

Las condiciones exigibles a los usos terciarios autorizados bajo rasante se encuentra regulada en el artículo 4.5.2 y en las condiciones particulares de las distintas zonas de suelo urbano (artículos 10.11, 10.18, 10.25, 10.33, 10.41, 10.48) de las ordenanzas de planeamiento general de Níjar, que datan del año 1996. En dichos artículos se limita con carácter general el uso bajo rasante a almacenes y cuartos de instalaciones.

En los solicitudes de licencia de los últimos dieciséis años se han producido de forma recurrente situaciones en las que la aplicación de la normativa en este aspecto ha resultado cuestionable desde el punto de vista funcional. Tal es el caso de los establecimientos hoteleros que necesitando espacios de uso múltiple complementarios al uso principal (bien para obtener una determinada categoría o bien para ofrecer oferta más competitiva) han precisado de un aprovechamiento de las zonas situadas bajo rasante. Esta circunstancia se produce con mayor frecuencia en las zonas de ladera de los núcleos costeros en los que el cómputo de superficies bajo rasante no corresponde a plantas completas de edificación sino a partes de la misma creando dificultad y confusión en la aplicación de la normativa. Parecida situación se ha producido en establecimientos destinados a restauración o a servicios cuando han pretendido proyectar salones para actividades eventuales, bien en obra nueva o en ampliación del establecimiento). La casuística en el caso de usos terciarios comerciales es algo diferente ya que este uso se produce mayoritariamente en pequeños establecimientos de comercio minorista donde suele ser inviable la instalación de rampas o ascensores que permitan disponer de los itinerarios accesibles exigidos por la normativa vigente. Por último, no contamos aún en el término municipal con grandes superficies de establecimientos comerciales que puedan, funcionalmente, albergar usos comerciales bajo rasante como anexos al uso principal situado en planta baja aunque esta situación no es descartable en el futuro.

Es evidente, por otro lado, la inconveniencia e inadecuación de situar establecimientos de usos terciarios en general, y particularmente de comercio minorista, en plantas mayoritariamente bajo rasante sin prácticamente espacios de planta baja. Es por ello que el objeto debe limitarse a resolver exclusivamente las situaciones que se producen en los establecimientos con uso principal terciario debidamente ubicados en planta baja que precisen de dependencia anexas al uso principal cuya ubicación en sótano no esté limitada por la normativa sectorial, evitando en cualquier caso la posibilidad de implantar establecimientos de uso terciario principal en planta sótano.

Para mayor conocimiento de la cuestión se ha llevado a cabo la consulta de la vigente ordenanza de planeamiento de varios municipios (Granada, Córdoba, Sevilla, Málaga, Murcia, etc.) constatándose que todos ellos abordan el problema de los usos bajo rasante de forma similar. En general, en ellos se admite el uso terciario bajo rasante cuando la normativa sectorial aplicable (accesibilidad, higiénico-sanitaria, turística, de protección contra incendios, salubridad-ventilación, etc.) así lo permite y siempre y cuando se trate de usos funcionalmente complementarios del uso principal ubicado en planta baja y dispongan de acceso a través de éste último. A estas condiciones algunos de los municipios añaden la exigencia de computar dichas superficies bajo rasante como aprovechamiento consumido pero se debe fundamentalmente a motivaciones económicas y no de diseño urbanístico y, en cualquier caso, requieren la existencia de aprovechamiento tipo y de transferencias de aprovechamiento en suelo urbano consolidado, circunstancias que no se dan en el término municipal de Níjar y que hacen inadecuada dicha exigencia en nuestro caso.

En relación a lo anterior, es necesario precisar el contenido de los artículos que regulan las condiciones de implantación de los usos para las distintas ordenanzas de suelo urbano, sin introducir mayores alteraciones que las derivadas de lo expuesto anteriormente para usos bajo rasante. Se advierte, por otro lado, que la redacción actual de los citados artículos generan algunos problemas de interpretación en cuanto a la posibilidad de implantar comercios minoristas o cafeterías (uso comercial categoría 9ª) o usos dotacionales en planta baja de edificios de que no sean de “uso exclusivo”. Evidentemente lo que la ordenanza expresa es que está permitida la implantación de comercios minoristas o de cafeterías o de usos dotacionales en planta baja sin necesidad de ser edificio exclusivo pero la implantación en plantas por encima de la baja requeriría que el edificio fuera de “uso exclusivo” (para evitar las molestias y problemas de convivencia que pudieran surgir con los usuarios de viviendas, etc.). Se pretende precisar mínimamente este aspecto sin alterar las limitaciones ya establecidas y, particularmente, sin modificar las condiciones exigidas a las actividades molestas de la categoría 10ª (bares de copas o pubs, locales de espectáculos, etc.), que siguen siendo las mismas.

Así pues, analizadas las posibles soluciones y su concreción en nuestra ordenanza de planeamiento se concluye que para resolver la cuestión planteada sería necesario introducir pequeñas modificaciones en los artículos 4.5.2, 4.5.2.a, 10.11, 10.18, 10.25, 10.33, 10.41, 10.48 de la ordenanza de planeamiento. En concreto, los artículos 4.5.2 y 4.5.2.a de condiciones exigibles al uso terciario tendrían que advertir la posibilidad del uso terciario en sótano con las limitaciones anteriormente expuestas y los artículos del capítulo 10 correspondientes a los usos compatibles relacionados en las condiciones particulares de las distintas zonas de suelo urbano tendrían que advertir la posibilidad de dicho uso terciario bajo rasante en los términos establecidos en las condiciones de uso.

Se advierte que los artículos 10.11, 10.25, 10.33, y 10.41 son actualmente objeto de la modificación puntual 7/11. Esta modificación 7/11 afecta, en lo referente a dichos artículos, sólo a la denominación del uso hotelero que, para armonización con la Ley de Turismo, pasa a denominarse uso turístico. Para una lectura coherente del planeamiento se ha incorporado dicha modificación a los citados artículos.

Se relacionan a continuación el texto vigente de cada uno de los artículos objeto de la innovación y el texto propuesto para la modificación:

ARTÍCULO 4.5.2

TEXTO VIGENTE ACTUALMENTE

4.5.2.- Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización

de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la Clase Hostelero.

TEXTO MODIFICADO PROPUESTO

4.5.2.- Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la Clase Hostelero.

ARTÍCULO 4.5.2.A

TEXTO VIGENTE ACTUALMENTE

4.5.2.A.- Condiciones particulares de los espacios públicos:

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

La zona destinada a público en el local no será inferior a 8 m² de superficie y los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal sino es a través de un espacio intermedio con puerta antiincendios.

No se admitirán los usos públicos comerciales en las plantas sótano excepto que se destine a almacén o área de instalaciones calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 m. La altura libre mínima para las zonas de acceso público será de 3,00 m. para las Clases Comercio y Centros de Reunión. Para la Clase Hostelero será la fijada para el uso residencial, y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fijada para el uso asimilado.

Para el uso hostelero la altura libre mínima en las zonas de acceso público será la fijada para el uso residencial y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fijada para el uso asimilado.

Para las clases Comercio, en el resto de las categorías, y Centros de Reunión la altura libre mínima será de 3,00 m.

Para la clase Comercio, categoría 1ª, y Centros de Reunión, categoría 9ª, la altura libre mínima en las zonas de acceso público será la fijada para el uso residencial.

Excepcionalmente, para la adaptación de edificaciones anteriores a la aprobación de la presente normativa, y solo para la clase Comercio, categoría 1ª, y Centros de Reunión, categoría 9ª, se podrán autorizar alturas menores siempre que se justifique la dificultad de adaptación a la norma general, el normal desarrollo de la actividad y el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.

4.5.2.B.- Condición de servicios higiénicos.

Para todas las Categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 m² o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m² de superficie destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente se aplicará la más restrictiva.

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.

TEXTO MODIFICADO PROPUESTO

4.5.2.A.- Condiciones particulares de los espacios públicos:

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

La zona destinada a público en el local no será inferior a 8 m² de superficie y los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal sino es a través de un espacio intermedio con puerta antiincendios.

No se admitirán los usos públicos comerciales en las plantas sótano excepto que se destine a almacén o área de instalaciones calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación, o se trate de espacios destinados a usos funcionalmente complementarios del uso principal establecido en planta baja que, cumpliendo la normativa sectorial aplicable ((accesibilidad, higiénico-sanitaria, turística, de protección contra incendios, salubridad-ventilación, etc.), tengan acceso a través de las dependencias de planta baja donde debe albergarse notoria y mayoritariamente el uso principal.

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 m. La altura libre mínima para las zonas de acceso público será de 3,00 m. para las Clases Comercio y Centros de Reunión. Para la Clase Hostelero será la fijada para el uso residencial, y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fijada para el uso asimilado.

Para el uso hostelero la altura libre mínima en las zonas de acceso público será la fijada para el uso residencial y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fijada para el uso asimilado.

Para las clases Comercio, en el resto de las categorías, y Centros de Reunión la altura libre mínima será de 3,00 m.

Para la clase Comercio, categoría 1ª, y Centros de Reunión, categoría 9ª, la altura libre mínima en las zonas de acceso público será la fijada para el uso residencial.

Excepcionalmente, para la adaptación de edificaciones anteriores a la aprobación de la presente normativa, y solo para la clase Comercio, categoría 1ª, y Centros de Reunión, categoría 9ª, se podrán autorizar alturas menores siempre que se justifique la dificultad de adaptación a la norma general, el normal desarrollo de la actividad y el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.

ARTÍCULO 10.11

TEXTO VIGENTE ACTUALMENTE

ART.10.11.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguiente:

TERCIARIO	Comercio	En Categoría 1ª y 2ª, en situación de planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
	Hotelero	En Categoría 6ª y edificio exclusivo
	Centros de Reunión	En Categoría 9ª, en planta baja y edificio exclusivo
	Oficinas	En todas sus Categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
DOTACIONAL		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
INDUSTRIA ORDINARIA		En Categoría 1ª, en planta baja e inferiores a la baja

TEXTO MODIFICADO PROPUESTO

ART.10.11.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguiente:

TERCIARIO	Comercio	En Categoría 1ª y 2ª, en situación de planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo
	Turístico	En categoría 1ª a 5ª y edificio exclusivo
	Centros de Reunión	En Categoría 9ª, en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo
	Oficinas	En todas sus Categorías, en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo
DOTACIONAL		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo
INDUSTRIA ORDINARIA		En Categoría 1ª, en planta baja e inferiores a la baja

ARTÍCULO 10.18

TEXTO VIGENTE ACTUALMENTE
ART. 10.18.-COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

TERCIARIO	Comercio	En Categoría 1ª, en situación de planta baja
	Centros de Reunión	En Categoría 9ª, en planta baja o en edificio exclusivo
	Oficinas	En todas sus Categorías, en situación de planta baja.
DOTACIONAL		En todas sus categorías en planta baja o en edificio exclusivo
INDUSTRIA ORDINARIA		En Categoría 1ª, en dependencias auxiliares o en situación de planta baja.

TEXTO MODIFICADO PROPUESTO
ART. 10.18.-COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

TERCIARIO	Comercio	En Categoría 1ª, en situación de planta baja
	Centros de Reunión	En Categoría 9ª, en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo
	Oficinas	En todas sus Categorías, en situación de planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.
DOTACIONAL		En todas sus categorías en planta baja o en edificio exclusivo
INDUSTRIA ORDINARIA		En Categoría 1ª, en dependencias auxiliares o en situación de planta baja.

ARTÍCULO 10.25
TEXTO VIGENTE ACTUALMENTE
ART. 10.25.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

TERCIARIO	Comercio	En Categoría 1ª, 2ª y 3ª en situación de planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
	Hotelero	En Categoría 6ª y 7ª en edificio exclusivo
	Centros de Reunión	En Categoría 9ª, en planta baja y en edificio exclusivo En Categoría 10ª en edificio exclusivo
	Oficinas	En todas sus Categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
DOTACIONAL		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
INDUSTRIA ORDINARIA		En Categoría 1ª, en planta baja e inferiores a la baja En Categoría 2ª en edificio exclusivo

TEXTO MODIFICADO PROPUESTO
ART. 10.25.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

TERCIARIO	Comercio	En Categoría 1ª, 2ª y 3ª en situación de planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo
	Turístico	En categoría 1ª a 5ª y edificio exclusivo
	Centros de Reunión	En Categoría 9ª, en planta baja o en edificio exclusivo En Categoría 10ª en edificio exclusivo
	Oficinas	En todas sus Categorías, en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo
DOTACIONAL		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo
INDUSTRIA ORDINARIA		En Categoría 1ª, en planta baja e inferiores a la baja En Categoría 2ª en edificio exclusivo

ARTÍCULO 10.33
TEXTO VIGENTE ACTUALMENTE
ART. 10.33.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

TERCIARIO	Comercio	En Categoría 1ª y 2ª en situación de planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
	Hostelero	En Categoría 6ª y 7ª sólo en edificio exclusivo. El resto mediante desarrollo independiente en



		manzana completa, mediante estudio de detalle, que resolverá la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes, sin variar el resto de parámetros urbanísticos del grado que corresponda. La densidad máxima de habitaciones o unidades será de una por cada 20 m2 para la Categoría 6ª y por cada 30 m2 para la 7ª y la 8ª de la edificabilidad resultante.
	Centros de Reunión	En Categoría 9ª, en situación de planta baja e inferiores a la baja y edificio exclusivo
	Oficinas	En todas sus Categorías en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
DOTACIONAL		En todas sus categorías y en edificio exclusivo
INDUSTRIA ORDINARIA		En Categoría 1ª y 2ª en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo.

TEXTO MODIFICADO PROPUESTO

ART. 10.33.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

TERCIARIO	Comercio	En Categoría 1ª y 2ª en situación de planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
	Turístico	En categoría 1ª a 5ª y edificio exclusivo.
	Centros de Reunión	En Categoría 9ª, en situación de planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo
	Oficinas	En todas sus Categorías en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo
DOTACIONAL		En todas sus categorías y en edificio exclusivo
INDUSTRIA ORDINARIA		En Categoría 1ª y 2ª en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

ARTÍCULO 10.41

TEXTO VIGENTE ACTUALMENTE

ART. 10.41.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

TERCIARIO	Comercio	En Categoría 1ª y 2ª en situación de planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
	Turístico	En categoría 1ª a 5ª y edificio exclusivo.
	Centros de Reunión	En Categoría 9ª, en edificio exclusivo En Categoría 10ª en edificio exclusivo
	Oficinas	En todas sus Categorías en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
DOTACIONAL		En todas sus categorías y en edificio exclusivo
INDUSTRIA ORDINARIA		En Categoría 1ª y 2ª en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo.

TEXTO MODIFICADO PROPUESTO

ART. 10.41.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

TERCIARIO	Comercio	En Categoría 1ª y 2ª
	Turístico	En categoría 1ª a 5ª y edificio exclusivo.
	Centros de Reunión	En Categoría 9ª, en edificio exclusivo En Categoría 10ª en edificio exclusivo
	Oficinas	En todas sus Categorías en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo
DOTACIONAL		En todas sus categorías y en edificio exclusivo
INDUSTRIA ORDINARIA		En Categoría 1ª y 2ª en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

ARTÍCULO 10.48

TEXTO VIGENTE ACTUALMENTE

ART. 10.48.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

RESIDENCIAL		Se admite en Categoría 1ª si está adscrita al uso característico con un máximo de una por industria y 125 m2 construidos.
TERCIARIO	Comercio	En Categoría 1ª y 2ª adscritas al uso industrial y en todas las categorías en edificio exclusivo
	Centros de Reunión	En todas las Categorías en edificio exclusivo
	Oficinas	En todas sus Categorías adscritas al uso industrial con un máximo del 50 % de la superficie edificada y en edificio exclusivo.
DOTACIONAL		En todas sus categorías adscritas al uso industrial y en edificio exclusivo

TEXTO MODIFICADO PROPUESTO

ART. 10.48.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

RESIDENCIAL		Se admite en Categoría 1ª si está adscrita al uso característico con un máximo de una por industria y 125 m2 construidos.
TERCIARIO	Comercio	En Categoría 1ª y 2ª adscritas al uso industrial y en todas las categorías en edificio exclusivo
	Centros de Reunión	En todas las Categorías en edificio exclusivo
	Oficinas	En todas sus Categorías adscritas al uso industrial con un máximo del 50 % de la superficie edificada o en edificio exclusivo.
DOTACIONAL		En todas sus categorías adscritas al uso industrial y en edificio exclusivo

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5.7.2.A

REFERENTE A LAS CONDICIONES EXIGIBLES A LOS BANQUEAMIENTOS DE TERRENO

Justificación de la procedencia y necesidad de la innovación:

La ordenanza establece una limitación a los movimientos de tierra o aterrazamientos que se pueden realizar en los terrenos en ladera asimilando los mismos a las tradicionales “paratas” y “balates” de la agricultura tradicional. Esta circunstancia se considera oportuna y apropiada pero no así los parámetros mínimos y máximos definidos en la ordenanza que son de imposible cumplimiento en la mayor parte de los casos (que coinciden además con las ordenanzas de vivienda unifamiliar) y se alejan del objetivo pretendido. Concretamente, las condiciones exigidas limitan el fondo de la superficie horizontal de las terrazas entre 3 y 8m impidiendo la autorización de ningún tipo de aterrazamiento en las parcelas con pendientes superiores al 33% (predominantes en la costa de San José, Las Negras) o inferiores al 13% (predominantes en los núcleos del interior) y, consecuentemente, imposibilitando el mínimo aprovechamiento razonable de las zonas exteriores. Paralelamente esta limitación supone que, en la realidad, se produzcan infinidad de obras de aterrazamiento sin licencia y situaciones irregulares sobre las que es prácticamente imposible llevar a cabo un mínimo control.

Para mantener los criterios originales de asimilación a la imagen de las laderas de cultivo tradicional con “paratas” y “balates” bastaría mantener la limitación de altura máxima de los balates en 1m, como establece la actual ordenanza, permitiendo alturas inferiores, y limitar el fondo de los mismos únicamente a la misma medida de la altura del balate. Con ello se garantiza la imagen pretendida con un aprovechamiento razonable de los espacios exteriores.

TEXTO VIGENTE ACTUALMENTE

5.7.2.A. Con carácter general.

La altura se medirá desde la rasante oficial de la acera para las tipologías edificatorias en que coincida la alineación oficial con la línea de edificación, o desde la rasante del terreno en contacto con la edificación para las tipologías edificatorias en donde no se cumpla la condición anterior, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta .

En el caso de no existir este último forjado la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el del paramento vertical exterior considerado. En todos los casos la medida se efectuará en el punto mas restrictivo a efectos del computo a realizar.

La comprobación de la altura se efectuará en los paramentos verticales que delimitan el cuerpo principal edificado, entendiéndose como tal aquel volumen que computa a efectos de edificabilidad.

La rasante del terreno, a efectos del computo de la altura, será la que resulte más restrictiva de las siguientes hipótesis:

- El perfil natural del terreno o banqueamiento autorizado. El banqueamiento se compondrá de tramos horizontales de longitud mayor o igual a 3 m. y menor o igual a 8m., combinados estos con tramos verticales con una dimensión mayor o igual a 0,50m. y menor o igual a 1m. Este banqueamiento deberá apoyarse sobre la rasante del terreno, sin alcanzar en ningún caso, la alineación oficial exterior.
- Línea virtual que une rasantes oficiales opuestas.

Los criterios expuestos podrán ser aplicados indistintamente en la misma parcela al objeto de disminuir la altura de las construcciones.

En calles con pendiente, la edificación que se proyecte no podrá superar la altura máxima permitida correspondiente, debiendo banquearse a partir de ese límite.

En cualquier caso, tanto si se trata de calles o terrenos sensiblemente planos, como si tienen pendiente en cualquier grado, la altura medida por el número de plantas, considerada en el párrafo que sigue, será asimismo restrictiva y limitativa en las condiciones que cada zona de ordenanza fija.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas todas aquellas cuyo techo, cara inferior del forjado que se considere, se encuentre en cualquier punto a más de 1 m sobre la rasante oficial citada, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación considerado en su punto más desfavorable., independientemente de la superficie que ocupen.

Para el caso exclusivo de rampas de acceso a garajes el cómputo de la altura máxima podrá realizarse desde la proyección ortogonal de la rasante del vial o espacio público colindante sobre el plano de fachada del cuerpo principal edificado.

TEXTO MODIFICADO PROPUESTO

5.7.2.A. Con carácter general.

La altura se medirá desde la rasante oficial de la acera para las tipologías edificatorias en que coincida la alineación oficial con la línea de edificación, o desde la rasante del terreno en contacto con la edificación para las tipologías edificatorias en donde no se cumpla la condición anterior, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta .

En el caso de no existir este último forjado la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el del paramento vertical exterior considerado. En todos los casos la medida se efectuará en el punto más restrictivo a efectos del cómputo a realizar.

La comprobación de la altura se efectuará en los paramentos verticales que delimitan el cuerpo principal edificado, entendiéndose como tal aquel volumen que computa a efectos de edificabilidad.

La rasante del terreno, a efectos del cómputo de la altura, será la que resulte más restrictiva de las siguientes hipótesis:

- El perfil natural del terreno o banqueamiento autorizado. El banqueamiento se compondrá de tramos horizontales de longitud mayor o igual a la de su tramo vertical, combinados estos con tramos verticales con una dimensión menor o igual a 1m. Este banqueamiento deberá apoyarse sobre la rasante del terreno, sin alcanzar en ningún caso, la alineación oficial exterior.
- Línea virtual que une rasantes oficiales opuestas.

Los criterios expuestos podrán ser aplicados indistintamente en la misma parcela al objeto de disminuir la altura de las construcciones.

En calles con pendiente, la edificación que se proyecte no podrá superar la altura máxima permitida correspondiente, debiendo banquearse a partir de ese límite.

En cualquier caso, tanto si se trata de calles o terrenos sensiblemente planos, como si tienen pendiente en cualquier grado, la altura medida por el número de plantas, considerada en el párrafo que sigue, será asimismo restrictiva y limitativa en las condiciones que cada zona de ordenanza fija.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas todas aquellas cuyo techo, cara inferior del forjado que se considere, se encuentre en cualquier punto a más de 1 m sobre la rasante oficial citada, o en su defecto desde el terreno

en contacto con la edificación considerado en su punto más desfavorable., independientemente de la superficie que ocupen.

Para el caso exclusivo de rampas de acceso a garajes el cómputo de la altura máxima podrá realizarse desde la proyección ortogonal de la rasante del vial o espacio público colindante sobre el plano de fachada del cuerpo principal edificado.

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5.7.6.D

REFERENTE A ALTURA DE LAS PROTECCIONES DE CUBIERTA

Justificación de la procedencia y necesidad de la innovación:

La ordenanza obliga a que todos los antepechos o pretiles de cubierta transitable se ejecuten con una altura de 50cm que sólo puede superarse con una barandilla anclada a mochetas hasta una altura de 1,00m. Esta exigencia, además de ser muy restrictiva, no tiene ningún fundamento estético, tipológico, cultural, técnico ni paisajístico y su aplicación conduce a la aparición de edificaciones con características formales muy distintas a las habituales en la comarca. Por otro lado, ni los técnicos redactores de proyectos ni los constructores y vecinos de Níjar están familiarizados con esta exigencia, que les suele resultar extravagante, lo que origina con frecuencia un incumplimiento casi sistemático de la misma. En el caso de cubiertas no transitables la ordenanza limita la altura a 50cm, lo que en la mayoría de los casos conduce a que las instalaciones de cubierta (depósitos, aparatos de climatización, y placas solares) pese a estar retranqueadas sean visibles desde la vía pública. De igual modo, esta limitación no tiene fundamento estético, etc., por lo que no parece relevante mantener dicha limitación o distinción frente a la establecida en cubiertas transitables.

Se propone la eliminación de los condicionantes formales limitando únicamente la altura mínima de los antepechos de acuerdo a la vigente legislación (Código Técnico de la Edificación). Permanece, en cualquier caso, la limitación de altura máxima en 1m para impedir la aparición de pantallas en cubierta y para evitar el uso torticero de la ordenanza con fines particulares.

TEXTO VIGENTE ACTUALMENTE

- D) En el caso de cubiertas accesibles serán obligatorios los antepechos , cuya altura desde la cubierta será de 0.95 metros, de los cuales deben ser barandillas, celosías o elementos de protección no escalables, cuya superficie opaca no supere el 30% , los últimos 45 cm. En el caso de cubiertas no accesibles el antepecho tendrá una altura máxima de 50 cm.

TEXTO MODIFICADO PROPUESTO

- D) En el caso de cubiertas accesibles serán obligatorios los antepechos o barandillas o combinación de ambos, cuya altura desde la cubierta será la correspondiente a la altura mínima establecida en el Código Técnico de la Edificación. En el caso de cubiertas no accesibles el antepecho o barandilla tendrá una altura máxima de 100 cm.

MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 9.40-9.41

REFERENTE A CONDICIONES EXIGIBLES A CAMPAMENTOS DE TURISMO (CAMPINGS)

Justificación de la procedencia y necesidad de la innovación:

El presente artículo se ocupa de establecer unas limitaciones o exigencias a los campings (definidos como “campamentos de turismo” en la normativa sectorial) en materia de procedimiento y en materia de



requisitos funcionales y materiales. Estas limitaciones de la ordenanza de planeamiento se solapan con la actual normativa sectorial aprobada en 1.999 y 2.003 (Artº 40 de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo, y Decreto 164/2003, de 17 de junio, de ordenación de los campamentos de turismo) por cuanto: definen el procedimiento de acuerdo a una normativa obsoleta siendo además innecesario ya que el mismo se encuentra recogido en la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el Decreto 164/2.003, excluyen la posibilidad de implantar algunas de las modalidades o categorías de campamentos de turismo definidas en el Decreto 164/2.003 limitando las posibilidades de desarrollo turístico en este ámbito, y establecen una regulación paralela y en algunos casos contradictoria de los requisitos ya regulados en el capítulo II del citado Decreto 164/2.003. En definitiva, el texto del artículo 9.40 está obsoleto y el del artículo 9.41 impide el desarrollo de algunas modalidades de campamentos amparadas en el vigente Decreto 164/2.003 e imposibilita la implantación de campamentos de más de 250 plazas lo que determina una mayor atomización y dispersión en la implantación de dichos establecimientos en suelo no urbanizable. Se advierte, respecto a esto último, que las actuaciones que por su envergadura tienen incidencia en la ordenación territorial precisan actualmente del informe previo favorable de la administración autonómica, de acuerdo a lo establecido en el artº 30 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, lo que garantiza unas exigencias mínimas en materia de sostenibilidad.

Dado que tras la aprobación de la vigente ordenanza de planeamiento ha entrado en vigor normativa específica en la materia que regula pormenorizadamente los requisitos y procedimientos se propone la eliminación del contenido de los artículos 9.40 y 9.41 sustituyéndolos por la referencia expresa a la citada normativa sectorial.

TEXTO VIGENTE ACTUALMENTE

DISPOSICIONES PARTICULARES PARA EL ESTABLECIMIENTO DE CAMPINGS

ART. 9.40.- PROCEDIMIENTO.

Se podrá autorizar el establecimiento de campings en esta clase de suelo previa declaración de la utilidad pública o interés social de los mismos de acuerdo con el art. 16.3 de la Ley del Suelo.

ART. 9.41.- CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN.

- a) Categoría: 1ª Especial.
- b) Superficie mínima: 1,5 Hectáreas.
- c) Número máximo de plazas: 250.

Superficie bruta ajardinada mínima: 25%.

TEXTO MODIFICADO PROPUESTO

DISPOSICIONES PARTICULARES PARA EL ESTABLECIMIENTO DE CAMPINGS-CAMPAMENTOS DE TURISMO

ART. 9.40.- PROCEDIMIENTO.

El procedimiento se atenderá a lo establecido en la legislación urbanística y en la legislación sectorial de aplicación en materia de campamentos turísticos.

Las actuaciones que por su envergadura tengan incidencia en la ordenación territorial precizarán el informe que proceda de administración autonómica y, en todo caso, se ajustarán a lo establecido en la Ley 1/1994, de 11 de enero, de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (artº 30 y otros).

ART. 9.41.- CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN.



Deberán reunir las condiciones y requisitos establecidos en la legislación sectorial de aplicación en materia de campamentos turísticos y, en todo caso, la superficie bruta ajardinada no será inferior al 25%.