

DOCUMENTO I: MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

Documento de Aprobación Inicial

INDICE:

DOCUMENTO I. MEMORIA

- I.1.- Promotor
- I.2.- Antecedentes.
- I.3.- Objeto de la innovación.
- I.4.- Carácter y régimen de la innovación.
- I.5.- Conveniencia y oportunidad.
- I.6.- Competencia y procedimiento.
- I.7.- Conclusiones

ANEJOS A LA MEMORIA

ANEJO I.-RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA CORRECCIÓN DE ERRORES.

ANEJO II.-RELACIÓN DE PROPIETARIOS COLINDANTES CON LA PARCELAS OBJETO DE CORRECCIÓN.

ANEJO III.- RELACIÓN DE CORRECCIONES INSTADAS POR LOS CIUDADANOS.

Documento de Aprobación Inicial

1.- PROMOTOR

El promotor de la presente modificación es el Excmo. Ayuntamiento de Níjar, con domicilio en la Plaza de la Glorieta 1, 04100, Níjar, Almería.

2.- ANTECEDENTES.

El municipio de NIJAR cuenta como figura de planeamiento general con un Plan General de Ordenación Urbanística que ha sido objeto de la siguiente tramitación:

- Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ambito 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 Ambito 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 el día 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.

El texto refundido de las Normas Subsidiarias define entre sus ordenanzas en suelo urbano las denominadas Zona 9, Sistema Viario y Zona 10, Zonas Verdes Privadas, cuya regulación se transcribe a continuación:

SECCIÓN 9ª

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 9: RED VIARIA.

ART. 10.55.- DEFINICIÓN.

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas tanto a nivel peatonal como a nivel rodado. Regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

ART. 10.56.- CONDICIONES ESPECÍFICAS.

Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y Kioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 8 m2. y una altura máxima de 3,00 m. por cualquier concepto.

Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

En tanto permanezca la titularidad privada de estos espacios se autorizará el vallado de los mismos, todo ello en cumplimiento de lo establecido en el Código Civil.

ART. 10.57.- CONDICIONES DE USO.

El Uso Característico de esta zona de ordenación es el de Red Viaria, tanto en Categoría 1ª, Peatonal, como en 2ª, rodada y de Coexistencia, siendo complementario el uso de aparcamiento anejo a la red viaria.

Se permiten como usos compatibles dentro de la Zona el de Espacios Libres y Zonas Verdes en su Clase de Protección Categoría 4ª y en su Clase Jardines en Categoría 1ª, y así mismo el Uso Comercial en Clase Comercio Categoría 1ª, en pequeños Kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen.

El uso de la Red Viaria de forma temporal o extraordinaria por instalaciones de tipo comercial, tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías, etc., será regulado específicamente por el Ayuntamiento, para lo que se redactará una Ordenanza Especial en desarrollo de estas Normas Subsidiarias.

SECCION 10ª

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 10: ZONA VERDE PRIVADA.

ART. 10.58.- DEFINICIÓN.

Son los suelos calificados como tales en los correspondientes planos de ordenación.

ART. 10.59.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

No se establecen, considerándose indivisibles las previstas en los correspondientes planos de ordenación.

ART. 10.60.-EDIFICACIONES O INSTALACIONES PERMITIDAS.

Se autoriza el uso del subsuelo en condiciones de sótano para uso exclusivo de aparcamiento, las instalaciones deportivas descubiertas y los aparcamientos cubiertos en superficie que deberán encontrarse abiertos por, al

menos tres lados y no ocupar una superficie superior al 40%. Las instalaciones deportivas mencionadas se someterán a la misma limitación de ocupación.

Se autorizarán edificaciones vinculadas a establecimientos y usos públicos siempre que se justifique adecuadamente, y a criterio del órgano municipal correspondiente, su relación de complementariedad con los usos señalados.

La edificabilidad máxima será de 0'03 m²/m² y la ocupación máxima el 3% con una altura máxima de 4 m.

Desde la aprobación de la revisión de las Normas Subsidiarias (1.996) se han detectado errores en la cartografía de ordenación que delimita estas zonas, errores que proceden, de una parte, de una equivocada interpretación de la cartografía base del planeamiento general, y de otra, de la precaria fiabilidad de la cartografía catastral vigente en 1996.

Como consecuencia de lo expuesto aparecen, en la cartografía del Plan General de Ordenación Urbanística vigente, viales que invaden las edificaciones o sus terrazas y patios, servidumbres privadas de luces o aguas entre viviendas que se caracterizan como viales públicos, zonas verdes privadas que coinciden con patios interiores...etc. La casuística es muy amplia.

Todos estos errores se aprecian palmariamente en las ortofotos y la cartografía que se adjunta como justificación.

Aunque los errores a que hemos hecho referencia afectan a todo los núcleos de población del municipio en esta modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística, que será la primera de varias a realizar con el mismo objeto, se limita a los siguientes núcleos:

- Los Albaricoques.
- El Barranquete.
- Huebro
- San José.

3.- OBJETO DE LA INNOVACIÓN.

El objeto de la innovación es la corrección de los errores que han sido descritos de una forma general en el epígrafe anterior y que se describen pormenorizadamente a continuación.

Para facilitar la identificación individualizada de una de las correcciones realizadas se la identifica mediante una matrícula del tipo XX-Nº, donde las dos primeras letras identifican el núcleo de población.

El criterio general aplicado, respecto a la calificación aplicable al suelo resultante de la corrección de los errores, ha sido aplicar la ordenanza de la manzana en la que se ubica. Existe alguna excepción a esta regla general que se justifica en los cuadros descriptivos que se incluyen a continuación.

Las correcciones son las siguientes:

LOS ALBARICOQUES

MATRICUL A	CALIFICACION ACTUAL	CALIFICACION PROPUESTA	SUPERFICIE (m ²)
AL-01	Zona 9: Red Viaria	Zona 3:Ensanche intensivo 3-1º(I)	126,32
AL-02	Zona 9: Red Viaria	Zona 3:Ensanche intensivo 3-1º(I)	101,70
AL-03	Zona 10: Zona Verde Privada	Zona 3:Ensanche intensivo 3-1º(I)	55,00
AL-04	Zona 9: Red Viaria	Zona 3:Ensanche intensivo 3-1º(I)	0,00
AL-05	Zona 10: Zona Verde Privada	Zona 3:Ensanche intensivo 3-1º(I)	25,42
AL-06	Zona 9: Red Viaria	Zona 3:Ensanche intensivo 3-1º(I)	549,62
AL-07	Zona 10: Zona Verde Privada	Zona 3:Ensanche intensivo 3-1º(I)	78,12
AL-08	Zona 10: Zona Verde Privada	Zona 3:Ensanche intensivo 3-1º(I)	50,32
Superficie total afectada por la innovación			986,50
Incremento de parcelas edificables			986,50

EL BARRANQUETE

MATRICUL A	CALIFICACION ACTUAL	CALIFICACION PROPUESTA	SUPERFICIE (m ²)
BA-01	Zona 10: Zona Verde Privada	Zona 3:Ensanche intensivo 3-2º(I)	7,75
BA-02	Zona 10: Zona Verde Privada	Zona 3:Ensanche intensivo 3-2º(I)	170,21
BA-03	Zona 10: Zona Verde Privada	Zona 3:Ensanche intensivo 3-2º(I)	49,32
BA-04	Zona 10: Zona Verde Privada	Zona 3:Ensanche intensivo 3-2º(I)	67,15
BA-05	Zona 10: Zona Verde Privada	Zona 3:Ensanche intensivo 3-2º(I)	100,31
BA-06	Zona 10: Zona Verde Privada	Zona 3:Ensanche intensivo 3-2º(I)	40,47
BA-07	Zona 10: Zona Verde Privada	Zona 3:Ensanche intensivo 3-2º(I)	85,70
BA-08	Zona 10: Zona Verde Privada	Zona 3:Ensanche intensivo 3-2º(I)	99,18
BA-09	Zona 10: Zona Verde Privada	Zona 3:Ensanche intensivo 3-2º(I)	122,90
BA-10	Zona 10: Zona Verde Privada	Zona 3:Ensanche intensivo 3-2º(I)	45,02
BA-11	Zona 9: Red Viaria	Zona 3:Ensanche intensivo 3-2º(I)	41,80
BA-12	Zona 9: Red Viaria	Zona 3:Ensanche intensivo 3-2º(I)	125,40
BA-13	Zona 9: Red Viaria	Zona 3:Ensanche intensivo 3-2º(I)	104,89
BA-14	Zona 9: Red Viaria	Zona 3:Ensanche intensivo 3-2º(I)	10,63
BA-15	Zona 9: Red Viaria	Zona 3:Ensanche intensivo 3-2º(I)	224,86
BA-16	Zona 9: Red Viaria	Zona 3:Ensanche intensivo 3-2º(I)	65,11
BA-17	Zona 9: Red Viaria	Zona 3:Ensanche intensivo 3-2º(I)	50,31
BA-18	Zona 9: Red Viaria	Zona 3:Ensanche intensivo 3-2º(I)	303,49
BA-19	Zona 9: Red Viaria	Zona 3:Ensanche intensivo 3-2º(I)	80,58
BA-20	Zona 9: Red Viaria	Zona 3:Ensanche intensivo 3-2º(I)	46,56
BA-21	Zona 9: Red Viaria	Zona 3:Ensanche intensivo 3-2º(I)	29,29
BA-22	Zona 9: Red Viaria	Zona 3:Ensanche intensivo 3-2º(I)	79,06
Superficie total afectada por la innovación			1.949,69
Incremento de parcelas edificables			1.949,69

HUEBRO

MATRICUL A	CALIFICACION ACTUAL	CALIFICACION PROPUESTA	SUPERFICIE (m ²)
HU-01	Zona 9: Red Viaria	Zona 3:Ensanche intensivo 3-2º(II)	67,66
HU-02	Zona 9: Red Viaria	Zona 3:Ensanche intensivo 3-2º(II)	0,00
Superficie total afectada por la innovación			67,66
Incremento de parcelas edificables			67,66

SAN JOSE

MATRICUL A	CALIFICACION ACTUAL	CALIFICACION PROPUESTA	SUPERFICIE (m ²)
SJ-01	Zona 9: Red Viaria	Zona 10: Zona Verde Privada	1.261,60
SJ-02	Zona 9: Red Viaria	Zona 10: Zona Verde Privada	121,38
SJ-03	Zona 9: Red Viaria	Zona 10: Zona Verde Privada	69,69
SJ-04	Zona 9: Red Viaria	Zona 10: Zona Verde Privada	122,79
SJ-05	Zona 9: Red Viaria	Zona 10: Zona Verde Privada	93,01
SJ-06	Zona 9: Red Viaria	Zona 10: Zona Verde Privada	517,00
SJ-07	Zona 9: Red Viaria	Zona 10: Zona Verde Privada	23,23
SJ-08	Zona 9: Red Viaria	Zona 10: Zona Verde Privada	32,95
SJ-09	Zona 9: Red Viaria	Zona 10: Zona Verde Privada	26,71
SJ-10	Zona 9: Red Viaria	Zona 10: Zona Verde Privada	32,54
SJ-11	Zona 9: Red Viaria	Zona 10: Zona Verde Privada	29,14
SJ-12	Zona 9: Red Viaria	Zona 10: Zona Verde Privada	48,78
SJ-13	Zona 9: Red Viaria	Zona 10: Zona Verde Privada	36,07
SJ-14	Zona 9: Red Viaria	Zona 3:Ensanche intensivo 3-2º(I)	112,00
SJ-15	Zona 9: Red Viaria	Zona 10: Zona Verde Privada	47,27
SJ-16	Zona 9: Red Viaria	Zona 3:Ensanche intensivo 3-2º(I)	74,31
SJ-17	Zona 9: Red Viaria	Zona 10: Zona Verde Privada	84,66
SJ-18	Zona 9: Red Viaria	Zona 9: Red Viaria	0,00
Superficie total afectada por la innovación			2.733,13
Incremento de parcelas edificables			186,31

(*) La modificaciones 1 a 13, 16 y 17 se corresponden con espacios comunes (accesos o jardines) de conjuntos de edificaciones o espacios de uso público de establecimientos hosteleros.

(**) La modificación número 18 es una corrección de alineaciones resultado de un acuerdo entre propietarios, materializado en un estudio de detalle, que ya se encuentra ejecutada.

La motivación y justificación pormenorizada de las modificaciones (correcciones de errores) realizadas se comprueba en las ortofotos y en la cartografía que adjunta en el documento II, en donde pueden apreciarse que la ordenación propuesta se corresponde con la realidad consolidada de usos y alineaciones.

4.- CARÁCTER Y RÉGIMEN DE LA INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Los artículos 36 y 37 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establecen:

Artículo 36. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los artículos 13.1.b) y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el artículo 12 de esta Ley. Asimismo, se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

La modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1 se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 para la delimitación de unidades de ejecución.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

a) De ordenación:

1ª 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 esta Ley. En este sentido, 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.

2ª 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.

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones Públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

3ª Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

4ª Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

b) De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

c) De procedimiento:

1ª La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2.C) de esta Ley.

2ª Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

3ª En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarles.

3. La Consejería competente en materia de urbanismo, previa audiencia al municipio interesado, podrá imponerle la obligación de proceder a la pertinente innovación de sus instrumentos de planeamiento vigentes cuando concurra el supuesto del apartado 3.c) del artículo 35.

Dicha Consejería deberá practicar al municipio correspondiente requerimiento en el que se especifique el contenido y alcance de la obligación legal a cumplir y se otorgue un plazo razonable para su cumplimiento, con adopción de cuantas medidas fueran pertinentes a tal fin, incluidas las de índole presupuestaria. Transcurrido este plazo sin efecto, podrá sustituir la inactividad municipal relativa a la formulación del

correspondiente proyecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y por incumplimiento del pertinente deber legal, acordando lo procedente para la elaboración técnica de la innovación.

La Consejería competente en materia de urbanismo podrá, en todo caso, proceder a la elaboración técnica de las innovaciones a que se refieren los párrafos anteriores previo acuerdo o con informe favorable del municipio interesado.

Artículo 37. Revisión de los instrumentos de planeamiento: Concepto y procedencia.

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

3. Los instrumentos de planeamiento se revisarán en los plazos que ellos mismos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que prevean a tal efecto.

A la vista de lo expuesto podemos considerar la presente innovación del planeamiento como una modificación dado que no reúne las condiciones establecidas en el artículo 37 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Por otra parte la modificación se remite a una corrección de errores que en nada altera la realidad física de la ordenación prevista en el Plan General de Ordenación Urbanística.

5.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La presente modificación es conveniente puesto que corrige errores materiales del planeamiento general vigente, errores que producen un perjuicio manifiesto a los titulares de esos terrenos.

La corrección de estos errores es conforme al interés público de la acción urbanística al contribuir a la ejecución del planeamiento evitando actuaciones de imposible y perjudicial ejecución y a la calidad y precisión del instrumento de planeamiento.

La presente modificación es oportuna en estos momentos puesto que solo tras la adaptación parcial de las Normas Subsidiarias es posible acometer la corrección de errores objeto del presente documento.

6.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

Establece el artículo 31.1 de la LOUA lo siguiente:

Artículo 31. Competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

1. A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento **corresponde a los municipios:**

A) La formulación de proyectos de:

- a) Cualesquiera instrumentos de planeamiento de ámbito municipal.
- b) Planes de Ordenación Intermunicipal y de los que deban desarrollarlos, cuando exista acuerdo entre los municipios interesados.

B) La aprobación definitiva de:

- a) **Las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que no afecten a la ordenación estructural de éstos.**
- b) Los Planes Parciales de Ordenación que no desarrollen Planes de Ordenación Intermunicipal.
- c) Los Planes Especiales de ámbito municipal, salvo aquellos cuyo objeto incluya actuación o actuaciones urbanísticas con incidencia o interés supramunicipal o determinaciones propias de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.
- d) Los Estudios de Detalle de ámbito municipal.
- e) Los Catálogos de ámbito municipal. La aprobación definitiva de las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como de los Planes Parciales de Ordenación, Especiales y Catálogos, requiere la emisión previa de informe por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo.

La modificación puntual del Plan general de Ordenación Urbanística objeto del presente documento es una mera corrección de errores, y por lo tanto, no constituye una modificación de la ordenación estructural.

Por otra parte el artículo 36.2.c).regla 2ª de la LOUA establece:

2ª) Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el Artículo 10.1.A .b) requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

La presente modificación puntual no afecta a “parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el Artículo 10.1.A .b)” por lo que no es necesario el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.

La modificación relacionada con terrenos calificados con la ordenanza “Zona Verde Privada” no se ajusta a ninguno de los usos o zonas citados en el precitado artículo.

9.- CONCLUSIONES

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

Documento de Aprobación Inicial