

# DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DEL DICTAMEN DEL CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCIA.

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

**INNOVACION 2 / 2011**



***Ayuntamiento de Níjar***

**INDICE**

**DOCUMENTO I: MEMORIA INFORMATIVA y JUSTIFICATIVA**

1.-	PROMOTOR .....	4
2.-	ANTECEDENTES.....	4
3.-	OBJETO DE LA INNOVACIÓN. ....	5
4.-	CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA DE LA INNOVACIÓN.....	6
5.-	JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.....	7
6.-	COMPATIBILIDAD DE LA INNOVACIÓN CON EL MODELO TERRITORIAL. ....	8
7.-	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. ....	9
8.-	REGIMEN, COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.....	9
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.....	9
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. ....	10
11.-	CONCLUSIONES .....	10

**DOCUMENTO II: PLANOS**

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

# DOCUMENTO I: MEMORIA INFORMATIVA y JUSTIFICATIVA

## MEMORIA

### 1.- PROMOTOR

El promotor de la presente innovación es el Ilmo. Ayuntamiento de NÍJAR, con domicilio en la Plaza de la Glorieta nº 1, 04100 NÍJAR, Almería; CIF: P-0406600-G.

El proyecto se redacta por los servicios técnicos municipales siguiendo instrucciones del concejal responsable del área de fomento.

### 2.- ANTECEDENTES.

#### 2.1.- Antecedentes del Planeamiento General.

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.

#### 2.2.- Antecedentes específicos de la presente innovación.

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

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

#### 2.3.- Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía 95/2012

La Comisión Permanente del Consejo Consultivo de Andalucía dictaminó la presente innovación en sesión celebrada el día 22 de febrero de 2012. El dictamen es desfavorable por entender que no existe mejoría para el interés general en la recalificación como Espacio Libre Público del sistema viario peatonal ajardinado. Textualmente el dictamen nos dice:

*“propone asignar uso de zona verde a un espacio peatonal público ajardinado que, como tal, ya desempeña las funciones de zona de expansión para los ciudadanos: se crea una ficción jurídica para aparentar sobre la planimetría la implantación de una zona verde, si*

*bien ello es puro artificio que choca con el fin que ha de perseguir toda innovación de planeamiento”*

De lo que se deduce que no es posible compensar la superficie descalificada como Espacio Libre con suelo actualmente calificado como Viario-Peatonal Ajardinado, debiendo acudir como solución a reducir la superficie de la parcela edificable con aprovechamiento lucrativo privado.

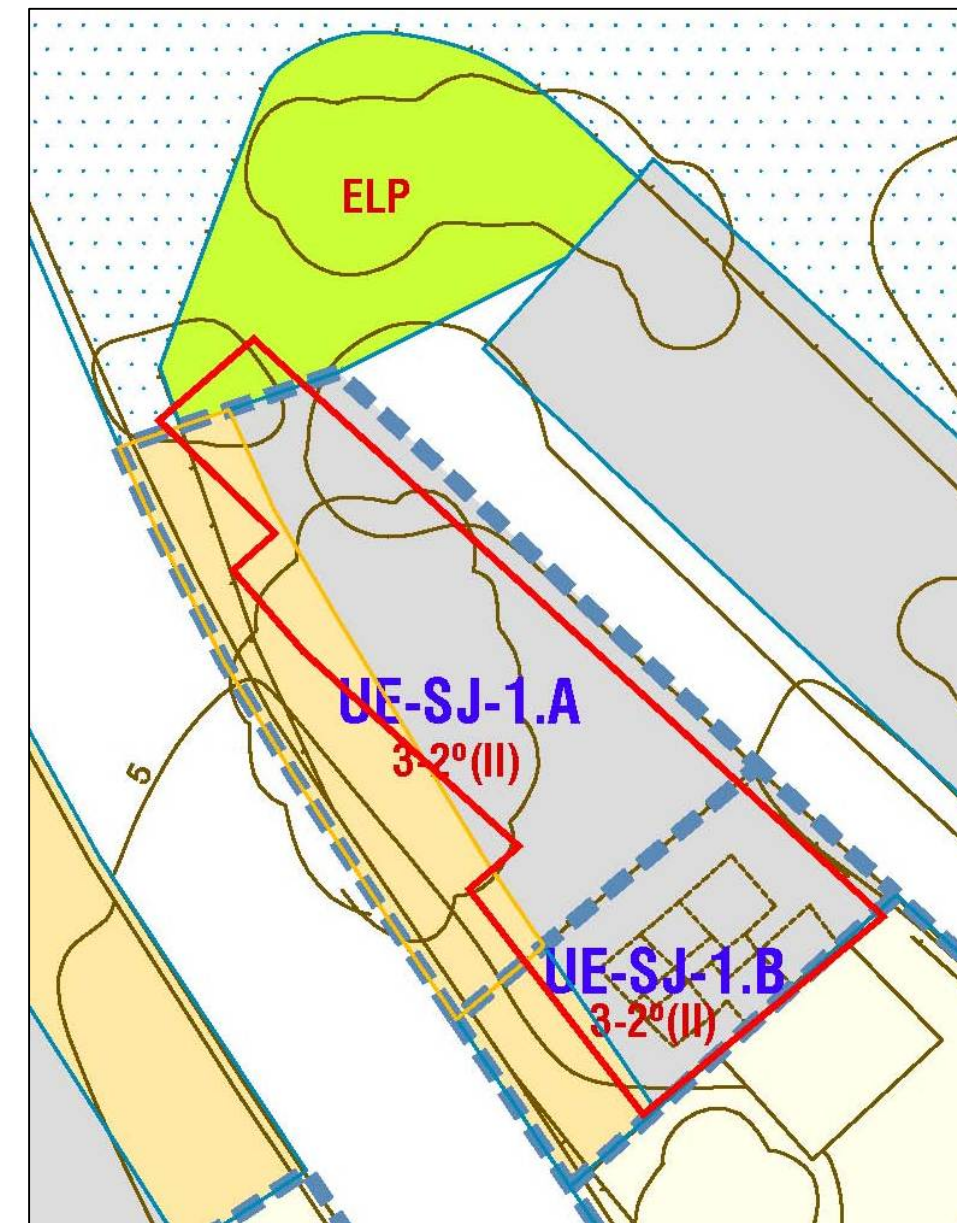
### 3.- OBJETO DE LA INNOVACIÓN.

Con objeto de dar cumplimiento al dictamen del CCA descrito en los antecedentes del presente documento se modifica el objeto de la innovación incluyendo expresamente la relacionada como número 2 en el párrafo siguiente.

El objeto de la presente innovación es el siguiente:

1. Modificación de la alineación de una manzana edificable de uso residencial y ordenanza Zona 3; Ensanche Intensivo, reduciendo su superficie en 21,42 m<sup>2</sup>. Esta modificación implica también la modificación de la delimitación del viario y del espacio libre público colindante.
2. Reclasificación como espacio libre público de 21,42 m<sup>2</sup> de parcela calificada en el planeamiento vigente como edificable de uso residencial y ordenanza Zona 3; Ensanche Intensivo.
3. Recalificación como espacio libre público del suelo calificado como Peatonal Ajardinado ubicado al oeste de la manzana edificable.

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





#### 4.- CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA DE LA INNOVACIÓN.

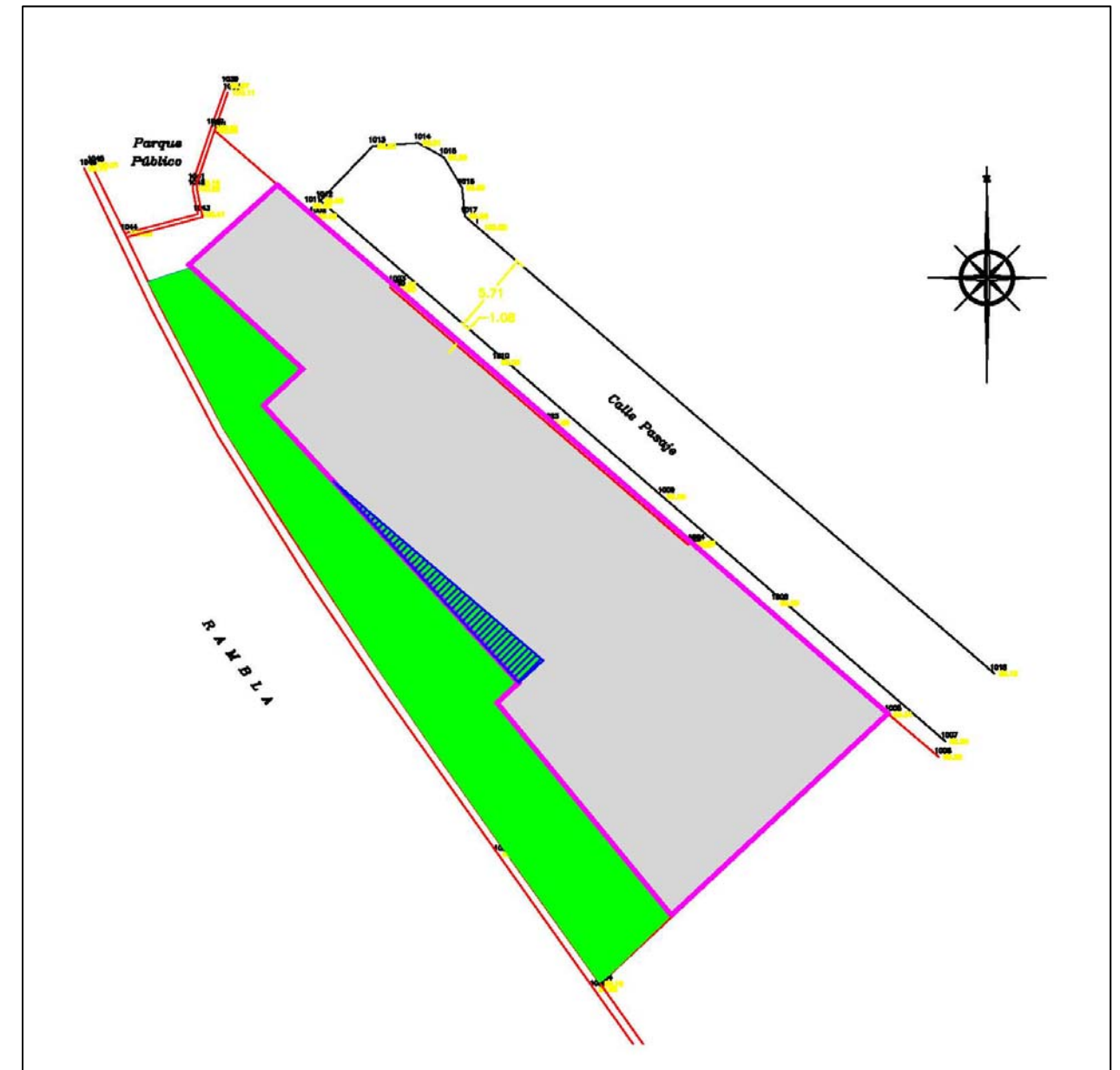
El objeto del presente epígrafe es la descripción de los cambios producidos en la clasificación, categoría y calificación del suelo.

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

VIGENTE		PROPUESTA		
USO	Superficies (m <sup>2</sup> )	USO	Superficies (m <sup>2</sup> )	
3-2º II	797,95	3-2º II	776,53	Disminuye en una superficie igual a la del ELP afectado (21,42 m <sup>2</sup> )
Viario P.A.	390,74	Viario P.A.	0	
Viario	0	Viario	96,7	
ELP	21,42	ELP	315,46	Recalificación viario peatonal ajardinado
			21,42	Recalificación residencial Zona 3
			336,88	
SUP. TOTAL	1.210,11	SUP. TOTAL	1.210,11	

Para explicar las modificaciones realizadas para dar cumplimiento al dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía se adjunta en la columna siguiente un plano topográfico de detalle en el que se identifican los siguientes elementos:

Línea magenta	Delimitación de la manzana edificable dictaminada desfavorablemente por el CCA.
Sombreado gris	Parcela edificable reducida según dictamen CCA
Sombreado verde	Viario peatonal Ajardinado recalificado como ELP
Sombreado Verde rallado en azul	Reducción de la parcela edificable y reclasificada como ELP para dar cumplimiento al dictamen CCA.



## 5.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.

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

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

- Primero. La calle Pasaje, vial que constituye la fachada de ambas unidades de ejecución, se ha ejecutado con un ancho superior al previsto en el planeamiento vigente siendo su trazado incompatible con la parcela edificable resultante de los proyectos de compensación aprobados, parcela que se vería reducida.
- Segundo. El titular de los terrenos solicita que se regularice la forma de las parcelas edificables para favorecer su aprovechamiento y ajustarlo a la realidad consolidada con anterioridad a la entrada en vigor del planeamiento general vigente.

Las modificaciones a las alineaciones que ha sido necesario realizar se describen el plano nº 3. Como puede comprobarse se ha reducido la superficie de la parcela edificable en una superficie igual a la correspondiente a la del espacio libre colindante por el norte y afectado por una reducción en su superficie de 21,42 m<sup>2</sup>.

Para evitar reducir la superficie de espacio libre público se recalifica con esta ordenanza una parcela triangular de 21,42 m<sup>2</sup> que, previamente al dictamen del CCA, se calificaba como Zona 3, residencial intensivo.

La parcela de Viario-Peatonal Ajardinado incluida en ambas unidades de ejecución y ubicada entre la parcela residencial (Zona 3) y el muro de encauzamiento se recalifica como ELP dando coherencia dimensional suficiente a este espacio, con lo que se obtiene un incremento neto de la superficie de espacios libres públicos de 315,46 m<sup>2</sup>.

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

Como puede comprobarse la parcela neta lucrativa, Zona 3 Residencial Intensivo, se reduce en 21,42 m<sup>2</sup>, superficie equivalente a la recalificada como ELP para compensar la reducción de la Zona verde ubicada al norte.

En relación a las modificaciones que se proponen en el lindero norte de la parcela, colindante con la parcela calificada como Espacio Libre Público, señalamos expresamente que la delimitación de la parcela edificable se ciñe exclusivamente a la envolvente de la edificación, la propuesta no incluye el cerramiento de parcela y la escalera a la que hace mención el dictamen del CCA, construcciones estas que NO ven modificada su condición de ilegales y sobre las que solo cabe proceder a su demolición.

Para mayor claridad adjuntamos a continuación una lámina en la que se representa sobre una fotografía aérea la delimitación de la parcela edificable que se propone y donde puede comprobarse lo expuesto.

Dado que se trata de un vuelo oblicuo, (realizado desde el oeste de las edificaciones), no de una ortofotografía, se advierte que las edificaciones se visualizan en perspectiva por lo que puede parecer deformadas en la dirección Oeste-Este (inclinadas hacia el este). Esta deformación no influye apenas en el objeto de la comprobación dado que se ubica al norte de la parcela. Se utiliza esta fotografía por ser la de mayor precisión existente y la única en la que se aprecia la escalera y el muro parcialmente ocultos por el arbolado.

Con una línea azul se delimita la parcela edificable resultante de la innovación.



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

Establece el artículo 36.2.a).1º LOUA que la nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la LOUA. Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

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

- La modificación de la ordenación conforme al interés público de la acción urbanística al contribuir a mejorar la calidad y precisión del instrumento de planeamiento corrigiendo un error material del mismo.

### 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 produce un incremento del aprovechamiento lucrativo sino que lo reduce en el equivalente a 21,42 m<sup>2</sup> de parcela calificada con la ordenanza Zona 3.

La presente innovación desafecta 21,42 m<sup>2</sup> de ELP que compensa con la recalificación de la misma superficie a costa de reducir la parcela de uso residencial.

La presente innovación no afecta a suelo destinado a dotaciones o equipamientos, ni suprime determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

## 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. (POTAUA).



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 POTAUA.

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

- Compatibilidad respecto del POTA.

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

## 7.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La presente innovación es conveniente al interés público inherente de la acción urbanística por las razones expuestas en el epígrafe 5 de la presente memoria.

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

## 8.- REGIMEN, COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

### 8.1.- Régimen de la innovación.

La regulación de estas determinaciones se contiene en los artículos 36 y 37 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

De acuerdo con los mismos puede concluirse que la innovación propuesta no constituye una alteración sustancial de la ordenación estructural del PGOU ni por la incidencia territorial de los equipamientos e infraestructuras ni por constituir una nueva orientación, regulación o disposición de determinaciones estructurales del PGOU.

A la vista de lo expuesto podemos considerar la presente innovación del planeamiento como una MODIFICACION del PGOU dado que NO reúne las condiciones establecidas en el artículo 37.2 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### 8.2.- Competencia y procedimiento de la innovación.

Se regula en el artículo 31 de la LOUA . de acuerdo con el mismo, y dado que la presente innovación NO afecta a la ordenación estructural del PGOU, su aprobación definitiva corresponde al municipio. (art.31.1.B LOUA)

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

La innovación reúne los requisitos establecidos en el artículo 36.2.c).3ª por lo que deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a la características del espacio a ordenar.

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

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

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

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

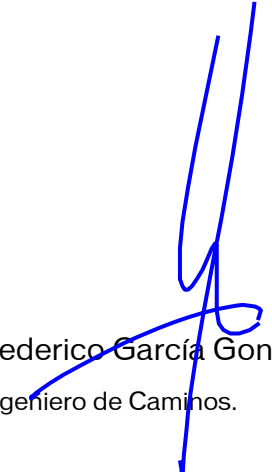
Por otra parte, desde esa fecha se han tramitado las siguientes innovaciones que afectan a lo

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

**11.- CONCLUSIONES**

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

Níjar, marzo 2012

  
Federico García González  
Ingeniero de Caminos.

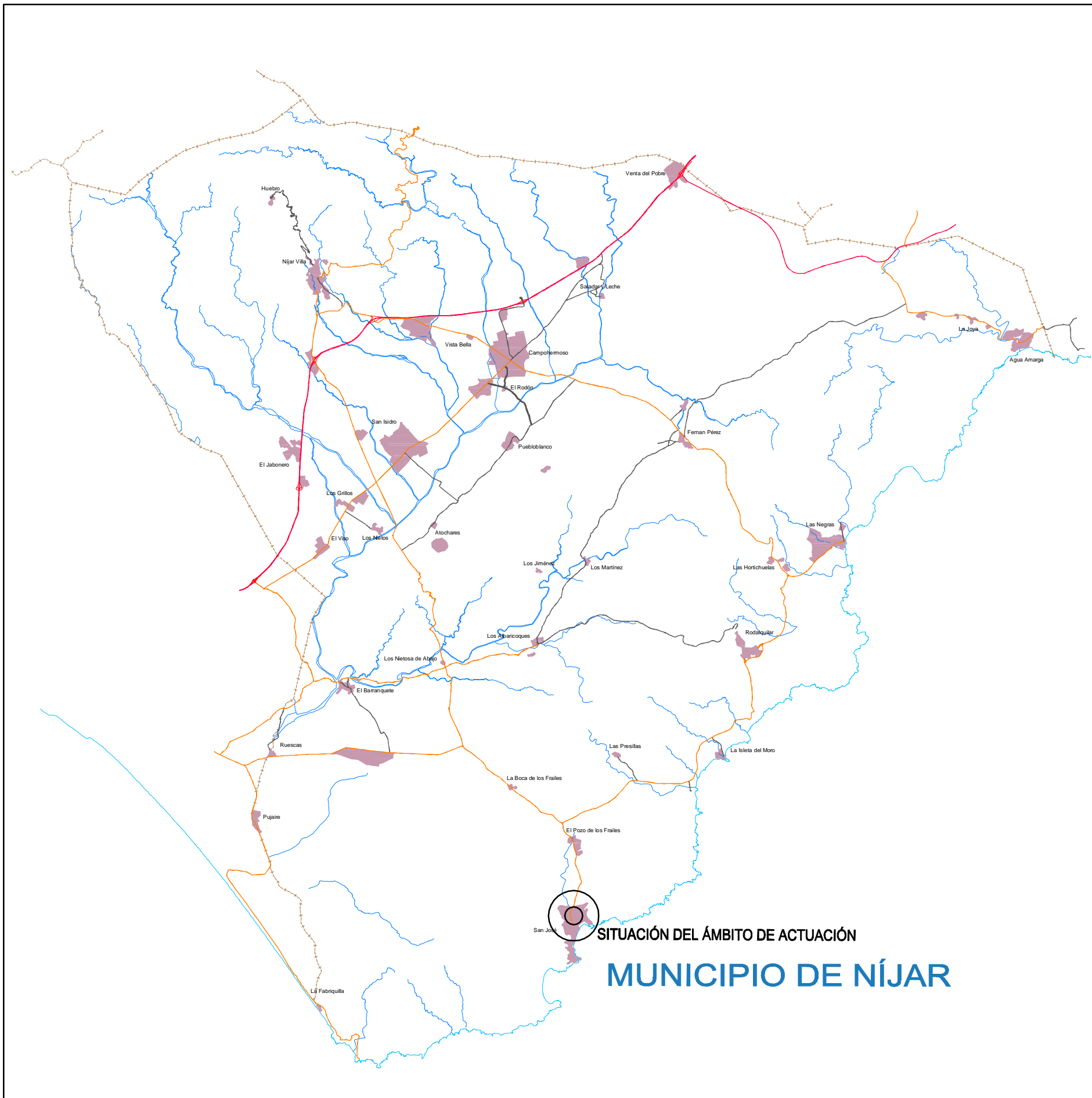
---

# DOCUMENTO II: PLANOS

II.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

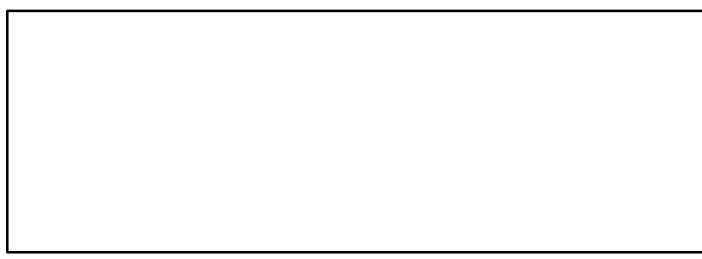
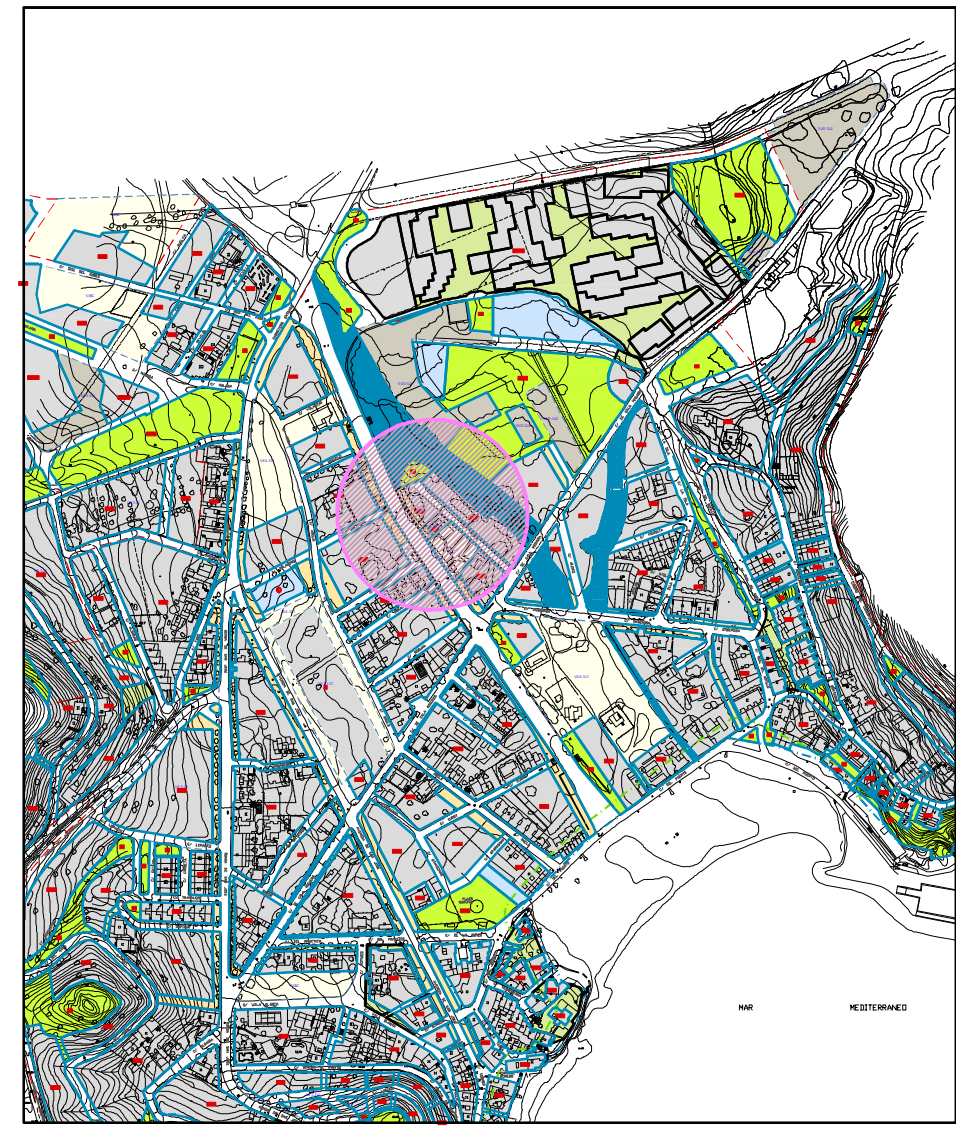
II.2.- ORDENACION VIGENTE

II.3.- ORDENACION PROPUESTA.

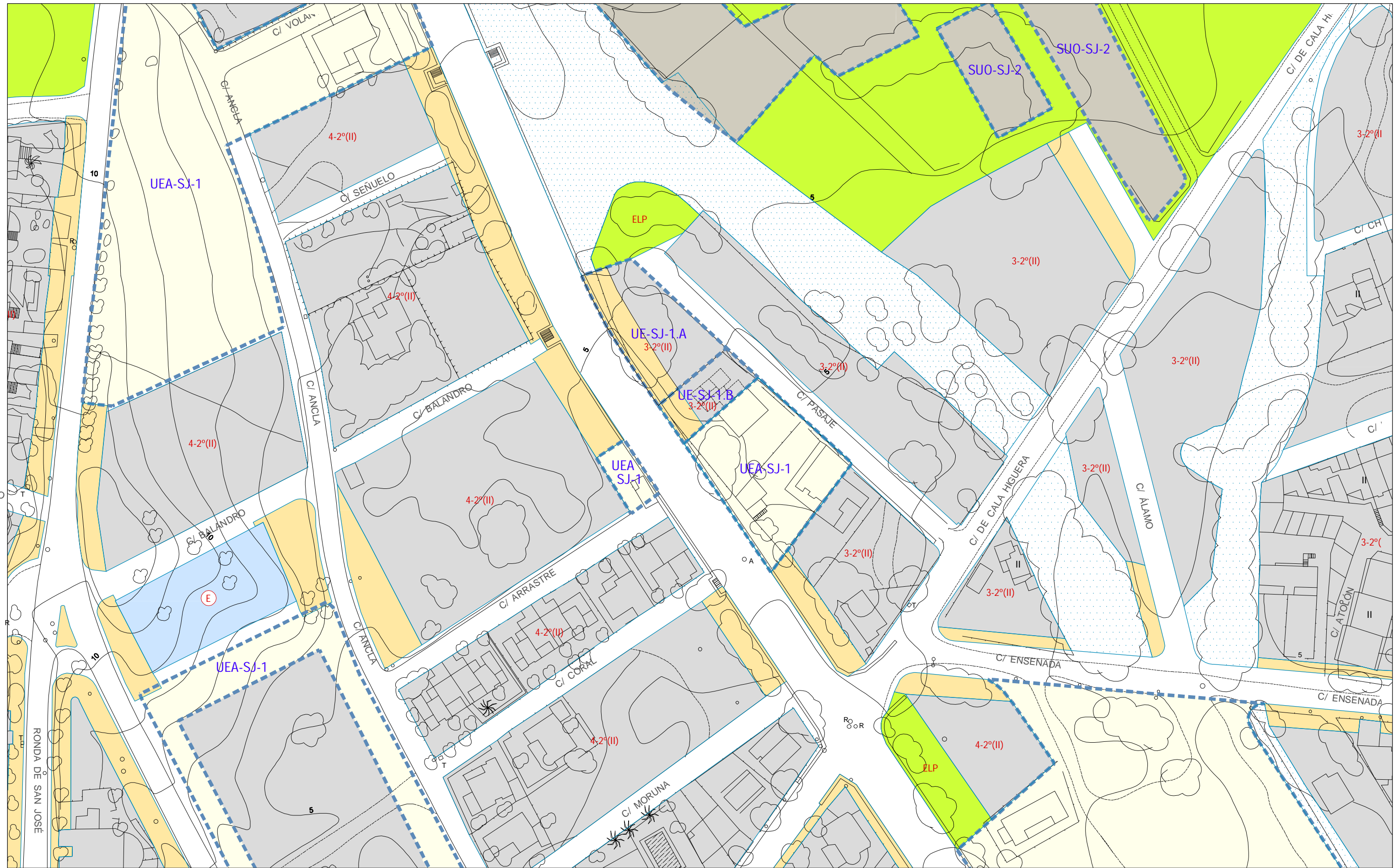


SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN  
**MUNICIPIO DE NÍJAR**

**ÁMBITO DE ACTUACIÓN**







IIFA-SI-1

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

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

**USOS GLOBALES**

	RESIDENCIAL
	ZONA VERDE PRIVADA
	EQUIPAMIENTOS

**DOTACIONES**

	ESCOLAR		CEMENTERIO
	SOCIOCULTURAL		SERVICIOS URBANOS
	SANITARIO		RELIGIOSO
	MERCADO		DEPORTIVO

**INDUSTRIAL**

**INFRAESTRUCTURAS**

	RED VIARIA		ESPACIO LIBRE PÚBLICO
	PEATONAL AJUSTADO		
	INFRAESTRUCTURAS		

**ORDENANZAS Y ALINEACIONES**

**ALINEACION**

ORDENANZA PARTICULAR DE ZONA

ORDENANZA PLAN PARCIAL

**ORDENANZA DE ZONA**

NUMERO DE PLANOS

GRADO

IDENTIFICADOR DE ZONA

**ORDENANZA DE ORDEN**

NÚCLEO

ÁREA DE PLANEAMIENTO TRAMADA

**IDENTIFICACIÓN Y TIPO ACTUACIÓN**

NÚCLEO DE POBLACIÓN

TA-NU-00

NÚMERO DE UNIDADES

**TIPO DE ACTUACIÓN**

	UEA Unidad de Ejecución en Transformación
	SUO Urbanizable Ordenado
	SUS Urbanizable Sectorizado en Transformación
	SUSA Urbanizable Sectorizado

**DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS**

	COSTAS: DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
	COSTAS: SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
	LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
	LÍNEA DE NO EDIFICACIÓN DE CARRETERAS
	DELIMITACIÓN DE ZONA DEGRADADA

**ESQUEMA HOJAS**

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

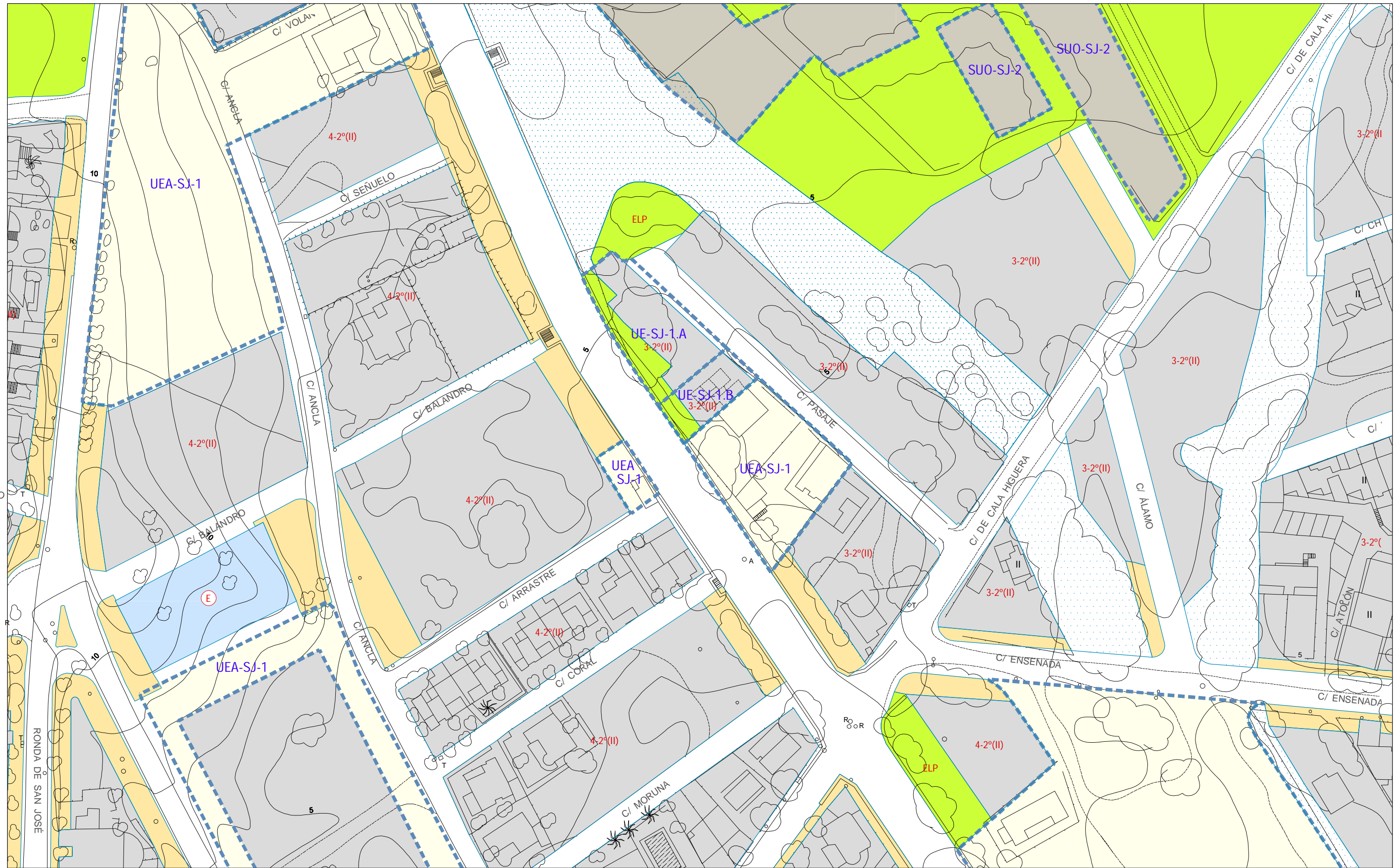
MARZO 2012

ORDENACIÓN VIGENTE  
NNSS DE PLANEAMIENTO

Plano núm. 2  
Hoja. 1 de 1  
Escala. 1/1000  
FORMATO ORIGINAL DE DIN A4

Ayuntamiento de Nijar





IIFA-SI-1

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

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

**USOS GLOBALES**

	RESIDENCIAL
	ZONA VERDE PRIVADA
	EQUIPAMIENTOS
	ESCOLAR
	ADMINISTRATIVO
	SOCIOCULTURAL
	SANITARIO
	MERCADO
	CEMENTERIO
	SERVICIOS URBANOS
	RELIGIOSO
	DEPORTIVO

**DOTACIONES**

	INDUSTRIAL
	INFRAESTRUCTURAS
	RED VIARIA
	ESPACIOS LIBRES
	ESPACIO LIBRE PÚBLICO
	PEATONAL AJORNADO
	INFRAESTRUCTURAS

**ORDENANZAS Y ALINEACIONES**

	ALINEACION
	ORDENANZA PARTICULAR DE ZONA
	ORDENANZA PLAN PARCIAL
	ORDENANZA DE ORDEN
	NUCLEO
	AREA DE PLANEAMIENTO TRAMADA

**IDENTIFICACIÓN Y TIPO ACTUACIÓN**

	NUCLEO DE POBLACIÓN
	TA-NU-00
	NUCLEO DE ORDEN
	UE Unidad de Ejecución en Transformación
	UEA Unidad de Ejecución
	SUO Urbanizable Ordenado
	SUS Urbanizable Sectorizado en Transformación
	SUSA Urbanizable Sectorizado

**DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS**

	COSTAS: DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
	COSTAS: SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
	LIMITES TERMINO MUNICIPAL
	LÍNEA DE NO EDIFICACIÓN DE CARRETERAS
	DELIMITACIÓN DE ZONA DEGRADADA

**ESQUEMA HOJAS**

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

MARZO 2012

ORDENACIÓN PROPUESTA  
NNSS DE PLANEAMIENTO

Plano núm. 3  
Hoja. 1 de 1  
Escala. 1/1000  
FORMATO ORIGINAL DE DIN A4

