

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

INNOVACIÓN DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA.

INNOVACIÓN 11.2/2011

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NÍJAR
Agosto de 2012



Ayuntamiento de Níjar



DOCUMENTO I: MEMORIA INFORMATIVA, JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACION	3
1.- PROMOTOR.....	4
2.- ANTECEDENTES	4
3.- OBJETO DE LA INNOVACIÓN.	5
4.- CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA DE LA INNOVACIÓN.	6
5.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.	6
5.1.- RESPECTO DE LO PRESCRITO EN EL ARTICULO 36.2.A).1º LOUA SOBRE LOS PRINCIPIOS Y FINES DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.	6
5.2.- RESPECTO DE LO PRESCRITO EN EL ARTICULO 36.2.A).2º LOUA.	6
6.- COMPATIBILIDAD DE LA INNOVACIÓN CON EL MODELO TERRITORIAL.	7
7.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.	7
8.- RÉGIMEN, COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.....	7
8.1.- RÉGIMEN DE LA INNOVACIÓN.....	7
8.2.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO DE LA INNOVACIÓN.....	7
9.- DISPOSICIONES RELATIVAS A LA DISPOSICIÓN ADICIONAL NOVENA, EPÍGRAFE 3 DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008 DE 20 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO.	8
10.- DISPOSICIONES RELATIVAS AL ARTÍCULO 37.2 DE LA LEY 7/2002, DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA.	8
11.- CONCLUSIONES	8

DOCUMENTO II: PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN.

PLANO nº I.1. SITUACIÓN.

PLANO nº I.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LOS NÚCLEOS .

PLANOS DE ORDENACIÓN.

PLANO nº O.1. ORDENACIÓN RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU.

DOCUMENTO I: MEMORIA INFORMATIVA, JUSTIFICATIVA y de ORDENACION.

1.- PROMOTOR

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

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

2.- ANTECEDENTES.

Los antecedentes del planeamiento general vigente son los siguientes:

El municipio de NÍJAR cuenta como figura de planeamiento general con un PGOU que ha sido objeto de la siguiente tramitación:

- Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ámbito Municipal aprobadas definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, de fecha 25 de Abril y 2 de Mayo de 1.996.
- Texto refundido de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ámbito Municipal aprobado por resolución de la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, de fecha 7 de abril de 1997 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería nº 171 de fecha 5 de septiembre de 1.997.
- Adaptación Parcial a las determinaciones de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobado por acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada con fecha 6 de febrero de 2009. (BOPA 27-04-2009).
- Revisión Parcial del PGOU referida a la regulación y disposición de los suelos destinados a actividades productivas, aprobada inicialmente en octubre de 2009 y actualmente en fase de tramitación.

- Revisión Parcial del PGOU referida a la regulación y disposición de los suelos destinados a usos turísticos, aprobada inicialmente en octubre de 2011 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.

Con fecha 13 de enero de 2012 por el pleno de la corporación se acordó la aprobación inicial del expediente 2672/2011 correspondiente a la innovación del PGOU 11/2011 que incluía modificaciones del planeamiento en San José, Los Nietos y la Villa de Níjar.

Estas modificaciones se promueven por las siguientes iniciativas::

San José

- Iniciativa municipal al objeto de poder obtener las cesiones de los terrenos correspondientes al borde litoral.

Níjar Villa

- Solicitud de D. Antonio García Manzano Flores (REGISTRO DE ENTRADA: 2.394/2011) para modificación de la alineación existente

Los Nietos

- Solicitud de D. José Álvarez Herrada (REGISTRO DE ENTRADA: 19.690 /2011) para desclasificación de suelo urbano no consolidado.

Las modificaciones correspondientes a San José y Los Nietos requieren de informes sectoriales de carácter ambiental complejos que están retrasando la tramitación del expediente, además, la correspondiente a San José constituye una modificación de la ordenación estructural cuya aprobación corresponde a la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

La modificación relativa a la Villa de Níjar solo afecta a la ordenación pormenorizada y no requiere informes sectoriales retrasándose innecesariamente su tramitación por la complejidad descrita de las anteriores.

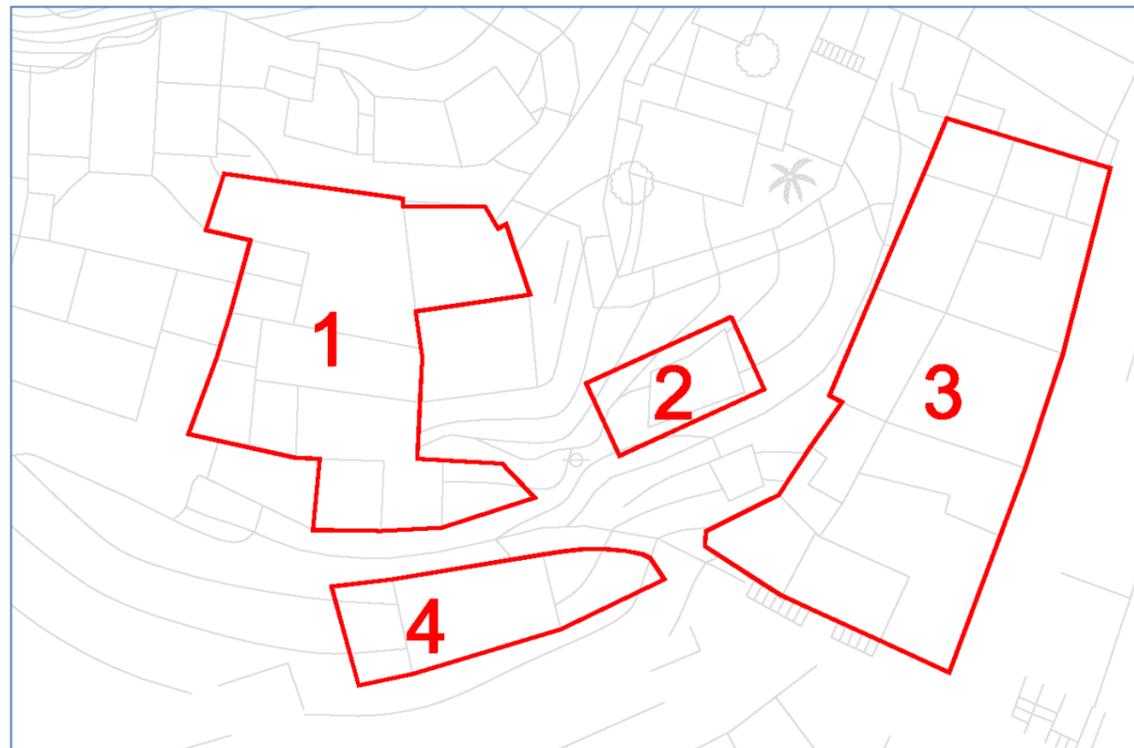
Por estas razones y al objeto de no retrasar innecesariamente la resolución de la modificación correspondiente a la Villa de Níjar se ha acordado dividir la innovación 11/2011 en dos expedientes, el primero, denominado Innovación 11.1/2011 que contiene las modificaciones referidas a los núcleos de Los Nietos y San José y la segunda, denominada 11.2/2011, referida a la Villa de Níjar.

3.- OBJETO DE LA INNOVACIÓN.

El objeto de la presente modificación puntual es la modificación de alineaciones, en la Villa de Níjar, que implica una reducción de la superficie de parcelas edificables incrementando el suelo calificado como viario.

El objeto de la presente innovación la Villa de Níjar, se concreta en la modificación y corrección de las alineaciones de cuatro manzanas de un ámbito urbano consolidado para ajustarlas a los viales y edificaciones existentes.

Figura 1: Delimitación de manzanas afectadas pro la modificación.

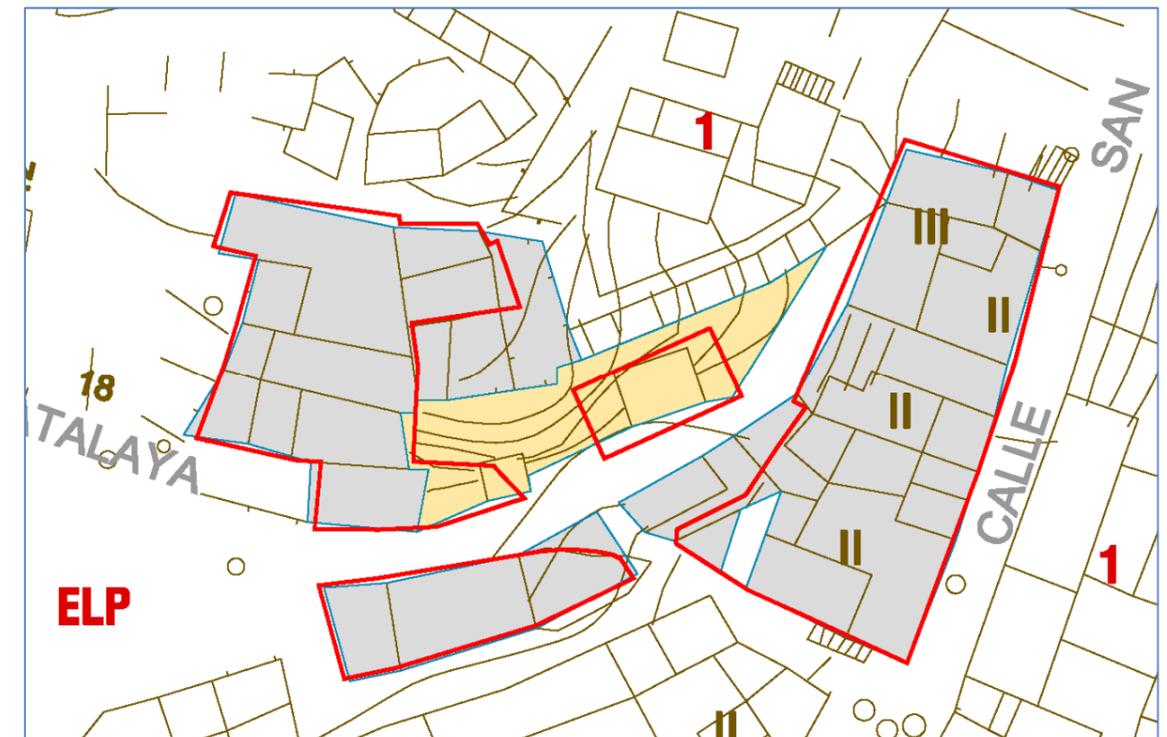


MANZANA	SUP ACTUAL (m ²)	SUP MODIFICADA (m ²)	BALANCE (m ²)
1	271,53	240,68	-30,85
2	0	40,5	40,5
3	351,5	339,45	-12,05
4	85,87	76,92	-8,95
	708,9	697,55	-11,35

El balance final de la modificación es una reducción de las parcelas edificables en una superficie de 11,35 m²

La descripción de la modificación puede apreciarse en las siguientes figuras:

Figura 2: Superpuesto de nueva ordenación sobre ordenación inicial



En rojo la alineación propuesta.

Figura 3: Situación sobre ortofotografía.



4.- CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA DE LA INNOVACIÓN.

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

Las parcelas objeto de la innovación en la Villa de Níjar no modifican su clasificación ni categorización, pero si su calificación.

El balance de la innovación es la disminución de la superficie de parcela edificable con la ordenanza Zona 1: Ciudad Histórica, en una superficie de 11,35 m², superficie que se corresponde con un incremento de la ordenanza Zona 9: Viario.

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.

5.1.- Respecto de lo prescrito en el artículo 36.2.a).1º LOUA sobre los principios y fines de la actividad urbanística.

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.

La modificación propuesta en el núcleo en la Villa de Níjar tiene su justificación en la necesidad de ajustar la alineación del PGOU a la alineación consolidada por la urbanización. (ver laminas).

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, aunque no contiene incrementos del aprovechamiento lucrativo sino, todo lo contrario, disminuciones en la superficie edificable. En estas circunstancias no es necesario contemplar medidas compensatorias.

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). 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 POTAUA.

La presente innovación no afecta a las determinaciones del POTAUA por referirse exclusivamente a determinaciones referidas a los suelos urbanos sin regulación en el mencionado instrumento de ordenación territorial.

- 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.

8.- RÉGIMEN, 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 MODIFICACIÓN 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, la modificación **NO** afectan a la ordenación estructural del PGOU, por lo que su aprobación definitiva corresponde a municipio. (art.31.1.B LOUA)

La presente modificación no tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, por lo que NO requiere el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía

La presente innovación SI 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 DISPOSICIÓN ADICIONAL NOVENA, EPÍGRAFE 3 DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008 DE 20 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO.

Señala el precepto legal mencionado que cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.

Solo en el caso de la Villa de Níjar se producen modificaciones en la edificabilidad o densidad de las parcelas aunque el computo global sea un decremento de la superficie de parcelas edificables, no obstante los titulares de las parcelas afectadas son D. Antonio Garcia Manzano Flores y el Ayuntamiento de Níjar desde hace mas de cinco años.

10.- DISPOSICIONES RELATIVAS AL ARTÍCULO 37.2 DE LA LEY 7/2002, DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA.

Establece la menciona disposición que se considera que una innovación trasciende del ámbito de la actuación conllevando la revisión del planeamiento, a los efectos de la sostenibilidad, cuando ésta determine, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos, descontando de dicho cómputo los suelos urbanos no consolidados que se constituyan como vacíos relevantes conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo 17.

La presente innovación no supone incremento alguno de la superficie de suelo urbano del municipio por lo que no es necesaria justificar el cumplimiento del art. 37.2 LOUA.

11.- CONCLUSIONES

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

Almería agosto 2012

Maria del Mar Salvador Teodoro
Ingeniero de Obras Públicas

Federico García González
Ingeniero de Caminos.

DOCUMENTO II: PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN.

Plano nº I.1. Situación.

Plano nº I.2. Ordenación Estructural de los núcleos .

PLANOS DE ORDENACIÓN.

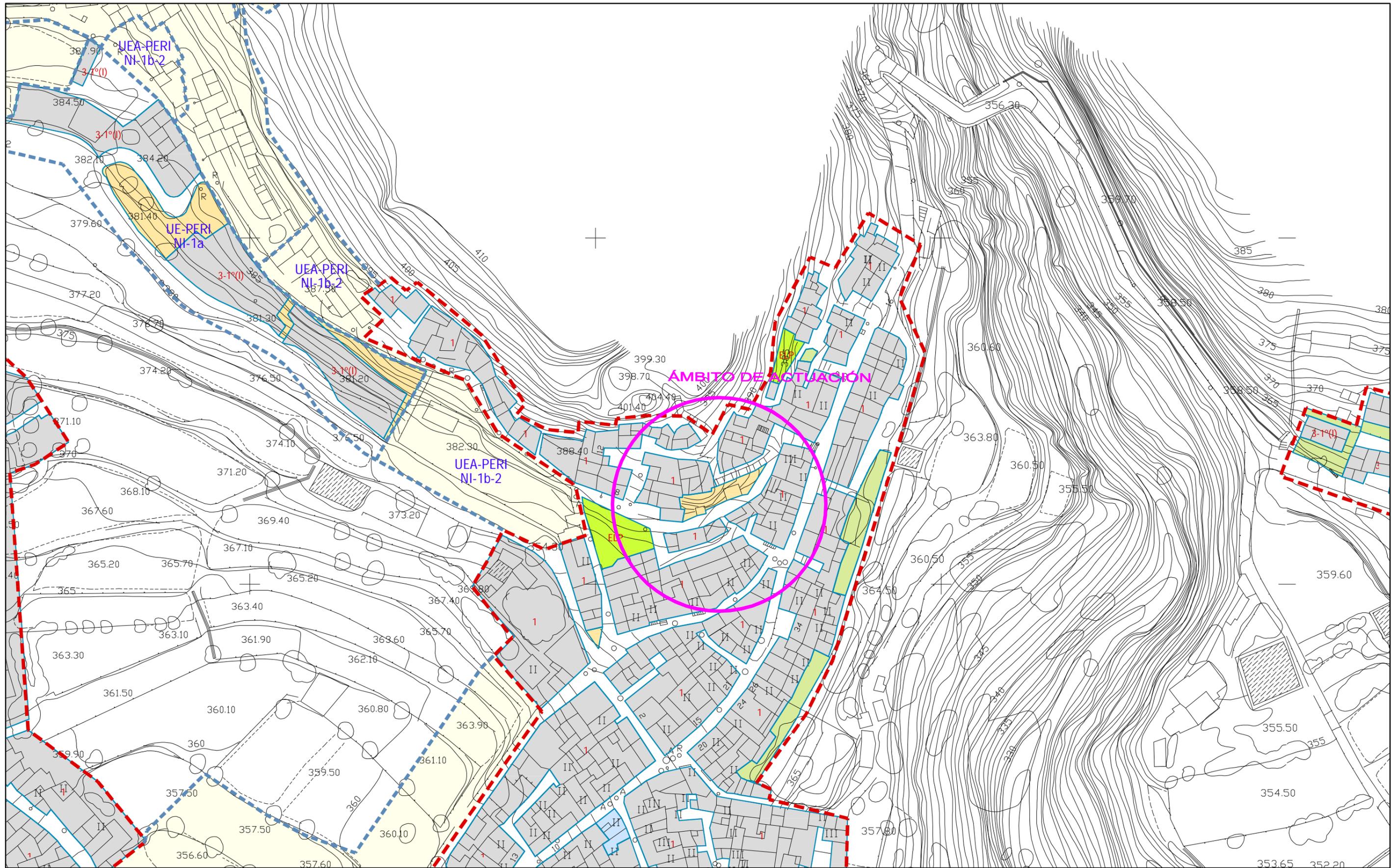
Plano nº O.1. Ordenación resultante de la modificación puntual del PGOU.

MUNICIPIO DE NÍJAR

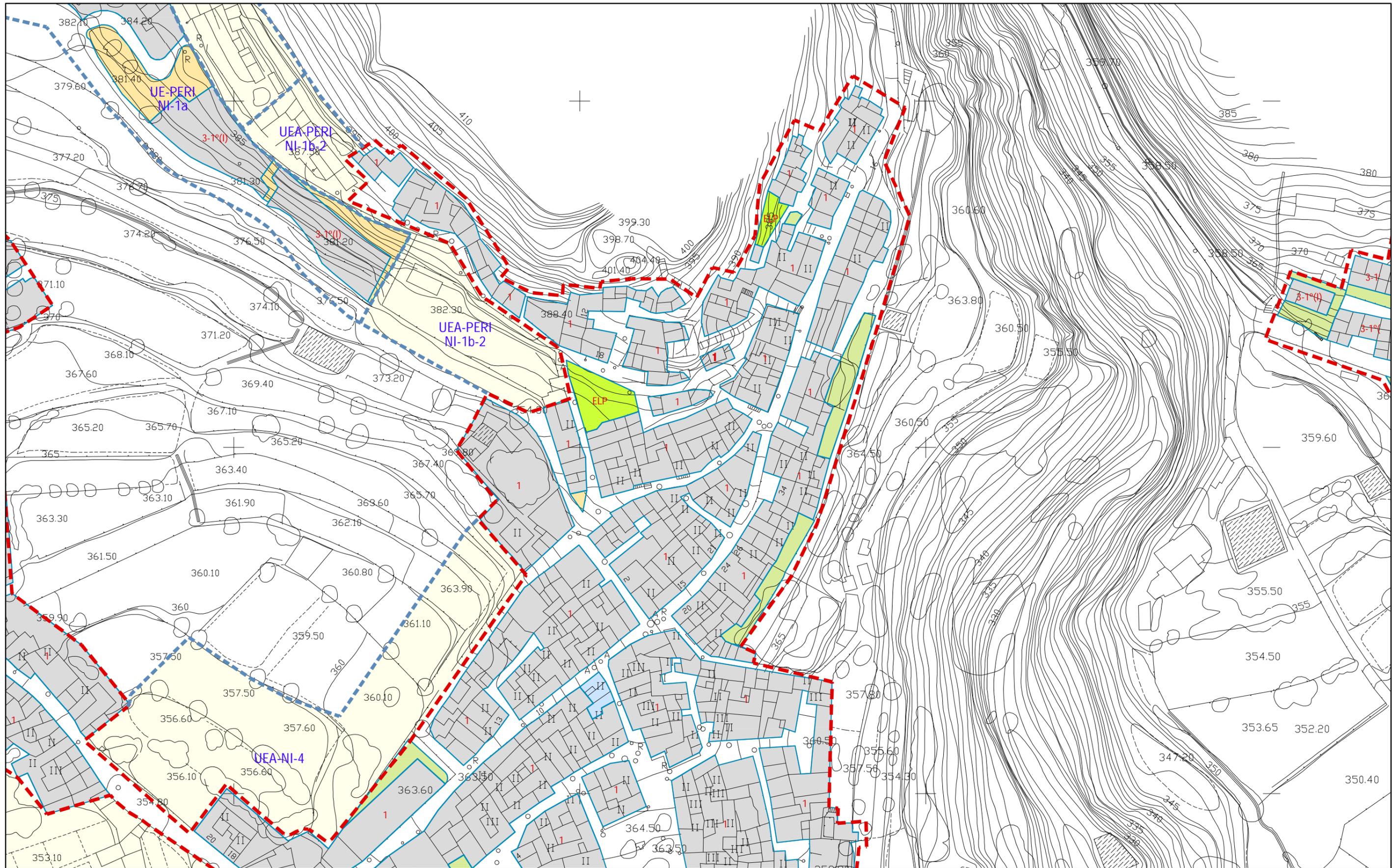


ÁMBITO DE ACTUACIÓN





	<h2 style="margin: 0;">INNOVACIÓN DE PGOU</h2> <p style="margin: 0;">Expte.: MP/11.2-2011 Documento de Aprobación Provisional</p>		
	Planos de Información MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES (Villa de Nijar)	Plano núm. 1.2 Hoja. 1 de 1	
	Ordenación Vigente	Escala. 1/1000	



	<h2>INNOVACIÓN DE PGOU</h2> <p>Expte.: MP/11.2-2011 Documento de Aprobación Provisional</p>		
	Planos de Ordenación MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES (Villa de Nijar) Ordenación Propuesta		Plano núm. O.1 Hoja. 1 de 1 Escala. 1/1.000
	(Empty space for stamp or signature)		