

MP.1/2010-DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

**INNOVACION DEL PLAN GENERAL
ORDENACION URBANISTICA.**

EXPEDIENTE: MODIFICACION PUNTUAL 1 / 2010

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NIJAR.

Julio 2010



Ayuntamiento de Níjar



DOCUMENTO I: MEMORIA DESCRIPTIVA y JUSTIFICATIVA

1.-	PROMOTOR	4
2.-	ANTECEDENTES.....	4
3.-	OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.	4
4.-	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.	5
5.-	REGIMEN, COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.....	5
6.-	JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE 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.	6
7.-	JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE 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.	6
8.-	CONCLUSIONES.....	6

ANEJOS A LA MEMORIA DESCRIPTIVA y JUSTIFICATIVA.

- ANEJO I.- SOLICITUD DE VEIASA.
- ANEJO II.- ORDENANZAS MODIFICADAS DEL PLAN PARCIAL SECTOR SAU I-10
- ANEJO III.- CAPITULO XI PGOU

DOCUMENTO II: PLANOS:

MP.1/2010-DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

DOCUMENTO I: MEMORIA DESCRIPTIVA y JUSTIFICATIVA

MP.1/2010-DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

MEMORIA

1.- PROMOTOR

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

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)

Configuran igualmente el planeamiento general vigente el conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias.

El antecedente de la presente innovación del PGOU es la comunicación de VEIASA (Verificaciones Industriales de Andalucía, S.A.), de fecha 4 de diciembre de 2.009, por la que le solicita al Ayuntamiento de Níjar su intención de instalar una estación de Inspección Técnica de Vehículos en las parcelas de equipamiento del sector SAU I-10 "La Granatilla". (se adjunta comunicación como anejo 1)

3.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.

El objeto de la presente modificación puntual es el siguiente:

- Uno.** Modificación de la zonificación del sector SAU I-10 "La Granatilla" consistente en permutar la ubicación de la parcelas nº6 (cesión del 10% del A.M.) y de la destinada a equipamiento.

Dos. Modificación de la regulación de usos compatibles en las ordenanzas de equipamiento del sector SAU I-10 "La Granatilla"

Tres. Introducción de un nuevo capítulo en el PGOU, Capítulo XI: "INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN", necesario para subsanar la ausencia de regulación en el PGOU vigente del patrimonio municipal de suelo, el derecho de superficie, las reservas de terrenos y las áreas de tanteo y retracto.

La descripción pormenorizada de cada una de las modificaciones y su justificación se contiene en los siguientes epígrafes.

3.1.- Modificación de la zonificación del sector SAU I-10 "La Granatilla" consistente en permutar la ubicación de la parcelas nº6 (cesión del 10% del A.M.) y de la destinada a equipamiento.

Tal y como puede comprobarse en la solicitud que realiza VEIASA la parcela que considera adecuada para la prestación del servicio público que tiene encomendado es en la que actualmente se ubican las parcelas de equipamiento. Esta elección está motivada esencialmente por disponer esa ubicación de fachada a la autovía y por sus condiciones de accesibilidad.

En la solicitud ya mencionada, en su expone cuarto, dice VEIASA que la forma en que edifica las instalaciones de ITV es mediante la constitución de un censo enfiteúutico sobre los terrenos de titularidad municipal que acuerdan con los ayuntamientos. Esta figura, el censo enfiteúutico, no es compatible con la calificación de equipamiento dado que se trata de bienes de dominio público.

El ayuntamiento de Níjar dispone en el sector SAU I-10 de una parcela colindante con la parcela de equipamiento cuyo uso es industrial y que se corresponde con la cesión de 10% del aprovechamiento medio. Sobre esta calificación de suelo y tipo de bien si es posible constituir el censo enfiteúutico.

A la vista de lo expuesto y como solución al problema se propone permutar la ubicación de ambas parcelas, sin modificar la superficie correspondiente a cada uso, mediante la modificación de la zonificación del sector SAU I-10.

La justificación de la modificación es la siguiente:

- Atiende al interés del servicio público que presta VEIASA y al objeto de facilitar la instalación del servicio de ITV en el municipio.
- La modificación de la ubicación de las parcelas de equipamiento no es contrario a su uso y aprovechamiento ni va en perjuicio del mismo dada la proximidad entre la

ubicación actual y la que se propone así como la similitud de sus características geométricas y topográficas.

3.2.- Modificación de la regulación de usos compatibles en las ordenanzas de equipamiento del sector SAU I-10 “La Granatilla”.

La actual regulación de usos en las parcelas de equipamiento del sector SAU I-10, ordenanzas 2 (Social), 3 (Deportivo) y 4 (Comercial) solo contempla como usos compatibles los espacios libres públicos. Esta regulación es contraria a la habitual en la técnica urbanística de permitir la compatibilidad entre los distintos usos de equipamiento.

La modificación que se propone consiste en modificar los artículos 3.2.2, 3.3.2 y 3.4.2 de las ordenanzas del Plan Parcial del Sector I-10 incluyendo en los tres la compatibilidad para cualquiera de los usos denominados como dotacionales en el capítulo 4 del PGOU.

Se adjunta como anejo 2 la redacción actual y propuesta de los citados artículos.

La justificación de la modificación es la de atender de una mejor forma al interés del servicio público que prestan las parcelas de equipamiento optimizando sus posibilidades de uso.

3.3.- Introducción de un nuevo capítulo en el PGOU, Capítulo XI: “INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN”.

El PGOU vigente no regula esta materia por lo que se incluye un nuevo capítulo (capítulo XI) en el documento de Normas Urbanísticas. El nuevo capítulo consta de 19 artículos estructurados en cuatro secciones:

- Sección 1ª: Disposiciones Generales.
- Sección 2ª: El Patrimonio Municipal de Suelo.
- Sección 3ª: Instrumentos para la Ampliación, Conservación y Control del Patrimonio Municipal de Suelo
- Sección 4ª: Determinaciones relativas a la vivienda protegida.

Se adjunta como anejo 3 la redacción propuesta para el capítulo XI.

4.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La presente modificación es conveniente al interés público de la acción urbanística por las siguientes razones:

Primero. La modificación de la zonificación del sector SAU I-10 “La Granatilla” es conveniente dado que permitirá la instalación de un servicio público “la

inspección técnica de vehículos” cuyo interés general y beneficio para el municipio es incuestionable.

Segundo. La modificación de la regulación de usos compatibles en las ordenanzas de equipamiento del sector SAU I-10 “La Granatilla” es conveniente dado que amplía las clases de dotaciones que pueden instalarse en esas parcelas facilitando el servicio público que deben prestar.

Tercero. La introducción de un nuevo capítulo en el PGOU, Capítulo XI: “INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN”, es conveniente para subsanar la carencia en el PGOU de regulación de estos aspectos.

La presente modificación es oportuna en estos momentos, y con carácter general, puesto que solo tras la adaptación parcial de las Normas Subsidiarias es posible acometer las mencionadas modificaciones.

También es oportuna puesto que es ahora cuando se ha producido la solicitud de VEIASA.

5.- RÉGIMEN, COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

El régimen de las innovaciones del planeamiento se regula los artículos 36 y 37 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En relación a esta regulación 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 dado que no propone una alteración integral de la ordenación establecida en el PGOU ni una alteración sustancial de la ordenación estructural del mismo.

La innovación no afecta a las determinaciones estructurales del PGOU por lo que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 de la LOUA su aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de Níjar.

La modificación de la zonificación del sector SAU I-10 “La Granatilla” tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de una parcela destinada equipamientos por lo que **si requiere** el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.

La modificación de la regulación de usos compatibles en las ordenanzas de equipamiento del sector SAU I-10 “La Granatilla” y la introducción de un nuevo capítulo en el PGOU, el Capítulo XI, no tienen por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, por lo que **no requieren** el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.

Determina el artículo 36.2.c), regla 3ª que 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 afectarle.

La modificación puntual puede considerarse que afecta a la ordenación de un área de suelo urbano de ámbito reducido y específico por lo que se propone la notificación individualizada del procedimiento de información pública a los titulares de las parcelas catastrales incluidas en el polígono 46989 y la entidad de conservación del Sector I-10.

6.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE 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.

Establece la disposición legal que titula el epígrafe 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.

El titular de todas las parcelas objeto de modificación en su uso es, desde hace mas de 5 años, el Ayuntamiento de Níjar.

7.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA DISPOSICIÓN 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.

La innovación que se propone no implica un incremento de la población ni de la superficie de suelo urbanizado del municipio por lo que no es necesaria la justificación.

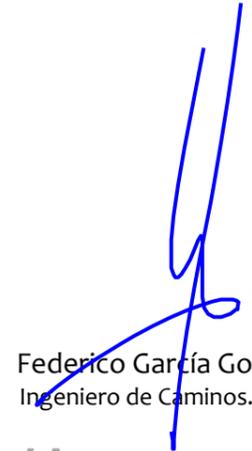
8.- CONCLUSIONES

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

Almería abril de 2010



Maria del Mar Salvador Teodoro
Ingeniero de Obras Públicas



Federico García González
Ingeniero de Caminos.

MP.1/2010-DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

MP.1/2010-DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Anejos a la memoria descriptiva y justificativa

- ANEJO I.- SOLICITUD DE VEIASA.
- ANEJO II.- ORDENANZAS MODIFICADAS DEL PLAN PARCIAL SECTOR SAU I-10
- ANEJO III.- CAPITULO XI PGOU

MP.1/2010-DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ANEJO I.- SOLICITUD DE VEIASA



AL AYUNTAMIENTO DE NIJAR

D. Antonio Llaguno Rojas, mayor de edad, con DNI. nº 23.204.928, con domicilio en el de la Empresa Pública de la Junta de Andalucía, VERIFICACIONES INDUSTRIALES DE ANDALUCÍA S.A., sita en Sevilla, c/ Albert Einstein 2, Edificio VEIASA, Isla de la Cartuja y actuando en nombre y representación de la referida entidad mercantil respetuosamente comparece y como mejor proceda,

DICE

PRIMERO.- Que Verificaciones Industriales de Andalucía S.A. (VEIASA) es una Empresa Pública de la Junta de Andalucía que tiene encomendadas la realización de las actuaciones de inspección y control de las reglamentaciones derivadas de la aplicación de las distintas reglamentaciones industriales y mineras y en especial la gestión del servicio público de ITV y de control metroológico, por el Decreto 177/1989, de 25 de julio, de Presidencia de la Junta de Andalucía.

SEGUNDO.- La Inspección Técnica de Vehículos, (ITV), es un servicio con el que se pretende reducir la incidencia de los accidentes por fallos mecánicos sobre la Seguridad Vial, así como controlar el nivel de emisiones contaminantes producidas por los vehículos a motor, en aras a la preservación del Medio Ambiente. Seguridad Vial y Medio Ambiente son por tanto las coordenadas en que se enmarca este servicio público.

Actualmente la red de estaciones de ITV de VEIASA esta integrada por 50 estaciones ITV fijas. Esta extensa red, con una capacidad inspectora total próxima a los dos millones doscientas mil (2.200.000) inspecciones por año, sigue su evolución para acercar y mejorar la cobertura de este servicio.

Así hoy en día se presta servicio en las siguientes ciudades:

Huerca-Almería (La Cepa), Huerca-Almería (Zamarula), Vicar, Albox, Vera, Berja, Vélez- Rubio, San Fernando, Villamartín, Jerez de la Frontera, Chipiona, Córdoba (Ingeniero Torres Quevedo), Córdoba (Ingeniero Torroja y Miret), Pozoblanco, Peñarroya, Baena, Lucena, Granada, Peligros, Baza, Loja, Motril, Huescar, Guadix, Las Gabias, Huelva, Tharsis, La Palma del Condado, Zalamea la Real, Alcalá La Real, Jaén, Guarromán, Úbeda, Beas de Segura, Andujar, Quesada, Algarrobo, Antequera, Ronda, Málaga (Guadalhorce), Málaga (El Palo), Estepona, Osuna, Utrera, Carmona, Cazalla de la Sierra, Écija, Gelves, La Rinconada y Alcalá de Guadaíra.



La Junta de Andalucía, a través de la Ley 18/2003, de medidas fiscales y administrativas, en su artículo 127 estableció que será VEIASA, como medio instrumental propio y servicio técnico de la Administración, quien preste en exclusiva el servicio de ITV en toda la Comunidad Autónoma de Andalucía.

TERCERO.- Dándose la circunstancia de que en el término municipal de Níjar, no existe ninguna estación de Inspección Técnica de Vehículos (ITV), se ha considerado la posibilidad de establecer en dicha ciudad una estación de ITV.

CUARTO.- VEIASA edifica las instalaciones de ITV sobre terrenos propiedad de los Ayuntamientos respectivos o de entidades públicas del suelo, sobre los cuales se constituye en forma de censo enfiteútico (artículos 1604 y ss. Del Código Civil), un gravamen con las condiciones que de mutuo acuerdo se establezcan.

QUINTO.- Así pues, y tras las conversaciones mantenidas con ese Ayuntamiento, nos dirigimos a usted para transmitirle nuestro interés en disponer de las parcelas, actualmente destinadas a equipamiento, correspondientes al sector I-10 "La Granatilla", en Níjar (Almería).

Por lo expuesto,

SOLICITO DEL AYUNTAMIENTO DE NIJAR, que teniendo por presentado este escrito, con su copia, lo admita y tras los trámites oportunos, proceda de acuerdo a lo solicitado en el cuerpo del mismo. En Sevilla a 04 de diciembre de 2009.


Firmado Antonio Llaguno Rojas
Consejero Delegado

ANEJO II.- ORDENANZAS MODIFICADAS DEL PLAN PARCIAL SECTOR SAU I-10

Los artículos de las ordenanzas del Plan Parcial de Ordenación del sector I-10 que son objeto de modificación son el 3.2.2, 3.3.2 y 3.4.2. A continuación se reproducen el texto actual y el texto que se propone.

ORDENANZA 2 - SOCIAL

Art. 3.2.2.- USOS:

Redacción actual:

3.2.- ORDENANZA 2 - SOCIAL

3.2.1.- ÁMBITO

La Ordenanza 2 es de aplicación a la parcela destinada a la dotación de Equipamiento Social, tal como se refleja en el Plano P-2 de los de Ordenación del Plan.

3.2.2.- USOS

Los usos permitidos son los relacionados con la definición de Equipamiento Social (espectáculos, religiosos, sindicales, residencias, etc.).

El uso de restaurante se considera uso permitido como equipamiento social.

El uso de Espacio Libre será compatible en todo caso.

Redacción propuesta:

3.2.2.- USOS

El uso característico es el dotacional en la clase Administrativo-Sociocultural, categorías 7ª a 9ª (art. 4.7.1.B PGOU).

Son compatibles, sin limitación, todos los usos definidos como dotacional en el art. 4.7.1 del PGOU.

El uso de espacio libre es compatible en todo caso.

ORDENANZA 3 - DEPORTIVO

Art. 3.3.2.- USOS:

Redacción actual:

3.3.- ORDENANZA 3 - DEPORTIVO

3.3.1.- ÁMBITO

La Ordenanza 3 es de aplicación a la parcela destinada a la dotación de Equipamiento Deportivo, tal como se refleja en el Plano P-2 de los de Ordenación del Plan.

3.3.2.- USOS

Los usos permitidos son los relacionados con el Deporte al aire libre o bajo cubierta.

El uso de Espacio Libre es compatible en todo caso.

Redacción propuesta:

3.3.2.- USOS

El uso característico es el dotacional en la clase deportivo, categorías 18ª y 19ª (art. 4.7.1.F PGOU)

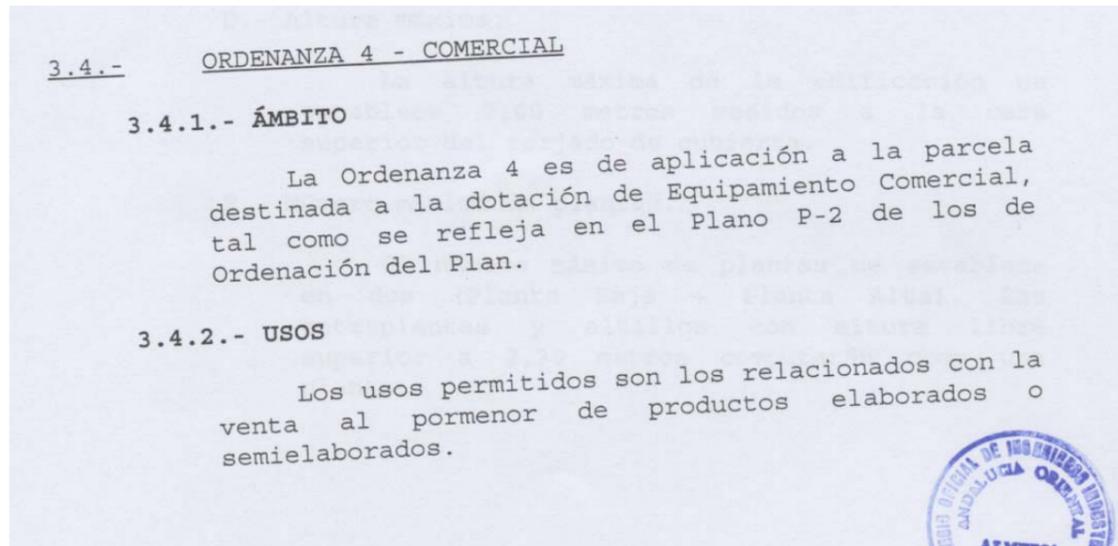
Son compatibles, sin limitación, todos los usos definidos como dotacional en el art. 4.7.1 del PGOU.

El uso de espacio libre es compatible en todo caso.

ORDENANZA 4 - COMERCIAL

Art. 3.4.2.- USOS:

Redacción actual:



Redacción propuesta:

3.4.2.- USOS

El uso característico es el terciario en la clase Comercio, categorías 1ª a 5ª (art. 4.5.1.A PGOU).

Son compatibles, sin limitación, todos los usos definidos como dotacional en el art. 4.7.1 del PGOU.

El uso de espacio libre es compatible en todo caso.

ANEJO III.- CAPITULO XI PGOU

CAPITULO XI. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

SECCIÓN 1ª: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 11.1.- Criterios Generales.

De acuerdo con los apartados 1.e) y 2.e) del artículo 3 y el apartado C) del artículo 9 de la LOUA, el presente Plan General tiene como objeto, entre otros, la formalización de una política de intervención en el mercado del suelo y de la edificación, que garantice la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, evitando la especulación del suelo y especialmente facilitando el acceso de la población a una vivienda digna mediante el fomento de la promoción de viviendas de carácter social.

La definición de una política de intervención sobre en el mercado del suelo no puede tener un carácter cerrado y finalista, sino programático e instrumental, que permita su adaptación a las distintas demandas y circunstancias que se produzcan durante la vigencia del Plan General. En atención a lo anterior se establecen los objetivos generales prioritarios de la intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, así como los instrumentos urbanísticos locales para su consecución.

Artículo 11.2.- Objetivos Generales de la Intervención Municipal en el Mercado del Suelo y la Edificación.

El Plan General se propone los siguientes objetivos para la intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación:

- Garantizar la existencia de suelo clasificado y ordenado suficiente para el desarrollo urbano.
- Garantizar el derecho a la vivienda.
- Garantizar la disponibilidad de suelo residencial de propiedad pública para desarrollar políticas de vivienda protegida destinadas satisfacer las necesidades de los usuarios con mayores dificultades para ejercer su derecho a una vivienda.
- Impedir la retención de los solares y del suelo urbanizado.
- Garantizar la existencia de suelo para la localización de dotaciones y servicios públicos.
- Garantizar la existencia de suelo para la localización de nuevas actividades productivas a precios ajustados a la capacidad económica de dichas actividades.

- Garantizar la existencia de suelo residencial en el mercado, adecuado a los distintos tipos de promoción.
- Garantizar la existencia de suelo clasificado para la satisfacción de la demanda de ocio, de segunda residencia, y de uso turístico.
- Facilitar el acceso de promotores públicos, cooperativas y promotores privados al suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección pública.
- Facilitar a promotores públicos el suelo necesario para la construcción de viviendas de promoción pública.
- Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección local, otros tipos de promoción a precio tasado y, en general, de protección pública.
- Impedir las transacciones especulativas con viviendas o edificaciones que hayan sido objeto de algún tipo de protección pública.
- Potenciar la rehabilitación y uso del patrimonio edificado.

Artículo 11.3. Instrumentos de Intervención en el Mercado del Suelo y la Edificación.

Para la consecución de los objetivos anteriores, el Plan General y la actividad urbanística municipal, de conformidad con lo establecido en la LOUA, utilizarán los siguientes instrumentos, con el desarrollo que de los mismos se hace en los epígrafes siguientes:

- Uno. El Patrimonio Municipal de Suelo y los instrumentos para su gestión, ampliación, mantenimiento y control.
- Dos. Las reservas municipales de terrenos para la ampliación del patrimonio municipal de suelo.
- Tres. El derecho de superficie.
- Cuatro. La delimitación de áreas de tanteo y retracto.
- Cinco. El establecimiento como calificación urbanística específica la de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

SECCIÓN 2ª: EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

Artículo 11.4.- Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. El Ayuntamiento de Níjar tiene constituido su Patrimonio Municipal de Suelo, con las siguientes finalidades:

- Preferentemente, la adquisición y promoción de suelo destinado a vivienda de protección pública.
- Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- Facilitar la ejecución del Plan General y del planeamiento que lo desarrolle.
- Incidir en la formación de precios del suelo y la edificación para los distintos usos, mediante la intervención pública en el mercado.
- Facilitar la consecución de los objetivos establecidos en el artículo 11.2 para la intervención municipal el mercado del suelo y especialmente una oferta suficiente con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

2. Los bienes y recursos que, conforme a lo dispuesto en el artículo 72 de la LOUA, deban integrar el Patrimonio Municipal de Suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone el Título III de la citada Ley.

Artículo 11.5.- Naturaleza.

De conformidad con el artículo 70 de la LOUA, el Patrimonio Municipal de Suelo integra un patrimonio separado a todos los efectos del restante patrimonio del Ayuntamiento.

Artículo 11.6.- Registro del Patrimonio Municipal de Suelo.

El Ayuntamiento de Níjar dispondrá de un registro del Patrimonio Municipal de Suelo que, con carácter público, será comprensivo, en los términos que se precise reglamentariamente, de los bienes integrantes y depósitos en metálico, de las enajenaciones y cesiones de bienes y del destino final de éstos.

Dicho registro estará sujeto al régimen de fiscalización propio de la gestión presupuestaria, en los términos que a tal fin se precisen reglamentariamente.

Artículo 11.7.- Bienes y Recursos Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

1.- Integrarán el Patrimonio Municipal de Suelo:

- 1.1.- Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación del municipio en el aprovechamiento urbanístico, sean éstas por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.
- 1.2.- Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico.
- 1.3.- Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.
- 1.4.- Los ingresos obtenidos por las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, una vez descontado el coste de la actividad administrativa de inspección.
- 1.5.- Los recursos derivados de la gestión del Patrimonio Municipal del Suelo y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.
- 1.6.- Los terrenos y las construcciones adquiridos por el Ayuntamiento en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la LOUA.
- 1.7.- Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del municipio. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o sujeta a condiciones concretas.
- 1.8.- Cualquier otro que se prevea por la legislación aplicable.

2.- Los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del suelo estarán sometidos al régimen que para ellos establece la Legislación urbanística y, conforme a lo dispuesto en el artículo 69.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el sometimiento a dicho régimen jurídico será independiente de la constitución formal de dicho patrimonio.

Artículo 11.8.- Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de los fines previstos en la LOUA y en este Plan General, siendo aplicable a los bienes que lo integran el mismo régimen de los bienes patrimoniales

municipales en todo lo no previsto expresamente sobre dicho régimen en la LOUA.

2. Para la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo el Ayuntamiento podrá hacer uso de todas las formas previstas en la LOUA y en el presente Plan para la ejecución del planeamiento.

3. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo podrá realizarse directamente por el Ayuntamiento o encomendarse a organismos o entidades pertenecientes al mismo, cuyo capital sea exclusivamente municipal.

4. De conformidad con el artículo 71 de la LOUA el Ayuntamiento o el organismo o entidad gestora del Patrimonio Municipal de Suelo, podrá recurrir al crédito, incluso con garantía hipotecaria sobre los bienes integrantes del mismo, para su constitución, ampliación y, en general, gestión del mismo, todo ello en los términos previstos en la legislación aplicable.

5. Los ingresos procedentes de la enajenación o explotación del Patrimonio Municipal de Suelo deberán aplicarse, según establece el artículo 75 de la LOUA, a la conservación y ampliación de dicho patrimonio.

6. El Ayuntamiento en la gestión del Patrimonio Municipal del suelo atenderá a los cauces de colaboración inter-administrativa con otras Administraciones titulares de bienes integrantes de dicho patrimonio en el término municipal de Níjar, todo ello, en los términos que se establezcan en la legislación administrativa.

Artículo 11.9.- Destino de los terrenos y construcciones integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. El destino de los terrenos y construcciones que integren el Patrimonio Municipal de Suelo, una vez incorporados al proceso urbanizador y edificatorio deberá realizarse conforme a su calificación urbanística y a la regulación contenida en el presente artículo.

2. El suelo cuyo calificación sea apta para el uso residencial se destinará:

2.1.- Si la calificación urbanística de los terrenos es la específica de vivienda protegida, en todo caso, el destino de los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo deberán ser el de viviendas de protección oficial o el de otro régimen de protección pública.

2.2.- Si el uso admitido por el planeamiento es el genérico de vivienda, los terrenos del Patrimonio Municipal de Suelo, deberán ser destinados a la construcción de Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública. No obstante, de forma excepcional y justificada tanto en las condiciones particulares de la edificación establecidas por el planeamiento como en una mejor gestión del

propio patrimonio, los terrenos y construcciones podrán ser enajenados y destinados a otros tipos de viviendas.

3. El suelo cuya calificación sea incompatible con la vivienda protegida se destinará a usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por el presente Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, bien por decisión del órgano competente.

4. El suelo cuya calificación sea incompatible con la vivienda protegida podrá también destinarse a cualquiera de los usos admitidos por este Plan o el planeamiento que lo desarrolle, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo y así se declare motivadamente por el Ayuntamiento por su interés público o social.

5. En relación a lo señalado en el epígrafe 2.2 del presente artículo se considera que existe justificación para excepcionalmente no destinar una parcela del patrimonio municipal de uso sea residencial a vivienda de protección pública en los siguientes casos:

- Cuando según las determinaciones del planeamiento, la media de superficie construida por vivienda supere en un 20% la superficie máxima para las viviendas sometidas a algún régimen de protección.
- Cuando la tipología impuesta por la ordenanza de aplicación sea inadecuada para la construcción de vivienda protegida.
- Cuando la ubicación del suelo haga previsible su destino para segunda residencia o residencia turística.
- Cuando el planeamiento prevea sobre las parcelas otros usos no residenciales en una proporción de edificabilidad superior al 40% de la destinada al uso residencial.
- Cuando los suelos se ubiquen en una zona que, por la mayoritaria existencia de viviendas protegidas en la misma, haga recomendable la promoción de otro tipo de viviendas.
- Cuando el suelo se localice en unidades de ejecución, u otros ámbitos urbanísticos, cuyo aprovechamiento corresponda mayoritariamente al Patrimonio Municipal de Suelo o a otros patrimonios públicos de suelo, pudiendo dar lugar la total utilización para viviendas protegidas del suelo a zonas urbanas no diversificadas socialmente.
- La anterior relación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que el Ayuntamiento podrá apreciar otras justificaciones distintas.

6. A los efectos de los epígrafes 3 y 4 del presente artículo y conforme al artículo 75.1.b de la LOUA, se consideran usos de interés público los siguientes

- Los usos así considerados por acuerdo del Pleno del ayuntamiento.
- Las dotaciones públicas señaladas en los artículos 10 y 17 de la LOUA.
- Los equipamientos privados y usos integrantes de los servicios privados de interés social.
- Los usos declarados de interés público por disposición normativa
- Otros usos expresamente declarados como de interés público por el Ayuntamiento mediante la aprobación de unas Ordenanzas específicas

Artículo 11.10.- Destino de los ingresos y recursos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

- a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo. Dentro de este apartado se podrá incluir la compra de viviendas con destino a protección pública.
- c) La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Se considera dentro de este apartado la adquisición de acciones o participación en metálico o en especie, de entidades de gestión urbanística cuyo objeto social responda a sus fines.
- d) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación, y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada. Este Plan General precisa que el porcentaje máximo de los ingresos que pueden aplicarse a estos destinos será el 25 por ciento del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente patrimonio público de suelo.

Artículo 11.11.- Disposición sobre los Bienes del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. Los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo podrán ser enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local, salvo el de adjudicación directa. La enajenación se realizará preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial u otros regímenes de protección pública, asimismo, el concurso será preceptivo cuando los bienes se destinen a usos declarados de interés público conforme a lo establecido en el artículo 75.1.b de la LOUA. Los pliegos de condiciones que rijan tales enajenaciones contendrán como mínimo los plazos para la realización de la edificación y urbanización, en su caso, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento que tenga atribuido el terreno.

2. Los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo podrán ser cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y a los usos previstos en el artículo 75.1.b de la LOUA, directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquier otra Administración pública territorial y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.

3. Los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo podrán ser cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.

4. Los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo podrán ser enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) anterior o de la celebración de los concursos previstos en la letra c), cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos de condiciones o bases por los que éstos se hayan regido.

SECCIÓN 3ª: INSTRUMENTOS PARA LA AMPLIACIÓN, CONSERVACIÓN Y CONTROL DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

Artículo 11.12.- Reservas Municipales de Terrenos.

1. Las reservas municipales de terrenos tienen por finalidad la adquisición de suelo por el Ayuntamiento para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo en los términos establecidos en el artículo 73 de la LOUA.
2. En ejecución del presente Plan General el Ayuntamiento podrá delimitar reservas de terrenos que afecten a sistemas generales o a cualquier clase de suelo urbanizable.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá también delimitar reservas de terrenos en suelo no urbanizable con las siguientes finalidades:

- 3.1.- Facilitar la ejecución de futuras revisiones del planeamiento.
- 3.2.- Proteger o preservar las características del suelo no urbanizable.
- 3.3.- Preservar suelos que puedan tener un carácter estratégico en la ordenación territorial o urbanística.

4. La delimitación de las reservas de terrenos indicadas en los dos apartados anteriores se formularán por el procedimiento para la delimitación de las unidades de ejecución.

5. La delimitación de las reservas de terrenos con las finalidades previstas en los apartados anteriores comportará:

- 5.1.- La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa en las condiciones establecidas en el artículo 73.2.a) de la LOUA.
- 5.2.- La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en el artículo 78 y siguientes concordantes de la LOUA en favor del municipio.

6. Mediante convenio de colaboración el municipio y la Junta de Andalucía podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo en los términos del convenio adquirir ambas administraciones en las reservas delimitadas.

Artículo 11.13.- Incorporación al Proceso Urbanizador de los Terrenos Objeto de Reserva Para el Patrimonio Municipal de Suelo.

1. La incorporación al proceso urbanizador de las reservas de terrenos requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico regulados en la LOUA. Para la incorporación de las reservas en suelo no urbanizable se precisará la innovación del presente Plan.

2. La aprobación de cualquier instrumento de planeamiento con ordenación pormenorizada en cuyo ámbito queden incluidos terrenos comprendidos en una reserva delimitada, determinará, sin necesidad de trámite o decisión algunos, el cese del régimen derivado de dicha reserva, quedando legalmente afectados a la ejecución del planeamiento.

Artículo 11.14.- Derecho de Superficie.

1. El Ayuntamiento de Níjar y demás entidades públicas, así como los particulares, podrán constituir el derecho de superficie en bienes de su propiedad o integrantes de los correspondientes patrimonios públicos de suelo con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle.

2. La concesión del derecho de superficie por el Ayuntamiento de Níjar y demás entidades públicas y su constitución por lo particulares gozará, en los términos previstos en la legislación urbanística, de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

3. En cuanto a su régimen jurídico, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal.

4. El procedimiento de constitución del derecho de superficie sobre suelos pertenecientes a los patrimonios públicos de suelo, se regirá por lo dispuesto en el artículo 77 de la LOUA en sus diversos supuestos.

Artículo 11.15.- Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto.

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle, incrementar el Patrimonio Municipal de Suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos del planeamiento, el municipio podrá delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones, en su caso, quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la administración municipal.

2. Al delimitarse las áreas de tanteo y retracto deberá establecerse si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosas o disconformes con la ordenación aplicable.

3. Si el ámbito delimitado hubiese sido declarado o se declarase, en todo o en parte, como área de rehabilitación o de gestión integrada, en el correspondiente acuerdo podrá establecerse que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto como fraccionadamente en régimen o no de división horizontal.

4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.

5. Igualmente, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios

máximos de venta de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que impongan dicha limitación, se podrán delimitar áreas en las que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas.

6. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

Artículo 11.16.- Procedimiento para la Delimitación de las Áreas de Tanteo y Retracto.

1. La delimitación de las áreas a que se refiere el artículo anterior podrá efectuarse por el planeamiento que desarrolle el presente Plan General o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. En la documentación específica relativa a la delimitación deberá figurar una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado y una relación de bienes y derechos afectados, siendo preceptiva la notificación a los propietarios previamente al trámite de información pública.

3. En el sistema de expropiación, la delimitación de la unidad de ejecución supondrá la delimitación del área para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, siempre que aquella contenga la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados.

Artículo 11.17.- Otras Condiciones Regulatoras de los Derechos de Tanteo y Retracto.

El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se realizará conforme a lo establecido en los artículos del 80 al 84 de la LOUA.

SECCIÓN 4ª. DETERMINACIONES RELATIVAS A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA “VIVIENDA PROTEGIDA”.

Artículo 11.18.- Calificación “Vivienda Protegida”.

Se consideran determinaciones estructurales la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida y la distribución cuantitativa de que esta calificación se hace en las fichas reguladoras de sectores y unidades de ejecución.

En aquellos casos en los que el presente Plan, o sus instrumentos de desarrollo, establezcan una reserva mínima de viviendas protegidas únicamente podrá destinarse a:

- Viviendas de Protección Oficial conforme a la normativa vigente en cada momento.
- Viviendas de Protección Pública, entendiéndose por tal, las que cumpliendo las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan por la normativa autonómica, sean calificadas como tales por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía. Del mismo modo, excepcionalmente, se podrán considerar viviendas de protección pública a estos efectos, aquellas que cumpliendo las condiciones de uso, destino, calidad y precio de venta o alquiler que se establezcan en la normativa autonómica, puedan ser declaradas como tales por la citada Consejería.

Artículo 11.19.- Instrumentos de Ordenación para la Ubicación en Parcelas Edificables de las Viviendas Protegidas

1. La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

- a) El Plan Parcial en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable en los que el Plan General no establece la ordenación pormenorizada completa, la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.
- b) El Plan Especial o Estudio de Detalle en las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida.
- c) El Estudio de Detalle en los sectores de suelo urbanizable ordenado.
- d) El Estudio de Detalle en los sectores y áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada.

2. Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

DOCUMENTO II: PLANOS

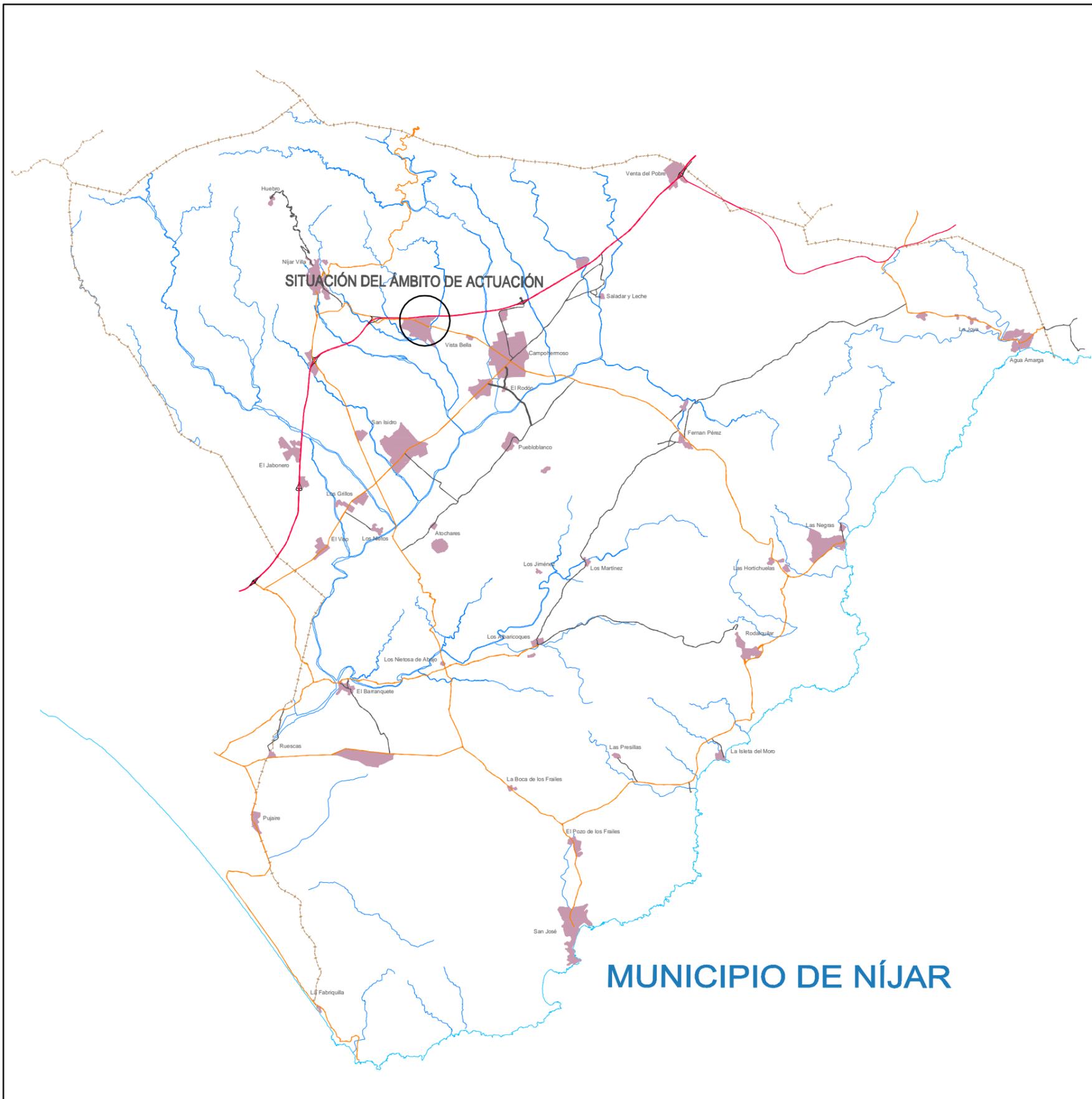
II.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN

II.1.1.- Situación

II.1.2.- Ordenación vigente.

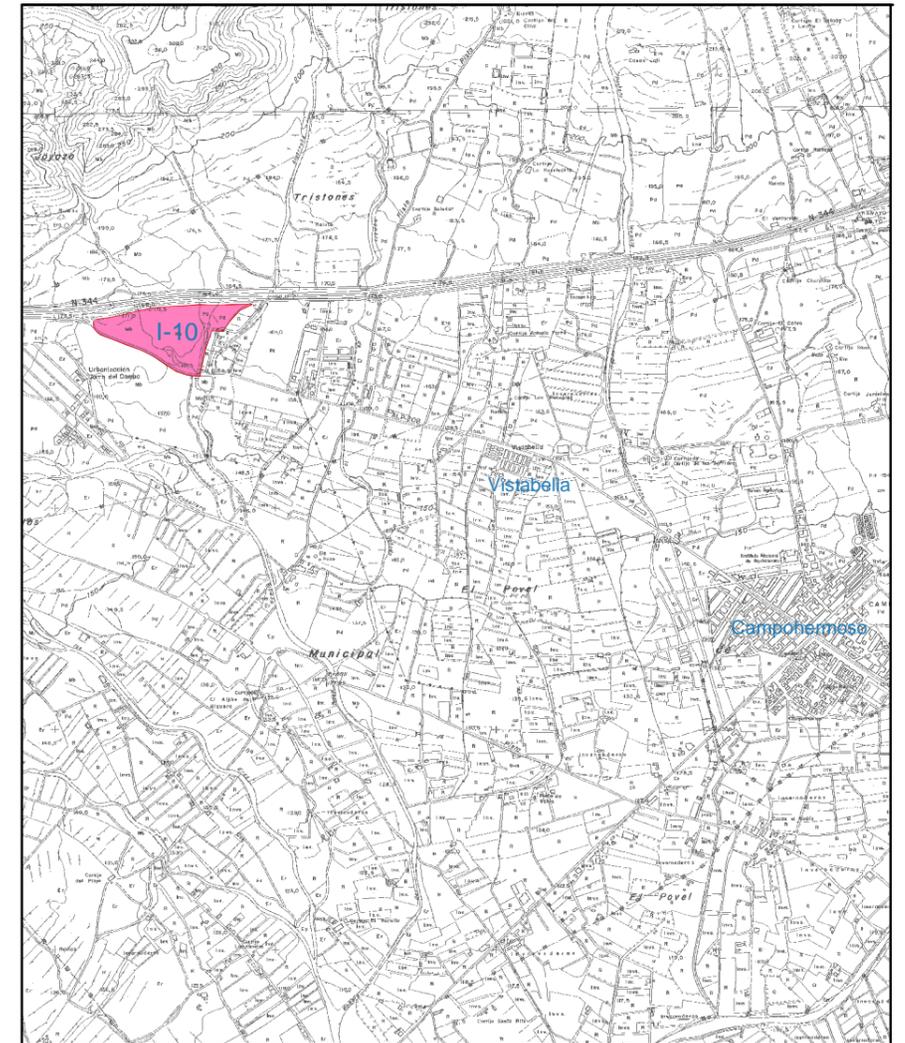
II.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

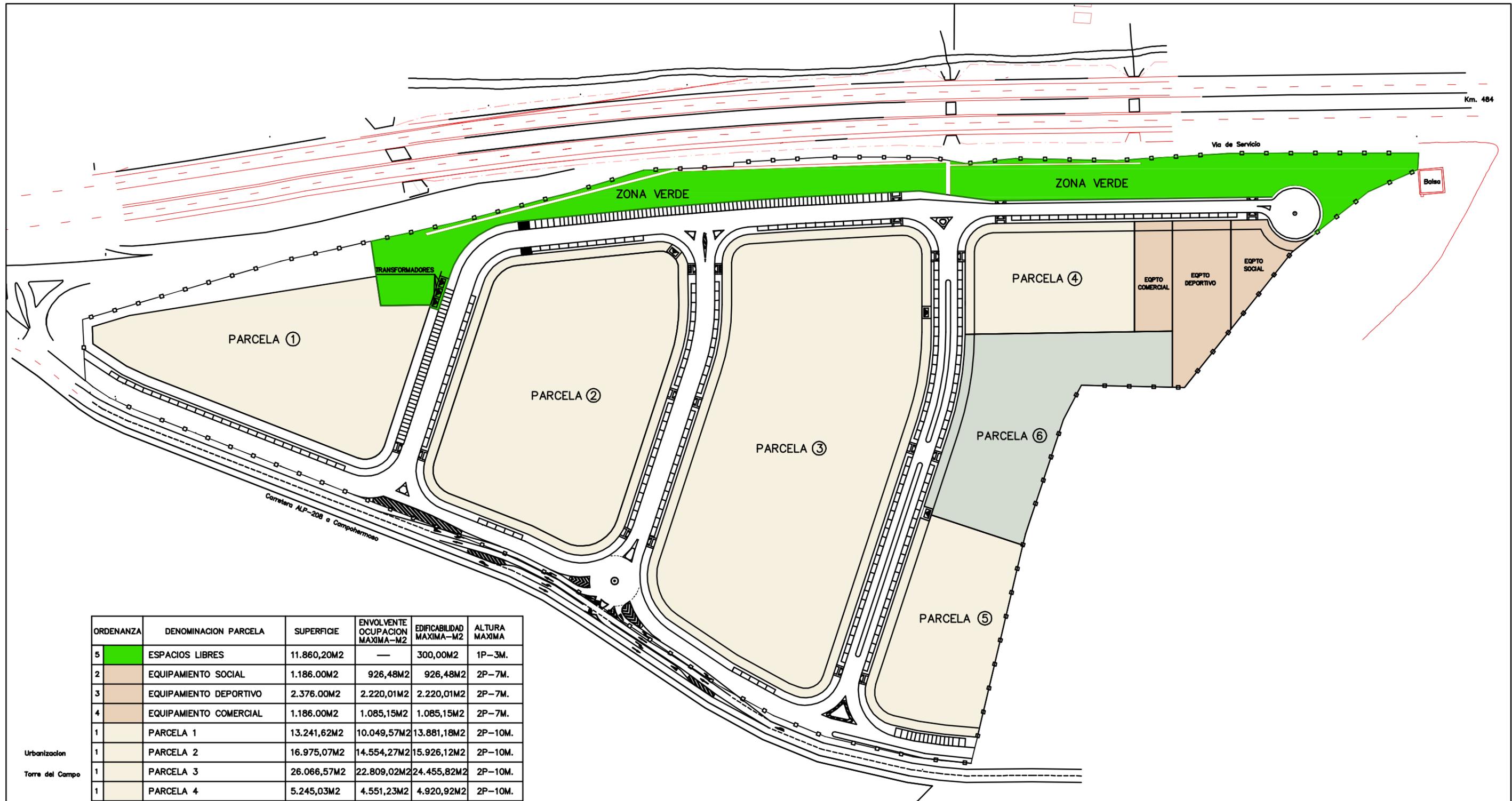
II.2.1.- Ordenación propuesta.



MUNICIPIO DE NÍJAR

ÁMBITO DE ACTUACIÓN



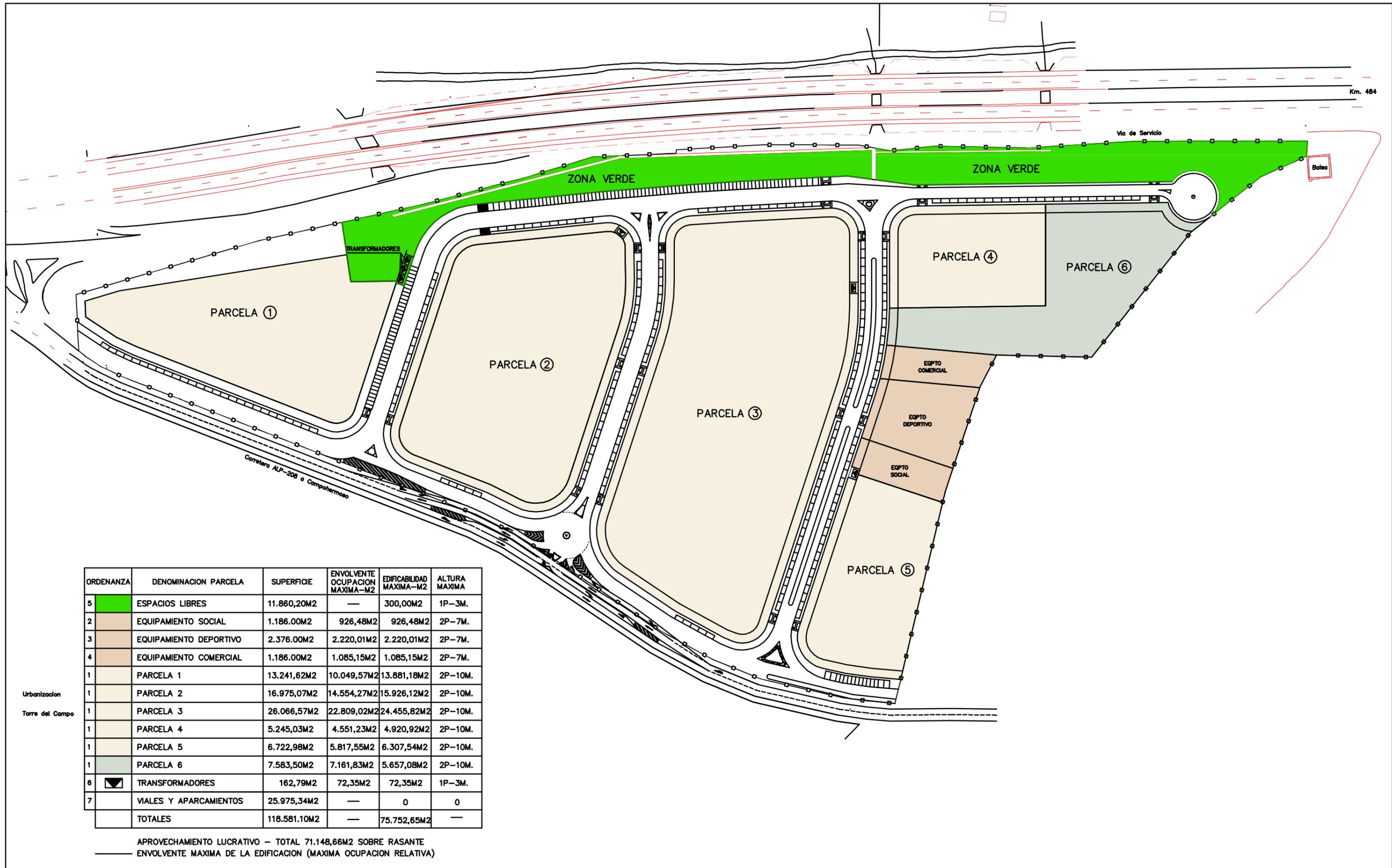


ORDENANZA	DENOMINACION PARCELA	SUPERFICIE	ENVOLVENTE OCUPACION MAXIMA-M2	EDIFICABILIDAD MAXIMA-M2	ALTURA MAXIMA
5	ESPACIOS LIBRES	11.860,20M2	—	300,00M2	1P-3M.
2	EQUIPAMIENTO SOCIAL	1.186,00M2	926,48M2	926,48M2	2P-7M.
3	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	2.376,00M2	2.220,01M2	2.220,01M2	2P-7M.
4	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	1.186,00M2	1.085,15M2	1.085,15M2	2P-7M.
1	PARCELA 1	13.241,62M2	10.049,57M2	13.881,18M2	2P-10M.
1	PARCELA 2	16.975,07M2	14.554,27M2	15.926,12M2	2P-10M.
1	PARCELA 3	26.066,57M2	22.809,02M2	24.455,82M2	2P-10M.
1	PARCELA 4	5.245,03M2	4.551,23M2	4.920,92M2	2P-10M.
1	PARCELA 5	6.722,98M2	5.817,55M2	6.307,54M2	2P-10M.
1	PARCELA 6	7.583,50M2	7.161,83M2	5.657,08M2	2P-10M.
6	TRANSFORMADORES	162,79M2	72,35M2	72,35M2	1P-3M.
7	VIALES Y APARCAMIENTOS	25.975,34M2	—	0	0
	TOTALES	118.581,10M2	—	75.752,65M2	—

— APROVECHAMIENTO LUCRATIVO - TOTAL 71.148,66M2 SOBRE RASANTE
 — ENVOLVENTE MAXIMA DE LA EDIFICACION (MAXIMA OCUPACION RELATIVA)

Urbanizacion
Torre del Campo





ORDENANZA	DENOMINACION PARCELA	SUPERFICIE	ENVOLVENTE OCUPACION MAXIMA-M2	EDIFICABILIDAD MAXIMA-M2	ALTURA MAXIMA
5	ESPACIOS LIBRES	11.860,20M2	—	300,00M2	1P-3M.
2	EQUIPAMIENTO SOCIAL	1.186,00M2	926,48M2	926,48M2	2P-7M.
3	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	2.376,00M2	2.220,01M2	2.220,01M2	2P-7M.
4	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	1.186,00M2	1.085,15M2	1.085,15M2	2P-7M.
1	PARCELA 1	13.241,62M2	10.049,57M2	13.881,18M2	2P-10M.
1	PARCELA 2	16.975,07M2	14.554,27M2	15.926,12M2	2P-10M.
1	PARCELA 3	26.066,57M2	22.809,02M2	24.455,82M2	2P-10M.
1	PARCELA 4	5.245,03M2	4.551,23M2	4.920,92M2	2P-10M.
1	PARCELA 5	6.722,98M2	5.817,55M2	6.307,54M2	2P-10M.
1	PARCELA 6	7.583,50M2	7.161,83M2	5.657,08M2	2P-10M.
6	TRANSFORMADORES	162,79M2	72,35M2	72,35M2	1P-3M.
7	VIALES Y APARCAMIENTOS	25.975,34M2	—	0	0
	TOTALES	118.581,10M2	—	75.752,65M2	—

— APROVECHAMIENTO LUCRATIVO - TOTAL 71.148,66M2 SOBRE RASANTE
 — ENVOLVENTE MAXIMA DE LA EDIFICACION (MAXIMA OCUPACION RELATIVA)

