

Expediente: SC.0149.CA/04.
Beneficiario: Neumáticos Soria, S. Coop. And.
Municipio: Arcos de la Frontera.
Importe: 6.326,00 €.

Cádiz, 19 de julio de 2005.- La Delegada, Angelina M.^a Ortiz del Río.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

RESOLUCION de 5 de mayo de 2005, de la Delegación Provincial de Almería, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente PTO 137/04 sobre Modificación Puntual núm. 18/03 (reclasificación y creación de la UE VP-3) de Normas Subsidiarias del municipio de Níjar (Almería), promovido por el Ayuntamiento a instancias de Francisco Requena Vergel.

RESOLUCION

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 5 de mayo de 2005, ha examinado el expediente núm. PTO-137/04 sobre Modificación Puntual 18/03 del texto del refundido de las Normas Subsidiarias del municipio de Níjar (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, resultando del mismo los siguientes

HECHOS

Objeto y descripción.

El objeto del expediente que se analiza es reclasificar 16.324 m² de suelo no urbanizable como suelo urbano no consolidado en el núcleo de la Venta del Pobre, con los siguientes parámetros:

Superficie bruta: 16.324 m².
Uso característico: Residencial.
Ordenanza: 3-2.º (II).
Edificabilidad: 7.050,71 m² vivienda libre.
3.133,34 m² vivienda protegida.
Núm. máx. viviendas: 70.
Cesiones:
- SLELibres: 1.833 m².
- SGELibres: 1.050 m².
- Equipamiento: 1.222 m².

Se prevé una cesión exterior al ámbito de una superficie de 10 ha. Para la ejecución de una EDAR.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

I. El artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía coonestado con el artículo 10 del mismo cuerpo legal, establece que corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Transportes: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal desarrollada por el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en

materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a cuyo tenor: «Corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo: Aprobar los Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus revisiones, así como las modificaciones cuando afecten a ordenación estructural y las adaptaciones que conlleven modificaciones del referido alcance».

II. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, regula en sus artículos 31, 32 y 33 las competencias y procedimiento para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

II. VALORACION

En el expediente se justifica la clasificación como suelo urbano no consolidado, ordenándose pormenorizadamente. Además de las cesiones de suelo para equipamientos de carácter local, se cede el correspondiente sistema general de espacio libre, ubicándose dentro del ámbito. Además, se cede gratuitamente una superficie de suelo de 10.000 m² fuera del ámbito para la ejecución de una EDAR.

Existen pequeñas discrepancias numéricas entre la ficha del sector y la ordenación pormenorizada en cuanto a la cuantificación de la superficie de las parcelas de espacios libres y equipamiento.

En su virtud, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: La Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual 18/03 del Texto del Refundido de las Normas Subsidiarias del municipio de Níjar (Almería), supeditando su inscripción y publicación a aportar la ficha del sector corregida y el documento técnico debidamente diligenciado.

En virtud de lo preceptuado en el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la publicación en BOJA de los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, requiere el previo depósito en el registro del Ayuntamiento, así como en el de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente Resolución, tal y como prevé el artículo 22.4 del Decreto 193/2003, de 1 de julio, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Almería, 5 de mayo de 2005.- V.º B.º, El Vicepresidente, Luis Caparrós Mirón; El Secretario de la Comisión, Carlos Fernández Puertas.

INNOVACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE NIJAR EN EL AMBITO DE LA VENTA DEL POBRE

1. Consideraciones generales.

Se trata de verificar que la presente Modificación es conforme con la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y por tanto es posible su tramitación y aprobación.

En cuanto al Régimen Urbanístico del Suelo:

La Disposición transitoria primera de la Ley 7/2002 indica que: «Los procedimientos relativos a los Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística en los que, al momento

de la entrada en vigor de esta Ley, no hubiera recaído aún en el acuerdo de aprobación inicial, deberán tramitarse y aprobarse por el procedimiento y con el contenido prescritos en esta Ley. En cualquier caso, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal se asimilarán a Planes Generales de Ordenación Urbanística».

La Disposición transitoria segunda indica que: «No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar al menos al conjunto de las determinaciones que configuren la ordenación estructural.

Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse Modificaciones del Planeamiento General que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial».

En cuanto a la tramitación de los Instrumentos de Planeamiento, Competencia y Procedimiento:

Nos encontramos ante una innovación de las Normas Subsidiarias de Níjar que siguen vigentes a pesar de la entrada en vigor de la presente Ley 7/2002. En base al Capítulo III, sección quinta, «Vigencia e Innovación», de la Ley 7/2002, estamos bajo el régimen de innovación considerado no como una revisión sino como una Modificación Puntual recogida en el art. 38 de la Ley.

La Disposición transitoria quinta establece que: «Los procedimientos relativos a los planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística en los que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, no hubiera recaído aún el acuerdo de aprobación inicial, deberán tramitarse y aprobarse por el procedimiento y con el contenido prescritos en esta Ley. En cualquier caso, las NN.SS. de Planeamiento Municipal se asimilarán a Planes Generales de Ordenación Urbanística».

2. Memoria informativa y estudios complementarios.

2.1. Antecedentes.

Las NN.SS. de Níjar, figura de planeamiento vigente en el municipio, tienen publicada la aprobación definitiva de su texto refundido el 5 de septiembre de 1997, sobre una extensión de 599,77 km², contemplándose en éstas casi el 47% de la superficie del municipio como espacios con algún tipo de protección, hecho que dificulta el desarrollo del municipio. Los terrenos que ahora se proponen para esta modificación se encuentran clasificados en la actualidad como Suelo No Urbanizable y dentro del SNU RG-3.2 y SNU ZL-2.4.

2.2. Objeto del presente Proyecto de Modificación y Ordenación del Área.

El objeto principal de la Modificación es identificar y ordenar una nueva Unidad de suelo urbano no consolidado que constituye un vacío relevante en la ordenación del núcleo urbano de Venta del Pobre (art. 17.4 de la LOUA) dado que todo él linda con el límite del casco urbano del núcleo al Oeste. Por tanto se puede considerar estos terrenos como suelo urbano aunque sin consolidar de acuerdo con la Ley 7/2002 por los siguientes motivos:

a) Por su proximidad al núcleo urbano de Venta del Pobre, estos terrenos son susceptibles a incorporarse en el núcleo de población y están dotados ya de los servicios de agua, luz y telefonía para abastecer el pueblo.

b) Se puede considerar, por su ubicación y proximidad, que estos terrenos forman parte de la malla urbana consolidados en las dos terceras partes del espacio apto para urbanizar.

El objeto fundamental de esta Modificación es ordenar la nueva Unidad de tal forma que en ella se pueda construir tejido residencial del que resulta carente el núcleo. La nueva unidad quedaría encuadrada dentro de dos áreas diferenciadas de suelo urbano del núcleo, con vocación de orientar el crecimiento de éste, configurando una trama continua y compacta cuando la demanda de un nuevo crecimiento aconseje la ampliación de éste, lo que supone la optimización de las infraestructuras que dotan al núcleo.

Este es el objetivo que mantiene el promotor; para el cumplimiento de las reglas sustantivas y los estándares de ordenación establecidos en el art. 17 de la LOUA debemos tener en cuenta que nos encontramos ante una nueva unidad cuya dimensión puede hacer inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente (art. 17.2 LOUA).

Dado que el desarrollo posterior de la consiguiente unidad de actuación estaría bastante definido por la relación con el núcleo urbano, se considera oportuno dejar ordenado el sector mediante la presente Modificación para poder ser ejecutado sin ulterior planeamiento de desarrollo (art. 10.2.B de la LOUA) en aras de una agilidad administrativa, quedando el sector completamente ordenado como si de un Plan Especial se tratase y definida una unidad de ejecución para el reparto equitativo de cargas y gravámenes. Todo ello con independencia de que conforme a la nueva Ley (art. 14.3) un Plan Especial estaría habilitado para modificar las previsiones de un suelo ordenado.

En la UE-VP-3 se plantea la cesión de espacios dedicados a viales, zonas verdes, dotaciones y aprovechamiento lucrativo municipal en las mismas proporciones de las otras dos UU.EE. existentes en el núcleo, corrigiendo los valores con lo previsto en el art. 17 de la LOUA.

UE	Sup (m2)	Viviendas	Neto	Edificable	Cesiones UE-VP-3	
VP1	4.446	19	1.960	2.940	Espacios libres	2.155 m2
VP2	3.956	17	1.778	2.667	Dotaciones	1.832 m2
VP3	16.324	70	6.789	10.184	Aparcamientos	70 plz

Las cesiones que se establecen se corresponden con lo previsto en la LOUA y superan lo que determina el Reglamento de Planeamiento. Además, se destinará el 10% del aprovechamiento lucrativo a cesión municipal y se destinará el 30% del aprovechamiento objetivo a Protección Oficial.

Debido a que la medición de la superficie de los sectores se ha hecho sobre plano, los límites de los mismos podrán sufrir ligeras modificaciones, pudiendo variar su superficie en torno al 5%.

Las cesiones y reservas de suelo son las fijadas en el Anexo 1 y el plano que se adjunta.

2.3. Promotor-solicitud.

Se redacta esta propuesta de innovación del Planeamiento de las NN.SS. de Níjar por iniciativa de don Francisco Requena Vergel, con DNI 27.267.076-R, y domicilio a efectos de notificaciones en Venta del Pobre, s/n, Níjar, Almería, como propietario de los terrenos afectados.

En aplicación de la legislación vigente las Modificaciones de las NN.SS. se sujetarán a las mismas disposiciones previstas para su formación y aprobación.

2.4. Situación y Planeamiento vigente.

El Planeamiento vigente es el de las NN.SS. de Níjar, actualmente en vigor. Los terrenos están incluidos dentro del suelo no urbanizable calificado mayoritariamente por la denominación SNU RG-3.2 y SNU ZL-2.4.

El contenido de dichas Normas Subsidiarias se recoge en los apartados 9.26 y 9.30 y es:

ART. 9.26. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL ZL-2.4 DE ESPECIAL PROTECCION SECTORIAL DE LAS ZONAS LIMITROFES A LOS NUCLEOS URBANOS

1. Ambito.

En el área definida por la delimitación de suelo urbano y su paralela a 500 m se prohibirá la edificación de viviendas, autorizándose las mismas sólo con carácter provisional y con las condiciones que señala el art. 136 TRLRSOU debiendo incluirse en el Registro de la Propiedad la carga a que hace referencia el mencionado artículo. No obstante podrán rehabilitarse o reconstruirse edificaciones según lo señalado en el art. 9.13.

2. Condiciones de construcción de invernaderos y edificaciones complementarias y subsidiarias de la actividad agraria y su comercialización.

En las parcelas ubicadas en la franja anterior deberán observarse las siguientes condiciones para la construcción de invernaderos y edificaciones complementarias y subsidiarias de la actividad agraria y su comercialización:

- Mantener una distancia mínima de 100 m entre el invernadero o edificación y el límite del suelo urbano. Simultáneamente a la aprobación de los planes parciales se trasladará el perímetro de protección a 100 m de la delimitación de los sectores desarrollados.

- Para poder reducir la distancia anterior será preciso intercalar entre el núcleo urbano y el invernadero una franja de arbolado de un ancho no inferior a 10 m con una densidad de 600 árboles/ha, una altura media de 1,50 m y un calibre de 120 mm, dejando un mínimo de 15 m más entre dicha barrera y el invernadero.

3. Usos autorizados.

Se prohíbe expresamente cualquier otro uso que no se corresponda con los relacionados en los anteriores epígrafes o se declaren de Utilidad Pública e Interés Social.

ART. 9.30. DISPOSICIONES PARTICULARES DE LA ZONA SNU-RG-32 REGADIO

1. Definición.

Las disposiciones de esta Sección se aplican a los terrenos de regadío delimitados como tales en los Planos de Ordenación del Suelo Urbanizable de las presentes Normas.

2. Usos autorizados.

a) Los derivados de explotación agrícola o ganadera, autorizándose, por lo tanto, únicamente las construcciones que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca.

b) Los vinculados directa y funcionalmente con la construcción, explotación, entretenimiento y/o servicio de obras públicas.

c) Los de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural. La utilidad pública o interés social será declarada indistintamente por cualquier Organismo competente en la materia o por el Ayuntamiento. En particular, el Ayuntamiento podrá declarar de interés social la construcción de industrias o de hoteles. El procedimiento para la autorización de estas construcciones de utilidad pública o interés social se atenderá a lo previsto en el art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

d) Residencial, no vinculado a explotaciones agrícolas, en edificios aislados destinados a vivienda familiar, siempre que no exista riesgo de formación de nuevo núcleo de población con arreglo a lo establecido en estas Normas y se obtenga la preceptiva autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería con arreglo a lo establecido en los arts. 26 y ss. de TRLRSOU y el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

e) Cualquiera de los no contemplados expresamente en el cuadro adjunto y que se ajusten a lo señalado en el art. 9.3.4.

3. Usos prohibidos.

Los que resulten incompatibles con la conservación del carácter rural de la zona.

4. Condiciones de edificación.

USO	OCUPACION MÁXIMA (%)	PARCELA MINIMA (m2)	Altura (m) / N°, máximo de plantas	SEPARACION LINDEROS (m)	SEPARACION A VIVIENDAS (m)
Vivienda	2	10.000	4/ 1	10	50
Instalaciones ganaderas	30	5.000	7/ 2	10	500 (*)
Centros de manipulación y comercialización de productos agrarios	30	20.000	10 / 2	10	50
Instalaciones subsidiarias de la explotación agrícola y ganadera.	1	4.000	4 / 1	3	25
Instalaciones recreativas, lúdicas u hoteleras	30	10.000	7 / 2	10	50
Segregaciones	4.000

(*) Se entiende para instalaciones ganaderas de carácter industrial y a edificios aislados. La separación mínima, en cualquier caso, podrá reducirse o aumentarse en función del tipo de instalación y las medidas correctoras que aporte.

- La distancia entre cualquier tipo de edificación y las instalaciones subsidiarias de la actividad agrícola y ganadera será como mínimo de 6 m cuando sean de distinto propietario.

- La altura será libre en torres de instalaciones, silos y demás elementos singulares propios de las instalaciones específicas.

- En caso de ampliación de un complejo ya existente no será preciso separarse del mismo la distancia fijada por la ordenanza.

- En el caso de rehabilitación o reconstrucción de edificios o ruinas, no se aplicará ninguna de las limitaciones anteriores con excepción de las condiciones estéticas, rigiéndose por lo establecido en el art. 9.13.

- Cualquier edificación existente podrá ser ampliada en los términos establecidos en el art. 9.13

2.4. Medio físico.

Conforme datos reflejados en las NN.SS. de Níjar aprobadas definitivamente.

2.5. Medio socio-económico.

Conforme datos reflejados en las NN.SS. de Níjar aprobadas definitivamente.

2.6. Infraestructuras técnicas y de transporte.

La zona está conectada con la trama urbana del núcleo de Venta del Pobre, contando con casi todos los servicios propios del suelo urbano, cuya urbanización y desarrollo se efectuará en el correspondiente proyecto de urbanización.

2.7. Usos del suelo.

El suelo en cuestión actualmente carece de cualquier tipo de producción agrícola, siendo improductivo y a espera de su transformación en solares.

2.8. Patrimonio Histórico-Artístico.

No existe ningún tipo de catalogación, ni elemento catalogado en el área de actuación.

3. Memoria de la ordenación.

Según la disposición transitoria quinta, «Los procedimientos relativos a los Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística en los que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, no hubiera recaído aún el acuerdo de aprobación inicial, deberán tramitarse y aprobarse por el procedimiento y con el contenido prescritos en esta Ley. En cualquier caso, las NN.SS. de Planeamiento Municipal se asimilarán a Planes Generales de Ordenación Urbanística».

El art. 17 regula los estándares urbanísticos del Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable, de los Planes Generales de Ordenación.

3.1. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la Modificación y ordenación directa.

La Modificación Puntual se justifica, como requiere el art. 36.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en base a los siguientes criterios:

Las vigentes NN.SS. fueron aprobadas hace nueve años y no reflejan ya adecuadamente los cambios que han surgido en el desarrollo del municipio y en concreto en relación con estos terrenos, que han visto agotadas todas las unidades de ejecución previstas en ellas. Ha aflorado así una cierta demanda de suelo urbano en el núcleo; el auge de la agricultura intensiva origina el desplazamiento de inversiones hacia el municipio y en concreto hacia el Campo de Níjar, que reclama el asentamiento en zonas como ésta y despierta el interés para el agente urbanizador, como el caso del promotor-propietario del área a ordenar.

En la ordenación prevista, las dotaciones urbanísticas proyectadas reflejan las requeridas en los estándares que determinan la LOUA y el Reglamento de Planeamiento, asegurando la aparición de espacios libres y dotaciones complementarias al uso residencial en un núcleo que no dispone en exceso de ellos, mejorando así la funcionalidad de éste y cubriendo con mayor eficacia las necesidades y objetivos considerados en la ordenación originaria.

Además, en tanto que se aumenta el aprovechamiento lucrativo de un terreno, a modo de medida compensatoria para mantener las dotaciones previas al planeamiento, se efectúa una reserva 5 m² de suelo por habitante para sistemas generales de espacios libres públicos, que se incorporan a los existentes en el municipio, manteniendo virtualmente inalterada la proporción inicial (art. 10.A.c.1 LOUA); también en cumplimiento de la LOUA, se reserva el 30% del aprovechamiento objetivo para la construcción de VPO, lo que debe facilitar el acceso a la vivienda a segmentos de población menos acomodados.

Los terrenos objeto de la presente modificación reúnen los criterios establecidos en la Ley 7/2002 para ser considerados como suelo urbano sin consolidar, y se justifica la Ordenación Directa, ya que:

1. Las Normas Subsidiarias pueden ordenar directamente el suelo urbano sin necesidad de someterlo a planeamiento de desarrollo posterior.

2. Se ordenan directamente los terrenos y se ubican las cesiones recogidas en el Reglamento de Planeamiento y LOUA, derivadas de la Modificación planteada.

3. Los terrenos quedarán, no obstante, incluidos dentro de una Unidad de Ejecución que haga posible el reparto equitativo de las cargas y los gravámenes conforme a la legislación vigente.

3.2. Objetivos y criterios de la ordenación-justificación del modelo elegido.

La Modificación ordena directamente un vacío relevante que nace en las NN.SS. vigentes objeto de esta Modificación. La presente Modificación Puntual plantea una ordenación directa, no precisándose, por tanto, ninguna figura de planeamiento que la desarrolle.

El modelo elegido no se altera respecto al de las NN.SS. de Níjar aprobadas definitivamente, siendo morfológica y tipológicamente similar el patrón empleado.

Entre los objetivos y criterios de la presente ordenación enumeramos los siguientes:

- Desarrollar las previsiones de las NN.SS. de Níjar, en suelo urbano.
- Recoger, de acuerdo con las NN.SS. y con la LOUA, las previsiones de suelo para cesiones de viario y espacios libres previstas en las mismas.
- Completar y homogeneizar la trama urbana de Venta del Pobre, dotándola de todas las infraestructuras necesarias para ello.
- Ordenar el espacio interior de la unidad, abriendo viales públicos o espacios libres.
- Definir las reservas de dotaciones que desarrollan suelo residencial en proporción según la LOUA.

3.3. Examen y análisis de las diferentes alternativas de ordenación-justificación de la coherencia interna del planeamiento.

La configuración de volúmenes se reduce a ordenar las parcelas resultantes, configuradas por los viales proyectados, y totalmente determinadas por éstos.

4. Normas urbanísticas objeto de modificación.

4.1. Objeto y ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de estas ordenanzas abarca todo el sector objeto de la presente Modificación Puntual de las NN.SS.

El objeto es la Modificación de las Ordenanzas actualmente de aplicación, las denominadas SNU RG-3.2 y SNU ZL-2.4, haciendo desaparecer éstos en los terrenos de que se trata por ser innecesarias al plantearse una ordenación directa y delimitándose una Unidad de Ejecución cuyas ordenanzas de aplicación serán las que se corresponden con la Ordenanza de Suelo Urbano 3-2.º (II).

4.2. Normas generales.

Se estará a lo dispuesto en las NN.SS. vigentes.

4.3. Normativa particular (modificada) de aplicación a la Unidad de Ejecución.

La normativa de aplicación será directa sin precisarse Planeamiento Especial alguno.

4.3.1. Ambito de aplicación y superficie de la Unidad de Ejecución definida.

La Unidad de Actuación está situada cerca del núcleo urbano de Venta del Pobre. Su delimitación está marcada en los planos de ordenación y su superficie de actuación es de 1,63 hectáreas aproximadamente, permitiéndose una variación respecto a dicha superficie del 5%.

4.3.2. Desarrollo.

La presente modificación ordena directamente la zona no precisándose planeamiento de desarrollo posterior, requiriéndose solamente la gestión de la Unidad de Ejecución definida mediante el correspondiente proyecto de reparcelación o compensación y el proyecto de urbanización.

4.3.3. Usos, características estéticas, materiales y composición. Los mismos que en Ordenanza 3-2.º (II) de las NN.SS. vigentes, que se reproducen a continuación, añadiendo la condición de que se asegure mediante ella (art. 17.3 LOUA) la dotación de una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m² de techo construido. El texto original de la ordenanza se reproduce a continuación:

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: ENSANCHE INTENSIVO CONSOLIDADO

Art. 10.19. Ambito y usos característicos.

1. Comprende las áreas semiconsolidadas de los núcleos urbanos o contiguas a los cascos antiguos que tienen vocación de compactación en coherencia con ellos.

2. El uso característico es el residencial relacionado en algunos casos con los usos terciarios, comerciales y de servicios.

3. La edificación alterna las tipologías de vivienda unifamiliar y vivienda colectiva sobre trazados viarios, parcelaciones y alineaciones generalmente irregulares y cuyo tejido heterogéneo produce el tránsito entre el casco urbano y las áreas de desarrollo menos densas.

Art. 10.20. Obras admisibles.

Se podrán ejecutar toda clase de obras en los edificios, incluidas en este ámbito tanto las de demolición como las de nueva edificación.

Art. 10.21. Condiciones de la parcelación.

1. No se admite parcela mínima para las que actualmente se encuentren debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.

2. A efectos de segregaciones y parcelaciones se fija una parcela mínima de 100 m² con frente mínimo de 5 m y cuya forma permita inscribir un círculo de 5 m de diámetro.

Art. 10.22. Condiciones de posición.

1. La posición de la edificación vendrá definida por las alineaciones exteriores fijadas en los planos, y por las alineaciones interiores y retranqueos, en su caso, siendo el área de movimiento de la misma la definida mediante la trama fijada en los planos de ordenación.

En cuanto a la posición respecto a la alineación exterior, se establece con carácter general el adosamiento a la misma del cuerpo principal edificado. En este último caso el retranqueo será el establecido por defecto en el Capítulo V, debiéndose disponer una falsa fachada con la entidad constructiva del cuerpo principal edificado. Exclusivamente se autorizarán retranqueos en el caso de que no se originen medianerías vistas permanentes.

2. La ocupación máxima será del 100% para las ordenanzas 3-1.º y 3-2.º (I) y del 85% para las ordenanzas 3-2.º (II) y (III), todo ello sin perjuicio de las limitaciones originadas por las condiciones topográficas en las manzanas con linderos o alineaciones a distinta rasante y la aplicación de las normas generales de edificación.

Art. 10.23. Condiciones de volumen.

1. La altura máxima es en general de una planta y 4 m o dos plantas y 7 m o tres plantas y 10 m según áreas definidas en planos, representada mediante un grafismo romano entre paréntesis junto al grado y número de la ordenanza.

En particular se admitirá una altura máxima de tres plantas y 10 metros a ambos lados de los considerados ejes comerciales que se especifican a continuación:

Carreteras de las Negras y de Iryda y Camino de Vera en Campohermoso (sin incluir los poblados de Colonización).

Carretera de Iryda en San Isidro (Avenida de la Constitución).

Avenida Federico García Lorca y su prolongación en la calle Parque hasta el edificio de Correos en la Villa.

El fondo máximo medido desde la fachada principal de los volúmenes de tres plantas a que se refiere el párrafo anterior será el resultado de aplicar la más restrictiva de las dos condiciones siguientes: Treinta metros (30 m).

En ningún caso deberán generarse medianerías permanentes en el lindero posterior, siendo obligatorio un retranqueo

de tres metros al límite del fondo máximo edificable y a la fachada posterior.

2. Para la ordenanza 3-1.º (I) se admitirá la construcción en segunda planta, y sin superar los 7 metros de altura, de hasta el 50% de la superficie edificable.

3. Para la ordenanza 3-2.º (I) y sobre la altura máxima fijada, se permitirá la construcción de un solo volumen edificado que no superará el 25% de la superficie edificada en Planta Baja. Este volumen deberá retranquearse 3 m de, al menos, dos de las alineaciones exteriores (o planos de fachadas) y no superando el conjunto los 7 m de altura. No se autoriza la realización de ninguna construcción sobre este volumen.

En el caso de edificaciones de dos y tres plantas de altura sólo se autorizarán por encima de la altura máxima permitida los casetones de acceso a cubierta con las condiciones del art. 5.7.6, así como las instalaciones y depósitos que no podrán ser visibles desde el exterior.

4. Las edificabilidades máximas serán las siguientes, según los grados:

a) En el grado 1.º:

- 3-1.º (I): 1 m²/m².
- 3-1.º (II): 2 m²/m².
- 3-1.º (III): 3 m²/m².

Áreas particulares de tres plantas en ejes comerciales: 2,80 m²/m².

b) En el grado 2.º:

- 3-2.º (I): 0,9 m²/m², excluidos los volúmenes cerrados a que se refiere el epígrafe anterior.
- 3-2.º (II): 1,5 m²/m².

Áreas excepcionales de tres plantas en ejes comerciales: 2,80 m²/m².

Art. 10.24. Condiciones estéticas.

Con carácter general será de aplicación lo establecido en el Capítulo 5.7 de las presentes Normas.

En los núcleos urbanos incluidos en el Parque Natural Cabo de Gata-Níjar se tendrá asimismo en cuenta lo señalado en el apartado 10.10.

Art. 10.25. Compatibilidad y localización de los usos no característicos.

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

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

4.3.4. Reservas obligatorias recogidas en la ordenación. Se refiere al Anexo 1 adjunto a este documento.

4.3.5. Gestión de Planeamiento-Sistema de Actuación.

Dadas las características específicas de la delimitación, y a fin de que el reparto de cargas y gravámenes sea lo más justo posible, se considera oportuno crear una sola unidad de ejecución, constituida por todo el ámbito ordenado.

El Sistema de Actuación será de Compensación.

Para llevar a cabo la actividad de ejecución y la iniciativa para el establecimiento del sistema se estará a lo dispuesto en los arts. 129 y siguientes de la LOUA.

4.3.6. Desarrollo de las parcelas, proyectos de obras ordinarias de Urbanización.

El desarrollo arquitectónico de las parcelas se planteará mediante proyectos de edificación. En el contenido de los proyectos deberán definirse e incluirse el conjunto de obras de infraestructura interiores de las parcelas, debidamente especificada y valorada, particularmente los accesos rodados y los aparcamientos.

4.3.7. Régimen relativo a los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto de alineaciones, rasantes, vías interiores particulares de acceso a la edificación, ordenación de volúmenes, etc. Que podría ser necesario establecer cuando se proceda a la Ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del mismo y completar en su caso, la red de caminos.

Podrán redactarse de acuerdo con el art. 15 de la LOUA y los artículos 65 y 66 R.P. para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, o bien para ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del mismo y completar, en su caso, la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar el acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasante, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en las Normas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel. Se respetarán en todo caso las determinaciones del planeamiento de ámbito superior.

No podrán contener determinaciones propias del planeamiento superior que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de edificación de los predios colindantes.

A través de la redacción y tramitación de estudios de detalle, se permite reajustar la red viaria y los límites de las parcelas, agruparse o segregarse estas últimas, incluso para poder redistribuir edificabilidad y número de viviendas entre parcelas. Redefinir usos y alturas y, en general, todos los ajustes y compensaciones de carácter puntual que permite esta figura de planeamiento. Deberá mantenerse, obviamente, las constantes urbanísticas globales, en su conjunto, como cesiones, edificabilidad global, aprovechamientos y número de unidades, así como las NN.SS. o las normativas de uso específico aplicable a cada tipología.

4.3.8. Edificabilidad máxima.

La definida por la ordenanza de aplicación.

4.4. Vigencia.

Las de las NN.SS. en vigor.

5. Otras actuaciones.

5.1. Dotación de infraestructuras.

La implantación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de la unidad prevista se ha contrastado con las empresas concesionarias, encontrándose que existe viabilidad para su implantación, previa la tramitación oportuna. Aparte

de la pavimentación y acerado, que no precisan autorizaciones distintas a la municipal, se han confirmado los siguientes aspectos.

5.1.1. Abastecimiento de agua.

Se conectará a la red municipal, con apoyo del depósito existente en el núcleo. A este depósito se compensará mediante convenio con un aporte procedente de un sondeo de propiedad de los promotores, distante 900 m del depósito, y con un caudal máximo aproximado de 12 litros por segundo.

5.1.2. Evacuación de aguas residuales.

Se prevé el vertido de aguas residuales a la depuradora que se va a ejecutar para servir al núcleo de Venta del Pobre por parte del Excmo. Ayto. de Níjar, participando el promotor en la parte que corresponda del coste de la ejecución. En dicha participación se contabilizará la cesión de 10.000 m² de terreno que el Promotor practica a favor del Excmo. Ayto. de Níjar de manera anticipada al desarrollo del Sector.

5.1.3. Abastecimiento eléctrico.

Manifiesta la compañía suministradora Endesa la viabilidad para el abastecimiento mediante la implantación de un centro de transformación derivado a partir de uno de los apoyos de la L.M.T. Argamasón, distribuyéndose a partir de él la red de B.T.

5.1.4. Dotación telefónica.

El análisis de viabilidad de la Telefónica, S.A., admite la posibilidad de conexión de la red prevista a la general existente de la compañía, con suficiente capacidad para abastecer la nueva demanda.

5.2. Actuaciones municipales y de iniciativa privada.

El Ayuntamiento controlará las obras de urbanización de iniciativa privada para su adecuada integración a los servicios generales.

La iniciativa privada promoverá y ejecutará las obras, tanto civiles como de urbanización previstas, desarrollando las directrices de la presente Modificación de las Normas Subsidiarias en los términos aprobados.

La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo conforme a las previsiones de la LOUA.

6. Plan de etapas.

Se trata de definir la ejecución de las obras de urbanización en coherencia con el desarrollo de la edificación y de las redes de servicio previstas:

El desarrollo del planeamiento se ejecutará en la única Unidad de Ejecución definida, cuya delimitación queda reflejada en los planos correspondientes del presente proyecto.

El plazo máximo de ejecución de la unidad de ejecución será de 18 meses.

El sistema de actuación será el de compensación, y el cumplimiento de los deberes de equidistribución, cesión y urbanización, será en una sola etapa.

Las solicitudes de las correspondientes licencias de edificación se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, pudiéndose éstas conceder cuando se aseguren las garantías que reglamentariamente se determinen.

7. Estudio económico-financiero.

1. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de la obra de urbanización.

Se realiza la presente evaluación estimativa, de conformidad con lo dispuesto en el art. 55 del R.P., para ello, han sido considerados precios unitarios que resultan aplicables en la actualidad en obras de características análogas a la que contendrá el proyecto de Urbanización, estos precios se verán afectados, en todo caso, del incremento de los costes de los materiales y mano de obra en el tiempo que transcurra entre el momento en que se redacta esta Modificación, y el comienzo de las obras.

1,6324 ha x 13,42 euros/m² = 219.068 euros.

El proyecto de Urbanización, una vez redactado, es el documento que fijará definitivamente la evaluación de las obras.

Dado la cuantía de urbanización, y siendo la implantación de los servicios fácilmente ejecutables, es clara la viabilidad del proceso urbanizador.

2. Estudio financiero.

Dada la relación existente entre el coste estimado de la implantación de los servicios, la edificabilidad permitida por el Planeamiento, y las características inmobiliarias de la zona (tipología edificatoria, etc.), la gestión del citado suelo y la acción urbanizadora, es perfectamente viable y asumible por los propietarios afectados.

El importe económico para el pago de la ejecución total de las obras de urbanización e implantación de servicios queda garantizado por los propietarios de los terrenos, de acuerdo con la evaluación económica realizada en el punto anterior y con los medios económicos de toda índole que poseen, independientemente entre sí y en la proporción que les corresponde y que se indica en el Anexo 1 de la Memoria.

8. Conclusión y tramitación.

Con todos los apartados que componen la presente Memoria junto a los Planos correspondientes, el Técnico abajo firmante da por concluida la redacción de la presente innovación de las NN.SS. de Planeamiento Municipal de Níjar, relativas a la Ordenación de Suelo Urbano sin consolidar en Venta del Pobre, y a la Ordenación directa del mismo, de acuerdo con los criterios y documentación establecidos en la L.S. y sus Reglamentos que lo desarrollan.

La tramitación de la presente Modificación se estará a lo dispuesto en el art. 128 del T.R. 92, Ley Andaluza y R.D. 2159/78, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Almería, enero de 2005.- El Arquitecto, Javier Milán López.

ANEXO I

DETERMINACIONES Y ESTANDARES DE ORDENACION

La presente Ley, en su art. 17, equipara ambos tipos de suelo, el urbanizable y el urbano sin consolidar, fijando los mismos parámetros urbanísticos que en el caso que nos ocupa serían para el uso residencial, los correspondientes a una densidad de viviendas de 75 viv./ha, y una edificabilidad máxima de 1 m²/m².

En cuanto a los estándares serán de 30-55 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable con uso residencial, de la que entre 18 y 21 m² y nunca menos del 10% deberán destinarse a parques y jardines y además, entre 0,5 y 1 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Para la consideración de la reserva de suelo destinado a VPO se aplican los coeficientes de homogeneización del art. 8.19 de las NN.SS.

Se practica además una reserva para sistema general de espacios libres públicos de 5 m²/habitante (considerando un ratio de 3 hab./viv.).

En las áreas de reforma interior, los Planes Generales de Ordenación Urbanística o en su caso los Planes Especiales que los ordenen deberán justificar de forma expresa y detallada las determinaciones que, en el marco de lo dispuesto en este artículo y de forma acorde con la entidad y los objetivos de la actuación a realizar establezcan sobre reserva para dotaciones y densidad o edificabilidad...

Condiciones de aprovechamiento y reservas obligatorias de la presente Modificación.

Se adjunta cuadro resumen y detallado de la actuación, donde puede comprobarse la correcta observación de las determinaciones mencionadas.

RESUMEN UE-VP3

UE	Superficie (m2)	Viviendas (nº)	Neto (m2)	Edificable (m2t)	Cesiones UE-VP-3	
VP3	16.324	70	6.789	10.184	Espacios libres	1.833 m2
					Dotaciones	1.222 m2
					Aparcamientos	70 plz
					S.G.EE.LL.	1.050 m2

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Uso/Nº Máximo de viviendas
P1	2.600,26 m2	3.900,39 m2t	26 VIV
P2a	2.100,21 m2	3.150,32 m2t	21 VIV
P2b	700,07 m2	1.050,11 m2t	7 VPO
P3	800,08 m2	1.200,12 m2t	8 VPO
P4	588,74 m2	883,11 m2t	8 VPO
E1	1.222,00 m2		EQUIPAMIENTO
V1	1.153,00 m2		ESPACIOS LIBRES
V2	680,00 m2		ESPACIOS LIBRES
SGEL	1.050,00 m2		SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

ANEXO III

FICHA DE LA UNIDAD DE NUEVA CREACION

Unidad de ejecución.
 Venta del Pobre.
 Denominación: UE-VP-3.
 Clasificación de suelo: Urbano.

PLANEAMIENTO	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN.
FIGURA DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
CARGAS	CESIÓN 10% APROV., VIALES Y ZONAS VERDES. COSTEAR URBANIZACIÓN. RESERVA DE 1.050 m2 PARA S.G.EE.LL. RESERVA DE 30% AP. OBJ. PARA VPO. CESION EXTERNA A U.E. DE 1 Ha. PARA DEPURADORA

CONDICIONES GENERALES	
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL.
ORDENANZA DE APLICACIÓN	3-2º (II)
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	70

SUPERFICIES ORIENTATIVAS	
SUPERFICIE BRUTA	16.324 M2.
SUPERFICIE ZONAS VERDES	1.833,00 M2
SUPERFICIE DOTACIONES	1.222,00 M2
SUPERFICIE NETA	6.789,36 M2

Almería, 5 de mayo de 2005.- El Delegado, Luis Caparrós Mirón.

RESOLUCION de 5 de mayo de 2005, de la Delegación Provincial de Almería, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente PTO 111/04 sobre Modificación Puntual núm. 2 (correspondiente a la unidad de ejecución UE-22 de Balanegra), de Normas Subsidiarias del municipio de Berja (Almería), promovido por el Ayuntamiento.

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 5 de mayo de 2005, ha examinado el expediente núm. PTO-111/04 sobre Modificación Puntual Texto del Refundido de las Normas Subsidiarias del municipio de Berja (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, resultando del mismo los siguientes

HECHOS

Objeto y descripción.

El objeto del expediente es:

1. Modificación de los parámetros de la UE-1 en el núcleo de Berja:

- Aumentando la edificabilidad para pasar de 1,00 m²/m² a 1,30 m²/m².

- Se aumenta la densidad de viviendas, pasando de 65 viv./Ha a 100 viv./Ha.

- Se aumenta la superficie del ámbito sin modificar su delimitación.

- Se aumenta la altura de la edificación, pasando de 3 a 4 plantas de altura.

- Se modifica la ordenanza pasando de la SU-1 casco histórico a SU-5 Residencial en altura.

2. Modificación de los parámetros de la UE-22 de Balanegra, aumentándose el ámbito de 17.150 m² a 19.757 m², y la densidad de viviendas de 65 viv./Ha a 75 viv./Ha.

3. Modificación de los parámetros de la UE-23 de Balanegra, aumentándose el ámbito de 9.300 m² a 12.844 m², y la densidad de viviendas de 50 viv./Ha a 73 viv./Ha.

La documentación aportada corresponde al punto núm. 2 de los tres de que constaba la modificación, consistente en la modificación de los parámetros de la UE-22 de Balanegra, aumentándose la densidad de viviendas de 65 viv./Ha a 75 viv./Ha.

Las determinaciones de la unidad de ejecución UE-22 son:

	Normas Subsidiarias vigentes	Propuesta de modificación
Superficie bruta	17.150 m ²	17.227,70 m ²
Aprovecham. Medio	1,00 m ² /m ²	1,00 m ² /m ²
Densidad max. viv.	65 viv./Ha.	75 viv./Ha.
Nº max. viv.	111	129

	Normas Subsidiarias vigentes	Propuesta de modificación
Suelo neto edificable máx.	40 %	35,87%
Suelo cesión viales	6.090 m ²	5.571,08 m ²
Suelo cesión espac.libre	4.280 m ²	5.476,28 m ²
Suelo cesión equipamiento	-	-
Altura edificación	4 plantas	4 plantas
ordenanza	SU-5 residencial en altura	SU-5 residencial en altura
Figura de desarrollo	Proyecto urbanización	Proyecto urbanización.

En la documentación presentada se aporta la ordenación pormenorizada, siguiendo además el criterio de las vigentes Normas Subsidiarias para posibilitar su desarrollo directamente con proyecto de urbanización.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia y procedimiento.

I. El artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía cohesionado con el artículo 10 del mismo cuerpo legal, establece que corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Transportes: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal desarrollada por el art. 13.2.a) del Decreto 193/20003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a cuyo tenor: «Corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo: aprobar los Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus revisiones, así como las modificaciones cuando afecten a ordenación estructural y las adaptaciones que conlleven modificaciones del referido alcance».

II. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, regula en sus artículos 31, 32 y 33 las competencias y procedimiento para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

II. Valoración.

En la UE 22 las cesiones de suelo para dotaciones previstas por el planeamiento vigente es de 25 m²/100 m² o 38,6 m²/vivienda. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establece una cesión mínima de 30 m²/100 m², por lo que estas cesiones serían como mínimo de: 17.227 (sup. total) x 1,00/100 x 30 = 5.168 m², superficie de cesiones que se cumple.

El incremento de densidad requerirá una mayor previsión de sistema general de espacios libres, cuya cuantificación será en función del incremento de viviendas: 17 viv. x 3,6 hab./viv. x 5 m²/hab. 306 m², superficie de cesiones que se cumple.

Las modificaciones del planeamiento general vigente deben adecuarse a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, siéndole aplicable todo el régimen de reservas establecido en la Ley de conformidad con las características del municipio de que se trate. En tal sentido, y dado que Berja es municipio de relevancia territorial, deberá incluirse la obligatoriedad de destinar al menos el 30% del incremento de viviendas producido a vivienda de protección oficial.

En su virtud, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: La aprobación definitiva de la modificación núm. 2 correspondiente a la UE-22 de Balanegra, supeditando su inscripción y publicación a que se subsanen los siguientes aspectos: