

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

RESOLUCIÓN de 2 de febrero de 2007, de la Dirección General de Carreteras, por la que se anuncia la apertura del expediente de información pública del anteproyecto «Proyecto del acceso de la A-92 a Granada por Jun (Granada)» Clave: 05-GR-1469-0.0-0.0-AP.

Aprobado provisionalmente con fecha 2 de febrero de 2007, por el Ilmo. Sr. Director General de Carreteras, el Anteproyecto que se menciona y en cumplimiento de lo ordenado en el párrafo 3.º de la Resolución Aprobatoria y de acuerdo con el artículo 33 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, así como el artículo 18 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, se abre trámite de información pública preceptiva por un período de un mes, contado a partir de la fecha de publicación de este anuncio, durante el cual se podrán formular las alegaciones u observaciones que por parte de los particulares y Organismos Oficiales se estimen oportunas, que deberán versar sobre las circunstancias que justifiquen la declaración de interés general de la carretera y la concepción global de su trazado, su integración en el paisaje del entorno y las afecciones de la actuación al medio ambiente y al patrimonio histórico, quedando el Anteproyecto expuesto al público en los Ayuntamientos afectados y en el Servicio Provincial de Carreteras correspondiente, sito en Avenida de Madrid 7, en Granada, en donde podrá ser consultado en días y horas hábiles de oficina.

Sevilla, 2 de febrero de 2007.- El Director General, Jesús Merino Esteban.

ANUNCIO de 2 de febrero de 2007, de la Delegación Provincial de Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 19 de octubre de 2006, recaída en el expediente PTO 120/06 sobre Modificación Puntual núm. 4/06 Normas Subsidiarias del municipio de Níjar (Almería).

Conforme establece el art. 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 18.1.2007, y con el número de registro 1.700 se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de fecha 19 de octubre 2006, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual núm. 4/06 de las Normas Subsidiarias de planeamiento del término municipal de Níjar (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

RESOLUCIÓN

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 19 de octubre de 2006, ha examinado el expediente núm. PTO-

120/06 sobre Modificación Puntual de Normas Subsidiarias 4/06 (SAU CH-1 Campohermoso) del municipio de Níjar (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, a instancia de Obrascampo, S.L., resultando del mismo los siguientes

HECHOS

Objeto y descripción.

El objeto del expediente que se analiza es en el ámbito del sector de suelo urbanizable sectorizado de Campohermoso CH-1:

Redelimitar el sector aumentando su superficie pasando de 16.000 m² a 18.340 m².

Aumentar la densidad pasando de 56 viv. (35 viv./ha) a 66 viv. (36 viv./ha).

Limitar la superficie edificable del uso característico a un mínimo del 60%, rebajando la establecida por las Normas Subsidiarias que es del 80% mínimo.

Modificar la ordenanza de la ficha pasando de 4-2.º (II) a 3-2.º (II).

El objeto del expediente que se analiza es la reclasificación de 76 m² de suelo no urbanizable como suelo urbano consolidado, ampliando una parcela existente para la construcción de una vivienda unifamiliar.

La edificabilidad asignada a la totalidad del suelo clasificado (tanto la parcela existente como la ampliación) es la misma que la existente. Por tanto, se calcula el aprovechamiento objetivo sobre el solar actualmente existente en aplicación de la ordenanza SU-8, obteniéndose una edificabilidad de 427,65 m².

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 coherente 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. Valoración.

La redelimitación del sector incluye suelo clasificado actualmente como urbano según el plano de ordenación estructural general del territorio de las vigentes Normas Subsidiarias de Níjar. En la delimitación se incluye una vía municipal, aun cuando se deja constancia que no computará a efectos de aprovechamiento, ya que se mantiene su uso como sistema general viario (acceso al núcleo de Campohermoso desde el norte).

El aumento de densidad con respecto a la densidad definitiva es escaso (1 viv./ha) aun cuando supone un aumento de 17,8% del número de viviendas previstas inicialmente.

Aun cuando no se indica expresamente, la posibilidad de que la edificabilidad destinada al uso característico se reduzca del 80 al 60%, y teniendo en cuenta que los usos compatibles con el residencial, que es el característico, pudieran suponer un menor aprovechamiento lucrativo, se entiende que no se produce aumento de aprovechamiento en el sentido establecido por el art. 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, aunque, el aumento de densidad sí produce dicho aumento, para el cual deberán establecerse compensaciones para cesiones.

No se han previsto aumento de cesiones para sistema general de espacios libres como consecuencia del aumento de densidad. No se ha previsto suelo residencial destinado a vivienda protegida.

Aun cuando se ha modificado la ordenanza, las propias Normas Subsidiarias vigentes establecen que no es un parámetro obligatorio para el planeamiento de desarrollo, por lo que se entiende que el Plan Parcial puede directamente modificarlo.

El informe técnico municipal indica que uno de los objetos del expediente es obtener una parcela para equipamiento de superficie superior a la establecida en la ficha actual (aplicación del Reglamento de Planeamiento y de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, pero no queda reflejado en las determinaciones del documento aprobado provisionalmente.

En base a lo anterior, y teniendo en cuenta que el aumento de densidad es poco significativo en el ámbito del núcleo, y que se pretende obtener una parcela de equipamiento superior a lo indicado por las Normas Subsidiarias vigentes, procede la aprobación definitiva condicionada a que se subsanen los siguientes puntos:

Deberá incluirse como determinación estructural la parcela de equipamiento citada en el expediente administrativo a obtener.

Deberá incluirse entre las determinaciones de carácter estructural la obligatoriedad de destinar el 30% de la edificabilidad resultante del aumento de superficie del sector a vivienda protegida.

Se deberán aumentar las cesiones para dotaciones en un mínimo de 18 m² por cada vivienda.

En su virtud, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: La Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de Normas Subsidiarias 4/06 (SAU CH-1 Campoverde) del municipio de Níjar (Almería), supeditando su registro y publicación a que se subsanen los aspectos reseñados en el apartado «Valoración» de la presente Resolución.

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, 19 de octubre de 2006. V.º B.º El Vicepresidente, Luis Caparrós Mirón. El Secretario de la Comisión, Mariano Díaz Quero.

ANEXO II

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUSIDIARIAS DE NÍJAR

Promotor: Obrascamo, S.L.
Situación: Sector SAU-CH-1.
Arquitecto: Miguel Angel Almagro Mora.

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

1. Antecedentes.

1.1. La entidad mercantil Obrascamo, S.L., es propietaria mayoritaria de los terrenos que integran el Sector SAU-CH-1 de las NN.SS. de Planeamiento de Níjar.

1.2. Como consecuencia de los trabajos previos a la redacción del Plan Parcial correspondiente a dicho Sector SAU CH-1, y al efectuar el levantamiento topográfico de los terrenos incluidos en la delimitación contenida en las vigentes NN.SS. se ha comprobado que la superficie que figura en la ficha del Sector SAU-CH-1 de las NN.SS. de 16.000 metros cuadrados, difiere de la efectuada en el levantamiento topográfico realizado, resultando una superficie real final de 18.340,00 metros cuadrados.

Se adjunta el presente documento como Anexo I el Plano topográfico donde aparece la medición efectuada del ámbito de actuación del Sector CH-1 de las NN.SS. de Níjar.

1.3. En la ficha reguladora de dicho Sector SAU-CH-1 obrante en las NN.SS. de Níjar se establece un número máximo de 56 viviendas con una edificabilidad máxima de 7.360 m², para una superficie de 16.000 m² y con un aprovechamiento poco tipo de 0,4600 m² x m².

1.4. En el Capítulo VIII de las NN.SS. de Planeamiento se establecen las condiciones para el desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar, entre cuyas determinaciones se establecen las siguientes:

1.4.1. Art. 8.2. División en sectores: El SAU para su desarrollo se divide en sectores, cuyos ámbitos se definen y delimitan con precisión en el correspondiente plano de ordenación relativo a la gestión del suelo y en las fichas correspondientes de estas normas, en donde se establecen las condiciones específicas que además de las condiciones generales afectan al desarrollo de cada sector. A excepción del uso característico, el aprovechamiento tipo y el número máximo de viviendas, los demás parámetros de las fichas tienen la consideración de orientativos, y por lo tanto modificables.

1.4.3. Art. 8.18. regula la superficie mínima del uso característico, estableciéndose con carácter general que:

«Respecto a la superficie máxima edificable lucrativa prevista en el sector, deberá asignarse por el Plan Parcial el 60% de la misma como mínimo para el uso característico del sector».

1.5. En todo caso, se estará a lo dispuesto en la LOUA en lo relativo al destino de V.P. del incremento de edificabilidad que resulte respecto a la ficha inicialmente aprobada en las NN.SS. de Níjar.

II. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Tiene por objeto el presente documento la revisión puntual de las NN.SS. de Planeamiento Urbano de Níjar, establecer las condiciones específicas que afectan al Sector de Suelo Apto para Urbanizar SAU-CH-1 en los siguientes extremos:

A) Subsanan el error padecido en lo que se refiere a la superficie del Sector.

B) Modificar el número máximo de viviendas.

C) Establecer con carácter específico para este sector que se admitirá que por el Plan Parcial se asigne como mínimo el

60% de la superficie máxima edificable lucrativa para el uso característico, destinándose el resto para usos compatibles.

Consecuentemente se modifica la ficha del Sector en los siguientes términos.

- 1.ª Número máximo de viviendas: 66.
- 2.ª Superficie bruta: 18.340,00 m².
- 3.ª Edificabilidad máxima: 8.436,40 m²/m².

4.ª Condiciones particulares: Se admitirá que por el Plan Parcial se asigne como mínimo el 60% de la superficie máxima edificable lucrativa para el uso característico, destinándose el resto para usos compatibles.

III. JUSTIFICACIÓN

La revisión puntual de las NN.SS. que se solicita está plenamente justificada a la vista del resultado de la medición topográfica efectuada y de la constatación del error existente en la ficha correspondiente al Sector en lo que se refiere a la superficie real del ámbito de actuación que es de 18.340,00 m² en vez de los 16.000,00 m² que figuran.

Como consecuencia de dicho incremento de superficie, y manteniendo el aprovechamiento tipo asignado al Sector (0,4600 m²) se reajustan el resto de parámetros tales como la edificabilidad máxima, las reservas de dotaciones y número máximo de viviendas, respetándose los estándares establecidos en la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, en su artículo 17 en relación con los artículos 45 y ss. del Reglamento de Planeamiento (Decreto 2159/1978, de 23 de junio).

Por último y en lo que se refiere a la inclusión como condición específica para este Sector de la posibilidad de que el Plan Parcial se asigne como mínimo el 60% de la superficie máxima edificable lucrativa para el uso característico, destinándose el resto para usos compatibles, se justifica en función de la actual situación del Sector en relación con el resto de la trama urbana ya desarrollada, su amplia fachada a vía pública y la necesidad y demanda en la zona de locales destinados a usos compatibles con el residencial que es el uso característico.

IV. DOCUMENTACIÓN

El presente documento de revisión puntual de las NN.SS. de Níjar, contiene la siguiente documentación:

- 1.º Memoria.
- 2.º Plano topográfico de medición del Sector SAU-CH-1.
- 3.º Nueva ficha del Sector SAU-CH-A que sustituirá a la existente una vez aprobada la presente revisión puntual.

SECTOR DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR
CAMPOHERMOSO-NÍJAR
DENOMINACIÓN: SAU-CH-01.
UBICACIÓN: Planos 2 de 7.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: APTO PARA URBANIZAR
--

PLANEAMIENTO	
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
FIGURA DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL PROYECTO DE URBANIZACION

CONDICIONES GENERALES	
USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
PARCELA MÍNIMA	100
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	66 VIV. (36.68 VIV/Ha)

APROVECHAMIENTO	
SUPERFICIE BRUTA	1.834 Has
APROVECHAMIENTO TIPO (Área de reparto de Campohermoso)	0.4600 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	8.436 m ²

(1). De esta edificabilidad 322.92 m² estarán destinadas a V.P.

CONDICIONES PARTICULARES		
ORDENANZA DE APLICACIÓN: 3-2º(II)		
CESIONES	Espacios libres o Z.V. Incremento espacio libre por Aumento núm. viviendas respecto ficha inicial Equipamiento escolar	S/Reglamento de Planeamiento (LOUA) 180 m ² 1000 m ² mínimo
	Reserva de espacios para equipamiento Social complementario	2.500 m ²
	Resto cesiones	s/Reglamento de Planeamiento (LOUA)
OTRAS CONDICIONES: SE ADMITIRÁ HASTA UN 40% DE USOS COMPATIBLES.		

Almería, 2 de febrero de 2007.- El Delegado, Luis Caparrós Mirón.

ANUNCIO de 6 de febrero de 2007, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión 1/07, de 10 de enero de 2007, en relación al expediente «EM-ALC-20.- Modificación de Elementos de las NN.SS. de Alcaucín, relativa a la Clasificación de suelo para la ampliación de los límites del PPO del Sector “Carrión”, promovida por el Ayuntamiento».

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión ordinaria 1/07 celebrada el día 10 de enero de 2007, en relación al expediente: «EM-ALC-20.- Modificación de Elementos de las NN.SS. de Alcaucín, relativa a la Clasificación de suelo para ampliación de los límites del PPO del Sector “Carrión”, promovida por el Ayuntamiento».

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone la publicación del Acuerdo y de la Normativa correspondiente al instrumento urbanístico de referencia según los contenidos de los Anexos I y II, respectivamente, previa subsanación de la Diligencia de Aprobación Provisional en planos y demás documentos extendida por el órgano municipal competente, y previa la inscripción y depósito de dicho instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes con fecha 26.1.2007 y número de registro 1724 y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Alcaucín.