

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

ANUNCIO de 24 de abril de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Almería, por el que se hace pública la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 13 de febrero de 2013, recaída en el expediente que se cita, sobre la Modificación núm. 3/2010 del PGOU en el núcleo de Campohermoso de Níjar (Almería).

Para general conocimiento se hace pública la Resolución que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en su sesión ordinaria de fecha 13 de febrero de 2013 adoptó en relación al expediente PTO 36/12, sobre la Modificación núm. 3/2010 del PGOU en el núcleo de Campohermoso de Níjar (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento.

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 4.4.2013, y con el número de registro 5648 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 Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

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 13 de febrero de 2013, por la que se aprueba definitivamente la Modificación núm. 3/2010 del PGOU en el núcleo de Campohermoso del municipio de Níjar (Almería), Resolución (Anexo I), Memoria (Anexo II).

ANEXO I

RESOLUCIÓN

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 13 de febrero de 2013, examinó el expediente PTO 36/12 sobre la Modificación del Planeamiento General en el Núcleo de Campohermoso, del término municipal de Níjar (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, resultando del mismo los siguientes

ANTECEDENTES

El planeamiento general de Níjar lo constituyen las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fechas 25.4.96 y 2.5.96, así como su Texto Refundido aprobado el 7.4.97; instrumento que se encuentra adaptado parcialmente a la LOUA según documento aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión de fecha 6 de febrero de 2009.

Objeto y descripción.

El objeto de la modificación es:

1. Recalificación de una parcela de equipamiento de 5.715 m² situada en suelo urbano consolidado pasando a tener los siguientes usos:

1. 4.295 m² de uso comercial.
2. 878 m² de uso residencial protegido.
3. 213 m² de espacio libre.
4. 329 m² de viario.

2. Reclassificación de 25.421 m² de suelo no urbanizable de carácter natural SNU-CI-3.3, como suelo urbano consolidado con la calificación de equipamiento.

3. Recategorización de 3.472 m² de suelo no urbanizable de carácter natural SNU-CI-3.3, como suelo no urbanizable protección de cauces SNU-PC-2.6.

4. Modificación del capítulo 10 del PGOU para introducir una nueva ordenanza denominada Zona 12. Comercial.

| | Planeamiento vigente | Planeamiento modificado |
|-----------------|----------------------|-------------------------|
| Equipamiento | 5.715 m ² | 25.421 m ² |
| Espacios libres | 0 | 213 m ² |
| Uso comercial | 0 | 4.295 m ² |
| Uso residencial | 0 | 878 m ² |

El expediente cuenta con los correspondientes pronunciamientos de los organismos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, en concreto:

- Informe favorable con observaciones de incidencia territorial.
- Informe de la Consejería de Cultura y Deporte indicando que no existe afección al Patrimonio Histórico.
- Informe de Valoración Ambiental viable.
- Informe favorable de la Consejería de medio Ambiente en materia de Aguas.

La superficie construida de uso comercial es de 2.577 m²c, por lo que no cabría la caracterización de dicho uso como gran superficie minorista tal y como se define en el artículo 22 de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, y por tanto no es preceptivo el informe establecido en el artículo 34 de la citada Ley.

Puesto que se propone una diferente zonificación de la parcela de equipamiento, se ha obtenido el correspondiente dictamen favorable del Consejo consultivo de Andalucía.

Se justifica el cambio de la parcela de equipamiento por su mejor ubicación y, fundamentalmente por el aumento de superficie, lo que compensaría el aumento de aprovechamiento lucrativo generado por la desafectación y nuevo uso urbanístico de la parcela actual de equipamiento.

El aumento de aprovechamiento lucrativo sería de 2.577 m²c de uso comercial (en aplicación de la ordenanza Zona 12 comercial que prevé una edificabilidad de 0,60 m²c/m²s) y de 1.316 m²c de uso residencial vivienda protegida (en aplicación de la ordenanza 3.2.º (II) que prevé una edificabilidad de 1,5 m²c/m²s) con un número máximo de viviendas de 12.

El aumento de equipamiento propuesto es de 19.706 m². Por tanto, el estándar de equipamiento que se cede es de 490 m²/100m²c, cantidad muy superior a la que resultaría de la aplicación del artículo 10 y 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para Sistema General de Espacio libre y equipamientos locales respectivamente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia y Procedimiento

I. De acuerdo con 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 y el Decreto 151/2012, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, corresponde a la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente: «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 525/2008, de 16 de diciembre, 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: «2. A la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo le corresponde el ejercicio de las siguientes funciones: a) Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios que no superen los 75.000 habitantes, salvo lo dispuesto en el artículo 4.3.b) de este Decreto, en desarrollo del artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía».

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.

En su virtud:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: la Aprobación Definitiva del expediente PTO 36/12 atinente a la Modificación del Planeamiento General en el Núcleo de Campohermoso, del término municipal de Níjar (Almería), debiéndose incorporar como anexo a la resolución las determinaciones ambientales del informe de valoración ambiental.

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 de instrumentos de planeamiento del Ayuntamiento, así como en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

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 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Almería, 13 de febrero de 2013.- El Vicepresidente de la CPOTU, José Manuel Ortiz Bono.

A N E X O

DETERMINACIONES AMBIENTALES DEL INFORME DE VALORACIÓN AMBIENTAL

A. La Innovación 3/2010 al Plan General de Ordenación Urbanística de Níjar, deberá adaptarse, antes de su aprobación definitiva, al Informe de Incidencia Territorial, en el que se ajusten los crecimientos propuestos a los parámetros de crecimiento establecidos en la vigente normativa urbanística y territorial (Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y Decreto 129/2006, de 27 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía).

B. El desarrollo de la actuación deberá contar antes de su aprobación definitiva, con los informes favorables o, en su caso, autorización de los organismos competentes en cuanto a las afecciones a zonas de dominio público y sus áreas de protección.

C. Se deberá justificar debidamente la existencia de dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación definitiva de la actuación.

D. En los Pliegos de Prescripciones Técnicas de los Proyectos de Urbanización y Construcción, se incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental y en este Informe de Valoración Ambiental, cuantificando aquellas presupuestables en Unidades de Obra, con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

E. Se garantizará el cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto Ley 11/1995, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de Aguas Residuales Urbanas, y Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo que lo desarrolla, mediante el tratamiento adecuado de las aguas residuales urbanas producidas. Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales a tratar, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrá tomar muestras.

F. Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en la fase de construcción como de funcionamiento. A este respecto, los proyectos de obras incluirán la obligación para el constructor de conservar la maquinaria a emplear en perfecto estado e indicar el lugar seleccionado para efectuar su mantenimiento.

G. En los proyectos de urbanización se especificará el destino de las tierras y demás residuos producidos durante la fase de construcción que serán destinados preferentemente y por este orden a su reutilización, reciclado u otras formas de valoración y sólo, como última opción su eliminación en vertedero autorizado.

Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del planeamiento o durante el periodo de explotación, deberá gestionarse de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, citándose entre otras las disposiciones siguientes:

- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados
- Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía. (En vigor a partir del 26 de mayo de 2012).
- Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Durante la fase de explotación, se realizará una buena gestión de los RSU o asimilables a urbanos que se generen, controlando el uso correcto de los contenedores donde se depositan y almacenan, hasta su retirada.

H. El artículo 25 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, prevé que los planes y actuaciones con incidencia territorial, así como el planeamiento urbanístico, deberán tener en cuenta las previsiones del Reglamento. La asignación de usos globales y usos pormenorizados del suelo tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará por el cumplimiento de los objetivos de calidad establecidos en este Reglamento.

En los Proyectos de Urbanización y Construcción se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

De acuerdo con el artículo 39 del Reglamento, la emisión sonora de la maquinaria que se utilice en las obras públicas y en la construcción deberá ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y en las normas complementarias.

El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para la población, creando trazados que circunvalen y, en caso de atravesar poblaciones, limitándose la velocidad máxima.

I. Las normas urbanísticas se deberán adaptar a la normativa ambiental vigente: Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental:

- Respecto a los residuos de construcción y demolición, según lo previsto en el artículo 104 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los proyectos sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos de origen.

Los Ayuntamientos condicionarán el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en sus ordenanzas.

- En relación a la Contaminación Lumínica, el diseño, ejecución y puesta en servicio de las instalaciones de alumbrado exterior deben ajustarse a las determinaciones establecidas en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, modificado por el Decreto 6/2012, de 17 de enero, y demás normativa de aplicación.

Con objeto de minimizar los efectos de la luz intrusa o molesta procedente de las mismas sobre las personas residentes y sobre la ciudadanía en general, los requerimientos y niveles de iluminación para los distintos tipos de alumbrado exterior serán los que se recogen en la Instrucción Técnica Complementaria EA-03 del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 A EA-07.

Las instalaciones de alumbrado exterior deben reducir en la medida de lo posible el flujo luminoso durante el horario nocturno con respecto a los límites que les sean aplicables, manteniendo la uniformidad de la iluminación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, las lámparas y luminarias empleadas en el sistema de iluminación exterior habrán de tener las siguientes características:

- En relación con el tipo de lámparas, se emplearán aquellas que proporcionen mayor eficiencia energética del alumbrado y resulten compatibles con las exigencias contempladas en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto.

- Se utilizarán luminarias con un diseño tal que proyecten la luz por debajo del plano horizontal y que no proyecten la luz fuera del objeto o zona a iluminar evitando que ésta se introduzca directamente en fincas colindantes o se dirija hacia el cielo nocturno. A tal fin se interpondrán paramentos, lamas, paralúmenes o cualquier otro elemento adecuado.

- El flujo hemisférico superior instalado (FHSinst) será inferior o igual al 1%.

- Todas las instalaciones de alumbrado exterior nuevas deben estar dotadas con sistemas automáticos de regulación o encendido y apagado, que les sean necesarios para el cumplimiento de lo establecido en el presente Reglamento, así como en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre.

Con carácter general:

- Está prohibido el uso de leds, láseres y proyectores convencionales con fines publicitarios que emitan por encima del plano horizontal, así como el uso de aerostatos iluminativos.

- El alumbrado exterior que no sea necesario por motivos de seguridad, se mantendrá apagado durante el horario nocturno, considerando horario nocturno el establecido en el artículo 18 del Decreto 357/2010.

Estas restricciones se podrán excepcionar en los supuestos establecidos en el artículo 12 del Decreto 357/2010.

J. El Proyecto de Obras tendrá que contener un Plan de Restauración ambiental y paisajístico, que abarque entre otros los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como:

- Instalaciones auxiliares.

- Gestión de los residuos generados y destino de las tierras limpias.

- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.

- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.

- Accesos y vías abiertas para la obra.

- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, con especial atención a:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.
- Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.

K. La distribución de los espacios libres deberá procurar la integración paisajística de la actuación mediante el correcto diseño de las zonas a ajardinar, disponiendo estas de modo que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación (carreteras, núcleos de población, etc.).

L. Se establecerán medidas de protección en los bordes de la actuación para evitar incidencias significativas en las zonas adyacentes durante las fases de urbanización y construcción y se procederá a la reposición de los servicios existentes que pudieran resultar afectados.

M. Respecto al Programa de Vigilancia Ambiental el técnico redactor del Proyecto de Obras incluirá en el mismo un anexo en el que certifique la introducción de todas las medidas correctoras establecidas en el Informe de Valoración Ambiental.

El Plan de Restauración del Proyecto de Obras habrá de ejecutarse antes de la emisión del Acta Provisional de recepción de la obra, en la que se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el ayuntamiento a disposición del órgano ambiental para eventuales inspecciones.

Entre otros aspectos, la autoridad local realizará la vigilancia que se detalla a continuación:

- Control de polvo durante la fase de construcción, aplicando riegos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.

- Control de las emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los límites establecidos en la legislación vigente.

- Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria en la obra.

- Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.

- Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean convenientemente tratados.

- Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.

- Control del sometimiento a las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental para aquellas actividades a las que le sea de aplicación.

- Control de la integración paisajística de las actuaciones (tipologías constructivas, implantación y mantenimiento de las especies vegetales empleadas en ajardinamientos, etc.)

El contenido del presente Informe de Valoración Ambiental deberá incorporarse a las determinaciones del nuevo planeamiento, y en caso de incumplimiento de la misma, se propondrá la consiguiente paralización de la aplicación del nuevo planeamiento en el ámbito del incumplimiento, sin perjuicio de las responsabilidades que se pudiesen derivar.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA (ANEXO II)

MEMORIA

1. Promotor.

El promotor del presente Plan Especial es el Ilmo. Ayuntamiento de Níjar, con domicilio en la Plaza de la Glorieta núm. 1, 04100 Níjar, Almería; CIF: P-0406600-G.

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

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 1996.

- 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 núm. 171 de fecha 5 de septiembre de 1997.

- 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 27.4.2009).

- Revisión Parcial del PGOU referida a la regulación y disposición de los suelos destinados a actividades productivas, aprobada inicialmente en octubre de 2009 y actualmente en fase de tramitación.

Configuran igualmente el planeamiento general vigente el conjunto de innovaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia del planeamiento general.

Los antecedentes de la presente innovación del PGOU son los siguientes:

- Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de fecha 26 de julio de 2002 sobre solicitud de construcción de un cuartel de la guardia civil en el municipio de Níjar.

- Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de fecha 27 de julio de 2006 sobre propuesta de suscripción de convenio con la dirección general de la guardia civil para la construcción de una nueva casa cuartel en el municipio.

- Modificación puntual de las NN.SS. 5/2006 para la adecuación urbanística de una parcela de 5000 m² para destinarla a casa cuartel de la guardia civil en Campohermoso.

- Otras actuaciones administrativas incluidas en el expediente «Solicitud a la Dirección General de Seguridad de la implantación de una Casa Cuartel de la Guardia Civil en el municipio de Níjar», expediente iniciado en julio de 2002.

3. Objeto de la innovación.

El objeto de la presente innovación se concreta en los siguientes epígrafes:

Uno. Cambio de uso de una parcela de 5.714,95 m² (Parcela 1) ubicada en suelo urbano consolidado y calificada como equipamiento que pasa a tener los siguientes usos:

- Comercial: 4.294,93 m²

- Residencial Vivienda Protegida: 877,69 m²

- Espacio Libre Público: 213,50 m²

- Viario: 328,83 m²

Dos. Reclasificación de una parcela de suelo no urbanizable SNU CI-3.3, con una superficie de 25.421,14 m² (Parcela 2.a) como equipamiento en suelo urbano consolidado.

Tres. Recalificación de una parcela de suelo no urbanizable SNU CI-3.3, con una superficie de 3.472,40 m² (Parcela 2.b) como suelo no urbanizable SNU PC-2.6, protección de cauces.

Cuatro. Modificación del capítulo 10 del PGOU incluyendo una nueva ordenanza: Zona 12 COMERCIAL.

Las parcelas objeto de la presente innovación se ubican en Campohermoso. En las figuras siguientes se describen su delimitación y emplazamiento.





3.1. Cambio de uso de una parcela de 5.714,95 m² (Parcela 1) ubicada en suelo urbano consolidado y calificada como equipamiento.

La parcela se desafecta de su uso como equipamiento para asignarle los siguientes usos:

- Comercial: 4.294,93 m² (Rojo).
- Residencial Vivienda Protegida: 877,69 m² (Cian).
- Espacio Libre Público: 213,50 m² (Verde).
- Viario: 328,83 m²



A la parcela calificada con el uso residencial se le asigna la ordenanza 3 2.^a(II), estableciendo para la misma el uso exclusivo de vivienda protegida.

Para el resto de los usos se aplicará la ordenanza correspondiente del PGOU.

3.2. Reclasificación de una parcela de suelo no urbanizable CI-3.3-de 25.421,14 m² (Parcela 2.A) como equipamiento en suelo urbano consolidado y recalificación de una parcela de 3.472,40 m² de superficie y con la misma calificación que la anterior como suelo no urbanizable de especial protección de cauces. (SNU PC-2.6)

Su descripción es la señalada el título del epígrafe. Gráficamente se señala en azul en la siguiente figura:



Rojo: Parcela reclasificada como Equipamiento en Suelo Urbano.

Azul: Parcela Recalificada como SNU PC-2.6; Protección de Cauces.

3.3. Modificación del capítulo 10 del PGOU incluyendo una nueva ordenanza, Zona 12: Comercial.

Se añade una nueva sección al capítulo 10 del PGOU, Sección 12, Condiciones particulares de la Zona 12: Comercial, cuyo texto se adjunta como Anexo I.

4. Caracterización urbanística de la innovación.

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

4.1. Cambio de uso de una parcela de 5.714,95 m² (Parcela 1) ubicada en suelo urbano consolidado y calificada como equipamiento.

La calificación y categorización actual de la parcela 1 es la de suelo urbano consolidado tras la recepción de las obras de urbanización de los sectores SAU CH-1 y SAU CH-10.

La presente innovación mantiene su clasificación y categorización.

La calificación actual de la parcela 1 es la de Zona 7: Dotacional, sección 7.^a del capítulo 10 del PGOU.

La presente innovación propone la modificación de su calificación diversificando su uso en los siguientes:

- Zona 12: Comercial (4.294,93 m²); sección 12.^a del capítulo 10 del PGOU.
- Zona 3: Ensanche Intensivo Consolidado [3.2.º (II)] (877,69 m²); sección 3.^a del capítulo 10 del PGOU.
- Zona 8: Sistema de Espacios Libres Públicos y Zonas Verdes (213,50 m²); sección 8.^a del capítulo 10 del PGOU.
- Zona 9: Red Viaria (328,83 m²); sección 9.^a del capítulo 10 del PGOU.

4.2. Reclasificación de una parcela de suelo no urbanizable de 25.421,14 m² (Parcela 2.A) como equipamiento en suelo urbano consolidado.

La calificación actual de la parcela 2 es la de suelo no urbanizable con las siguientes ordenanzas:

Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

- SNU-CI 3.3 de régimen ordinario común; Cultivo Intensivo.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

- De Servidumbre Aeronáutica.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

- SNU-ZL 2.4 de especial protección sectorial de Zonas Limitrofes a los Núcleos Urbanos.

La presente innovación propone su reclasificación como suelo urbano consolidado con la calificación de Zona 7: Dotacional, sección 7.^a del capítulo 10 del PGOU.

4.3. Recalificación de una parcela de suelo no urbanizable SNU CI-3.3 de 3.472,40 m² (Parcela 2:B) como suelo no urbanizable de especial protección de cauces SNU PC-2.6.

La calificación actual de la parcela 2 es la de suelo no urbanizable con las siguientes ordenanzas:

Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

- SNU-CI 3.3 de régimen ordinario común; Cultivo Intensivo.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

- De Servidumbre Aeronáutica.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

- SNU-ZL 2.4 de especial protección sectorial de Zonas Limitrofes a los Núcleos Urbanos.

La presente innovación propone su reclasificación como SNU-PC 2.6 de especial protección sectorial de Cauce y Márgenes.

Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

5. Justificación de la Innovación.

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

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

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

- Sustituye una parcela de equipamiento de 5.714,95 m² por otra de 25.421,14 m², cinco veces mayor que la actual, con un incremento de 19.706,19 m² y en una accesibilidad, disposición, y disponibilidad de servicios prácticamente igual a la actual ya que las parcelas son colindantes.

- Los nuevos usos implantados tienen una marcada vocación de servicio público, suelo para vivienda protegida, espacio libre público, viario y comercial. Este último uso necesario y del que carece el municipio.

- Se mantiene, e incluso se mejora, el estándar actual de reservas de Espacios Libres Públicos, 5,24 m²/hab, al incluirse una parcela para este uso de 213,50 m², superior a la estrictamente necesaria para compensar el incremento de población derivado de la construcción de 12 viviendas protegidas en la parcela a la se asigna un uso residencial (12*2,40*5,24 = 150,91 m²)

- Se califica con la protección adecuada la zona inundable con la avenida de periodo de retorno 500 años, mejorando la seguridad del planeamiento general.

5.2. Respecto de lo prescrito en el artículo 36.2.a).2.º LOUA.

Establece el artículo 36.2.a).2.º LOUA que toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar este en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

La presente innovación incurre en dos de los supuestos señalados, por una parte desafecta una parcela destinada a equipamiento y por otra aumenta el aprovechamiento lucrativo al implantar el uso residencial (vivienda protegida) y el comercial, por lo que es necesario contemplar las medidas compensatorias a que se refiere el párrafo anterior.

La propuesta realizada da satisfacción a lo exigido al sustituir la parcela desafectada por otra cinco veces mayor, no existiendo detrimento, sino una significativa mejora, de la proporción y calidad de las dotaciones previstas. Del mismo modo, la calificación de una parcela como espacio libre público, no solo mantiene sino que también incrementa la proporción y calidad ya citadas.

Por último señalar que si bien se desafecta una parcela de equipamiento los nuevos usos asignados tienen un marcado interés social y su caracterización desde el punto de vista de su aprovechamiento lucrativo debe ser matizada por su condición de terrenos de titularidad municipal.

5.3. Justificación de la innecesariedad de destinar a equipamiento la parcela desafectada.

Establece el artículo 36.2.a).2.º LOUA, en su último párrafo, que en todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones Públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

La parcela 1, objeto de desafectación al uso de equipamiento, se configuró urbanísticamente (ver modificación puntual 5/2006) para la implantación de una casa cuartel de la guardia civil. Tal y como hemos expuesto en los antecedentes de la presente innovación desde el año 2002 el Ayuntamiento de Níjar venía adoptando acuerdos plenarios y negociando convenios con el Ministerio del Interior para conseguir la implantación de la mencionada instalación. Transcurridos 8 años desde el inicio de la tramitación del expediente no ha sido posible culminarlo exitosamente por lo que la parcela debe modificar su vocación de uso inicial y no permanecer ociosa, lo que sería contrario al interés general.

Por otra parte, la disponibilidad de una parcela colindante (parcela 2), de un tamaño 5 veces superior y destinada también a equipamiento en la presente innovación, deviene en innecesario el mantenimiento de la afectación a dotaciones de la parcela 1.

5.4. Justificación de la clasificación y categorización como suelo urbano consolidado de la parcela 2, nueva parcela de equipamiento.

Como puede observarse en las ortofotos incluidas en la presente memoria la parcela 2.A reúne los requisitos exigidos para su clasificación como suelo urbano consolidado. La ejecución de la prolongación de la calle León hasta la calle Tenerife manifiesta que la parcela dispone de todos los servicios requeridos en su fachada, aún más, con la construcción del centro de usos polivalente que se encuentra colindante a la misma por el este se amplió la disponibilidad de servicios en su entorno.

Señalar por último que las ortofotos mencionadas son del año 2008, desde esa fecha se encuentra aún más consolidada la urbanización de la parcela al haberse recibido las obras de urbanización del sector SAU CH-1 colindante al sur con la parcela 2.

6. Compatibilidad de la Innovación con el Modelo Territorial.

La compatibilidad de la ordenación propuesta con el modelo territorial debemos hacerla, esencialmente, en relación a dos planes: el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Almería. (POTAU). El primero de ellos se encuentra vigente (Decreto 206/2006) mientras que el segundo se encuentra en fase de elaboración habiéndose producido ya su aprobación inicial.

La presente innovación no constituye una revisión general del modelo propuesto en el PGOU para los suelos con uso productivo, y por lo tanto no le es exigible justificar el cumplimiento de La Norma 45.4.a) del POTA.

- Compatibilidad respecto del POTAU.

La presente innovación no afecta a las determinaciones del POTAU por referirse a suelos que, o bien son urbanos consolidados o bien carecen de limitaciones derivadas del mencionado plan.

La única afección a considerar sería la referida a que la parcela 2 se encuentra en la zona de policía del cauce de la rambla del Pantano (Carrizalejo).

En el Anexo II se justifica que la delimitación propuesta no afecta al dominio público hidráulico ni a su servidumbre de tránsito. La parcela 2.A, de equipamiento, se delimita respetando escrupulosamente la zona inundable con la avenida de periodo de retorno 500 años.

- Compatibilidad respecto del POTA.

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

7. Conveniencia y oportunidad.

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

La presente innovación es oportuna porque es en estos momentos en los que se manifiesta la inviabilidad de la propuesta del PGOU para la parcela 1 y es necesaria la reordenación del ámbito.

8. Régimen, competencia y procedimiento.

8.1. Régimen de la innovación.

La regulación de estas determinaciones se contienen en los artículos 36 y 37 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

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

8.2. Competencia y procedimiento de la innovación.

Se regula en el artículo 31 de la LOUA, de acuerdo con el mismo, y dado que la presente innovación afecta a la ordenación estructural del PGOU, su aprobación definitiva corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda (art.31.2.B LOUA).

La presente innovación tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, por lo que SI requiere el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.

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

La presente innovación reclasifica suelo no urbanizable por lo que es necesaria realizar la evaluación de impacto ambiental del expediente.

La presente innovación afecta a la zona de policía del cauce de la rambla del Pantano por lo que es necesario requerir el informe de la Agencia Andaluza del Agua. Asimismo también implica un incremento de la demanda de recursos hídricos por lo que también es necesario el informe de la mencionada agencia a este respecto.

9. Disposiciones relativas a la disposición adicional novena, Epígrafe 3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

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

10. Disposiciones relativas a 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.

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

La superficie urbanizada del término municipal es de 348 ha y su padrón de habitantes supera los 26.000.

En los últimos dos años se ha reclasificado suelo en dos expedientes, uno correspondiente a la ampliación del sector industrial I-7 (20,67 ha) y otro la delimitación del sector residencial RU-1 (2,43 ha y 74 viviendas).

Por otra parte, desde esa fecha se han tramitado las siguientes innovaciones que afectan a lo que interesa en el presente epígrafe:

- Innovación 6/2009 (pendiente de aprobación definitiva) que implica la reclasificación como suelo urbanizable de 3,17 ha y un incremento de 28 viviendas.

- Innovación 5/2009 (aprobada inicialmente) que implica la reclasificación como suelo urbanizable del sector residencial SI-11 con una superficie de 5,25 ha y un incremento de 335 viviendas.

Se encuentra en tramitación, aprobada inicialmente, una revisión parcial del PGOU en la que se reclasifica una superficie algo superior a 500 ha, pero la misma no sería computable a los efectos del presente epígrafe puesto que se está realizando en el seno de un procedimiento en el que se está ejerciendo la potestad plena de ordenación.

| Innovación | Superficie (ha) | Viviendas | Habitantes |
|--------------------------|-----------------|-----------|------------|
| Ampliación sector I-7 | 20,67 | 0 | 0 |
| Delimitación sector RU-1 | 2,43 | 74 | 178 |
| Innovación 5/2009 | 4,83 | 333 | 804 |
| Innovación 6/2009 | 3,17 | 28 | 67 |
| Innovación 3/2010 | 2,89 | 12 | 29 |
| | 33,99 | 447 | 1.073 |

Los umbrales máximos a que se refiere la disposición transitoria cuarta del RDL 2/2008, de 20 de junio, serían de 69,60 ha para la superficie de suelo reclasificado y 5.200 para el número de habitantes.

Se comprueba que las innovaciones del planeamiento general realizadas en los últimos dos años, incluyendo las innovaciones en tramitación y la que ahora se propone, significan una reclasificación de suelo muy inferior al 20% de la superficie urbanizada del término municipal e implican un incremento de población inferior también inferior al 20% de la misma.

No es por lo tanto necesario el ejercicio de la potestad plena de ordenación.

11. Conclusiones.

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

ANEXO I

MODIFICACIÓN DEL CAPÍTULO 10 DE LA NORMATIVA DEL PGOU

Se modifica el Capítulo 10 de la normativa del PGOU incluyendo una nueva sección: Sección 12; Condiciones particulares de la Zona 12: Comercial.

El texto a incluir como modificación es el siguiente:

SECCIÓN 12.^a

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 12: COMERCIAL

Art. 10.69. Ámbito y usos característicos.

- 1) Comprenden las áreas urbanas adscritas al uso Terciario Comercial.
- 2) El uso característico es el Terciario Comercial en categorías primera a cuarta.
- 3) Los edificios responderán a la tipología de edificación aislada o adosada.

Art. 10.70. Obras admisibles.

Son admisibles todas las obras en los edificios, incluyendo las de demolición y nueva edificación.

Art. 10.71. Condiciones de parcelación.

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

A efectos de segregaciones y parcelaciones se fija una parcela mínima de 1.000 m², con frente mínimo de 20 m y cuya forma permita la inscripción de un círculo de 20 m de diámetro.

Art. 10.72. Condiciones de posición.

- 1) La posición de la edificación vendrá definida por los siguientes retranqueos mínimos:
 - a) Respecto a la alineación exterior: 5 m.
 - b) Respecto a los linderos laterales: Retranqueo mínimo de 3 m, permitiéndose el adosamiento a los linderos laterales, en caso de proyecto conjunto que garantice la no aparición de medianerías.
 - c) Respecto al lindero posterior: 3 m.
- 2) La ocupación máxima será del 30%.

Art. 10.72. Condiciones de volumen.

- 1) Altura y número máximo de plantas: Dos plantas y 10 m de altura.
- 2) Edificabilidad máxima: 0,60 m²/m² Sobre la altura máxima fijada, se permitirán los casetones de acceso a cubierta con las condiciones señaladas en el art. 5.7.6, y los depósitos e instalaciones que no podrán ser visibles desde el exterior.

Art. 10.73. Condiciones estéticas.

Con carácter general será de aplicación lo establecido en el capítulo 5.7 del PGOU.

Art. 10.74. Compatibilidad y localización de los usos no característicos.

Son usos compatibles exclusivamente los que se señalan en el cuadro siguiente:

| | | |
|------------|--------------------|---|
| INDUSTRIAL | Almacenamiento | En Categoría 7 ^a adscritas al uso industrial característico. |
| TERCIARIO | Centros de Reunión | En Categoría 1 ^a adscrita al uso comercial con un máximo del 25% de la superficie edificada del mencionado uso. |
| | Oficinas | En Categorías 2 ^a y 3 ^a adscritas al uso comercial con un máximo del 10% de la superficie edificada del mencionado uso. |
| DOTACIONAL | | En todas sus categorías adscritas al uso comercial y en edificio exclusivo |

Art. 10.75. Condición de Aparcamiento.

Una plaza de aparcamiento por cada 15 m² construidos de uso público.

ANEXO II

ESTUDIO HIDRÁULICO

La Consejería de Medio Ambiente ha realizado el «Estudio Hidráulico para la Prevención de Inundaciones y para la ordenación de las Cuencas del Poniente Almeriense, Bajo Andarax, Almería y Nijar (Almería)». Este estudio incluye el tramo de la Rambla del Pantano (Carrizalejo) que es colindante con la parcela 2 objeto de reclasificación en la presente innovación.

En el mencionado estudio se comprueba como la parcela reclasificada para equipamiento no ocupa suelo correspondiente ni al dominio público hidráulico ni tampoco su zona de servidumbre. No obstante se aprecia como 3.472,40 m² de la parcela se consideran como inundables con la avenida de retorno de 500 años. La zona afectada se delimita en la figura siguiente con una línea de color magenta.



Esta circunstancia implica la necesidad de someter a recalificar dicha superficie como suelo no urbanizable de especial protección.

Almería, 24 de abril de 2013.- El Delegado, José Manuel Ortiz Bono.