

como notificación a los posibles interesados no identificados, a los titulares de bienes y derechos afectados que sean desconocidos y aquellos propietarios respecto de quienes sea ignorado su paradero.

RELACIÓN QUE SE CITA

Ayuntamiento: Castellar de la Frontera

Día: 13.12.2007

Hora	Finca	Propietario	Superficie
11:00	1-A	LA ALMORAIMA	425 m ²
11:00	1-B	LA ALMORAIMA	770 m ²
11:00	1-C	LA ALMORAIMA	609 m ²

Cádiz, 13 de noviembre de 2007.- El Delegado, Pablo Lorenzo Rubio.

ANUNCIO de 6 de noviembre 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 fecha 31 de julio 2007, recaída en el expediente PTO 06/07 sobre Modificación Puntual del Texto Refundido de las NN.SS., Sector SAU-NT-1 del municipio 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 31 de julio de 2007, adoptó en relación al expediente PTO 06/07 sobre Modificación Puntual del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias, Sector SAU-NT-1 del municipio 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 17.10.2007, y con el número de registro 2375 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 31 de julio de 2007, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias, Sector SAU-NT-1 del municipio de Níjar (Almería) (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 31 de julio de 2007, ha examinado el expediente núm. PTO 06/07 relativo a la Modificación Puntual del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias, Sector SAU-NT-1, del municipio de Níjar (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento,

HECHOS

Objeto y descripción.

El objeto del expediente que se analiza es incrementar el número de viviendas de una parcela del Sector SAU-NT-1, pasando de 4 a 10 viviendas con lo que se realizaría un incremento de 6 unidades, sin incrementar el techo edificable de la parcela en cuestión.

Además del incremento se define una nueva parcela de Espacios Libres, que englobaría parte de cesiones destinadas al sistema local y parte de sistemas generales.

Al haberse aprobado definitivamente el Plan Parcial del Sector SAU-NT-1 (25.4.97), el Proyecto de Compensación (25.4.1997), el Proyecto de Urbanización (8.5.1997) y al haberse recepcionado las obras de urbanización (3.5.2007) por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, el documento plantea el cambio de clasificación de suelo urbanizable a suelo urbano de todo el sector, en virtud de lo dispuesto en el art. 45.1.c) de la LOUA.

Por otro lado, del incremento de viviendas que se plantea, se propone una reserva de edificabilidad residencial destinada para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de 273,35 m²t (3 viviendas) superior al 30% de los 627,9 m²t (188,37 m²t) correspondientes al incremento de 6 viviendas propuesto.

De esta manera el incremento de viviendas planteado para la parcela en cuestión englobada en el Sector SAU-NT-1, supondría un incremento general del número de viviendas planteadas en el Plan Parcial que desarrolló el sector en cuestión, de 28 a 34 viviendas.

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 220/2006, de 19 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: «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 Modificación Puntual planteada se propone como justificación de la mejora para el bienestar de la población, que ésta supone en cumplimiento de lo establecido en el art. 36.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), un incremento del 30% mínimo de edificabilidad residencial (de 188,37 a 273,35 m²t) destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que se establece en la LOUA, así como del número de viviendas destinado a este tipo de viviendas de 1,8 a 3.

- En relación con la clasificación de Suelo Urbano del sector en cuestión, ésta se justifica en virtud de lo dispuesto en el art. 45.1.c) de la LOUA al haberse transformado y urbanizado los terrenos en cuestión mediante la correspondiente aprobación definitiva del Plan Parcial, Proyecto de Compensación, Proyecto de Urbanización y la recepción de las obras de urbanización.

En su virtud, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: la Aprobación Definitiva de la Modificación puntual Sector SAU NT-1 del Texto Refundido de las NN.SS. del municipio de Níjar (Almería).

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.

Almería, 31 de julio de 2007. «V^oB^o El Vicepresidente, Fdo.: Luis Caparrós Mirón; el Secretario de la Comisión, Fdo.: Carlos Fernández Puertas».

Modificación Puntual de las NN.SS. de Níjar.
Promotor: Francisco Javier Molina Navarro.
Situación: Núcleo de población «Los Nietos» (Sector SAU-NT1).
Término municipal de Níjar (Almería).

Índice General.

- A) Objetivo de la actuación.
- B) Ordenación actual.
- C) Propuesta de la modificación.

- Justificación de la propuesta.
- Cálculo de las superficies de cesión necesario.

MODIFICACIÓN PUNTUAL NN.SS.

A) Objetivo de la actuación.

Don Francisco Javier Molina Navarro, con NIF: 24.216.377-E, domicilio en C/ San Antón, núm. 72. Entreplanta, núm. 18, Granada, es propietario de una parcela de 2.093,00 m² de superficie, ubicada en el término municipal de Níjar.

La figura de planeamiento municipal que establece y determina la ordenación urbanística de la propiedad es el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Níjar, aprobado definitivamente el 7 de abril de 1997 (BOP de 24 de abril de 1997).

B) Ordenación actual.

El terreno objeto de la modificación está clasificado como Suelo Urbano por el desarrollo del instrumento de planeamiento municipal. La finca está incluida en un Sector de Suelo Urbanizable (Sector SAU-NT.1) desarrollado, reparcelado y urbanizado por lo que tiene la consideración de Suelo Urbano Consolidado (de acuerdo con el art. 45.2.a).

Plan Parcial aprobado definitivamente, publicado en BOP de 25.11.1997 Proyecto de Compensación aprobado definitivamente, 25.4.1997, publicado en BOP de 25.11.1997 Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente en fecha 8.5.1997 por Decreto núm. 121/97.

Las determinaciones urbanísticas de aplicación a la finca son las de la ordenanza RT:

Residencial, en concreto la ordenanza RT-2 definida en el Plan Parcial aprobado, entre cuyas determinaciones destacamos las siguientes:

- Superficie de la parcela: 2.093,00 m².
- Uso dominante: Residencial, con tipologías edificatorias unifamiliares.

- Usos compatibles: Comercial, artesanal, almacenaje, aparcamientos y deportivo privado.

- Parcelación: Parcela mínima será 150 m².

- Tipología: Unifamiliar aislada, pareada y adosada.

- Alturas: la altura y el número máximo de plantas será de dos plantas y 7 metros.

- Edificabilidad: para la parcela RT-2 es 0,5 m²/m².

- Ocupación: para la parcela RT-2 el 60%.

El número máximo de viviendas para la parcela RT-2, del reparto realizado por el Plan Parcial, es de 4 unidades.

C) Propuesta de la modificación.

Se propone la modificación puntual del Texto Refundido de las NN.SS. de Níjar alterando el número máximo de viviendas de la parcela RT-2 del Plan Parcial SAU-NT.1 pasando de las 4 unidades actuales a 10 unidades (es decir, un incremento de 6 unidades), sin incrementar la superficie edificable.

Al tratarse de una modificación que supone incremento de densidad de población es necesario la reserva de mayores cesiones en cumplimiento de lo establecido en el artículo 36 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA). La propuesta de ordenación que se realiza supone un incremento de los espacios libres públicos a disfrutar por todos los habitantes del núcleo urbano Los Nietos. El terreno que se propone como nuevos espacios libres se encuentra muy próximo al Centro de Salud existente y a otra parcela de espacio libre por lo que queda garantizada la mejora del bienestar de la población del núcleo urbano de Los Nietos, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 36.2.a.1.^a de la LOUA.

JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La ordenación actual de la parcela supone que la parcela RT-2 de superficie 2.093 m² le corresponde una superficie edificable de 1.046,50 m², para cuatro viviendas. Lo que supone que la superficie construida media de las viviendas es de 261,6 m² por vivienda.

Esta superficie de vivienda para el núcleo de población en el que nos encontramos, en el que predomina una tipología de vivienda de superficie inferior, es muy elevada. Dada la entidad de la parcela (que es parte de una manzana) se considera más conveniente realizar la misma tipología de vivienda en toda la manzana, es decir, la tipología de viviendas pareadas o adosadas, generando así una ordenación homogénea y sin distorsiones tipológicas. Para la tipología pretendida la superficie de 261,6 m² por vivienda es excesiva por lo que es necesario ampliar el número de viviendas de la parcela objeto de modificación.

En el resto de las parcelas del Plan Parcial (zonas RT-1 y RT-3) la superficie media de las viviendas resultantes es bastante inferior y la realidad ejecutada es de viviendas pareadas.

La propuesta supone que la superficie construida resultante por vivienda sea de 104,65 m² de superficie construida, superficie más acorde con la realidad urbana del entorno en el que se encuentra. La propuesta de modificación supone garantizar la uniformidad del entorno urbano en el que nos encontramos, así como el incremento de las cesiones en una zona próxima a terrenos que ya tienen la consideración de dotaciones públicas.

El aprovechamiento resultante total en la parcela es el mismo que el inicial, solo se ha adaptado la edificabilidad de la parcela residencial resultante, tras la cesión que se realiza para compensar el incremento de densidad.

La modificación que se propone es de escasa entidad ya que supone un incremento de densidad de población de 18 habitantes, siendo la población total del núcleo urbano de Los Nietos de 520 habitantes y del municipio de Níjar de 21.306 habitantes. Los Nietos es uno de los 36 núcleos de población que tiene el municipio de Níjar. El incremento de población

que supone la nueva ordenación es de muy escasa entidad ya que supone un incremento de población del 0,08% respecto del municipio de Níjar.

CÁLCULO DE LAS SUPERFICIES DE CESIÓN NECESARIO

La parcela objeto de modificación tiene derecho a un techo edificable de 1.046,50 m², las cesiones previstas en el artículo 17 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía se realizan por cada 100 m² de techo edificable de uso residencial.

Para calcular las cesiones necesarias por el incremento de 6 viviendas (que no de aprovechamiento) lo primero que hemos de realizar es calcular el techo edificable a consumir por esas nuevas viviendas. Las nuevas determinaciones urbanísticas supone que la superficie edificable media por vivienda es de 104,65 m². Teniendo en cuenta que 4 viviendas (418,60 m² de techo residencial) ya cedieron en el Plan Parcial, tendremos que incrementar las cesiones de las 6 nuevas viviendas (627,90 m² de techo residencial).

La cesión correspondiente a 627,90 m² de techo residencial (6.279 x 30) es de 190 m².

Cesión para dotaciones (6,279 x 30)	190 m ²
Para espacios libres (6,279 x 18)	120 m ²
Para equipamiento (6,279 x 12)	70 m ²

Además se tendrá que ceder para el incremento de los sistemas generales de espacios libres (artículo 10.1.A.c.1 de la LOUA), en una cuantía mínima de 5 m²/habitante.

Aplicando un número de 3 habitantes por nueva vivienda (18 habitantes) resulta un incremento del sistema general de espacios libres de 90 m².

Cesiones	Cálculo	Cesión propuesta
Cesión sistema local 30m ² /100m ² (artículo 17 LOUA)	30 x 6,279	190 m ²
Cesión sistema general 5 m ² /habitante (artículo 10 LOUA)	5 x 18	90 m ²
Cesión Total		280 m ²

Teniendo en cuenta la escasa cuantía de las cesiones resultantes se propone su integración en una única parcela para así garantizar un espacio adecuado y susceptible de ser

disfrutado por la población del municipio. La parcela de cesión se ha situado lo más próxima posible a la parcelas donde se ubican las dotaciones actualmente (parcelas SELP y EQ).

La parcela donde se ubican las cesiones públicas necesarias por el incremento del número de viviendas (parcela de 280 m²), se realiza en el límite oeste de la parcela RT-2. La parcela de cesión de espacio libre se cederá a la administración local urbanizada y en condiciones de ser usada por la población.

Conforme a lo establecido en el artículo 10.B).a) de la LOUA se reservará el 30% del incremento de viviendas, a viviendas de Protección Pública, es decir:

- Techo edificable destinado a vivienda de protección pública 627,90 x 0,30 = 188,37 m². Incluidos dentro de los 1.046,50 m² de techo edificable de la parcela.

Se adjunta cuadro comparativo en el que se aprecian las determinaciones urbanísticas de aplicación en la parcela con la ordenación anterior y con la ordenación propuesta en esta modificación.

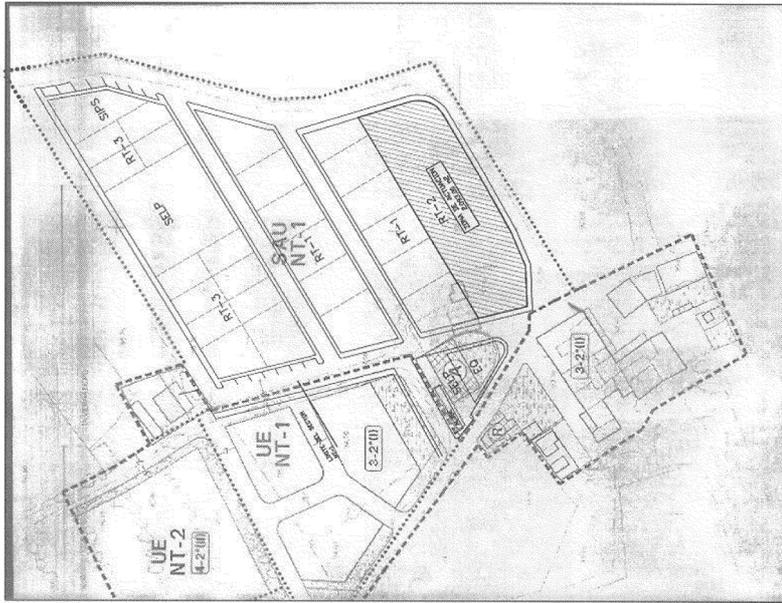
DETERMINACIÓN URBANÍSTICA	ORDENACIÓN ANTERIOR	ORDENACIÓN PROPUESTA
Superficie de parcela edificable residencial	2.093,00 m ²	1.813,00 m ²
Uso Dominante	Residencial	Residencial
Usos Compatibles	Comercial, artesanal, almacenaje, aparcamientos, deportivo privado	Comercial, artesanal, almacenaje, aparcamientos, deportivo privado
Parcela mínima	150 m ²	150 m ²
Tipología	Unifamiliar aislada, pareada y adosada	Unifamiliar aislada, pareada y adosada
Alturas	2 plantas y 7 metros	2 plantas y 7 metros
Edificabilidad	0,5 m ² /m ² (1.046,50 m ²)	0,577 m ² /m ² (1.046,50 m ²) (*)
Ocupación	60%	60%
Número máximo de viviendas	4	10
Reserva para Vivienda de Protección Pública	0 m ²	188,37 m ²

(*) De los 1.046,50 m² de techo edificable, 188,37 m² se deben destinar a vivienda de protección pública.

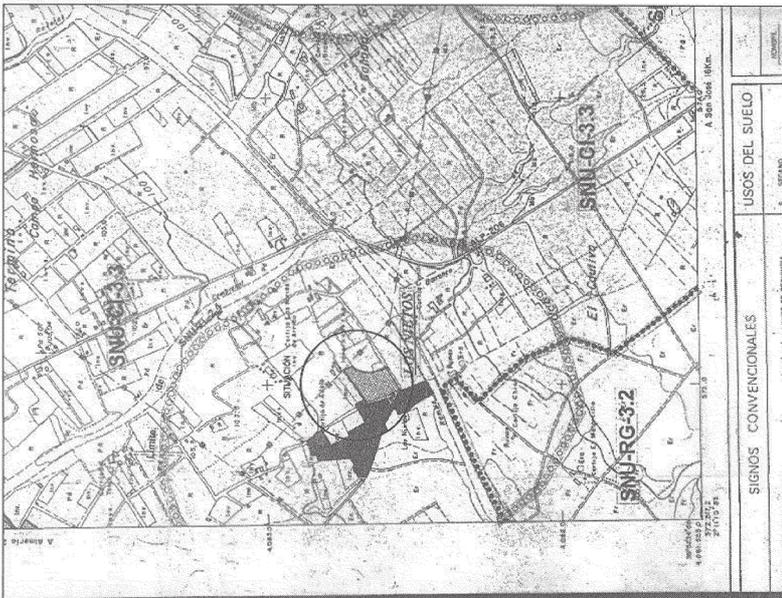
Además resulta una parcela de cesión para equipamiento (espacios libres) de 280,00 m²

En Almería a 20 de octubre de 2005. Fdo. Francisco Javier Molina Navarro.

ANEXO I (documentación gráfica)



EMPLAZAMIENTO 1/1.000



SITUACION E: 1/10.000

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NNSS DE NIJAR

SITUACION:	NUCLEO DE POBLACION LOS NIETOS (SAU-NT1)	FECHA:	ESCALA:
PROMOTOR:	NIJAR (ALBUERA)	NOVIEMBRE 2006	1/10.000
PLANO:	SITUACION Y EMPLAZAMIENTO	ARQUITECTA:	Nº PLANOS:
	LINAMBIEL ARQUITECTA, S.L.		1
	ARQUITECTA: ANTONIA MARIA VILLARDEZ DE		

COMPLEMENTO AL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN
PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE NIJAR

Promotor: Francisco Javier Molina Navarro.
Situación: Núcleo de población «Los Nietos» (Sector SAU-NT1).
Término municipal de Nijar (Almería).

Índice General.

- A) Introducción.
- B) Clasificación de Suelo Urbano Consolidado.
- C) Justificación del art. 36.2.a) de la LOUA.
- D) Plazos de inicio y terminación para las Viviendas de Protección Pública.
- E) Ordenanza para las Viviendas de Protección Pública.

A) Introducción.

Se elabora este documento que tiene como objetivo completar la justificación de la Modificación Puntual de las NN.SS. de Nijar de fecha 20 de octubre de 2005 y visada el 22 de noviembre de 2005 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Almería. Modificación que tenía como finalidad alterar el número máximo de viviendas de la parcela RT-2 del Plan Parcial SAU-NT.1 pasando de las actuales 4 unidades a 10 (es decir, un incremento de 6 unidades), sin aumentar la superficie edificable.

Se pretende aclarar el documento inicial con la intención de justificar de una forma más detallada la modificación puntual.

B) Clasificación de Suelo Urbano Consolidado.

La finca objeto de la modificación puntual está incluida en un Sector de Suelo Urbanizable (Sector SAU-NT.1) desarrollado, reparcelado y urbanizado, por lo que tiene la consideración de Suelo Urbano Consolidado (de acuerdo con los artículos 45.1.c) y 45.2.a). El Plan Parcial se aprobó definitivamente según resolución publicada en el BOP de 25 de noviembre 1997, el Proyecto de Compensación cuenta con aprobación definitiva de 25 de abril de 1997 y el proyecto de urbanización se aprobó definitivamente el 8 de mayo de 1997. Este terreno ha sido urbanizado conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico y el Proyecto de Urbanización, por lo que cuenta con los servicios para que este terreno pase a tener la consideración de suelo urbano consolidado. Lo anterior queda justificado con el certificado del Ayuntamiento de Nijar que se adjunta en este documento.

Como ya hemos expuesto, y se ha justificado, el terreno objeto de la modificación está adecuadamente urbanizado, por lo que se solicita su clasificación como Suelo Urbano Consolidado.

C) Justificación del art. 36.2.a) de la LOUA.

Además de las mejoras expuestas en el apartado C) de la Modificación Puntual (incremento de la reserva de espacios libres con una parcela de 280 m², lo más próxima posible a otras parcelas de dominio público de espacios libres y equipamientos públicos), se propone aumentar la reserva mínima para vivienda de protección pública del 30% de la edificabilidad residencial, que se ha de realizar en esta Modificación Puntual.

Teniendo en cuenta que la modificación puntual supone un incremento de 6 viviendas, la reserva obligatoria por ley para viviendas de protección pública es de 1,8 viviendas, en esta modificación se propone que el número de viviendas de protección pública sea de 3 viviendas, lo que constituye un importante incremento respecto de la reserva obligatoria establecida en la LOUA. La reserva de Vivienda de Protección Pública se amplía de la obligación legal de 188,37 m² a 273,35 m² y de 1,8 viviendas a 3 viviendas.

Consideramos que este importante incremento respecto de la reserva obligatoria definida en la Ley (de 1,8 viviendas a 3) así como el incremento de la reserva de espacios libres en una parcela perfectamente integrada en la trama urbana del núcleo urbano de Los Nietos supone una mejora considerable para el bienestar de la población y por tanto se cumplen los requisitos de la legislación urbanística de aplicación.

La parcela destinada a usos de vivienda de protección pública queda perfectamente delimitada en el plano número 3.a que se acompaña en este documento.

Seguidamente adjuntamos una tabla comparativa de la ordenación actual y la resultante tras la propuesta de esta modificación puntual, esta tabla sustituye a la que se incluía en la Modificación Puntual de las NN.SS. visada en fecha 25 de noviembre de 200

DETERMINACIÓN URBANÍSTICA	ORDENACIÓN ANTERIOR	ORDENACIÓN PROPUESTA
Superficie de parcela edificable residencial	2.093,00 m ²	1.813,00 m ²
Uso Dominante	Residencial	Residencial
Usos Compatibles	Comercial, artesanal, almacenaje, aparcamientos, deportivo privado	Comercial, artesanal, almacenaje, aparcamientos, deportivo privado En la parcela de VPP no existen usos compatibles
Parcela mínima	150 m ²	150 m ²
Tipología	Unifamiliar aislada, pareada y adosada	Unifamiliar aislada, pareada y adosada
Alturas	2 plantas y 7 metros	2 plantas y 7 metros
Edificabilidad	0,5 m ² /m ² (1.046,50 m ²)	0,577 m ² /m ² (1.046,50 m ²) (*)
Ocupación	60%	60%
Número máximo de viviendas	4	10 (de las que 3 serán para vivienda de protección pública)
Techo máximo para reserva de Vivienda de Protección Pública	0 m ²	273,35 m ²

(*) De los 1.046,50 m² de techo edificable, 273,35 m² se deben destinar a vivienda de protección pública, 3 viviendas.

D) Plazos de inicio y terminación para las Viviendas de Protección Pública.

Plazo de inicio desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de NN.SS.: 2 años.

Plazo de terminación desde el inicio de las obras: 4 años.

E) Ordenanza para las Viviendas de Protección Pública. VPP.

Además de las ordenanzas definidas en el documento inicial, para la parcela destinada al uso residencial de Vivienda de Protección Pública (VPP), se han de considerar las siguientes determinaciones:

- Uso dominante: Residencial en algún régimen de protección pública, con tipologías edificatorias unifamiliares.
- Usos compatibles: Ninguno.
- Parcelación: Parcela mínima será 150 m².
- Tipología: Unifamiliar aislada, pareada y adosada.
- Alturas: la altura y el número máximo de plantas será de dos plantas y 7 metros.
- Edificabilidad: 0,577 m²/m².
- Ocupación: 60%.

En Almería, a 8 de marzo de 2007.- Fdo. Francisco Javier Molina Navarro.

