

ADMINISTRACIÓN LOCAL

2097/25

AYUNTAMIENTO DE TIJOLA

EDICTO

D. José Juan Martínez Pérez, Alcalde- Presidente del Ayuntamiento de Tijola (Almería) HACE SABER: Que el Pleno del Ayuntamiento de Tijola en fecha 4 de marzo de 2005 acordó la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 9 de las NN.SS de la UA-3. Dicha modificación fue inscrita en los Registros de Instrumentos Urbanísticos Municipal y Autonómico, y publicada parcialmente en el BOP de Almería con fecha 11 de mayo de 2005, si bien no se acompañó del articulado normativo completo, tal y como exigen los artículos 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y 70.2 de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL).

En cumplimiento del requerimiento de subsanación emitido por la Delegación Territorial de Almería de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de fecha 21 de noviembre de 2024, y a fin de dar validez y eficacia jurídica a la citada modificación, se procede mediante el presente Edicto a la publicación íntegra del articulado normativo correspondiente a la Modificación Puntual N.º 9 (UA-3) de las NN.SS.

Modificación Puntual N.º 9 de las Normas Subsidiarias de Tijola

ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito de actuación de la presente modificación se enclava en el denominado como Solar A del ámbito de la U.A.-3 y en el solar denominado como Solar B, ambos dentro del núcleo urbano de Tijola.

OBJETO.

El presente documento tiene por objeto la recalificación de una parcela de suelo (Solar A) de la UA-3 con la finalidad de desafectarlo como equipamiento para calificarlo como suelo residencial.

CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO PROPUESTAS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL:

SOLAR A - Solar de la UA-3

SUPERFICIE: 1.208 m²

CLASIFICACIÓN: URBANO RESIDENCIAL

ORDENANZA: U-2 (II):

Los usos permitidos son los siguientes:

- Uso preferente:	- Vivienda unifamiliar.
- Usos compatibles:	- Vivienda colectiva. - Hotelero. - Verde y deportivo.
- Usos permitidos en Pl. Baja o edif. exclusivo:	- Comercial. - Oficina y Artesanía ⁽¹⁾ - Sanitario. - Asistencia social. - Escolar.
- Uso en Pl. Baja Edif. de mínimo 2 Pl:	- Industrial compat./almacenes (categoría 1º).
- Uso no permitido:	- Industrial no compatible.

⁽¹⁾ Las oficinas podrán autorizarse en cualquier planta de un edificio destinado a otro uso, siempre que se justifique que no perjudican al uso principal del edificio.

Condiciones de aprovechamiento:

1. Ordenación.- Edificación adosada con retranqueos a fachada y/o alguno de loslinderos, con ocupación parcial de la parcela y tratamiento de todos los paramentos exteriores como fachadas. Si se actúa sobre manzanas completas se admite la posibilidad de agrupar parcelas para la construcción de 2 o más edificaciones adosadas, siempre que no se supere el aprovechamiento máximo. Se admite así mismo la edificación aislada con retranqueos a fachada, trasdós y linderos, ocupación parcial de la parcela y tratamiento de todos los paramentos exteriores como fachadas.

2. Parcela.- La que tenga la condición de solar y con una superficie mínima de 100 m².

3. Altura.- 2 Plantas ó 7,00 metros (3).

Las torres contempladas como elementos estéticos y singulares no tendrán límite de altura.

(3) En todo el suelo urbano del municipio se permite la construcción de ático retranqueado de fachada 3 metros, por encima de la altura máxima permitida, siempre que no deje medianerías vistas sin ser tratadas como fachada.

- 4. Ocupación.- Máximo 80%.
- 5. Aprovechamiento máximo.- El definido por la ocupación máxima y la altura máxima permitida en los planos de ordenación.
- 6. Retranqueos.- Permitidos en cualquier lindero o fachada.

Los espacios libres perimetrales se ocuparán con jardinería. La altura máxima se las vallas opacas será de un metro.

Condiciones higiénicas:

- Patios de vivienda colectiva:
Diámetro mínimo inscribible: - 3 metros.
Superficie: - 12 m2.

- Patios de vivienda unifamiliar:
Diámetro mínimo inscribible: - 2 metros.
Superficie: - 8 m2.

Condiciones estéticas:

- Vuelos:
- Se prohíben los cuerpos salientes, a excepción de los balcones. (4)
- Vuelos cerrados a vía pública o zona verde: - prohibido. (5)

- Balcones: (6)
Calles ancho menor 4 m: - 0,30 metros.
Calles de más de 4 m: - 0,60 metros.
- Cornisas, remates de azoteas:
A más de 3,00 m altura: - 0,40 metros.
A menos de 3,00 m altura: - 5 cm.
- Altura sobre la acera: - 3,00 metros.
- Distancia a medianería de balcones: - 0,60 metros.
- Canto mínimo: - 0,15 cm.
- Dist. vertical arista bordillo: - 0,25 metros.

(4) Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación un máximo de 5 centímetros.

(5) Con excepción de los miradores tradicionales cerrados por vidrio. Podrán presentar un resalto a partir del antepecho de 15 cm y su cubierta podrá ser independiente del forrado superior. El antepecho cumplirá las condiciones establecidas para los balcones.

(6) La distancia mínima entre los extremos de dos vuelos situados a los dos lados de la calle será de tres metros.

- Medianerías:

- Los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior deberán tratarse como fachada.
- Cuando las medianeras den a solar, los paramentos será como mínimo enfoscados y pintados.
- En el caso de retranqueo a fachada, la valla podrá ser diáfana partir de 1,00 metros de altura.

- Fachadas

- El diseño de la edificación deberá procurar el mantenimiento de las constantes morfológicas y tipológicas de la zona, sistematizando la relación que liga la tipología edificatoria con el diseño de la fachada, prevaleciendo dichas constantes sobre el contenido funcional del programa de necesidades, el cual deberá adaptarse a la forma y tipo edificatorio.

- Se permite todo tipo de materiales en fachadas, siempre que se justifique su composición con el entorno. Especial cuidado se tendrá a los aplacados, muros cortina y ladrillo visto, los cuales no se usarán de manera indiferenciada por todo el paño de fachada, sino como elementos que son, de composición, adornos, resultantes, etc.

Otras consideraciones:

Asimismo serán de aplicación todo lo establecido en los apartados de las NN.SS B.2. Condiciones Generales de la edificación, B.3. Condiciones Higiénico Sanitarias, B.4. Condiciones Generales Estéticas.

SOLAR B

SUPERFICIE: 1.500,00 m2

CLASIFICACIÓN: URBANO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

ORDENANZA: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

Los usos permitidos son los siguientes:

- Uso preferente:	- Sanitario - Asistencial - Social - Escolar - Verde y deportivo.
- Usos compatibles en caso de estar justificado por su relación con el uso preferente, pudiendo incorporarse con carácter complementario al fin indicado en el cuadro:	- Vivienda unifamiliar. - Comercial - Oficina y artesanía
- Uso no permitido:	- Industrial no compatible. - Vivienda colectiva - Hotelero - Industrial compatible y almacenes.

Condiciones de aprovechamiento:

1. Ordenación.-

Edificación en manzana cerrada o sin patio de manzana, edificación aislada según los casos.

2. Parcela.- La que tenga la condición de solar.

3. Altura.- La indicada en los planos de ordenación pudiéndose superar a criterio del Ayuntamiento por criterios justificados.

4. Ocupación.-

- Edificación en manzana cerrada 100%

- Edificación aislada y/o adosada 70%

Los espacios libres perimetrales podrán ocuparse:

- Con jardinería. La altura máxima de setos y vallas opacas será de un metro.

- Con aparcamiento de vehículos que podrán cubrirse pero no cerrarse.

JUSTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS COMPENSATORIAS ADOPTADAS

Conforme a lo establecido en el art. 36.2. 2º) de la LOUA, "toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de un 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 éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro."

De este modo, debemos ofrecer por una parte, un suelo que cuente con la misma superficie que el solar que se pretende recalificar. En el caso que nos ocupa, éste deberá contar con una superficie mínima de 1.208 m².

Por otra parte, la recalificación del solar destinado a Equipamiento de la UA-3 supone un aumento del aprovechamiento urbanístico de la Unidad en cuestión, por lo que habrá de tenerse en cuenta este hecho al efecto de considerar y calcular las compensaciones precisas que mantengan la proporción de las dotaciones conforme a lo expresado en el artículo referido con anterioridad.

De este modo, y atendiendo a la ordenanza de aplicación propuesta (U2-(II)), que es la ordenanza de aplicación en el entorno inmediato del Solar A, obtendríamos el siguiente aprovechamiento urbanístico para la misma:

Sup. Solar A: 1.208 m²

Ocupación max.: 80%

Aprovechamiento posible: 996,4 x 2 plantas = 1.992,80 m²

Las dotaciones precisas para este aumento de aprovechamiento, conforme a lo establecido en el art. 17 de la Ley 7/2002 y supletoriamente en el Reglamento de Planeamiento son las siguientes:

30 m²/100 m² de techo edificable = 597 m²

De los cuales se destinan a Parques y Jardines: 358,70 m²

Por otra parte, la vigente situación del Solar B posibilita la materialización de la siguiente edificabilidad (como resultado de los aspectos recogidos en la vigente ordenanza de aplicación U1-(II)):

Sup. Solar B: 1.500 m²

Ocupación max.: 100%:

Aprovechamiento posible: 1.500 x 2 plantas = 3.000 m²

Así pues, en el cómputo total del aprovechamiento materializable que se plantea mediante la presente Modificación, no existe un aumento de éste, por lo que con los 1.500 m² que se pretenden recalificar como Equipamiento, no sólo se compensa la proporción de las dotaciones existentes en la actualidad, sino que éstas se ven incrementadas en 292 m² de suelo.

En Tíjola, a 17 de julio de 2025.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, José Juan Martínez Pérez.