



**Grupo Ecologista Mediterráneo (G.E.M.)**  
**Apartado de Correos 540**  
**04080 Almería**  
**Teléfono 950 24 33 38**

Fuensanta Alcalá Guerrero, con DNI. nº XXXXXXX y domiciliada, a efectos de notificación, en el Apartado de Correos 540, 04080- Almería, en nombre propio y en el del GRUPO ECOLOGISTA MEDITERRÁNEO, como mejor proceda en Derecho,

## **EXPONEMOS**

Que en el BOP de fecha 15 de Marzo de 2008 se publica el anuncio por el que se somete a información pública la retroacción del expediente nº 2993/04, a dicho trámite, relativo al Plan Parcial del sector S.A.U. FA-1, de La Fabriquilla del texto refundido de las NN.SS de planeamiento municipal de Níjar.

En base al contenido del citado expediente, realizamos las siguientes alegaciones:

1.- Dicha ejecución del planeamiento vulnera la normativa de rango jerárquicamente superior que regula el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Parque Natural de Cabo de Gata-Níjar. El PORN vigente de 2008 es una norma que ha de prevalecer sobre cualquier instrumento de ordenación urbanística del territorio, en consecuencia, todos los planes se deben adaptar al citado Plan de Ordenación, ya que es de aplicación directa y todas las incompatibilidades deben ser revisadas de oficio por la administración competente. Así lo establece la Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y Biodiversidad, en sus artículos 16 y 18.

El PORN vigente es el que determina el tipo de uso del suelo que se puede dar en el sector citado. Si se clasifica como zona B4, se deberán observar los criterios de ordenación de esas zonas: Objetivos, usos compatibles y usos incompatibles. Entre los usos incompatibles con el medio en esta zona se encuentra la imposibilidad de urbanizar.

2.- Que el Sector S.A.U. FA-1 calificado como urbano vulnera la especial protección medioambiental y paisajística que posee dicha zona de suelo. La zona de costa que se pretende urbanizar limita con los hábitats 1110, 1210 y 2120, incluidos en el catalogo de la Red Natura 2000. Estos Hábitats están protegidos por la Unión Europea, ya que, o bien son hábitats naturales, o bien contienen especies de hábitat prioritario, por lo que la calificación del suelo debe ser la de "suelo no urbanizable". Según la legislación que regula la protección de estos hábitats prioritarios no se puede realizar ninguna transformación material del suelo. Excepto por razones imperiosas de interés público de primer orden; y estas razones pueden estar relacionadas con la salud humana, seguridad pública o de primordial importancia para el medio ambiente. Y, en cualquier caso, todas estas transformaciones materiales del suelo deben ser consultadas previamente a la Comisión Europea.

En la Ley de Patrimonio Natural y Biodiversidad 42/2007 se establece que para la Red Natura 2000 se debe garantizar su protección y se deben producir compensaciones económicas para preservarlas de posibles cambios que puedan perjudicar su valor. Para tales supuestos se establece en el artículo 6 la necesidad de autorización por parte de las autoridades comunitarias para desclasificar una zona

considerada hábitat prioritario por las normas sectoriales medioambientales. Por lo tanto, esta clasificación de zona urbana es incompatible con la protección y aplicación de la preservación de la Red Natura 2000.

3.- Que en dicho sector, parte de las edificaciones previstas en el Plan Parcial se encuentran dentro de la zona de servidumbre de protección de 100 ó 200 metros tierra adentro, donde, según el artículo 30 de la Ley de Costas, están prohibidas las edificaciones destinadas a la residencia o habitación como están previstas en este lugar.

En un informe emitido por la Dirección General de Costas de 22 de Julio de 2005, sobre el Plan Parcial del Sector SAU FA-1 de las NN.SS en la Fabriquilla Término Municipal de Níjar, a petición de la Asociación Amigos del Parque Natural Cabo de Gata-Níjar, se indican una serie de irregularidades e incompatibilidades con la legislación de costas vigentes.

4.- Que, según la sentencia del Tribunal Supremo de 17 de Junio de 1997 de la Sección nº 5 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, se establece que se debe clasificar dicho suelo como suelo apto para urbanizar en la clasificación de suelos de las normas subsidiarias de Níjar, que es el instrumento vigente de ordenación urbanística en el termino municipal. Que, en virtud de este fallo, los propietarios adquieren por sentencia firme el derecho a que dichas zonas de suelo sean calificadas de suelo apto para urbanizar en la normativa municipal vigente. Sin embargo, la sentencia no comenta en ningún caso, ni es objeto de la sentencia, nada relacionado con el PORN vigente y que, por lo tanto, debe haber una aplicación directa del PORN como norma de rango superior sobre todos los planes urbanísticos inferiores. En consecuencia, la sentencia firme sólo garantiza una serie de derechos a esos propietarios conforme a las normas subsidiarias, pero no conforme al PORN, que es de aplicación directa y prioritaria según queda señalado más arriba. Por lo tanto, se debe modificar la clasificación de suelo adaptándolo al PORN y se debe producir una compensación económica a los propietarios por esa pérdida de derechos en relación a una norma urbanística que tenía incompatibilidades con otra de rango superior.

Incluso, la Junta de Andalucía, a través de la Consejería de Medio Ambiente, está obligada a ejercer las funciones de policía en lo que a este espacio protegido se refiere y a realizar todas las actuaciones necesarias, incluyendo la impugnación de la normativa municipal, para dar cumplimiento a la normativa medioambiental, que en este caso declara el suelo como protegido y no urbano. Son numerosos los fallos judiciales en los que nuestros Tribunales confirman el rango prioritario de la normativa medioambiental sobre la urbanística.

5.- Que según el artículo 8.14 del T.R. de las NN.SS del Ayuntamiento de Níjar vigente, que impone un plazo máximo para el desarrollo de los planes parciales vigentes, no se ha acreditado en ningún momento que en el Plan Parcial en lo que afecta al S.A.U. FA-1 de La Fabriquilla se presentara dentro del plazo previsto en dicha normativa, lo que haría decaer el derecho al desarrollo del mismo como establece la normativa municipal.

6.- Que en el Convenio Europeo del Paisaje, aprobado en el BOE el pasado 5 de febrero de 2007 se establece que se debe promover la protección, gestión y ordenación de los paisajes y se deben adoptar medidas destinadas a reconocer jurídicamente los paisajes como elemento fundamental del entorno humano, expresión de la diversidad de su patrimonio común natural y cultural. Y se debe gestionar y aplicar en materia de paisajes políticas destinadas a la protección, gestión y ordenación del paisajes.

Que este convenio tiene aplicación directa en todo el territorio nacional, ya que es parte de nuestro derecho interno, al haber sido publicado en Boletín Oficial del Estado. De modo que el citado Plan Parcial no garantiza la protección del paisaje y, por lo tanto, se deben establecer medidas destinadas a garantizar la conservación del mismo.

7.- Que el sector que se pretende urbanizar se encuentra en una zona especialmente protegida de este Parque Natural, contiguo a las Salinas de Cabo de Gata, sin que quede acreditado que dicho desarrollo urbano no vaya a afectar negativamente a este ecosistema de especial protección internacional. Por ello este tipo de urbanizaciones es incompatible con la conservación del paisaje y la biodiversidad de la zona prevista en convenios internacionales como el Convenio de Barcelona, el Convenio de Roma y el Convenio Ramsar.

Es por todo ello por lo que

### **SOLICITAMOS**

Que se tenga por presentado este escrito y no se ejecute la retroacción del expediente dejando si efecto el Plan Parcial del sector S.A.U. FA-1 de las NNSS de Níjar.  
Que la clasificación del suelo pase a no urbanizable en base al PORN recientemente aprobado, indemnizando a los propietarios en base a la Sentencia del Tribunal Supremo que le reconoció los derechos a urbanizar

Almería, 14 de abril de 2008

**EXCMO SR. ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE NÍJAR. ALMERÍA**