



AYUNTAMIENTO
DE NIJAR

15 JUN 2017

REGISTRO DE ENTRADA
Núm. 11.350

**INNOVACIÓN DE PLAN
GENERAL DE ORDENACION
URBANA DE NIJAR, ALMERIA**

**Promotor: CONSTRUCCIONES Y OBRAS
PÚBLICAS DE ANDALUCIA S.A.
CALLE REAL DE LAS ERAS 49, NIJAR**

m.a rarquitectura

INDICE:

DOCUMENTO I: MEMORIA INFORMATIVA.....	4
I.1.- PROMOTOR.....	6
I.2.- ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO URBANISTICO APLICABLE.....	6
I.3.- DESCRIPCION Y OBJETO DE LA INNOVACIÓN.	7
I.4.- INFORMACION Y DESCRIPCION DE LA ORDENANZA ACTUAL.....	12
I.5.- CARACTERIZACION URBANISTICA.....	15
I.6.- LEGISLACION APLICABLE.....	15
DOCUMENTO II: MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	17
II.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.....	19
II.1.1.- Respecto de lo prescrito en el artículo 36.2.a).1º LOUA sobre los principios y fines de la actividad urbanística	20
II.1.2.- Respecto de lo prescrito en el articulo 36.2.a). 1º LOUA sobre la funcionalidad de las infraestructuras, servicios y dotaciones	21
II.1.3.- Respecto de lo prescrito en el articulo 36.2.a).2º LOUA.....	21
II.1.4.- Respecto de lo prescrito en el artículo 36.2.a).5º LOUA.....	22
II.2.- COMPATIBILIDAD DE LA INNOVACIÓN CON EL MODELO URBANISTICO Y TERRITORIAL.....	22
II.3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION DE LA	

Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Níjar

INNOVACION	23
II.4.- RÉGIMEN, COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.....	23
II.4.1.- Régimen de la innovación.....	23
II.4.2.-Competencia y procedimiento de la innovación.....	24
II.5.- CUMPLIMIENTO DE LAS 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.....	24
II.6.- CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES RELATIVAS AL EJERCICIO DE LA POTESTAD DE PLANEAMIENTO; ARTICULO 37.2 DE LA LEY 7/2002, de 17 de DICIEMBRE, de ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA.....	25
II.7.- MEDIDAS COMPENSATORIAS.....	26
II.8.- CONCLUSIONES.....	26
DOCUMENTO III: MEMORIA DE ORDENACION.....	30
III.1.- ORDENANZA ZONA 13: TURISTICO VILLA DE NIJAR.....	30
ANEXO I: RESUMEN EJECUTIVO	32
ANEXO II: ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO	36
ANEXO III: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA	39
ANEXO IV: PLANOS	42

Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Níjar

I.1.- PROMOTOR

El promotor del presente la presente Innovación es la mercantil CONSTRUCCIONES Y OBRAS PÚBLICAS DE ANDALUCIA S.A, (COPASA)

El proyecto

I.2.- ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO URBANISTICO APLICABLE.

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 1.996.

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 nº 171 de fecha 5 de septiembre de 1.997.

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 27-04-2009).

Versión completa y actualizada de la cartografía del P.G.O.U aprobado por acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada con fecha 6 de marzo de 2012 (BOP 3-5-2012).

Revisión Parcial del PGOU referida a la regulación y disposición de los suelos destinados a actividades productivas, aprobada en febrero de 2013.

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

I.3.- DESCRIPCIÓN Y OBJETO DE LA INNOVACIÓN.

El objeto de la innovación es modificar la ordenación de la parcela de suelo urbano consolidado ubicada en Calle Real de las Eras nº 49 de Níjar cuya referencia catastral es la 0611005WF7901S0001GH.

La nueva ordenación consiste en ampliar la calle Las Eras hasta un ancho de ocho metros y una superficie de 47,90 m² y aplicar al resto de la parcela, con una superficie de 191,78 m², una nueva ordenanza de uso turístico denominada con el número 13.

La ordenanza actual que posee dicha parcela (4º-1) obliga a unas condiciones

de ocupación, altura y retranqueo a linderos que hacen inviable cualquier actuación sobre la parcela ya que la reducen considerablemente. El planeamiento de la zona colindante SAU-NI-6 desarrolla en los linderos con la parcela uso residencial plurifamiliar y equipamiento. En el plano nº 17 del PGOU la parcela queda limitada por dicho suelo urbanizable sectorizado y la calle Real de las Eras, este espacio con una ordenanza que no tiene relación con ninguna del entorno inmediato queda como residual lo que unido a su escasa ocupación y edificabilidad hace que sea un espacio con serias dificultades de desarrollo.

La mercantil COPASA es también propietaria de una parcela al otro lado de la calle, referencia catastral **0611705WF7901S0001BH**, ocupada en la actualidad por una edificación unifamiliar. El conjunto de ambas parcelas generaría un espacio atractivo para la implantación de un uso terciario turístico en el núcleo urbano de la Villa de Níjar del cual se carece en la actualidad.

La distribución prevista prevé una zona de cuatro apartamentos turísticos en la parcela edificada en la actualidad y una edificación de nueva planta en la parcela afectada por la innovación que albergue en planta sótano un espacio de relax, y en planta baja y primera habitaciones y zonas comunes de servicio de la instalación. El conjunto por tanto queda con la posibilidad de varias unidades estanciales y zonas comunes repartidas entre los dos edificios.

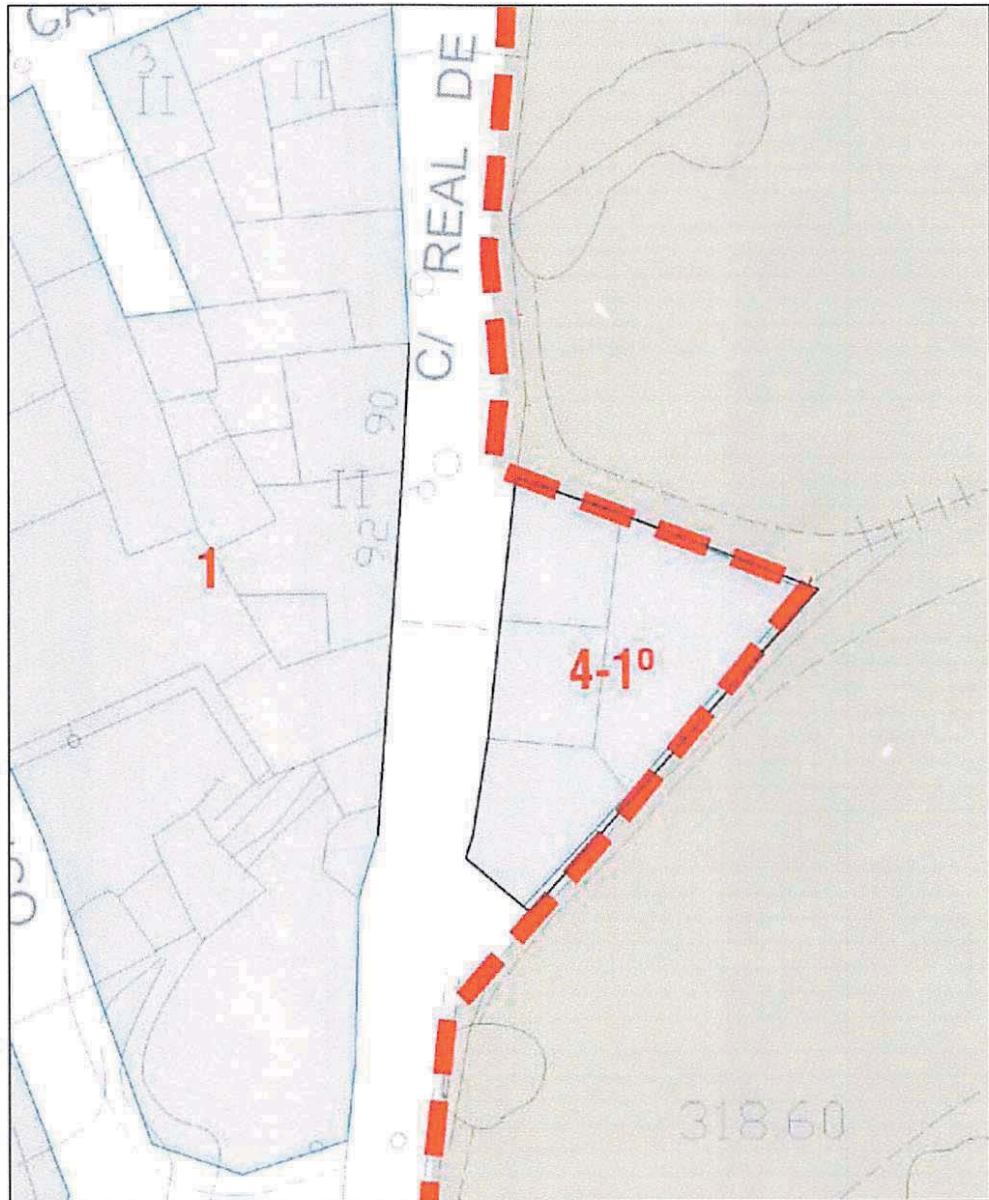
La ordenación de la parcela y sus condiciones urbanísticas vienen definidas por las necesidades mínimas de este tipo de establecimientos para resultar rentables en su explotación y que con las condiciones actuales de la ordenanza 4º-1 resultan inviables. Por lo que se propone una nueva ordenanza para esta parcela denominada **ZONA 13: TURISTICO VILLA DE NIJAR**, cuyas condiciones de uso y urbanísticas se describen en el apartado III.1 de este documento.

Finalmente exponer que con la propuesta de innovación al plan que se presenta en este documento se pretende:

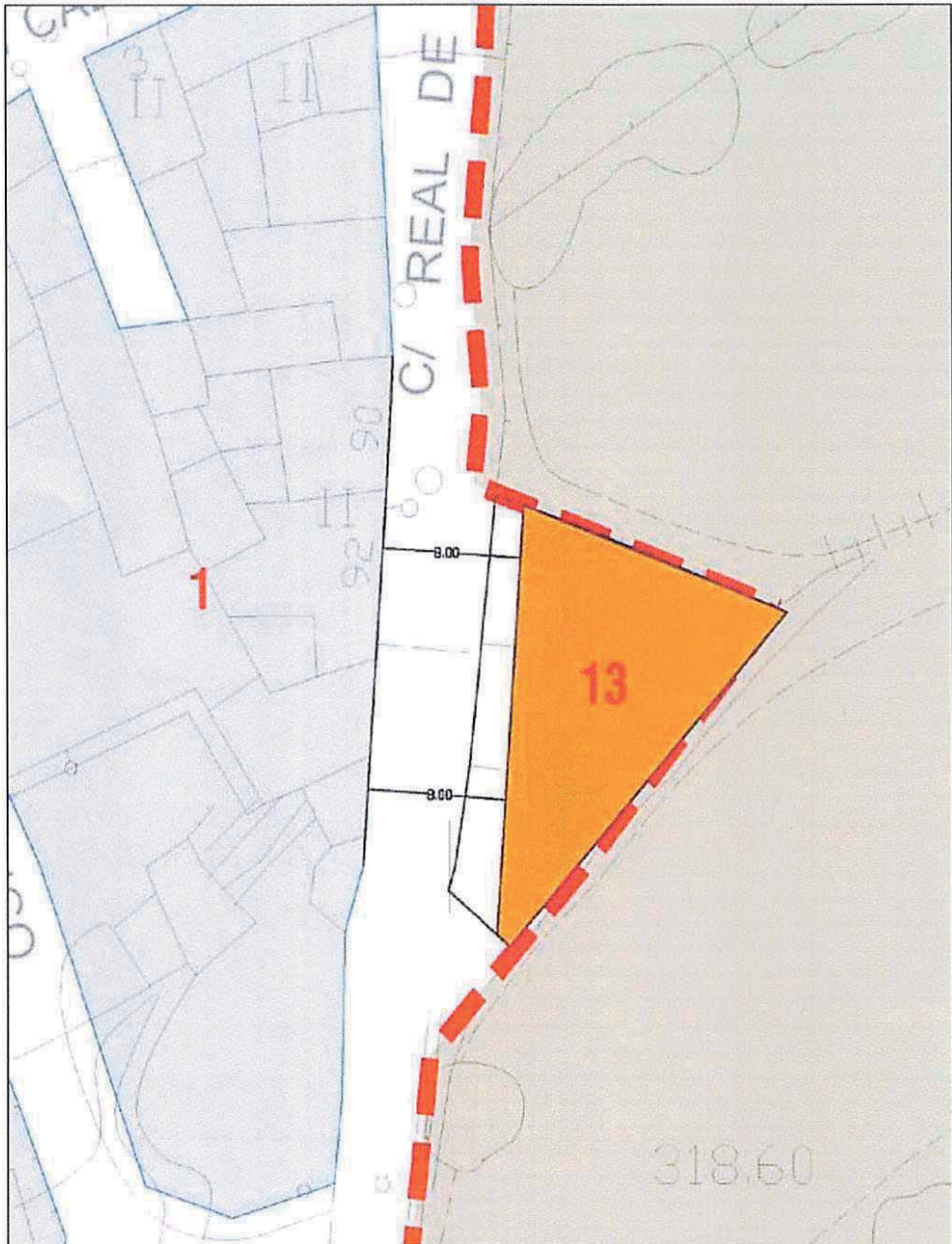
- Solucionar un problema de uso de la parcela que con la ordenanza actual resulta inviable de desarrollar por lo que se la condena a ser un espacio residual permanente en una de las vías más características del casco urbano.
- Establecer un uso novedoso que pueda generar actividad económica relacionada con el turismo en la villa de Níjar.
- Mejorar la anchura de la Calle Real de las Eras.

En las figuras siguientes se describe esquemáticamente la innovación:

ORDENACION ACTUAL



ORDENACION PROPUESTA



I.4.- INFORMACION Y DESCRIPCION DE LA ORDENANZA ACTUAL.

La ordenanza vigente en la parcela es la de aplicación es la denominada zona 4: Ensanche semiextensivo, en su categoría 4-1º, siendo su regulación la siguiente:

CAPITULO 10: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

SECCIÓN 4ª: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: ENSANCHE SEMIEXTENSIVO.

ART. 10.26.- AMBITO Y USOS CARACTERÍSTICOS.

- 1) Comprende las áreas periurbanas parcialmente consolidadas que mantienen con crecimiento horizontal una cierta coherencia en su trama general.
- 2) El uso característico es el residencial.
- 3) La edificación se desarrolla en tipología de edificación unifamiliar adosada para la ordenanza 4-1º y aislada o pareada para la ordenanza 4-2º.

ART. 10.27.- OBRAS ADMISIBLES.

Serán admisibles todas las obras, incluidas las de demolición y nueva edificación, en los edificios de este ámbito.

ART. 10.28.- CONDICIONES DE LA PARCELACION.

- 1) Parcela mínima, de 150 m². para 4-1ª y de 250 m². para 4-2ª .
Las parcelas intersticiales de parcelaciones existentes que, estando debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad con fecha anterior a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación inicial de las presentes Normas por el Ayuntamiento, incumplan la superficie de parcela mínima o longitud de fachada se exceptúan del cumplimiento de dicha condición, pudiendo edificarse respetando las restantes condiciones de su grado.
 - 1) A los efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas, las parcelas resultantes, además de contener las superficies mínimas fijadas anteriormente deberán cumplir con los siguientes frentes de fachada, mínimos:
 - a) 4-1ª: 6 m.
 - b) 4-2ª: 9 m.

Asimismo, en ambos casos, la forma de la parcela deberá permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

ART. 10.29.- CONDICIONES DE POSICIÓN.

- 1) La posición respecto a la fachada principal será:
 - a) 4-1ª: retranqueo mínimo de 3 m.
 - b) 4-2ª(II): el retranqueo mínimo será de 3 m. Para 4-2ª(I) será obligatorio el adosamiento de la edificación a la alineación exterior considerada como fachada principal.

- 2) La posición respecto a los linderos laterales será:
 - a) Para 4-1ª: se permite el adosamiento a ambos linderos laterales, siempre y cuando no se formen conjuntos de edificación en hilera ni de más de 6 viviendas ni de más de 40 m. de longitud y sin dejar medianerías al descubierto, es por lo tanto imprescindible la edificación simultánea de las edificaciones adosadas.
 - b) Para 4-2ª: el retranqueo mínimo será de 3 m. a uno de los linderos, permitiéndose el adosamiento a otro sin dejar medianerías al descubierto, es por lo tanto imprescindible la edificación simultánea de las edificaciones pareadas.

- 3) La posición respecto al lindero posterior será:
 - a) Para 4-1ª: el retranqueo mínimo será de 3 m.
 - b) Para 4-2ª: el retranqueo mínimo será de 3 m.

ART. 10.30.- OCUPACIÓN MÁXIMA.

La ocupación máxima será la siguiente, según los grados:

- a) Para el 4-1ª será el 60%.
- b) Para el 4-2ª (I) será el 60% y para el 4-2ª(II) del 40%.

ART. 10.31.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

1. La altura y el número máximo de plantas será de dos plantas y 7 m., salvo en las zonas específicamente indicadas en los planos como de una planta y 4 m., en cuyo caso se permitirá la construcción de un solo volumen edificado que no superara el 25% de la superficie edificada en Planta Baja. Este volumen deberá retranquearse 3 m. de dos de las alineaciones exteriores y no superará el conjunto de la edificación los 7 m. de altura, no autorizándose sobre el mismo ningún tipo de construcción. En el resto de los casos, 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.
2. La edificabilidad máxima será la siguiente, según los grados:
 - a) Para 4-1ª: 0'90 m²/m².
 - b) Para 4-2ª: 0'60 m²/m², excluidos los volúmenes cerrados de cubierta a los

que para edificaciones de una planta de altura se refiere el epígrafe anterior y que no superarán $0.09 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

En cualquier caso podrán mancomunarse parcelas para su edificación, al efecto de formar espacios comunes en el régimen establecido por la Ley de Propiedad Horizontal y procediendo a la inscripción registral de la mencionada circunstancia con anterioridad a la concesión de la licencia de 1ª ocupación. Cada vivienda deberá tener un acceso independiente desde el espacio mancomunado, y las parcelas no podrán físicamente dividirse, ni tan siquiera con elementos vegetales. Para el caso de parcelas mancomunadas las condiciones de edificabilidad, ocupación, parcela mínima y posición, se mantienen con carácter general. En la ordenanza 4 2º(II), se establece un retranqueo obligatorio de 3m. a todas las alineaciones exteriores, excepción hecha de la fachada principal para 4-2º(I), y para separación de 5 m. entre cada edificación (o conjunto pareado). No se admitirán cuerpos de edificación exentos en las edificaciones auxiliares.

Al objeto de posibilitar la liberación de espacios, y solo para la ordenanza 4 2º (II), se podrán edificar 4 viviendas unifamiliares en tres parcelas mínimas agrupadas, o múltiples de esta combinación, siempre y cuando se respeten las condiciones establecidas en el párrafo anterior, y se adopten los siguientes valores respecto de la superficie mancomunada:

- Ocupación: 30 %
- Edificabilidad: $0.50 \text{ m}^2/\text{m}^2$

ART. 10.32.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Con carácter general será de aplicación lo establecido en el capítulo 5.7 de las presentes normas.

En los núcleos urbanos incluidos en el Parque Natural Cabo de Gata-NIJAR se tendrá asimismo en cuenta lo señalado en el apartado 10.10. No obstante, se autorizan los zócalos de piedra del lugar, con una altura máxima de 0,70 m. En ningún caso se crearán nuevas medianerías de carácter permanente.

ART. 10.33.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Nijar

TERCIARIO	Comercio	En Categoría 1ª y 2ª en situación de planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
	Turístico	En categoría 1ª a 5ª y edificio exclusivo
	Centros de Reunión	En Categoría 9ª, en situación de planta baja e inferiores a la baja y o edificio exclusivo
	Oficinas	En todas sus Categorías en planta baja e inferiores a la baja y o en edificio exclusivo
DOTACIONAL		En todas sus categorías y en edificio exclusivo
INDUSTRIA ORDINARIA		En Categoría 1ª y 2ª en planta baja e inferiores a la baja y o en edificio exclusivo.

I.5.- CARACTERIZACION URBANISTICA.

Las modificaciones a la ordenación de la parcela que se proponen se resumen en los siguientes cuadros:

ORDENACION VIGENTE			ORDENACION PROPUESTA	
CALIFICACION			CALIFICACION	SUPERFICIE
Zona	4-1º:	ensanche	Zona 13: Turístico Villa de Nijar	191,78 m ²
semiextensivo		239,68 m ²	Zona 9: Viario	47,90 m ²
Superficie afectada por la innovación				239,68 m ² s
Edificabilidad vigente: 239,68 m ² s* 0.90 m ² c/m ² s				215,71 m ² c
Edificabilidad propuesta: 191,78 m ² s* 1.378 m ² c/m ² s				264,20 m ² c
Incremento de Edificabilidad: 264.20 m ² -215,71 m ²				48,48 m ² c

I.6.- LEGISLACION APLICABLE.

Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (modificada por la Ley 18/2003, Ley 13/2005, Ley 1/2006, Decreto-Ley 4/2012, Ley 11/2010, Ley 13/2011 y Ley 2/2012)

Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

DECRETO 150/2003, de 10 junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002.

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba del reglamento que

Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Níjar

regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, de la Consejería de Presidencia de la Junta de Andalucía

Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Nijar



II.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.

La justificación de la presente innovación es al de dotar a la Villa de Níjar de una ordenanza reguladora de un uso turístico que cada vez con mayor frecuencia se está implantando en cascos históricos de municipios. La inclusión de este tipo de establecimientos en el tejido urbano sin duda revitaliza la actividad comercial y social de la trama urbana y permite un tipo de turismo de bajo impacto ambiental.

La ordenanza actual que posee dicha parcela (4º-1) obliga a unas condiciones de ocupación, altura y retranqueo a linderos que hacen inviable cualquier actuación sobre la parcela ya que la reducen considerablemente. El planeamiento de la zona colindante SAU-NI-6 desarrolla en los linderos con la parcela uso residencial plurifamiliar y equipamiento. En el plano nº 17 del PGOU la parcela queda limitada por dicho suelo urbanizable sectorizado y la calle Real de las Eras, este espacio con una ordenanza que no tiene relación con ninguna del entorno inmediato queda como residual lo que unido a su escasa ocupación y edificabilidad hace que sea un espacio con serias dificultades de desarrollo.

La mercantil COPASA es también propietaria de una parcela al otro lado de la calle, referencia catastral 0611705WF7901S0001BH, ocupada en la actualidad por una edificación unifamiliar. El conjunto de ambas parcelas generaría un espacio atractivo para la implantación de un uso terciario turístico en el núcleo urbano de la Villa de Níjar del cual se carece en la actualidad.

La distribución prevista según planos adjuntos prevé una zona de cuatro apartamentos turísticos en la parcela edificada en la actualidad y una edificación de nueva planta en la parcela afectada por la innovación que albergue en planta sótano un espacio de relax, y en planta baja y primera habitaciones y zonas comunes de servicio de la instalación. El conjunto por

tanto queda con la posibilidad de nueve unidades estanciales y zonas comunes repartidas entre los dos edificios.

La ordenación de la parcela y sus condiciones urbanísticas vienen definidas por las necesidades mínimas de este tipo de establecimientos para resultar rentables en su explotación y que con las condiciones actuales de la ordenanza 4º-1 resultan inviables.

II.1.1.- Respecto de lo prescrito en el artículo 36.2.a).1º LOUA sobre los principios y fines de la actividad urbanística.

Establece el artículo 36.2.a).1º 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.

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

- Solucionar un problema de uso en el núcleo urbano para hacerlo compatible con el turístico de bajo impacto ambiental.
- Establecer un uso novedoso que pueda generar actividad económica relacionada con el turismo en la Villa de Nijar.
- Mejorar la anchura de la calle Las Eras.

Asimismo, la innovación atiende la solicitud de la empresa propietaria que intenta desarrollar en el municipio una actividad que genere recursos económicos. La circunstancia de que dicha empresa es propietaria de la parcela edificada enfrentada hace viable el proyecto de alojamiento turístico

utilizando ambas, de manera que una complementa los servicios necesarios para este tipo de instalaciones.

II.1.2.- Respecto de lo prescrito en el artículo 36.2.a). 1º LOUA sobre la funcionalidad de las infraestructuras, servicios y dotaciones.

Establece el artículo 36.2.a).1º LOUA que la nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente que 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 ésta.

La despoblación del núcleo urbano de la Villa de Nijar y falta de actividad económica fuera de las temporadas tradicionales turísticas se verá mejorada con la inclusión en el mismo tejido urbano de usos turísticos que permitan estancias en contacto con la población autóctona.

II.1.3.- Respecto de lo prescrito en el artículo 36.2.a).2º LOUA.

Establece el artículo 36.2.a).2º 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 éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

La presente innovación **NO** desafecta el suelo de un destino público como parques y jardines, dotaciones o equipamientos, ni suprime determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

La presente innovación **SI** incrementa el aprovechamiento lucrativo de los terrenos afectados, por lo que será necesario contemplar medidas compensatorias, las cuales se describen en el epígrafe II.7.

II.1.4.- Respecto de lo prescrito en el artículo 36.2.a).5º LOUA.

Establece el artículo 36.2.a).5º LOUA que toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande.

La presente innovación no supone un incremento de la población ni el cambio de uso a residencial por lo que no es necesario implementar los sistemas generales.

II.2.- COMPATIBILIDAD DE LA INNOVACIÓN CON EL MODELO URBANÍSTICO Y 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. (POTAUA).

La presente innovación, por su limitada entidad y su carácter pormenorizado no afecta al modelo territorial ni a las determinaciones del POTAUA.

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.

II.3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION DE LA INNOVACION.

La presente innovación es conveniente al interés público inherente de la acción urbanística por las razones expuestas en el epígrafe II.2 de la presente memoria.

La innovación es oportuna por atender a licitas solicitudes de la mercantil propietaria de la parcela.

II.4.- RÉGIMEN, COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

II.4.1.- Régimen de la innovación.

La regulación de estas determinaciones se contiene en los artículos 36 y 37 de la Ley 7/2.002, 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.

II.4.2.-Competencia y procedimiento de la innovación.

Se regula en el artículo 31 de la LOUA. de acuerdo con el mismo, las modificaciones propuestas **NO** afectan a la ordenación estructural del PGOU, por lo que su aprobación definitiva corresponde a municipio. (art.31.1.B LOUA).

La presente modificación no tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, por lo que NO requiere el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía

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

II.5.- CUMPLIMIENTO DE LAS 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.

Señala el precepto legal mencionado que cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre

las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.

La presente innovación no se efectúa en el marco del ejercicio pleno de la potestad de planeamiento pero su contenido si modifica los usos del suelo por lo que es necesario hacer constar lo exigido en el precepto legal objeto de este epígrafe.

AÑO 2016

REFERENCIA CATASTRAL: 0611005WF7901S0001GH

Propietario: CONSTRUCCIONES Y OBRAS PUBLICAS DE ANDALUCIA S.A.

AÑO 2011

REFERENCIA CATASTRAL: 0611005WF7901S0001GH

Propietario: CONSTRUCCIONES Y OBRAS PUBLICAS DE ANDALUCIA S.A.

II.6.- CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES RELATIVAS AL EJERCICIO DE LA POTESTAD DE PLANEAMIENTO; ARTICULO 37.2 DE LA LEY 7/2002, de 17 de DICIEMBRE, de ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA.

Establece el mencionado precepto legal que se considera que una innovación trasciende del ámbito de la actuación conllevando la revisión del planeamiento, a los efectos de la sostenibilidad, cuando ésta determine, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos, descontando de dicho cómputo los suelos urbanos no consolidados que se constituyan como vacíos relevantes conforme a lo

previsto en el apartado 4 del artículo 17.

La presente innovación no determina ningún incremento de población ni de suelo clasificado como urbano o urbanizable, por lo que no conlleva el ejercicio pleno de la potestad de planeamiento.

II.7.- MEDIDAS COMPENSATORIAS.

Respecto a la parcela referenciada la ordenanza 4ª-1 estipula 0,90 m²/m², la parcela de 244 m² puede materializar por tanto 219,60 m² de techo.

El proyecto presentado arroja una necesidad de edificación de 264,20 m² en dos alturas lo que supone un incremento de edificabilidad de 44,60 m².

El coeficiente de media dotacional establecido para la Villa de Nijar es de 0,213 m²/m² de techo por lo que el incremento de edificabilidad propuesto implica la cesión de 8,468 m².

La propiedad plantea la cesión de 47,90 m² como ampliación de la calle las Eras, medida compensatoria suficiente ya que excede en superficie a lo obligado por el cálculo de las medidas compensatorias además de solucionar un grave problema de estrechez en ese punto de Calle Las Eras lo que dificulta el tráfico rodado.

II.8.- CONCLUSIONES.

A la vista de lo expuesto entendemos que la innovación cumple con todos los requisitos exigibles para su aprobación estableciendo una ordenanza reguladora para un uso que cada vez tiene más presencia en el municipio y en particular para esta parcela que aunque enclavada en casco urbano está en la actualidad calificada con una ordenanza propia de ensanche lo que no permite su aprovechamiento lucrativo generando un espacio inerte en la

Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Níjar

actualidad. La recalificación de la ordenanza de esta parcela permitirá su uso contribuyendo al desarrollo turístico del municipio, además de la mejora de la calle Las Eras incrementando su ancho a 8 metros.

III.1.- ORDENANZA ZONA 13: TURISTICO VILLA DE NIJAR.

A continuación se incluye la redacción de la ordenanza de nueva creación en la presente innovación: Zona 13 Turístico Villa de Níjar.

SECCIÓN 13ª: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 13: TURÍSTICO

VILLA DE NIJAR ART. 10.76.- AMBITO Y USOS CARACTERÍSTICOS.

Comprende una parcela ubicada en la C/ de la Eras nº 49 de la Villa de Níjar. El uso característico es el Turístico relacionado con el Hotelero.

La edificación se desarrolla sobre la parcela urbana existente y la tipología será edificación adosada o aislada.

ART. 10.77.- OBRAS ADMISIBLES.

Se podrán ejecutar toda clase de obras en los edificios, incluidos en este ámbito tanto las de demolición como las de nueva edificación.

ART. 10.78.- CONDICIONES DE LAPARCELACIÓN.

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 100 m² y cuya forma permita la inscripción de un círculo de 5 m. de diámetro.

ART. 10.79.- CONDICIONES DE POSICIÓN.

La posición de la edificación vendrá definida por las alineaciones exteriores e interiores y/o las áreas de movimiento definidas mediante trama fijadas en los planos de ordenación.

La ocupación máxima es el 100% entre las alineaciones definidas, todo ello sin perjuicio de las limitaciones originadas por las condiciones topográficas en las manzanas con linderos o alineaciones a distinta rasante y la aplicación de las Normas Generales de Edificación.

ART. 10.80.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y APROVECHAMIENTO.

Altura y número máximo de plantas: dos plantas y 7 m de altura.

La edificabilidad máxima de la parcela es de 264,20 m² techo lo que significa un índice de 1,377 m² techo/m² parcela.

La edificabilidad máxima es la resultante de la aplicación de las condiciones de ocupación y altura. Se permitirán los casetones de acceso a la cubierta con las condiciones señaladas en el art. 5.7.6, y los depósitos e instalaciones no podrán ser visibles desde el exterior.

Las obras de ampliación se permiten hasta la edificabilidad máxima resultante del epígrafe anterior.

ART. 10.81.-CONDICIONES ESTÉTICAS.

Deberá ajustarse a las edificaciones ubicadas en el entorno próximo, o a la edificación original en caso de proceder el solar de una demolición.

La cubierta será plana y no visible desde el exterior. Además, se prohíben expresamente las soluciones de cubierta inclinada y/o remates en teja, pizarra, chapa, uralita, materiales sintéticos, etc.

Las chimeneas serán regulares, y su forma similar a las existentes en la zona. Los desagües de cubiertas serán de piedra o cerámicos.

El exterior se tratará mediante enfoscado o revoco a la llana, encalado o pintado en tonos blancos. Quedan prohibidas el resto de texturas y materiales: ladrillo, bloque, enfoscado a la tirolésa, azulejos. Podrán realizarse zócalos y remates de sillería según las edificaciones del entorno. Se permite colorear los recercados de puertas y ventanas.

Respecto de las carpinterías exteriores, éstas serán de madera, con puertas de hoja simple partida o doble hoja, remaches metálicos y ventanas con postigos, o de aluminio o PVC coloreado en blanco o imitación a madera.

Los enrejados de las ventanas serán preferiblemente de hierro sencillo y empotrados en los muros de carga. Podrán autorizarse cerrajerías artísticas según las condiciones del entorno inmediato.

Las fachadas serán sobrias y solo las principales podrán contar con elementos funcionales y decorativos como porches, bancos de obra, cornisas, frisos y recercados simétricos en relieve de puertas y ventanas.

ART.10.82.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguiente:

TERCIARIO	Comercio	En planta baja de edificio
-----------	----------	----------------------------

Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Nijar

ANEXO I.- RESUMEN EJECUTIVO DE LA INNOVACION

El objeto de la innovación es modificar la ordenación de la parcela de suelo urbano consolidado ubicada en Calle Real de las Eras nº 49 de Níjar cuya referencia catastral es la 0611005WF7901S0001GH.

La nueva ordenación consiste en ampliar la calle Las Eras hasta un ancho de ocho metros y una superficie de 47,90 m² y aplicar al resto de la parcela, con una superficie de 191,78 m², una nueva ordenanza de uso turístico.

las modificaciones se resumen en el siguiente cuadro.

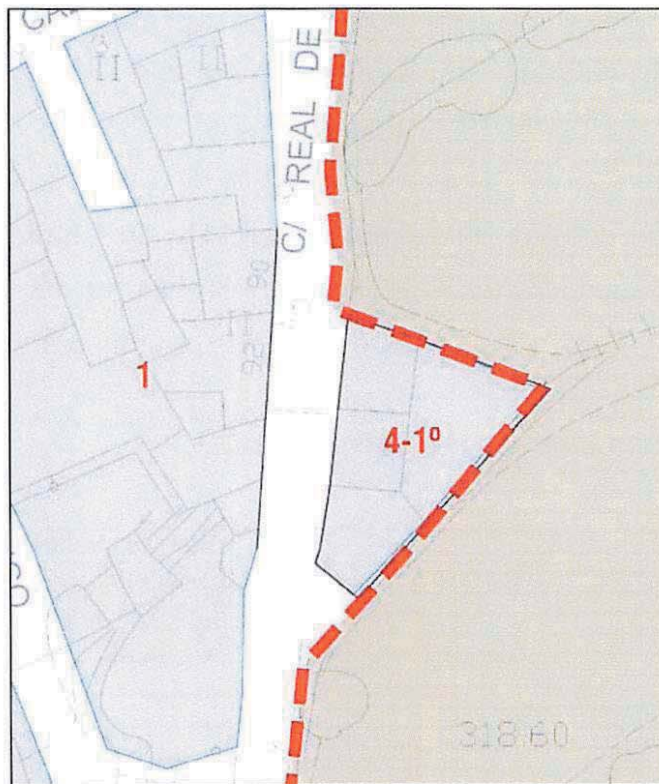
ORDENACION VIGENTE				ORDENACION PROPUESTA	
CALIFICACION			SUPERFICIE	CALIFICACION	SUPERFICIE
Zona 4-1º:	ensanche		239,68 m ²	Zona 13: Turístico Villa de Níjar	191,78 m ²
semiextensivo				Zona 9: Viario	47,90 m ²
Superficie afectada por la innovación					239,68 m ² s
Edificabilidad vigente: 239,68 m ² s* 0.90 m ² c/m ² s					215,71 m ² c
Edificabilidad propuesta: 191,78 m ² s* 1.378 m ² c/m ² s					264,20 m ² c
Incremento de Edificabilidad: 264.20 m ² -215,71 m ²					48,48 m ² c

La innovación pretende:

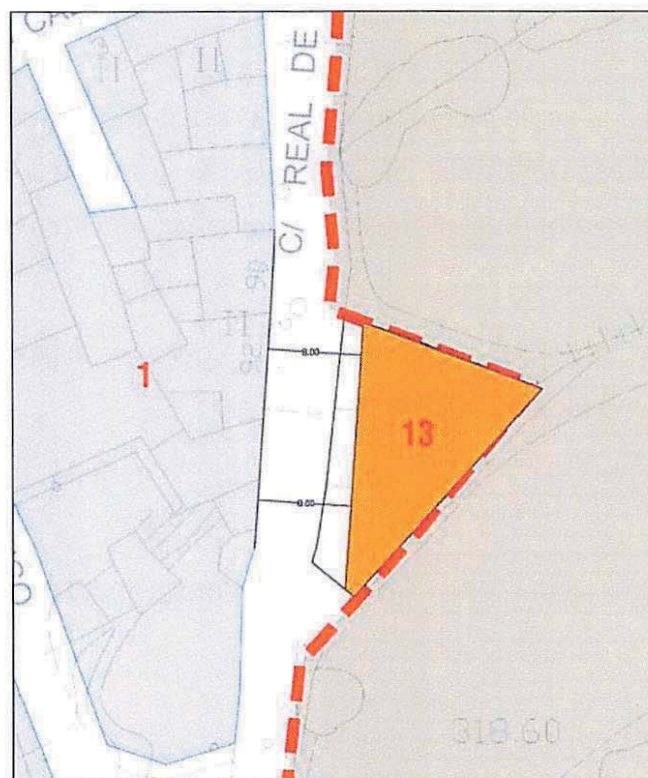
- Solucionar un problema de uso de la parcela que con la ordenanza actual resulta inviable de desarrollar por lo que se la condena a ser un espacio residual permanente en una de las vías más características del casco urbano.
- Establecer un uso novedoso que pueda generar actividad económica relacionada con el turismo en la villa de Níjar.
- Mejorar la anchura de la Calle Real de las Eras.

En las figuras siguientes se describe esquemáticamente la innovación:

ORDENACION ACTUAL



ORDENACION PROPUESTA





ANEXO II.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

No es preciso realizar un estudio económico financiero dado que la presente innovación se limita a modificaciones de ordenanzas que no implican la ejecución de obras ni la construcción de nuevas dotaciones.

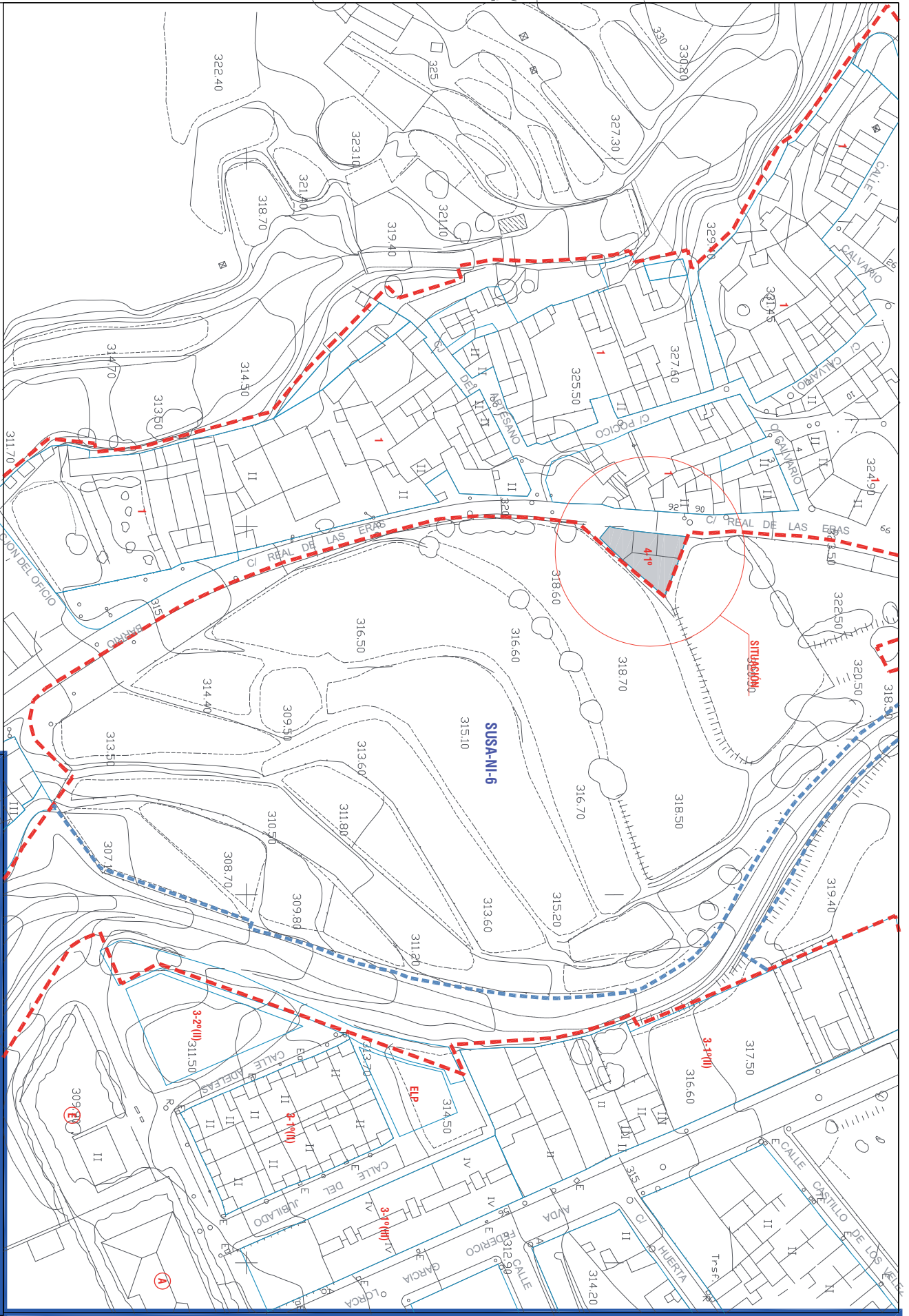
ANEXO III: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

El presente Anejo se redacta al objeto de cumplimentar el artículo 19 de la LOUA modificado para dar cumplimiento al 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 del Texto Refundido de la Ley de Suelo” Esta exigencia normativa pretende mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.

El denominado "Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica plantea el estudio y análisis del coste público de mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos, una vez urbanizados y recibidos por la Administración Pública local.

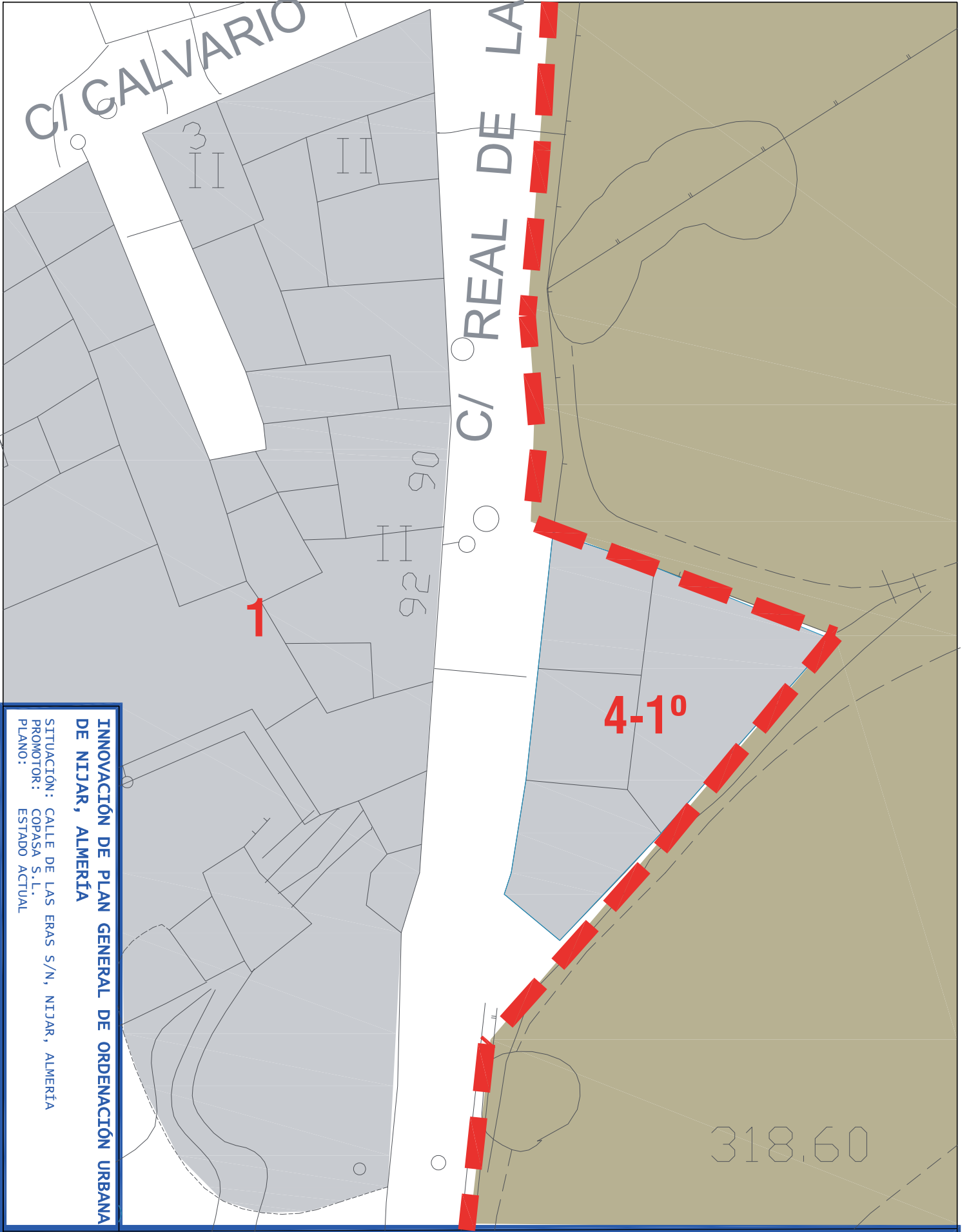
En este contexto, el estudio se centra en la evaluación del impacto económico y financiero que para la Hacienda Pública local, tendría la implantación de nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico propuesto en la innovación, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

La presente innovación no implica nuevos costes de mantenimiento, puesta en marcha o prestación de nuevos servicios públicos por lo que no es preciso realizar el documento de memoria de sostenibilidad económica.



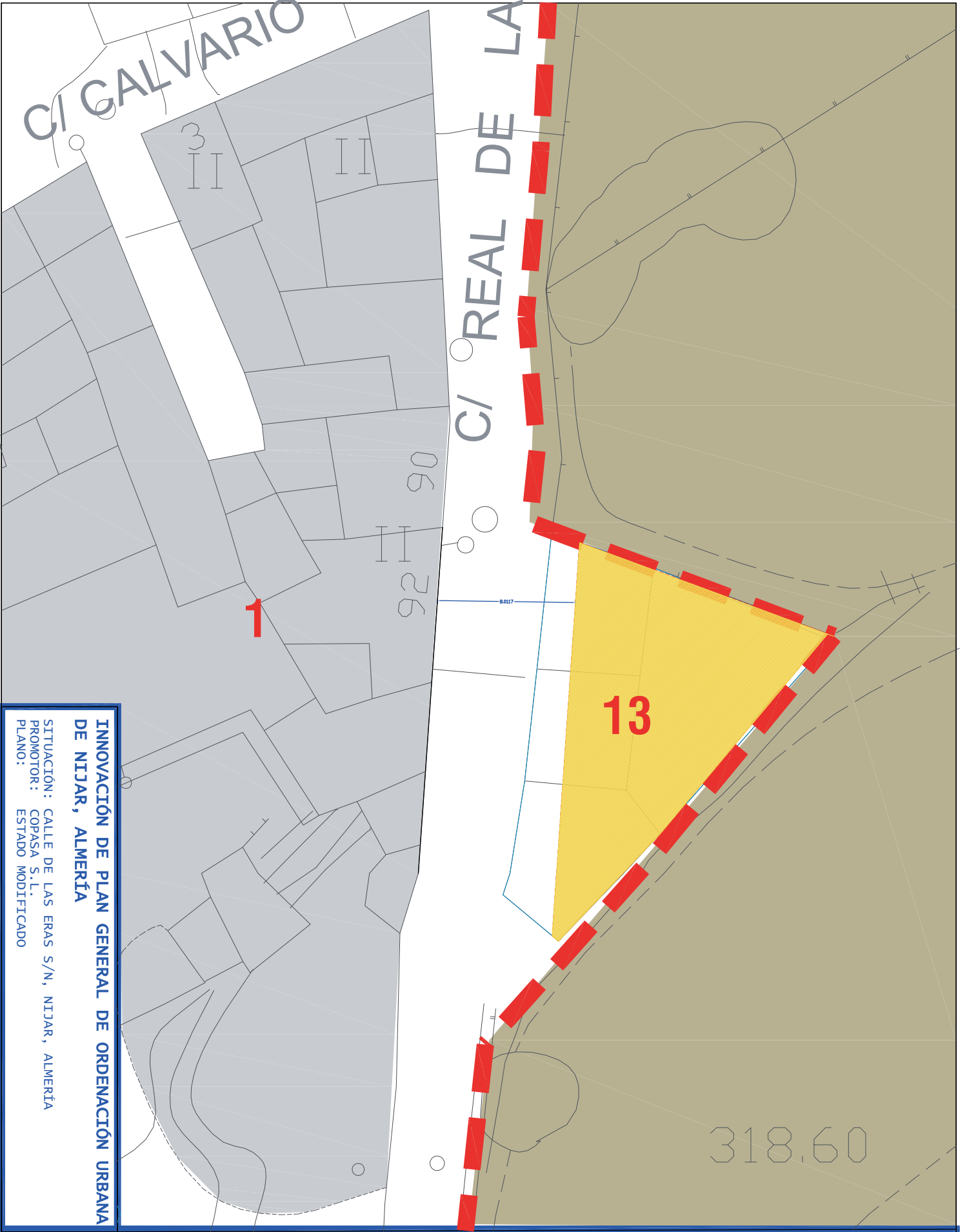
INNOVACIÓN DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE NÍJAR, ALMERÍA

SITUACIÓN: CALLE DE LAS ERAS 49, NÍJAR, ALMERÍA
 PROMOTOR: COPASA S.L.
 PLANO: SITUACIÓN



INNOVACIÓN DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE NIJAR, ALMERÍA
 SITUACIÓN: CALLE DE LAS ERAS S/N, NIJAR, ALMERÍA
 PROMOTOR: COPASA S.L.
 PLANO: ESTADO ACTUAL

0
 e: JUNIO 2017



INNOVACIÓN DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE NIJAR, ALMERÍA
 SITUACIÓN: CALLE DE LAS ERAS S/N, NIJAR, ALMERÍA
 PROMOTOR: COPASA S.L.
 PLANO: ESTADO MODIFICADO