



Ayuntamiento de Níjar

Área de Fomento, Obras Públicas y Desarrollo Territorial

INNOVACION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANISTICA

EXPEDIENTE 3/2016

APROBACION PROVISIONAL - JULIO 2017

MEMORIA.

INDICE:

MEMORIA

DOCUMENTO I: MEMORIA INFORMATIVA	5
I.1.- PROMOTOR.....	5
I.2.- ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO URBANISTICO APLICABLE.....	5
I.3.- DESCRIPCION Y OBJETO DE LA INNOVACIÓN.....	7
I.4.- INFORMACION Y DESCRIPCION DE LA ORDENACION URBANISTICA ACTUAL.....	9
I.5.- CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA DE LA INNOVACION.....	11
I.6.- LEGISLACION APLICABLE.....	12
DOCUMENTO II: MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	13
II.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.....	13
II.1.1.- <i>Respecto de lo prescrito en el artículo 36.2.a). 1º LOUA sobre los principios y fines de la actividad urbanística.....</i>	<i>13</i>
II.1.2.- <i>Respecto de lo prescrito en el artículo 36.2.a). 1º LOUA sobre la funcionalidad de las infraestructuras, servicios y dotaciones.....</i>	<i>14</i>
II.1.3.- <i>Respecto de lo prescrito en el artículo 36.2.a). 2º LOUA.....</i>	<i>15</i>
II.1.4.- <i>Respecto de lo prescrito en el artículo 36.2.a). 5º LOUA.....</i>	<i>16</i>
II.2.- COMPATIBILIDAD DE LA INNOVACIÓN CON EL MODELO URBANISTICO Y TERRITORIAL.....	17
II.3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION DE LA INNOVACION.....	17
II.4.- RÉGIMEN, COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.....	18
II.4.1.- <i>Régimen de la innovación.....</i>	<i>18</i>
II.4.2.- <i>Competencia y procedimiento de la innovación.....</i>	<i>18</i>
II.4.3.- <i>Tramitación Ambiental.....</i>	<i>19</i>
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.....	19
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.....	20
II.7.- CONCLUSIONES.....	21

DOCUMENTO III: MEMORIA DE ORDENACION	22
ANEXO I: RESUMEN EJECUTIVO.....	24
ANEXO II: ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.	28
ANEXO III: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA	30

PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN.

PLANO Nº 1. ISLETA DEL MORO. SITUACIÓN.

PLANO Nº 2. ISLETA DEL MORO. ORDENACIÓN VIGENTE

PLANO Nº 3. UBICACIÓN EN CARTOGRAFÍA DE LA DIRCCIÓN GRAL. DE COSTAS

PLANO Nº 4. UBICACIÓN SOBRE ORTOFOTO PNOA 2014.

PLANOS DE ORDENACIÓN.

PLANO Nº 5. ISLETA DEL MORO. ORDENACIÓN PROPUESTA.

Documento I: MEMORIA INFORMATIVA

I.1.- PROMOTOR

El promotor del presente la presente Innovación es el Excmo. Ayuntamiento de NÍJAR, con domicilio en la Plaza de la Glorieta nº 1, 04100 NÍJAR, Almería; CIF: P-0406600-G.

El proyecto se redacta por los servicios técnicos municipales siguiendo instrucciones del equipo de gobierno.

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. (Boletín Oficial de la Provincia de Almería nº27 de fecha 27/04/2009.)

- Corrección de errores materiales en el Documento de Adaptación Parcial, aprobado por acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada el 4 de junio de 2010. (Boletín Oficial de la Provincia de Almería nº 56 de fecha 23/03/2016)
- 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. (Boletín Oficial de la Provincia de Almería nº 84 de fecha 03/05/2012).
- Revisión Parcial del PGOU referida a la regulación y disposición de los suelos destinados a actividades productivas, aprobada en febrero de 2013, aprobada pro Resolución de la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, de fecha 13 de febrero de 2013. (BOJA nº 48 de fecha de 12/03/2014.)
- Corrección de errores a la Versión Completa y Actualizada de la Cartografía del PGOU y a la Adaptación Parcial, aprobado por acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada el 25 de enero de 2016. (Boletín Oficial de la Provincia de Almería nº 86 de 9 de mayo de 2016).

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.

Modificación de alineaciones y calificación del suelo de dos ámbitos muy concretos ubicados en suelo urbano consolidado del núcleo de La Isleta del Moro, corrigiendo los errores detectados en la cartografía de ordenación que delimita la zona.

La modificación consiste en dos actuaciones:

UNA.- Recalificación 48,77 m² de suelo calificados actualmente como Viario (ordenanza Zona 9: Red Viaria), para destinarlos, parte a suelo edificable, en concreto 29,61 m² (Ordenanza Zona 3: Ensanche Extensivo Consolidado: 3-2º (II) *) y otra pequeña parte de 19,16 m² que se destinan a zona verde privada (ordenanza Zona 10: Verde privado).

Esta distinción se produce para mantener desocupada la parte de la parcela afectada por la servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.

DOS.- Recalificación de 60,53 m² de suelo edificable (Ordenanza Zona 4: Ensanche Semiextensivo: 4-2º (I)) para destinarlo a viario (a Zona 9: Red Viaria).

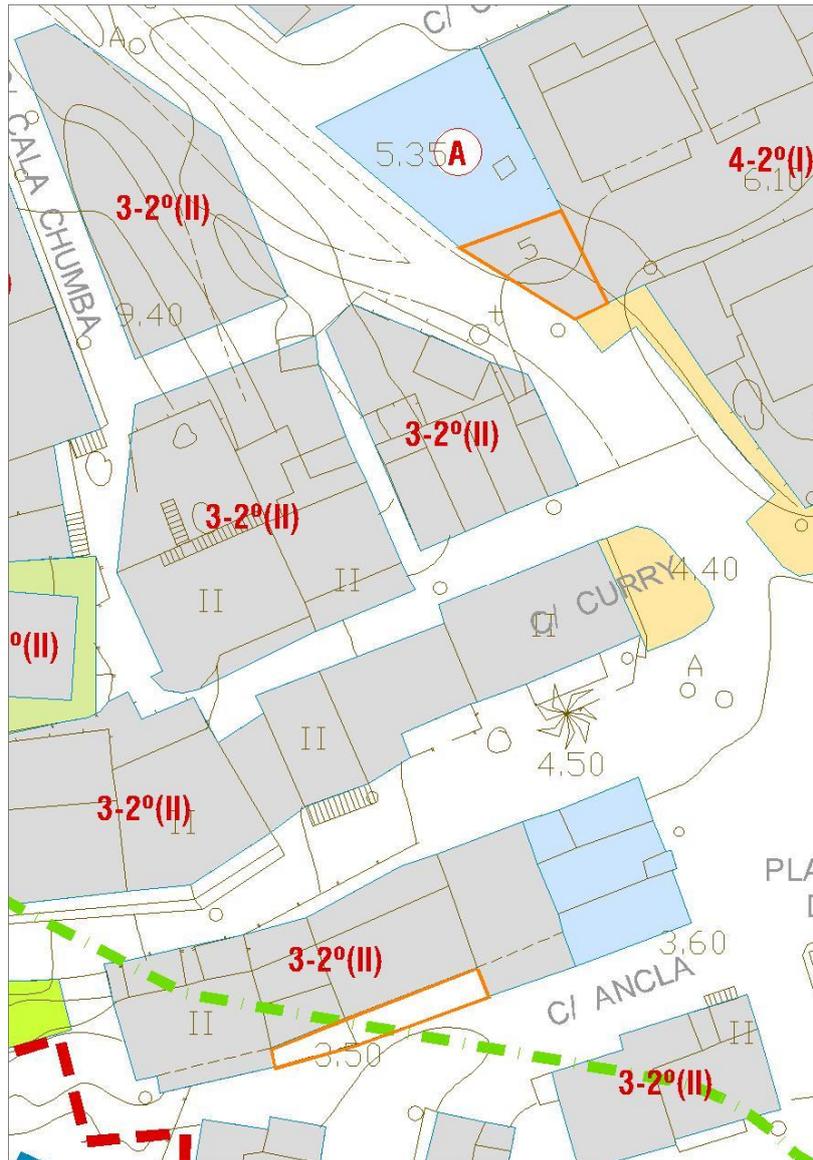


Lámina 1: Superpuesto de parcelas objeto de recalificación sobre ordenación inicial.



Lámina 2: Situación sobre ortofotografía

I.4.- INFORMACION Y DESCRIPCION DE LA ORDENACION URBANISTICA ACTUAL.

Zona 1.- Se trata de la zona marcada en los planos en la C/Ancla. Aunque actualmente la zona está calificada como viario, se trata de un suelo de uso privado destinado a espacio libre privado, ensanche de las viviendas existentes.

Se entiende que la calificación como viario en el planeamiento urbanístico ha sido un error por los siguientes motivos:

- Históricamente estos suelos han estado destinados a patios delanteros de las viviendas existentes, como demuestra la presencia del desnivel respecto a la calle, y los aljibes de lluvia de las mismas.

- No tiene mucho sentido el quiebro que hace la alineación en esta zona, al ser un trazado extraño que rompe la continuidad de la línea de fachada sin aparente justificación o motivo lógico alguno.

- Por otro lado, el Ayuntamiento no tiene, ni ha tenido la intención de realizar ese quiebro en la alineación, sino todo lo contrario, entiende que lo más lógico es mantener la línea de edificación existente históricamente.

Esta zona está clasificada en el planeamiento como suelo urbano con la categoría de consolidado, siendo su calificación la de "ZONA 9: RED VIARIA".

Zona 2.- Se trata de la zona marcada en los planos en la C/Curry. Se encuentra clasificado como suelo urbano en la categoría de consolidado, siendo su calificación la de "ZONA 4: ENSANCHE SEMIEXTENSIVO".

Se quiere cambiar la calificación de la primera a "ZONA 3: ENSANCHE INTENSIVO" y "ZONA 10: VERDE PRIVADO" y la calificación del segundo a "ZONA 9: RED VIARIA".

Estos terrenos son de titularidad municipal, aunque no están calificados como viario ni están afectos al dominio público en el inventario municipal.

I.5.- CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA DE LA INNOVACION.

Se resume en el cuadro siguiente:

ORDENACIÓN ACTUAL		ORDENACIÓN PROPUESTA	
CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ²)
Zona 4, 2º (I): Ensanche Semiextensivo.	60,53 m ²	Zona 9: Red Viaria.	60,53 m ²
Zona 9: Viario.	48,77 m ²	Zona 3- 2º (II)*: Ensanche Intensivo Consolidado.	29,61m ²
		Zona10:Verde Privado ²	19,16 m ² (1)
Superficie Total:	109,3 m ²	Superficie Total:	109,3 m ²
Superficie total afectada por la innovación		109,3 m ²	
Incremento de suelo destinado a dominio público (viario) en detrimento de suelo destinado a usos de dominio privado.		11,76 m ²	
No hay incremento de edificabilidad, ya que en los 29,61 m ² que pasan a ser suelo edificable, tan solo se puede materializar parte de la edificabilidad a la que tiene derecho la parcela original antes de la modificación propuesta. Se pormenoriza la ordenanza 3 2º (II) aplicable a la parcela en la que se incluyen estos terrenos, de manera que se plantea una nueva ordenanza 3- 2º (II) * en la que la edificabilidad se limita a la edificabilidad máxima permitida en la parcela antes de la presente modificación.			

(1) Coincidentes con la parte de la parcela afectada por la servidumbre de protección del DPMT. En este ámbito las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, se regularán por el especificado en la Disposición Transitoria Cuarta del

citado texto legal. En cualquier casos, los usos en dicha zona de servidumbre de protección se ajustara a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

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 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.

Documento II: MEMORIA JUSTIFICATIVA.

II.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.

La justificación de la presente innovación es subsanar un error en las alineaciones del PGOU y calificación del suelo de dos ámbitos muy concretos ubicados en suelo urbano consolidado del núcleo de La Isleta del Moro.

Las dos modificaciones planteadas se justifican para ajustar las alineaciones y calificación del suelo a la realidad consolidada (ver lámina 2). Ya que ninguna de las dos parcelas está clasificada en planeamiento actual de acuerdo a la realidad existente.

Por otra parte, desde la aprobación de la revisión de las Normas Subsidiarias (1996) se han detectado errores en la cartografía de ordenación, errores que proceden, de una parte, de una equivocada interpretación de la cartografía base del planeamiento general, y de otra, de la precaria fiabilidad de la cartografía catastral vigente en 1996. Como consecuencia de lo expuesto aparecen, en la cartografía del Plan General de Ordenación Urbanística vigente, viales que invaden las edificaciones o sus terrazas y patios, siendo este el caso de la corrección de La Isleta del Moro.

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, aumenta el suelo destinado a viario público y reduce la edificabilidad residencial permitida. Se aumenta la superficie prevista en el PGOU con destino viario público en 11,76 m² de suelo, y se reduce la edificabilidad residencial permitida en 36,31 m².

Calificación anterior	Calificación propuesta	Variación de Edificabilidad
Zona 9: Viario	Ensanche consolidado 3-2º (II)* : 29,61 m ² ; Zona 10: Verde privado: 19,16 m ²	0 m ²
Zona 4-2º (I)	Zona 9: Viario: 60,53 m ²	60,53 * 0,6 = 36,31 m ² (Se Reducen)

Al reducirse la edificabilidad de esta zona de suelo urbano se incrementa indirectamente la media dotacional de la zona, definida según la LOUA como la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de la zona.

La innovación propuesta cumple con estos requisitos dado que corregir un error en las alineaciones del PGOU supone un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística.

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 innovación no modifica la calidad y eficacia de las infraestructuras y servicios públicos, ya que actualmente lo que está definido como viario en el planeamiento no lo es en la realidad y nunca lo ha sido (lámina 3).



Lámina 3. C/Ancla

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.

Con las dos correcciones propuestas, por un lado desaparecen 48,77 m² que en el planeamiento urbanístico aparecen grafiados como viario, los cuales se ven compensados con la creación de un nuevo viario público de 60,53 m² de suelo que se plantean en terrenos calificados actualmente por el planeamiento como suelo urbano de uso residencial.

Al transformarse 60,53 m² de suelo residencial a viario público, se reduce la edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico permitido en la zona, con lo que no es necesario contemplar medidas compensatorias al no existir incremento de aprovechamiento urbanístico.

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 y el cambio de uso a residencial queda compensado por una superficie mayor que pasa de residencial a viario, 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 referirse exclusivamente a la ordenación pormenorizada no afecta al modelo territorial ni a las determinaciones del POTAUA ni del POTA.

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 subsanar deficiencias normativas, correcciones cuya oportunidad es intemporal.

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.4.3.- Tramitación Ambiental.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en la redacción dada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, la presente innovación no se encuentra sometida a evaluación ambiental estratégica.

La presente innovación, significa un cambio formal de la categoría del suelo, que en un caso pasa de viario a residencial en la parcela a corregir las alineaciones, y en otro caso de residencial a viario en la parcela compensatoria propuesta. En ambos casos, la ordenación urbanística propuesta se corresponde con la realidad existente, de manera que en ninguna de las dos parcelas se produce una alteración real. Sólo se pasa a denominar de forma correcta el uso que ambas parcelas están teniendo.

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.

Propietarios de la parcela en la que hay que corregir las alineaciones:

Ref. : 4848606WF8744N0001JI

Propietario año 2011:

Propietario año 2016:

Ref.:4848605WF8744N0001II

Propietario año 2011:

Propietario año 2016:

No existe referencia Catastral al ser considerado viario en catastro.

Propietario año 2011:

Propietario año 2016:R

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.

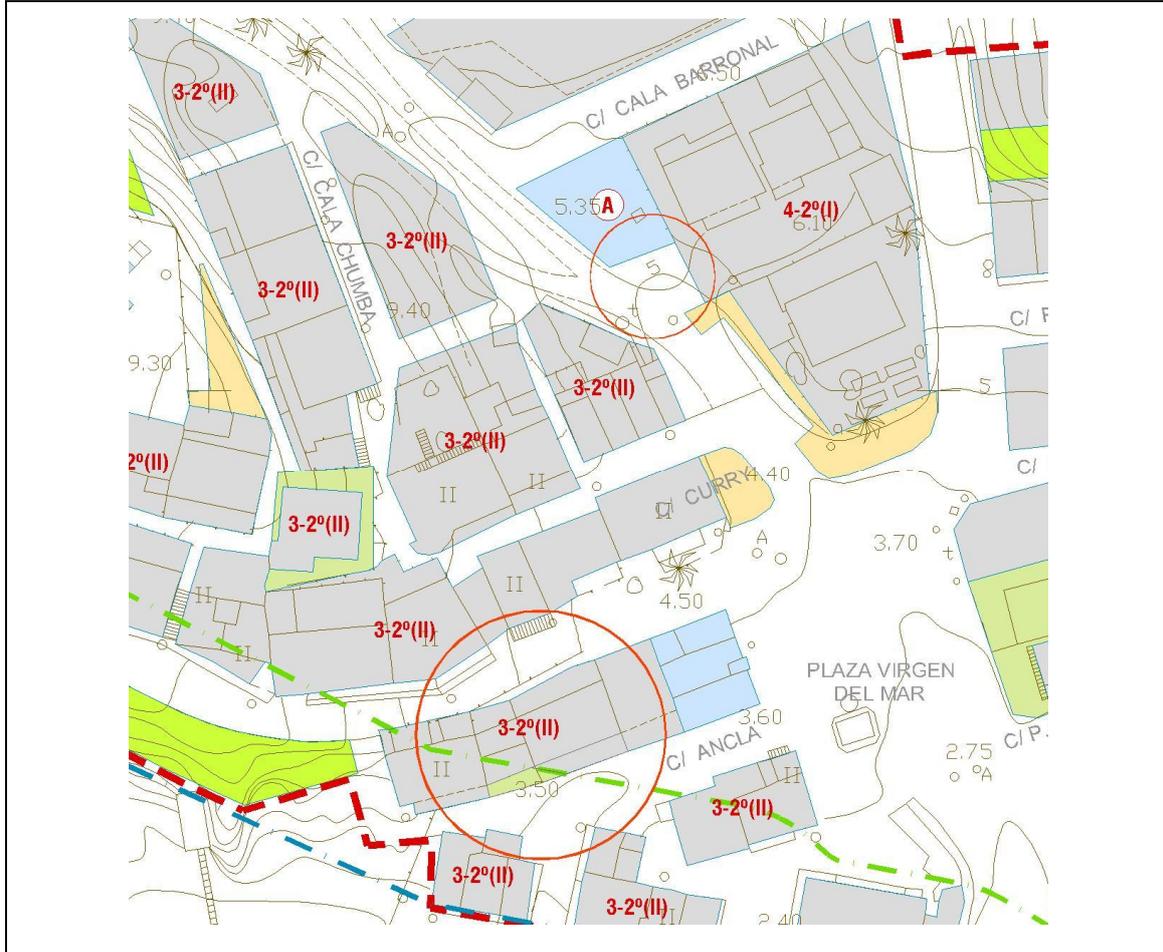
II.7.- CONCLUSIONES

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

Níjar, julio de 2017

Federico García González
Jefe del Servicio de Planificación

ORDENACION PROPUESTA



ANEXO I: RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO DE LA INNOVACION 8.2/2013

El objeto de la presente innovación, La Isleta del Moro, se concreta en la modificación y corrección de dos alineaciones de un ámbito urbano consolidado.

UNO.-Recalificación de 48,77 m² que se encuentran definidos en el actual planeamiento como ZONA 9: RED VIARIO, a parte a suelo edificable, en concreto 29,61 m² (Ordenanza Zona 3: Ensanche Extensivo Consolidado: 3-2º (II) * (nueva ordenanza)) y otra pequeña parte de 19,16 m² que se destinan a zona verde privada (Ordenanza Zona 10: Verde privado).

Esta distinción se produce para mantener desocupada la parte de la parcela afectada por la servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.

En esta nueva ordenanza 3- 2º (II)*, la edificabilidad se limita a la edificabilidad máxima permitida en la parcela antes de la presente modificación.

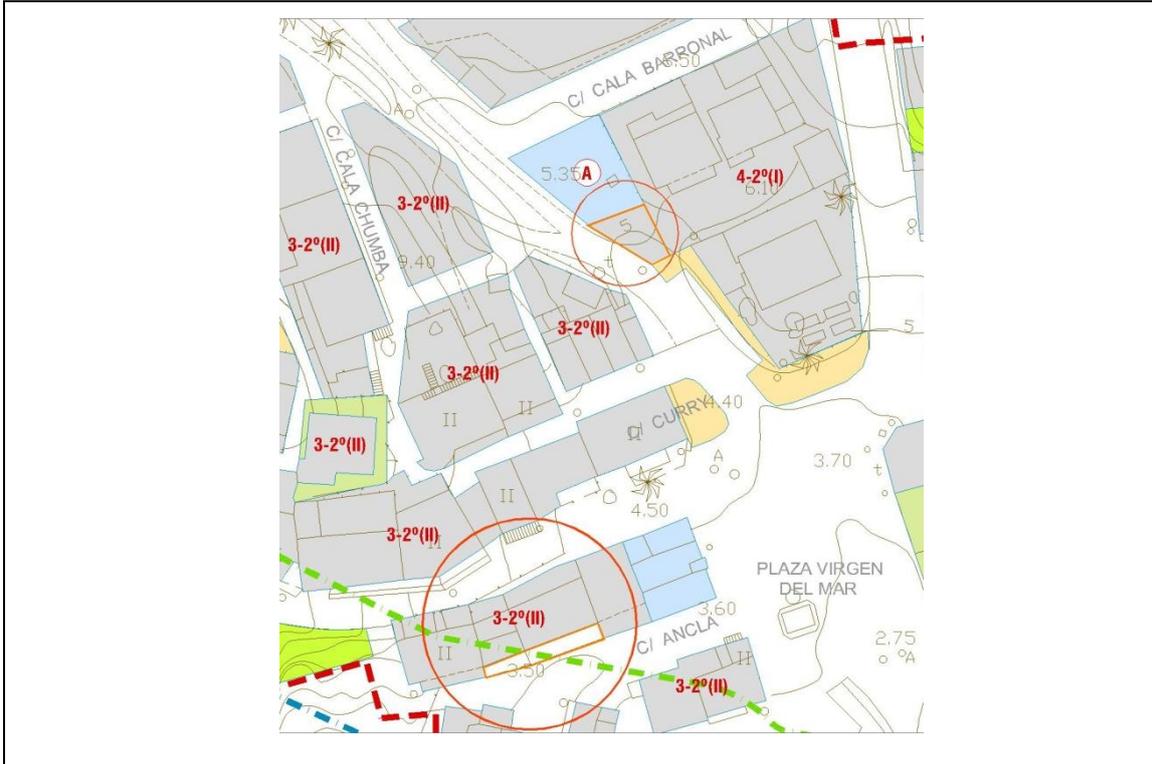
DOS.-Recalificación de 60,53 m² de suelo edificable (Ordenanza Zona 4: Ensanche Semiextensivo: 4-2º (I)) para destinarlo a viario (a Zona 9: Red Viaria).

Por lo que en la innovación propuesta, aumenta el suelo destinado a viario público y reduce la edificabilidad residencial permitida. Se aumenta la superficie prevista en el PGOU con destino viario público en 11,76 m² de suelo, y se reduce la edificabilidad residencial permitida en 36,31 m².

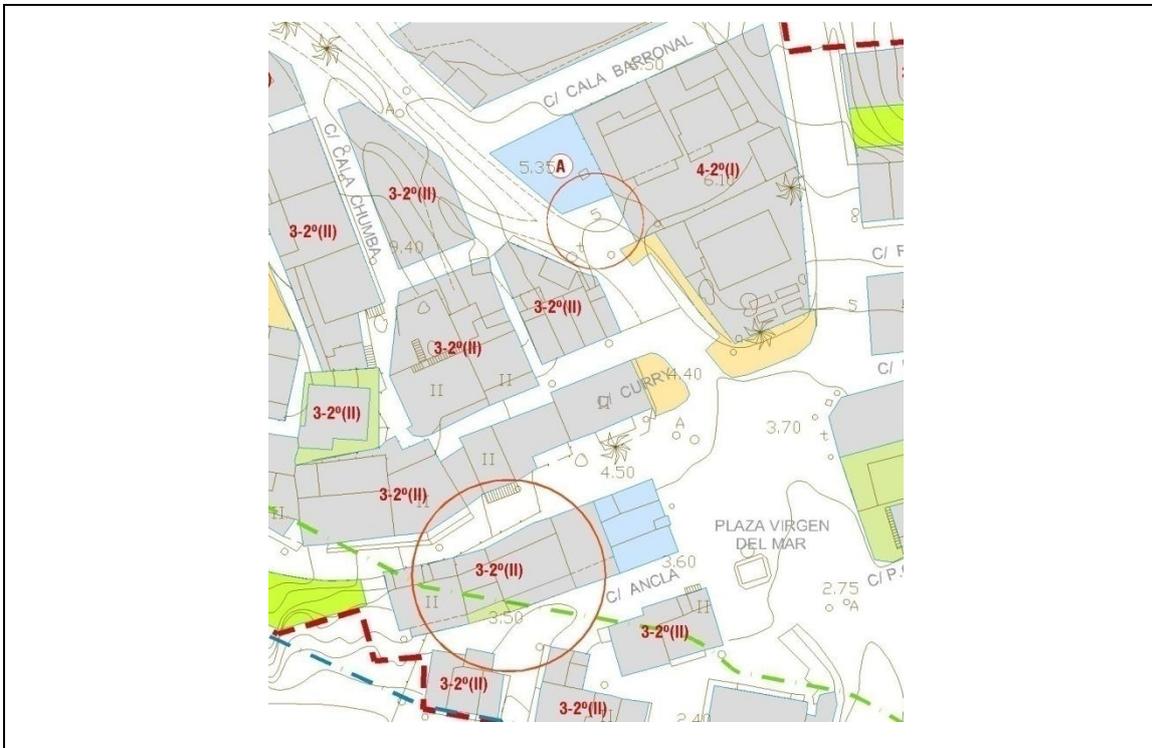
SITUACIÓN ORTOFROGRAFÍA.



ORDENACION VIGENTE



ORDENACION PROPUESTA



ANEXO II: ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

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

ANEXO III: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

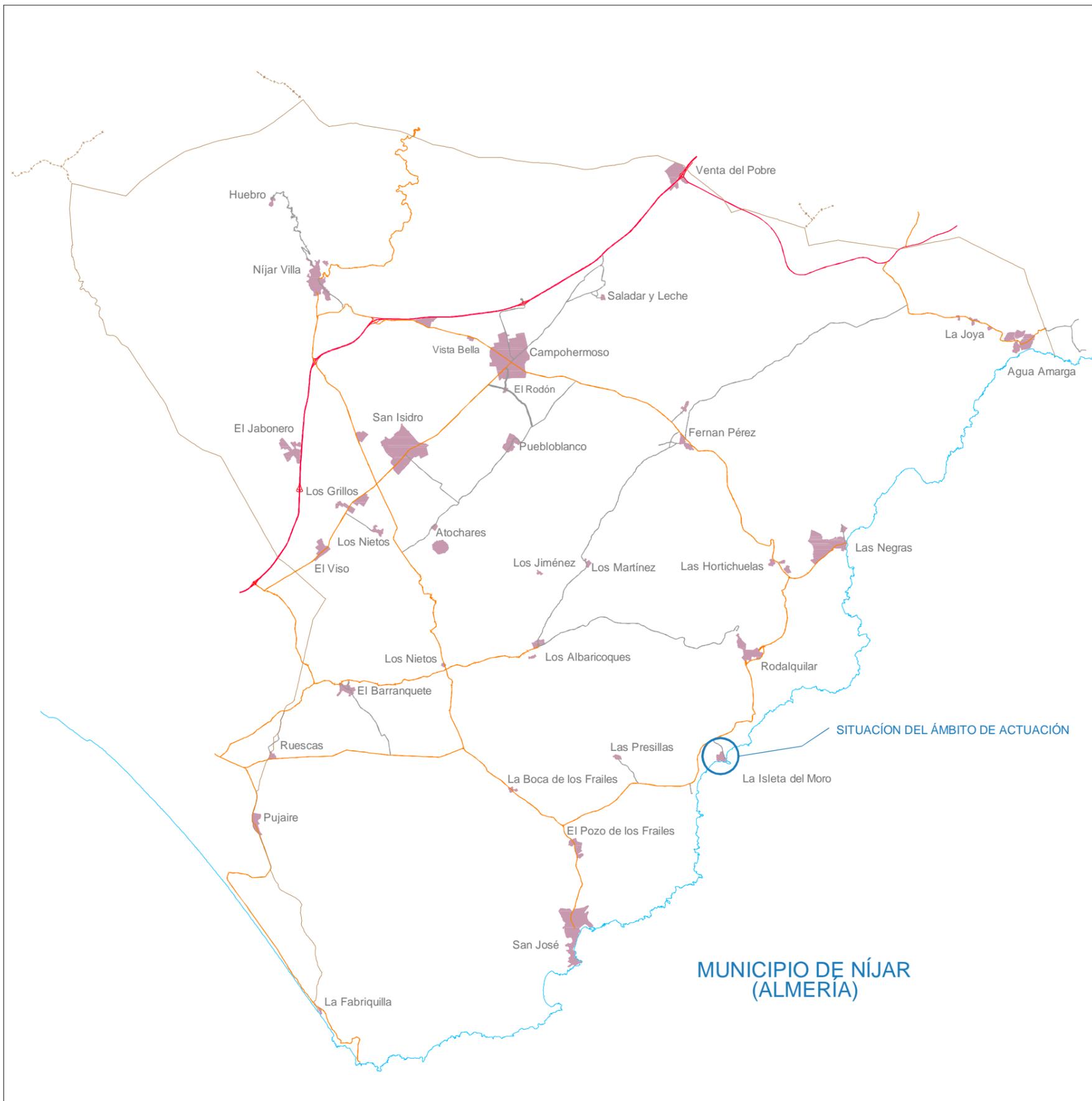
El presente Anejo se redacta al objeto de cumplimentar el artículo 19 de la LOUA modificado para dar cumplimiento al 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 del Texto Refundido de la Ley de Suelo” Esta exigencia normativa pretende mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas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

PLANOS.



ÁMBITO DE ACTUACIÓN



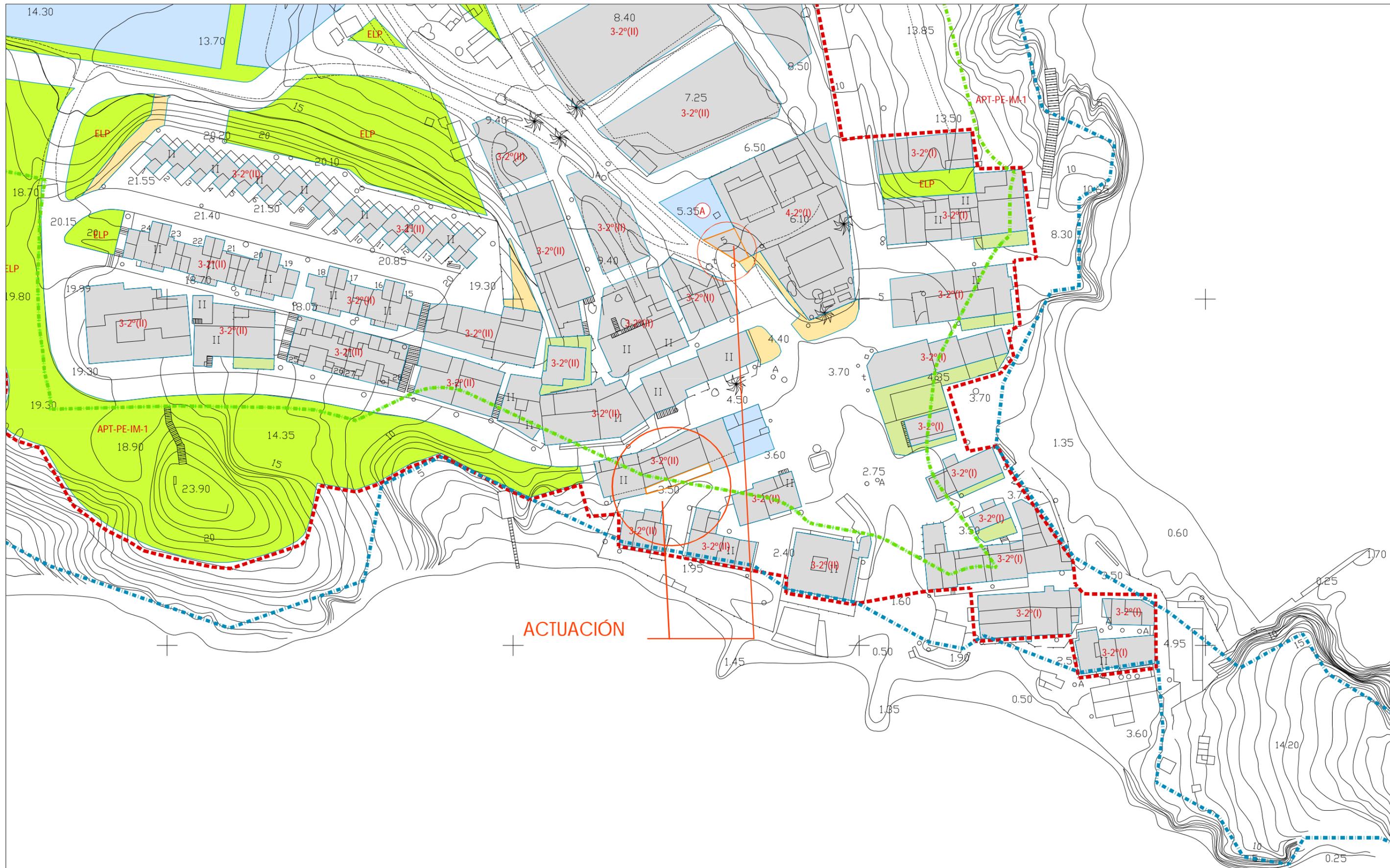
MUNICIPIO DE NÍJAR
(ALMERÍA)

INNOVACIÓN DE PGOU
Expte.: MP/3-2016

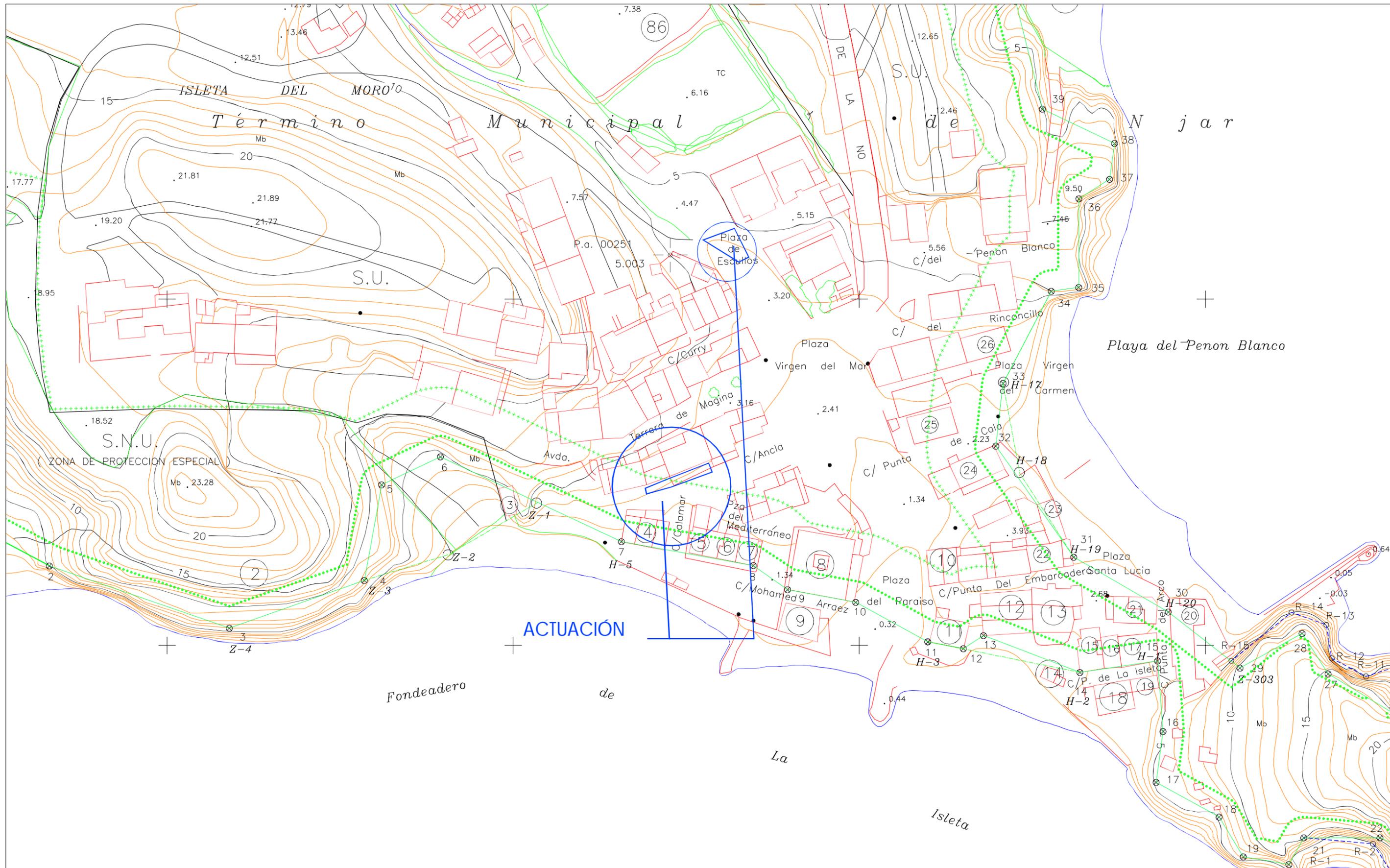
Documento de Aprobación Provisional Julio 2017z

INFORMACIÓN
LA ISLETA DEL MORO: SITUACIÓN

Plano núm. 1
Hoja. 1 de 1
Escala.



<p>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</p> <ul style="list-style-type: none"> --- LIMITE SUELO URBANO CONSOLIDADO --- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO --- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN --- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNIDADES DE EJECUCIÓN --- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSFORMACIÓN --- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO --- SUELO URBANIZABLE ORDENADO 	<p>USOS GLOBALES</p> <ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL ZONA VERDE PRIVADA EQUIPAMIENTOS INDUSTRIAL INFRAESTRUCTURAS ESPACIOS LIBRES 	<p>ORDENANZAS Y ALINEACIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> ALINEACIÓN ORDENANZA PARTICULAR DE ZONA ORDENANZA PLAN PARCIAL 	<p>IDENTIFICACIÓN Y TIPO ACTUACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> TA-NU-00 NUCLEO DE POBLACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN EN TRANSFORMACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN URBANIZABLE ORDENADO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSFORMACIÓN URBANIZABLE SECTORIZADO 	<p>DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS</p> <ul style="list-style-type: none"> COSTAS. DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE COSTAS. SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN LIMITE TERMINO MUNICIPAL LÍNEA DE NO EDIFICACIÓN DE CARRETERAS DELIMITACIÓN DE ZONA DEGRADADA 	<p>AYUNTAMIENTO DE NIJAR</p> <h1>INNOVACIÓN DE PGOU</h1> <p>Expte.: MP/3-2016</p> <p>Documento de Aprobación Provisional Julio 2017</p> <p>LA ISLETA DEL MORO: ORDENACIÓN VIGENTE</p> <p>Plano núm. 2 Hoja. 1 de 1 Escala. 1/1.000</p>
--	---	--	---	--	--



- REF. SERVICIO: NI-4-AL
- LIMITE INTERIOR RIBERA DEL MAR
 - LIMITE D.P.M.T
 - LIMITE Z.M.T.
 - LIMITE SERVIDUMBRE DE TRANSITO
 - ++++ LIMITE SERVIDUMBRE DE PROTECCION
- Escala: 1/1.000



Ayuntamiento de Níjar
Oficina de Estudios, Urban. Población y Desarrollo Territorial

INNOVACIÓN DE PGOU

Expte.: MP/3-2016

Documento de Aprobación Provisional Julio 2017

Plano núm. 3
 Hoja. 1 de 1
 Escala. 1/1.000
FORMATO ORIGINAL EN DIN A3

INFORMACIÓN
 LA ISLETA DEL MORO: UBICACIÓN EN CARTOGRAFIA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE COSTAS.



ACTUACIÓN

REF. SERVICIO: NI-4-AL

- — — LIMITE INTERIOR RIBERA DEL MAR
- — — LIMITE D.P.M.T.
- - - LIMITE Z.M.T.
- LIMITE SERVIDUMBRE DE TRANSITO
- + + + + LIMITE SERVIDUMBRE DE PROTECCION

Escala: 1/1.000



Ayuntamiento de Níjar
Oficina de Estudios, Urbanismo, Patrimonio y Desarrollo Urbano

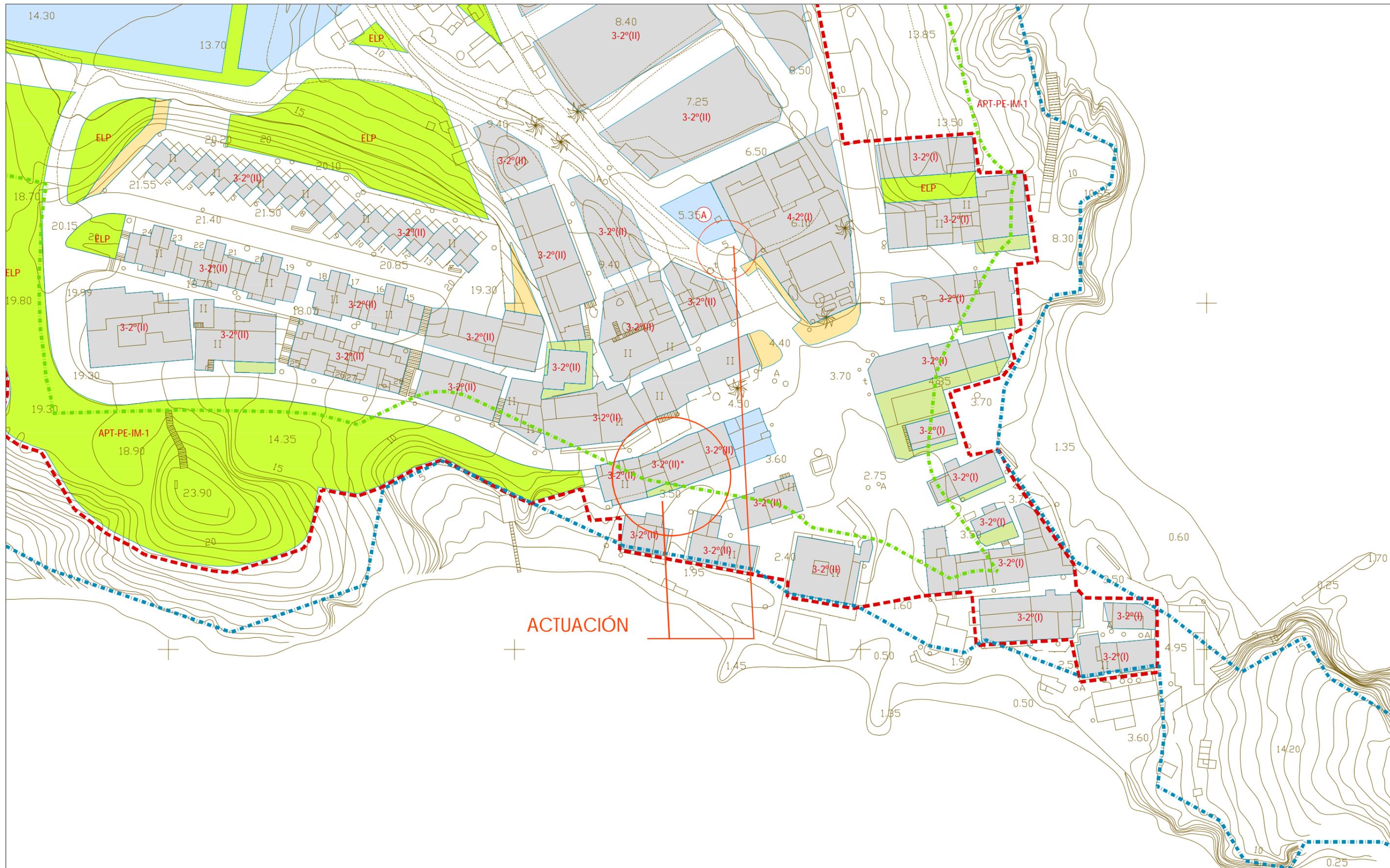
INNOVACIÓN DE PGOU

Expte.: MP/3-2016

Documento de Aprobación Provisional Julio 2017

INFORMACIÓN
LA ISLETA DEL MORO: UBICACIÓN SOBRE
ORTOFOTO PNOA 2014.
DATUM ETRS89, PROYECCIÓN UTM 30N

Plano núm. 4
Hoja. 1 de 1
Escala. 1/1.000
FORMATO ORIGINAL EN DIN A3



<p>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</p> <ul style="list-style-type: none"> --- LIMITE SUELO URBANO CONSOLIDADO --- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO --- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN --- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNIDADES DE EJECUCIÓN --- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSFORMACIÓN --- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO --- SUELO URBANIZABLE ORDENADO 	<p>USOS GLOBALES</p> <ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL ZONA VERDE PRIVADA INDUSTRIAL EQUIPAMIENTOS ESPACIOS LIBRES <p>DOTACIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> ESCOLAR ADMINISTRATIVO SOCIOCULTURAL SANITARIO MERCADO CEMENTERIO SERVICIOS URBANOS RELIGIOSO DEPORTIVO 	<p>ORDENANZAS Y ALINEACIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> ALINEACION ORDENANZA PARTICULAR DE ZONA ORDENANZA PLAN PARCIAL 	<p>IDENTIFICACIÓN Y TIPO ACTUACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> TA-NU-00 NUCLEO DE POBLACION TIPO DE ACTUACION 	<p>DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS</p> <ul style="list-style-type: none"> COSTAS. DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE COSTAS. SERVIDUMBRE DE PROTECCION LIMITE TERMINO MUNICIPAL LINEA DE NO EDIFICACION DE CARRETERAS DELIMITACION DE ZONA DEGRADADA
--	---	--	--	--

INNOVACIÓN DE PGOU
Expte.: MP/3-2016

Documento de Aprobación Provisional Julio 2017

<p>ORDENACIÓN LA ISLETA DEL MORO: ORDENACIÓN PROPUESTA</p>	<p>Plano núm. 5 Hoja. 1 de 1 Escala. 1/1.000</p>
--	--