

Innovación del PGOU 2/2009 – Separata nº 2: Ordenación Estructural.
DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

EXPEDIENTE: MODIFICACIÓN PUNTUAL 2/2009
SEPARATA Nº 2: ORDENACION ESTRUCTURAL.

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NÍJAR.

Abril de 2010



Ayuntamiento de Níjar

DOCUMENTO I: MEMORIA DESCRIPTIVA y JUSTIFICATIVA

1.-	PROMOTOR	1
2.-	ANTECEDENTES.....	1
3.-	OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.	2
4.-	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	2
5.-	COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.....	3
6.-	CONCLUSIONES.....	4

ANEJOS A LA MEMORIA DESCRIPTIVA y JUSTIFICATIVA.

- ANEJO I.- RELACIÓN DE AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.
ANEJO II.- [incluido en separata nº1](#)
ANEJO III.- FICHA REGULADORAS

DOCUMENTO II: PLANOS

- I. Fernán Pérez (Delimitación de la Unidad de Ejecución UEA-FP-3)*
[Incluido en la separata Nº1: Determinaciones pormenorizadas](#)
- II. Pueblo blanco (Modificación de la Delimitación de la Unidad de Ejecución UEA-PB-1)*
- Plano nº II.1. Pueblo blanco. Ordenación estructural vigente en el PGOU.
Plano nº II.2. Pueblo blanco. Ordenación estructural resultante de la modificación puntual del PGOU.
Plano nº II.3. Pueblo blanco. Ordenación vigente del PGOU.
Plano nº II.4. Pueblo blanco. Ordenación resultante de la modificación puntual del PGOU.
Plano nº II.5. Pueblo blanco. Plano de la ficha reguladora de la U.E.UEA-PB-1.
- III. Níjar Villa (División de la Unidad de Ejecución UEA-PERI-NI-1B)*
[Incluido en la separata Nº1: Determinaciones pormenorizadas](#)
- IV. Huebro (Corrección de errores).*
[Incluido en la separata Nº1: Determinaciones pormenorizadas](#)

- V. Níjar Villa (Corrección de errores)*
[Incluido en la separata Nº1: Determinaciones pormenorizadas](#)

- VI. San José (Corrección de errores).*
[Incluido en la separata Nº1: Determinaciones pormenorizadas](#)

- VII. Níjar Villa (*Delimitación de la Unidad de Ejecución UEA-NI-9*)
- Plano nº VII.1. Níjar Villa .Ordenación vigente en el PGOU.
Plano nº VII.2. Níjar Villa Ordenación resultante de la modificación puntual del PGOU.
Plano nº VII.3. Níjar Villa. Plano de la ficha reguladora de la Unidad de Ejecución UEA-NI-9.

DOCUMENTO I: MEMORIA DESCRIPTIVA y JUSTIFICATIVA

MEMORIA

1.- PROMOTOR

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

2.- ANTECEDENTES.

2.1.- Generales.

El municipio de NÍJAR cuenta como figura de planeamiento general con un c 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)

Configuran igualmente el planeamiento general vigente el conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias.

Como consecuencia de la adaptación parcial de las NN.SS de Planeamiento Municipal a la LOUA parte del suelo urbano consolidado del planeamiento adaptado ha visto modificada su categorización a suelo urbano no consolidado atendiendo a los criterios señalados en la LOUA. Tal y como ha previsto el documento de adaptación parcial para estos suelos es

necesaria la delimitación de las correspondientes unidades de ejecución y la determinación de sus condiciones de aprovechamiento.

Por otra parte, en el pleno celebrado el día uno de abril de 2.009 se inició el procedimiento de aprobación de un convenio urbanístico suscrito con Dña. Carmen Jiménez Ruiz con el objeto de obtener una parcela para equipamiento docente en Fernán Pérez que es imprescindible para la ampliación del único centro de enseñanza primaria que existe en el municipio. El texto del convenio se adjunta como anexo al presente documento.

Uno de los compromisos adoptados en el convenio es la delimitación de una unidad de ejecución en los terrenos propiedad de la interesada en los que se ubica la parcela destinada a equipamiento docente.

Por otra parte durante la tramitación de la adaptación parcial se han realizado obras o se han iniciado expedientes en suelos urbanos que han visto modificada su categorización. Estas iniciativas deberían de haber implicado el mantenimiento de la categoría del suelo en aplicación de los criterios generales que han inspirado la adaptación parcial.

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, servidumbres privadas de luces o aguas entre viviendas que se caracterizan como viales públicos, zonas verdes privadas que coinciden con patios interiores...etc. La casuística es muy amplia.

Todos estos errores se aprecian palmariamente en las ortofotos y la cartografía que se adjunta como justificación. Aunque los errores a que hemos hecho referencia afectan a todo los núcleos de población del municipio en esta modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística, que es la segunda de varias a realizar con el mismo objeto, se limita al núcleo de la Villa de Níjar.

2.2.- De la tramitación del documento de innovación.

Con fecha 5 de abril de 2010 se recibe el informe de la CVOT emitido en aplicación de los arts. 31 y 32 LOUA, en el referido informe se dictamina favorablemente el expediente salvo en lo referente a las Unidades de Ejecución UEA-NI-9 y UEA-PB-1, que por considerarse

estructurales deben de ser aprobadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Para atender el mencionado informe se procede a realizar dos separatas del documento de innovación, la separata nº 1 correspondiente a las determinaciones de la innovación que constituyen ordenación pormenorizada y la separata nº 2 correspondiente a las determinaciones de la innovación que constituyen ordenación estructural.

3.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.

El objeto de la presente modificación puntual es múltiple y se agrupa, en función de su justificación, en cuatro epígrafes:

- Uno. Delimitación de Unidades de Ejecución y establecimiento de su ordenación estructural en suelo urbano categorizado como no consolidado en la adaptación parcial de las Normas Subsidiarias.

En la presente separata solo se incluyen aquellas modificaciones correspondientes a lo modificación de la ordenación estructural, en concreto las referidas a las Unidades de Ejecución UEA PB-1 y UEA-NI-9

3.1.- Delimitación de Unidades de Ejecución y establecimiento de su ordenación estructural en suelo urbano categorizado como no consolidado en la adaptación parcial de las Normas Subsidiarias.

En este epígrafe se incluyen los siguientes elementos de la modificación puntual:

- Modificación de la delimitación de la poligonal Pueblo blanco , para incluir en suelo urbano consolidado una vivienda existente con anterioridad a las NN.SS. de 1.996 y

realizar la adaptación correspondiente de la ficha reguladora tanto a la LOUA como al nuevo ámbito.

- Delimitación de la Unidad de Ejecución UEA-NI-9, categorizar como suelo urbano no consolidado un resto de parcela actualmente categorizado como consolidado pero calificado íntegramente como red viaria y establecimiento de su ficha reguladora.

La modificación de la delimitación de la delimitación de la UEA-PB-01 se justifica por la conveniencia para la gestión de la unidad de ejecución de excluir de la misma a la única vivienda existente en la UE, una vivienda que además se ubica en una esquina completamente urbanizada y colindante con el suelo urbano consolidado por lo que parece más lógico categorizarla como suelo urbano consolidado.

Respecto a la delimitación de la UEA-NI-9 su justificación radica en la necesidad de resolver la incongruencia que plantea la calificación como viario de la totalidad de una parcela de 900 m² que constituye el borde urbano del barrio de las Malvinas. El vial proyectado en el PGOU carece de sentido por ser imposible su continuidad con el viario ya consolidado, a la vez que su obtención sería innecesariamente onerosa para el Ayuntamiento al ubicarse el viario en suelo urbano consolidado.

3.2.- Corrección de errores en la calificación del suelo en la cartografía de las Normas Subsidiarias (1.996) referidos a viales y espacios libres privados.

No es objeto de la presente separata.

3.4.- Modificación de la ordenanza Zona 8, Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes, y de la ordenanza Zona 9, Red Viaria, al objeto de incluir en esta última la categoría "peatonal ajardinado", actualmente incluida en la primera de las mencionadas ordenanzas.

No es objeto de la presente separata.

4.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La presente modificación es conveniente puesto que corrige errores materiales del planeamiento general vigente, errores que producen un perjuicio a los titulares de esos terrenos, dificultan la gestión urbanística y son gravosos para la administración al obligarla a adquirir por expropiación un suelo innecesario.

La corrección de estos errores es conforme al interés público de la acción urbanística al contribuir a la ejecución del planeamiento evitando actuaciones de imposible y perjudicial ejecución y a la calidad y precisión del instrumento de planeamiento.

La presente modificación es oportuna en estos momentos puesto que solo tras la adaptación parcial de las Normas Subsidiarias es posible acometer la corrección de errores objeto del presente documento.

5.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

Los artículos 36 y 37 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establecen:

Artículo 36. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los artículos 13.1.b) y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el artículo 12 de esta Ley. Asimismo, se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

La modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1 se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 para la delimitación de unidades de ejecución.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

a) De ordenación:

1ª 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 esta Ley. En este sentido, 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.

2ª 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.

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones Públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

3ª Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

4ª Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

b) De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

c) De procedimiento:

1ª La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2.C) de esta Ley.

2ª Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

3ª En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.

3. La Consejería competente en materia de urbanismo, previa audiencia al municipio interesado, podrá imponerle la obligación de proceder a la pertinente

innovación de sus instrumentos de planeamiento vigentes cuando concurra el supuesto del apartado 3.c) del artículo 35.

Dicha Consejería deberá practicar al municipio correspondiente requerimiento en el que se especifique el contenido y alcance de la obligación legal a cumplir y se otorgue un plazo razonable para su cumplimiento, con adopción de cuantas medidas fueran pertinentes a tal fin, incluidas las de índole presupuestaria. Transcurrido este plazo sin efecto, podrá sustituir la inactividad municipal relativa a la formulación del correspondiente proyecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y por incumplimiento del pertinente deber legal, acordando lo procedente para la elaboración técnica de la innovación.

La Consejería competente en materia de urbanismo podrá, en todo caso, proceder a la elaboración técnica de las innovaciones a que se refieren los párrafos anteriores previo acuerdo o con informe favorable del municipio interesado.

Artículo 37. Revisión de los instrumentos de planeamiento: Concepto y procedencia.

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

3. Los instrumentos de planeamiento se revisarán en los plazos que ellos mismos

A la vista de lo expuesto podemos considerar la presente innovación del planeamiento como una modificación dado que no reúne las condiciones establecidas en el artículo 37 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El artículo 31.2.B de la LOUA establece lo siguiente:

Artículo 31. *Competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.*

2. Corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo:

B) La aprobación definitiva de:

a) 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, y los planes de desarrollo de los Planes de Ordenación Intermunicipal.

Las determinaciones de la modificación puntual incluidas en la presente separata afectan a la ordenación estructural del PGOU, por lo que su aprobación definitiva corresponde a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

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.

6.- CONCLUSIONES

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

Almería abril de 2010


Federico García González
Ingeniero de Caminos.

Anejos a la memoria descriptiva y justificativa

ANEJO I.-RELACIÓN DE AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.

ANEJO II.- Incluido en Separata Nº1

ANEJO III.- FICHAS REGULADORAS

ANEJO I.-RELACIÓN DE AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.

ANEJO II.-Incorporado a la Separata Nº1

ANEJO III.- FICHA REGULADORAS

CRITERIOS JUSTIFICATIVOS DE LAS DETERMINACIONES QUE CONFORMAN LA FICHA REGULADORA DEL AREA DE REFORMA INTERIOR UEA-PB-1.

El aprovechamiento asignado es el correspondiente a la edificabilidad global de la zona en la que se ubica corregido, de acuerdo con los criterios establecidos en la adaptación a la LOUA, para compensar el establecimiento de la reserva para vivienda protegida.

La densidad asignada es la correspondiente a la edificabilidad global de la zona en la que se ubica corregida, de acuerdo con los criterios establecidos en la adaptación a la LOUA, para compensar el establecimiento de la reserva para vivienda protegida.

Las reservas para dotaciones son las establecidas en el artículo 17 LOUA (30 m²/100 m²construidos).

(*) (O.E) Determinaciones pertenecientes a la Ordenación Estructural Conforme al Art.10.1 De La LOUA

DEFINICIÓN DEL ÁMBITO Y RÉGIMEN DEL SUELO (O.E)

Núcleo:	PUEBLOBLANCO	ÁREA DE REFORMA INTERIOR PB-1
Clase de suelo :	SUELO URBANO	Matrícula: UEA-PB-1
Categoría:	NO CONSOLIDADO	Superficie (m ² _{suelo}): 5.198,65

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y USO

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
Índice de Aprov.Medio:	0,77	u.a.h./m ² _{suelo}	Nº Máximo de Viviendas: 39 viv.
Aprov. Medio (A.M):	4.002,96	u.a.h.	Densidad máxima 75 viv.
Aprov.Subjetivo:	3.602,66	u.a.h. (90% Aprov. Medio)	
Índice de Edificabilidad Máx.	0,77	m ² _{constr.} /m ² _{suelo}	
Edificabilidad Máxima:	4.002,96	m ² _{constr.}	

RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA (O.E.)	
Edificabilidad	30% de la edificabilidad residencial
Nº Mínimo de Viviendas:	12

USO CARACTERÍSTICO	
Uso característico:	RESIDENCIAL Clase vivienda en categoría 2ª

USOS COMPATIBLES			
Usos	Clase	Categorías/Condiciones	Aprovechamiento máximo.
RESIDENCIAL	Vivienda	En Categoría 1ª	El aprovechamiento objetivo máximo.
TERCIARIO	Comercio	En Categoría 1ª, 2ª y 3ª en situación de planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	10 % A.M
TERCIARIO	Hotelero	En Categoría 6ª y 7ª en edificio exclusivo.	20% A.M.
TERCIARIO	Centros de Reunión	En Categoría 9ª, en planta baja y en edificio exclusivo. En Categoría 10ª en edificio exclusivo.	10% A.M.
TERCIARIO	Oficinas	En todas sus Categorías, en planta baja ,primera e inferiores a la baja y en edificio exclusivo.	20% A.M.
DOTACIONAL		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo.	50% A.M.
Al menos el 51% del aprovechamiento medio se destinará al uso residencial.			

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	
Uso: Vivienda protegida;	Coefficiente: 0,50

RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS			
Uso	Superficie (m ²)	Estándar	% Superficie del sector
Espacios Libres Públicos	720,53	18 m ² _{suelo} /100 m ² _{constr.}	13,86
Equipamiento	480,36	12 m ² _{suelo} /100 m ² _{constr.}	9,24
TOTAL	1.200,89	30 m ² _{suelo} /100 m ² _{constr.}	23,10

APARCAMIENTOS		
	Nº plazas	Estándar
Plazas de aparcamiento de uso público	20	0,5 plaza/ 100 m ² _{constr.}
Plazas de aparcamientos en parcela privada	40	1 plaza/ 100 m ² _{constr.}

GESTIÓN

FORMA Y SISTEMA DE DESARROLLO

Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	PERI

PLAZOS

Inicio de la tramitación del Planeamiento de desarrollo	4 meses
Constitución de la Junta de Compensación	5 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Reparcelación	8 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Urbanización	10 meses
Finalización de las obras de Urbanización	18 meses

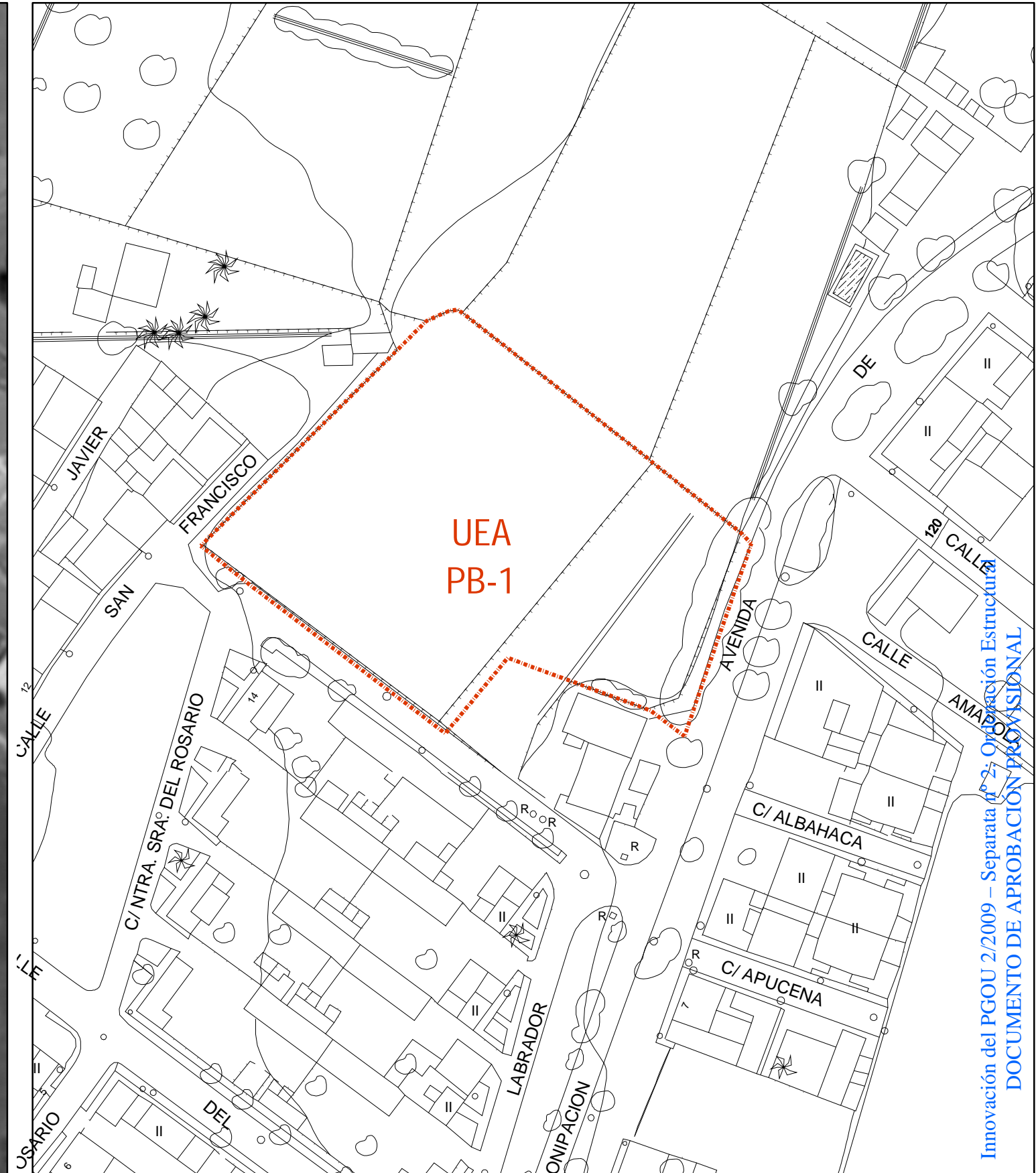
El cómputo de los plazos se refiere a la fecha de publicación en el BOP de la resolución por la que se aprueba la Innovación del PGOU. Con el incumplimiento de cualquiera de los plazos se inicia de oficio por el Ayuntamiento el procedimiento para la declaración de incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de compensación, todo ello al objeto de proceder a la sustitución del sistema.

OTRAS DETERMINACIONES

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	
-	Desarrollar las previsiones del planeamiento general..
-	Establecer las condiciones de desarrollo y gestión acordes a la LOUA.


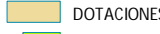




DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES	
-	El planeamiento de desarrollo establecerá una ordenanza de aplicación cuyas condiciones estéticas seansimilares a las correspondientes a la ordenanza de aplicación establecida para el suelo urbano Zona 3:Ensanche Intensivo Conolidado y grado 2º II. Así mismo se fija la altura máxima de 2 plantas (7 metros).

(*) (O.E) Determinaciones pertenecientes a la Ordenación Estructural Conforme al Art.10.1 De La LOUA



Innovación del PGOU 2/2009 – Separata nº 2 – Ordenación Estructural
DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

LEYENDA

 LÍMITE UE	USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS	 DOTACIONES	INFRAESTRUCTURAS
	 RESIDENCIAL	 ESPACIOS LIBRES	 VIARIO
	 EQUIPAMIENTOS		

INNOVACIÓN DE PGOU
Expte.: MP/2-09 Documento para Aprobación Definitiva
Abril 2010

Ayuntamiento de Níjar

Puebloblanco PLANO DE LA FICHA REGULADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UEA-PB-1	Plano núm. II.5 Hoja. 1 de 1 Escala. 1/1.000
--	--

CRITERIOS JUSTIFICATIVOS DE LAS DETERMINACIONES QUE CONFORMAN LA FICHA REGULADORA DE LA UEA-NI-9.

El aprovechamiento asignado es el correspondiente a la edificabilidad global de la zona en la que se ubica corregido, de acuerdo con los criterios establecidos en la adaptación a la LOUA, para compensar el establecimiento de la reserva para vivienda protegida.

La densidad asignada es la correspondiente a la edificabilidad global de la zona de suelo urbano consolidado en la que se ubica corregida, de acuerdo con los criterios establecidos en la adaptación a la LOUA, para compensar el establecimiento de la reserva para vivienda protegida.

Las reservas para dotaciones son las establecidas en el artículo 17 LOUA (30 m²/100 m²construidos).

Debe de realizar una reserva para el Sistema general de Espacios Libres Públicos de 38 m² (3 viv*2.4 hab/viv*5,24 m²/hab) para compensar el incremento de aprovechamiento lucrativo resultante de la delimitación de la nueva unidad de ejecución.

(*) (O.E) Determinaciones pertenecientes a la Ordenación Estructural Conforme al Art.10.1 De La LOUA

DEFINICIÓN DEL ÁMBITO Y RÉGIMEN DEL SUELO (O.E)

Núcleo:	NIJAR VILLA	ÁREA DE REFORMA INTERIOR NI-9
Clase de suelo :	SUELO URBANO	Matrícula: UEA-NI-9
Categoría:	NO CONSOLIDADO	Superficie (m ² _{suelo}): 900,54

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y USO

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
Índice de Aprov.Medio:	0,43	u.a.h./m ² _{suelo}	Nº Máximo de Viviendas: 3 viv.
Aprov. Medio (A.M):	387,24	u.a.h.	Densidad máxima 22 viv.
Aprov.Subjetivo:	348,52	u.a.h. (90% Aprov. Medio)	
Índice de Edificabilidad Máx.	0,43	m ² _{constr.} /m ² _{suelo}	
Edificabilidad Máxima:	387,24	m ² _{constr.}	

RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA (O.E.)	
Edificabilidad	30% de la edificabilidad residencial
Nº Mínimo de Viviendas:	1

USO CARACTERÍSTICO	
Uso característico:	RESIDENCIAL Clase vivienda en categoría 2ª

USOS COMPATIBLES			
Usos	Clase	Categorías/Condiciones	Aprovechamiento máximo.
RESIDENCIAL	Vivienda	En Categoría 1ª	El aprovechamiento objetivo máximo.
TERCIARIO	Comercio	En Categoría 1ª, 2ª y 3ª en situación de planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	10 % A.M
TERCIARIO	Hotelero	En Categoría 6ª y 7ª en edificio exclusivo.	20% A.M.
TERCIARIO	Centros de Reunión	En Categoría 9ª, en planta baja y en edificio exclusivo. En Categoría 10ª en edificio exclusivo.	10% A.M.
TERCIARIO	Oficinas	En todas sus Categorías, en planta baja ,primera e inferiores a la baja y en edificio exclusivo.	20% A.M.
DOTACIONAL		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo.	50% A.M.
Al menos el 51% del aprovechamiento medio se destinará al uso residencial.			

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	
Uso: Vivienda protegida;	Coficiente: 0,50

RESERVAS PARA SISTEMAS GENERALES (O.E.)

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS		
Uso	Superficie (m ²)	
Espacios Libres Públicos	38	Incluido en el sector.

RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS				
Uso	Superficie (m ²)	Estándar	% Superficie del sector	
Espacios Libres Públicos	69,70	18 m ² _{suelo} /100 m ² _{constr.}	7,74	
Equipamiento	46,47	12 m ² _{suelo} /100 m ² _{constr.}	5,16	
TOTAL	116,17	30 m ² _{suelo} /100 m ² _{constr.}	12,90	

APARCAMIENTOS		
	Nº plazas	Estándar
Plazas de aparcamiento de uso público	2	0,5 plaza/ 100 m ² _{constr.}
Plazas de aparcamientos en parcela privada	4	1 plaza/ 100 m ² _{constr.}

GESTIÓN

FORMA Y SISTEMA DE DESARROLLO

Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	PERI

PLAZOS

Inicio de la tramitación del Planeamiento de desarrollo	4 meses
Constitución de la Junta de Compensación	5 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Reparcelación	8 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Urbanización	10 meses
Finalización de las obras de Urbanización	18 meses

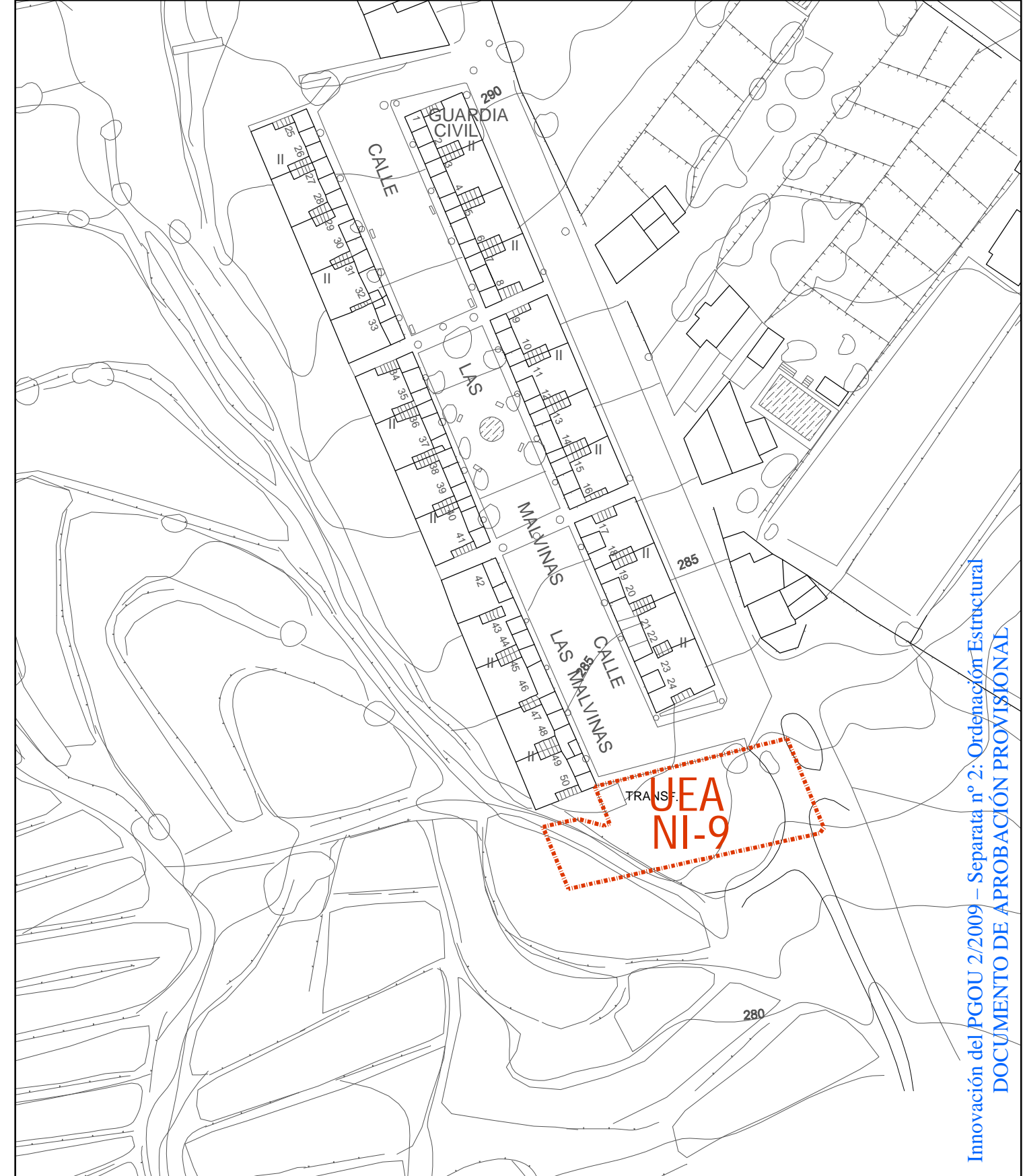
El cómputo de los plazos se refiere a la fecha de publicación en el BOP de la resolución por la que se aprueba la Innovación del PGOU. Con el incumpliendo de cualquiera de los plazos se inicia de oficio por el Ayuntamiento el procedimiento para la declaración de incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de compensación, todo ello al objeto de proceder a la sustitución del sistema.

OTRAS DETERMINACIONES

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	
-	Desarrollar las previsiones del planeamiento general.
-	Establecer las condiciones de desarrollo y gestión acordes a la LOUA.


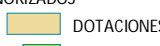

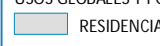


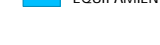
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES	
-	El planeamiento de desarrollo establecerá una ordenanza de aplicación cuyas condiciones estéticas sean similares a las correspondientes a la ordenanza de aplicación establecida para el suelo urbano Zona 1: Casco Antiguo. (Art.10.10). Así mismo se fija la altura máxima de 7metros.(2 plantas).

(*) (O.E) Determinaciones pertenecientes a la Ordenación Estructural Conforme al Art.10.1 De La LOUA



Innovación del PGOU 2/2009 – Separata nº 2: Ordenación Estructural
DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

LEYENDA


 LÍMITE UE	USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS	 DOTACIONES	 INFRAESTRUCTURAS
	 RESIDENCIAL	 ESPACIOS LIBRES	 VIARIO
		 EQUIPAMIENTOS	

Ayuntamiento de Níjar

INNOVACIÓN DE PGOU

Expte.: MP/2-09 Documento para Aprobación Definitiva

Abril 2010



Níjar Villa PLANO DE LA FICHA REGULADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UEA-NI-9	Plano núm. VII.3 Hoja. 1 de 1 Escala. 1/1.000
---	---

DOCUMENTO II: PLANOS

(*) (O.E) Determinaciones pertenecientes a la Ordenación Estructural Conforme al Art.10.1 De La LOUA

DOCUMENTO II: PLANOS

I. Fernán Pérez (Delimitación de la Unidad de Ejecución UEA-FP-3)
Incluido en la separata Nº1: Determinaciones pormenorizadas

II. Pueblo blanco (Modificación de la Delimitación de la Unidad de Ejecución UEA-PB-1)

Plano nº II.1. Pueblo blanco. Ordenación estructural vigente en el PGOU.

Plano nº II.2. Pueblo blanco. Ordenación estructural resultante de la modificación puntual del PGOU.

Plano nº II.3. Pueblo blanco. Ordenación vigente del PGOU.

Plano nº II.4. Pueblo blanco. Ordenación resultante de la modificación puntual del PGOU.

Plano nº II.5 Pueblo blanco. Plano de la ficha reguladora de la U.E.UEA-PB-1.

III. Níjar Villa (División de la Unidad de Ejecución UEA-PERI-NI-1B)
Incluido en la separata Nº1: Determinaciones pormenorizadas

IV. Huebro (Corrección de errores).
Incluido en la separata Nº1: Determinaciones pormenorizadas

V. Níjar Villa (Corrección de errores)
Incluido en la separata Nº1: Determinaciones pormenorizadas

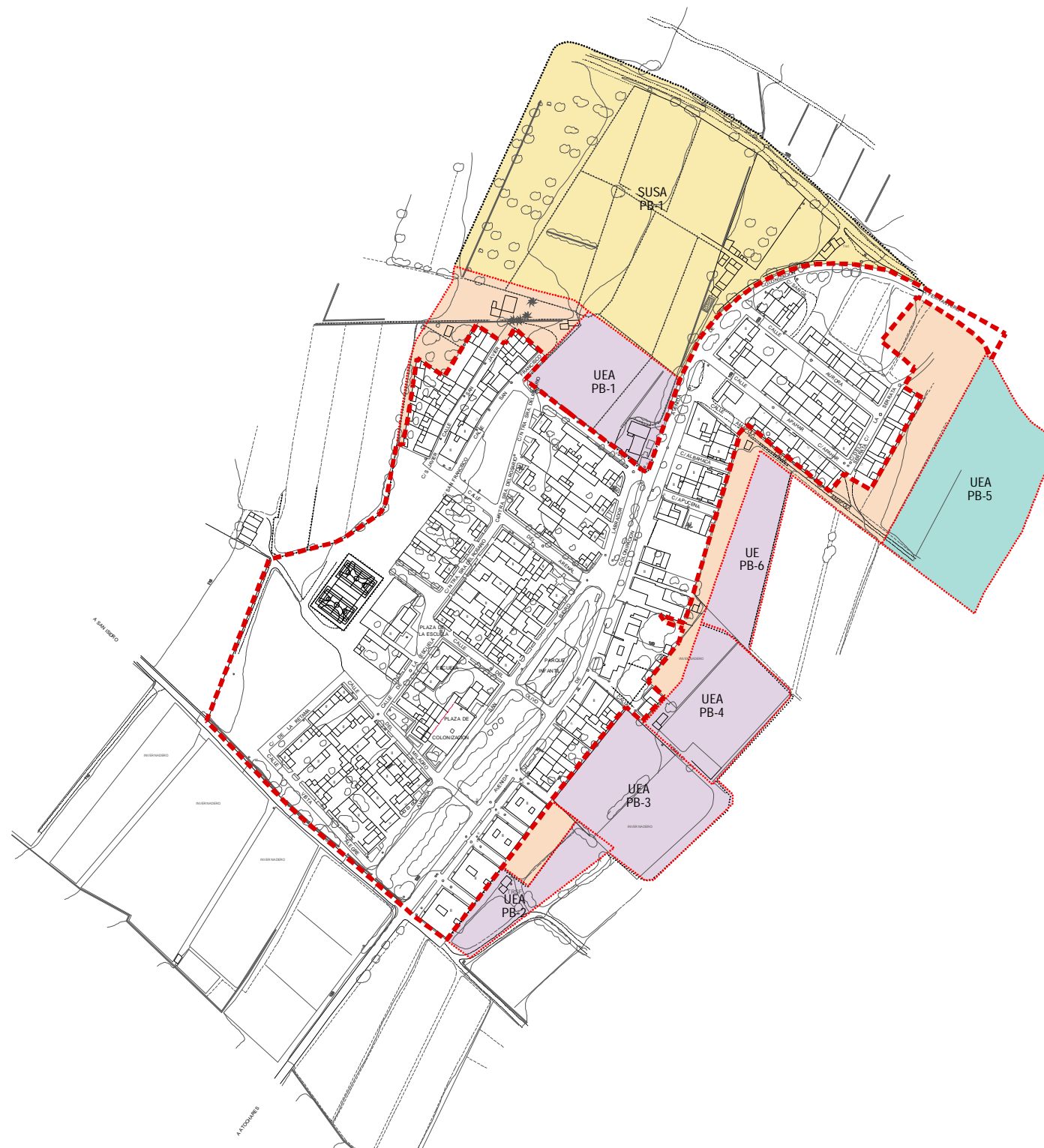
VI. San José (Corrección de errores).
Incluido en la separata Nº1: Determinaciones pormenorizadas

VIII. Níjar Villa (Delimitación de la Unidad de Ejecución UEA-NI-9)

Plano nº VII.1. Níjar Villa .Ordenación vigente en el PGOU.

Plano nº VII.2. Níjar Villa Ordenación resultante de la modificación puntual del PGOU.

Plano nº VII.3. Níjar Villa. Plano de la ficha reguladora de la Unidad de Ejecución UEA-NI-9.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS GLOBALES

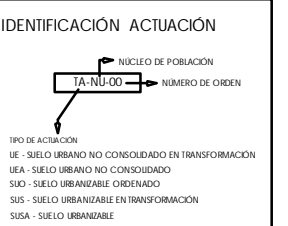
RESIDENCIAL		INDUSTRIAL	
SUELO URBANO CONSOLIDADO (SU)	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SI)	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UE)	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UE)
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UE, UEA)	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UE)	SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUC)	SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUC)
SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUC)	SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUC)	SUELO URBANIZABLE EN TRANSFORMACIÓN (SUS)	SUELO URBANIZABLE EN TRANSFORMACIÓN (SUS)
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS, SUSa)	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)		

DOTACIONES ESTRUCTURALES

SUELO URBANO CONSOLIDADO	
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

COSTAS. DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE
COSTAS. SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
LIMITE TERMINO MUNICIPAL



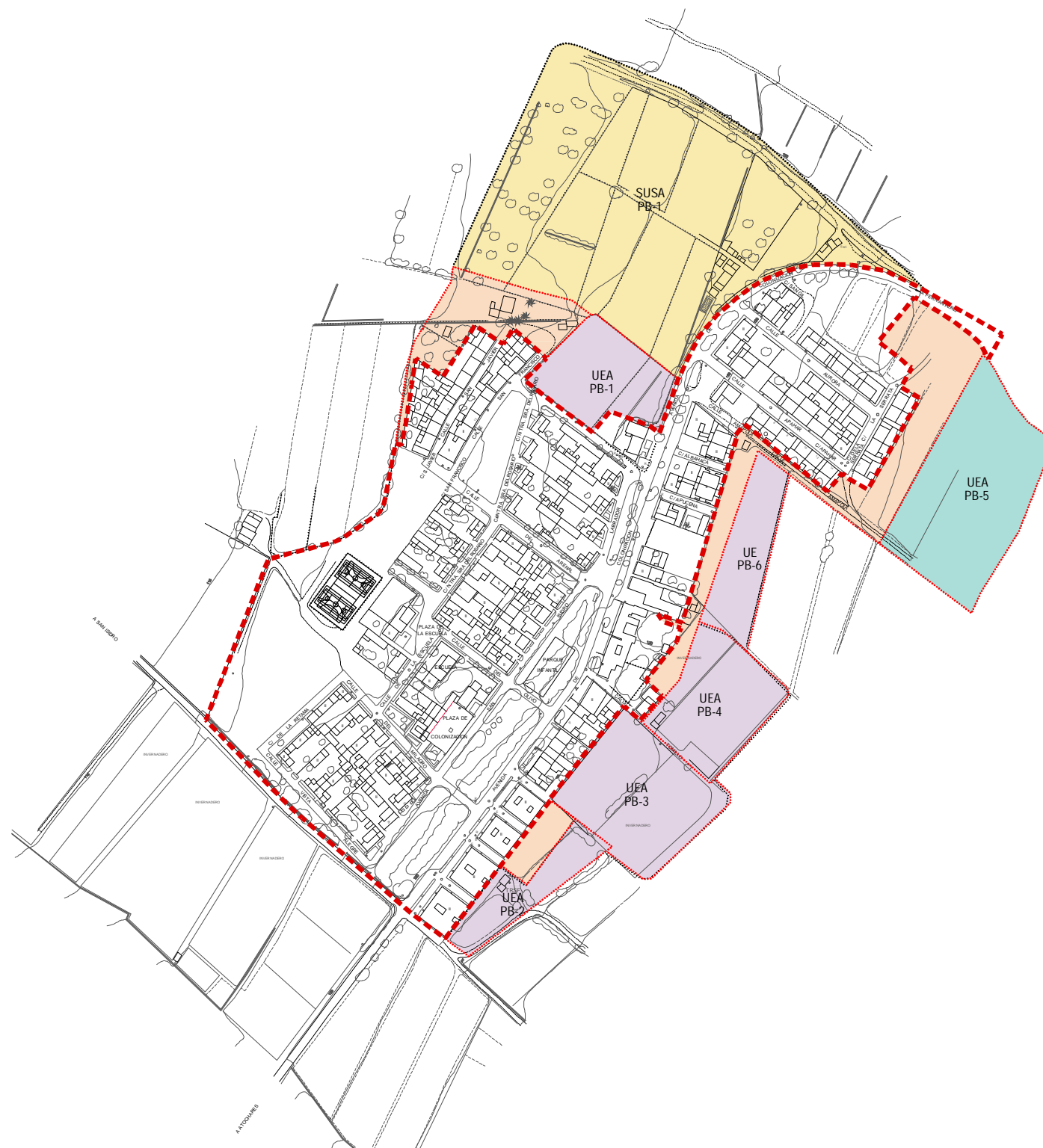
Ayuntamiento de Níjar

INNOVACIÓN DE PGOU

Expte.: MP/2-09 Documento para Aprobación Definitiva

Abril 2010

Pueblo blanco ORDENACIÓN ESTRUCTURAL VIGENTE DEL PGOU.	Plano núm. II.1 Hoja. 1 de 1 Escala. 1/4.000
--	--



CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS GLOBALES

RESIDENCIAL	INDUSTRIAL
SUELO URBANO CONSOLIDADO (SU)	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SI)
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UE, UEA)	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UE)
SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO)
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS, SUSa)	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)

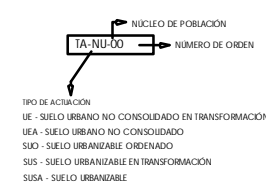
DOTACIONES ESTRUCTURALES

ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
-----------------	---------------

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

COSTAS. DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE
COSTAS. SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
LIMITE TERMINO MUNICIPAL

IDENTIFICACIÓN ACTUACIÓN





CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN (UE)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UEA)

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSFORMACIÓN (SUS)

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUSA)

SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO)

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES

SISTEMAS GENERALES

RED VIARIA

ESPACIOS LIBRES

ZONA VERDE PÚBLICA

PEATONAL AJARDINADO

ZONA VERDE PRIVADA

EQUIPAMIENTOS

ESCOLAR

ADMINISTRATIVO

SOCIO-CULTURAL

SANITARIO

MERCADO

CEMENTERO

SERVICIOS URBANOS

RELIGIOSO

DEPORTIVO

ORDENANZAS

ZONAS DE ORDENANZA

1 CASCO ANTIGUO

2 MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

3 ENSANCHE INTENSIVO CONSOLIDADO

4 ENSANCHE SEMIEXTENSIVO

5 ENSANCHE EXTENSIVO

6 INDUSTRIAL

ORDENANZA PLAN PARCIAL (A.P.P.)

Nº DE PLANTAS

IDENTIFICACIÓN ZONAS

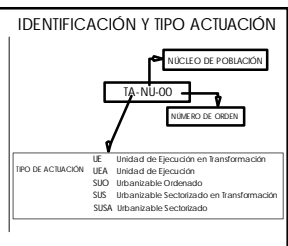
DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

COSTAS: DOMINIO PÚBLICO MARTIMTO TERRESTRE

COSTAS: SERVIDUMBRE DE PROYECCIÓN

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍNEA DE NO EDIFICACIÓN DE CARRETERAS



AYUNTAMIENTO DE NIJAR

INNOVACIÓN DE PGOU
Expte.: MP/2-09 Documento para Aprobación Definitiva

Abril 2010

Puebloblanco
ORDENACIÓN VIGENTE DEL PGOU

Plano núm. II.3
Hoja 1 de 1
Escala: 1/2.000



CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
	SUELO URBANO CONSOLIDADO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN (UE)
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UEA)
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSFORMACIÓN (SUS)
	SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUA)
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)
	SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUA)

SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES	
	SISTEMAS GENERALES
	RED VIARIA
	ESPACIOS LIBRES
	ZONA VERDE PUBLICA
	PEATONAL AJARDINADO
	ZONA VERDE PRIVADA
	EQUIPAMIENTOS
	ESCOLAR
	ADMINISTRATIVO SOCIO-CULTURAL
	SANITARIO
	MERCADO
	CEMENTERIO
	SERVICIOS URBANOS
	RELIGIOSO
	DEPORTIVO

ORDENANZAS	
	1 CASCO ANTIGUO
	2 MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION
	3 ENSANCHO INTENSIVO CONSOLIDADO
	4 ENSANCHO EXTENSIVO
	ORDENANZA PLAN PARCIAL (A.P.P.)
	IDENTIFICACION ZONAS

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS	
	COSTAS: DOMINIO PUBLICO MARTIMTO TERRESTRE
	COSTAS: SERVIDUMBRE DE PROYECCION
	LIMITE TERMINO MUNICIPAL
	LINEA DE NO EDIFICACION DE CARRETERAS

IDENTIFICACIÓN Y TIPO ACTUACIÓN	
	NUCLEO DE POBLACION
	TIPO DE ACTUACION
	UE: Unidad de Ejecución en Transformación
	UEA: Unidad de Ejecución Urbanizable Ordenada
	SUS: Urbanizable Sectorizado en Transformación
	SUA: Urbanizable Sectorizado

Ayuntamiento de Nijar

INNOVACIÓN DE PGOU

Expte.: MP/2-09 Documento para Aprobación Definitiva

Abril 2010

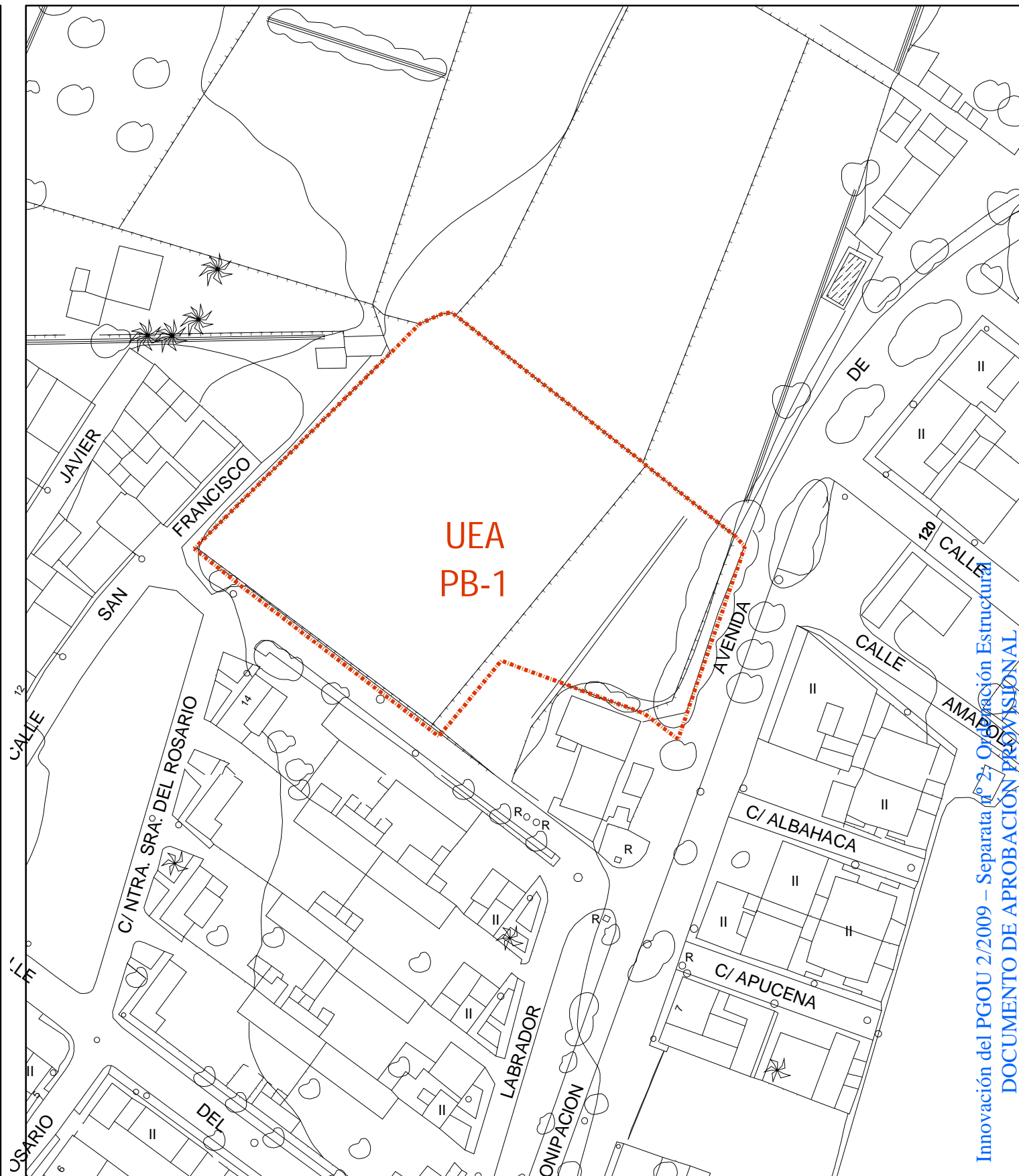
Puebloblanco

ORDENACIÓN RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU.

Plano núm. II.4


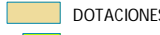




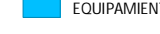
Hoja 1 de 1

Escala: 1/2.000



Innovación del PGOU 2/2009 – Separata nº 27 – Ordenación Estructural
DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

LEYENDA

 LÍMITE UE	USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS	 DOTACIONES	 INFRAESTRUCTURAS
	 RESIDENCIAL	 ESPACIOS LIBRES	 VIARIO
		 EQUIPAMIENTOS	

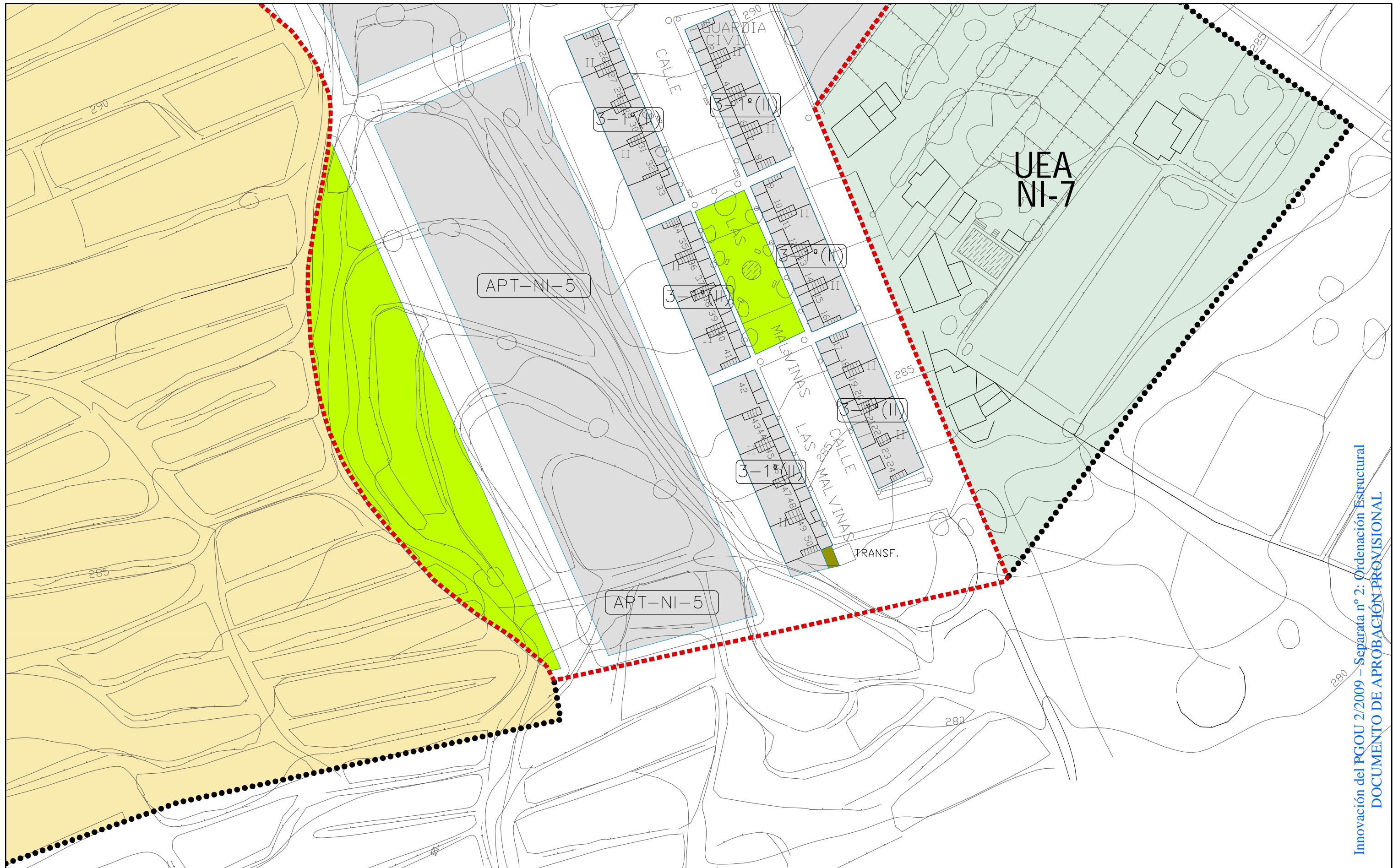
AYUNTAMIENTO DE NIJAR

INNOVACIÓN DE PGOU

Expte.: MP/2-09 Documento para Aprobación Definitiva

Abril 2010

Pueblablanca PLANO DE LA FICHA REGULADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UEA-PB-1	Plano núm. II.5 Hoja. 1 de 1 Escala. 1/1.000
--	--



Innovación del PGOU 2/2009 – Separata nº 2: Ordenación Estructural
 DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

	LÍMITE SUELO URBANO CONSOLIDADO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN (UE)
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNIDADES DE EJECUCIÓN (UEA)
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSFORMACIÓN (SUS)
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUSA)
	SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO)

SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES

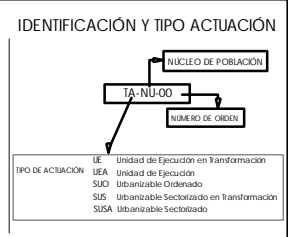
	SISTEMAS GENERALES		EQUIPAMIENTOS
	RED VIARIA		ESCOLAR
	ESPACIOS LIBRES		ADMINISTRATIVO
	ZONA VERDE PÚBLICA		SOCIOCULTURAL
	PEATONAL AJARDINADO		SANITARIO
	ZONA VERDE PRIVADA		MERCADO
			CENICIENTO
			SERVICIOS URBANOS
			RELIGIOSO
			DEPORTIVO

ORDENANZAS

	1 CASCO ANTIGUO		2 MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
	3-1 ANCHAMIENTO CONSIDERADO		3-2 ANCHAMIENTO CONSIDERADO
	4-1 ANCHAMIENTO EXTENSIVO		4-2 ANCHAMIENTO EXTENSIVO
	5-1 ORDENANZA PLAN PARCIAL (A.P.P.)		5-2 ORDENANZA PLAN PARCIAL (A.P.P.)
	6 INDUSTRIAL		7 ORDENANZA PLAN PARCIAL (A.P.P.)
Nº DE PLANTAS: 1: Planta, 2: Planta, 3: Planta			
IDENTIFICACIÓN ZONAS: 4: 2º, 5: 3º			

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

	COSTAS. DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
	COSTAS. SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
	LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
	LÍNEA DE NO EDIFICACIÓN DE CARRETERAS



Ayuntamiento de Níjar

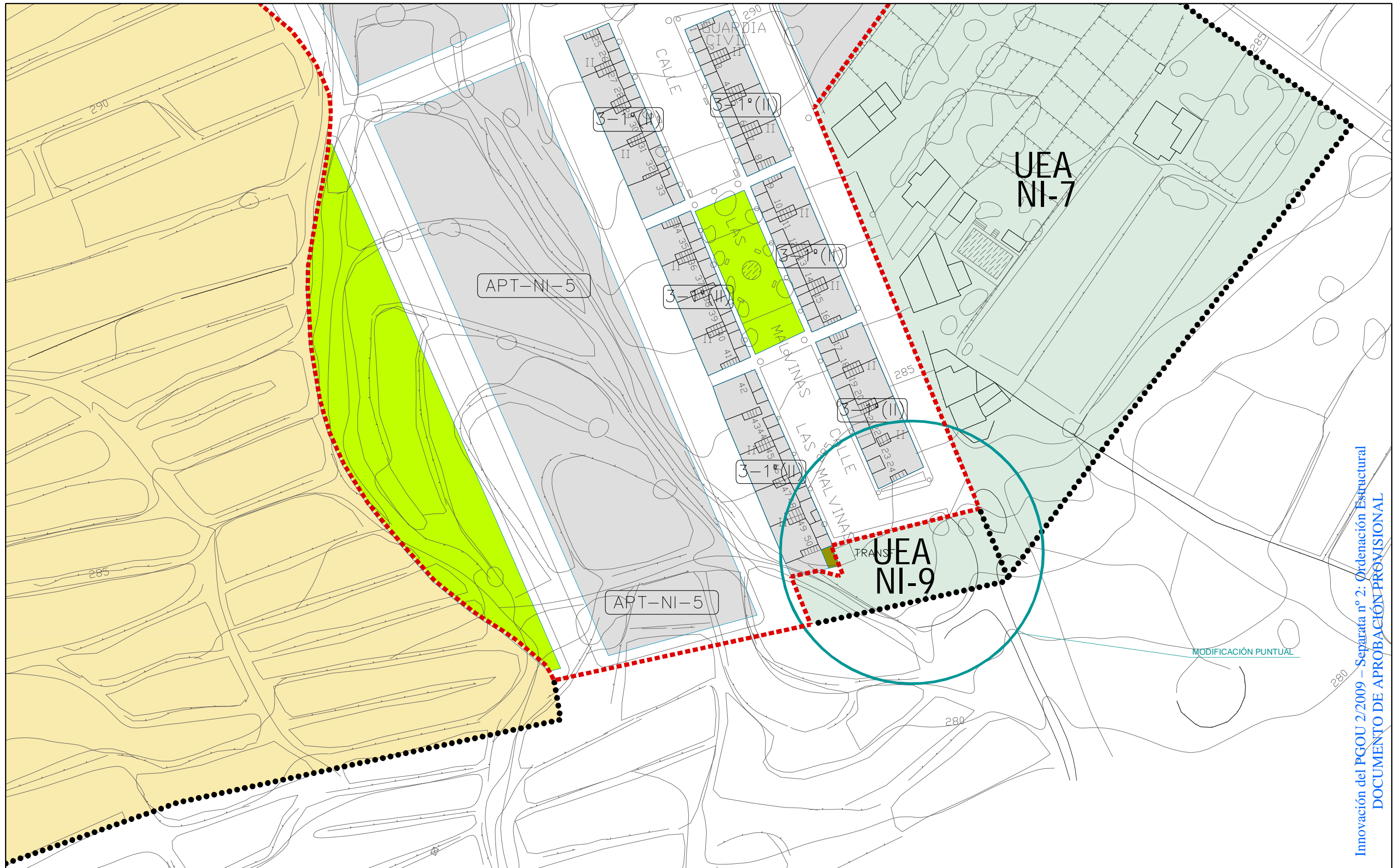
INNOVACIÓN DE PGOU

Expte.: MP/2-09 Documento para Aprobación Definitiva

Abril 2010

Níjar Villa.
Ordenación Vigente en el PGOU.

Plano núm. VII.1
Hoja 1 de 1
Escala: 1/2.000



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

	LÍMITE SUELO URBANO CONSOLIDADO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN (UE)
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNIDADES DE EJECUCIÓN (UEA)
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSFORMACIÓN (SUS)
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUSA)
	SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO)

SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES

	SISTEMAS GENERALES
	RED VIARIA
	ESPACIOS LIBRES
	ZONA VERDE PÚBLICA
	PEATONAL AJARDINADO
	ZONA VERDE PRIVADA

EQUIPAMIENTOS

	ESCOLAR
	ADMINISTRATIVO
	SOCIOCULTURAL
	SAÑERADO
	MERCADO
	CENENTERO
	SERVICIOS URBANOS
	RELIGIOSO
	DEPORTIVO

ORDENANZAS

ZONAS DE ORDENANZA

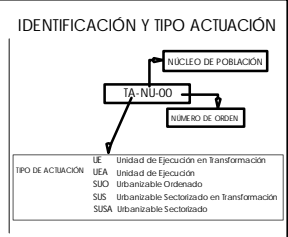
	1 CASCO ANTIGUO
	2 MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
	3 ENSANCHE INTENSIVO CONSOLIDADO
	4 ENSANCHE EXTENSIVO
	5 ORDENANZA PLAN PARCIAL (A.P.P.)

Nº DE PLANTAS 1: 1 planta, 2: 2 plantas, 3: 3 plantas

IDENTIFICACIÓN ZONAS

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

	COSTAS. DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
	COSTAS. SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
	LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
	LÍNEA DE NO EDIFICACIÓN DE CARRETERAS

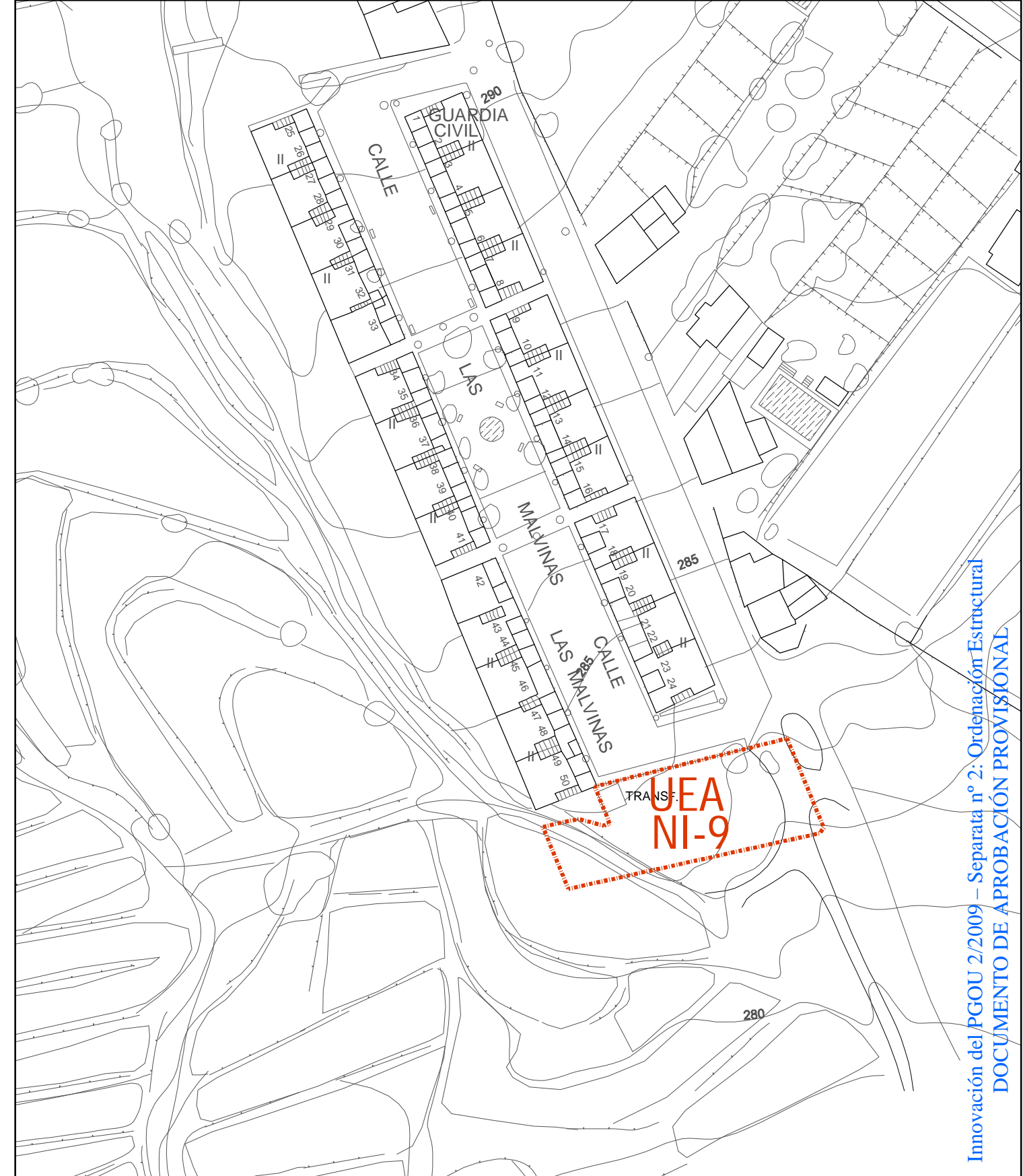


INNOVACIÓN DE PGOU
 Expte.: MP/2-09 Documento para Aprobación Definitiva
 Abril 2010

Ordenación resultante de la modificación puntual del PGOU.


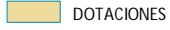
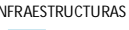



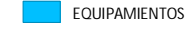
Plano núm. VII.2
 Hoja 1 de 1
 Escala: 1/2.000

Ayuntamiento de Níjar



Innovación del PGOU 2/2009 – Separata nº 2: Ordenación Estructural
DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

LEYENDA


 LÍMITE UE	USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS	 DOTACIONES	 INFRAESTRUCTURAS
	 RESIDENCIAL	 ESPACIOS LIBRES	 VIARIO
		 EQUIPAMIENTOS	

Ayuntamiento de Níjar

INNOVACIÓN DE PGOU

Expte.: MP/2-09 Documento para Aprobación Definitiva

Abril 2010



Níjar Villa PLANO DE LA FICHA REGULADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UEA-NI-9	Plano núm. VII.3 Hoja. 1 de 1 Escala. 1/1.000
---	---