

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

INNOVACIÓN DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA.

INNOVACIÓN 10/2011

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NÍJAR
Diciembre de 2011



Ayuntamiento de Níjar



DOCUMENTO I: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA		3
1.-	PROMOTOR.....	4
2.-	ANTECEDENTES.	4
3.-	OBJETO DE LA INNOVACIÓN.	4
4.-	CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA DE LA INNOVACIÓN.	7
5.-	JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.	7
5.1.-	RESPECTO DE LO PRESCRITO EN EL ARTICULO 36.2.A).1º LOUA SOBRE LOS PRINCIPIOS Y FINES DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.	7
5.2.-	RESPECTO DE LO PRESCRITO EN EL ARTICULO 36.2.A).1º LOUA SOBRE LA FUNCIONALIDAD DE LAS INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y DOTACIONES.	8
5.3.-	RESPECTO DE LO PRESCRITO EN EL ARTICULO 36.2.A).5º LOUA.	8
5.4.-	RESPECTO DE LO PRESCRITO EN EL DECRETO 37/2008, DE 5 DE FEBRERO, POR EL QUE SE APRUEBA EL PORN Y EL PRUG DEL PARQUE NATURAL CABO DE GATA-NIJAR Y SE PRECISAN LOS LÍMITES DEL CITADO PARQUE NATURAL.	8
6.-	COMPATIBILIDAD DE LA INNOVACIÓN CON EL MODELO TERRITORIAL.	9
7.-	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.	9
8.-	RÉGIMEN, COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.	10
8.1.-	RÉGIMEN DE LA INNOVACIÓN.	10
8.2.-	COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO DE LA INNOVACIÓN.	10
9.-	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.	10
10.-	DISPOSICIONES RELATIVAS A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008 DE 20 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO.	10
11.-	CONCLUSIONES	11
ANEXOS.....		12
ANEXO I.	FICHA REGULADORA DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	13
ANEXO II.	MEMORIA DEL PROYECTO DE ACTUACION PARA LA CONSTRUCCION DEL CENTRO DE EDUCACION INFANTIL Y PRIMARIA TIPO C-2 "COSTA DE NIJAR". (PROYECTO REMITIDO A LA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN Y CIENCIA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA , DESCRIBIENDO LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN)	15

DOCUMENTO II: PLANOS

1. PLANOS DE INFORMACIÓN.

PLANO nº I.1.1. SITUACIÓN.

PLANO nº I.1.2. ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO. NORMAS SUBSIDIARIAS.

PLANO nº I.1.3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO. ADAPTACIÓN PARCIAL

PLANO nº I.1.4. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN.

PLANO nº I.1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

2. PLANOS DE ORDENACIÓN.

PLANO nº O.2.1. ORDENACIÓN PROPUESTA. ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO. NORMAS SUBSIDIARIAS.

PLANO nº O.2.2. ORDENACIÓN PROPUESTA. ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO. ADAPTACIÓN PARCIAL

PLANO nº O.2.3. ORDENACIÓN PROPUESTA. ESTRUCTURAL DE LOS NÚCLEOS.

PLANO nº O.2.4. ORDENACIÓN PROPUESTA. INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS.

DOCUMENTO I: MEMORIA INFORMATIVA y JUSTIFICATIVA

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 concejal responsable del área de fomento.

2.- ANTECEDENTES.

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).
- Revisión Parcial del PGOU referida a la regulación y disposición de los suelos destinados a actividades productivas, aprobada inicialmente en octubre de 2009 y actualmente en fase de tramitación.
- Revisión Parcial del PGOU referida a la regulación y disposición de los suelos destinados a usos turísticos, aprobada inicialmente en octubre de 2011 y actualmente en fase de tramitación.

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

Los antecedentes de la presente innovación del PGOU son los siguientes:

- Proyecto de actuación para la construcción del “CENTRO DE EDUCACION INFANTIL Y PRIMARIA TIPO C-2 “COSTA DE NIJAR”.
- Requerimiento de la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Níjar para que proceda a la puesta a disposición del suelo necesario para la ejecución del proyecto mencionado.

3.- OBJETO DE LA INNOVACIÓN.

El objeto de la presente innovación es la delimitación de un Sistema General de Equipamiento Educativo en suelo urbanizable con una superficie de 10.000 m², ubicado en el núcleo de población de San José.

Esta delimitación implica la reclasificación de un suelo actualmente clasificado como No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, dado que la parcela se ubica en el Parque Natural Cabo de Gata-NIJAR. Su ordenación urbanística se remite a la regulación establecida en Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del mencionado parque natural.

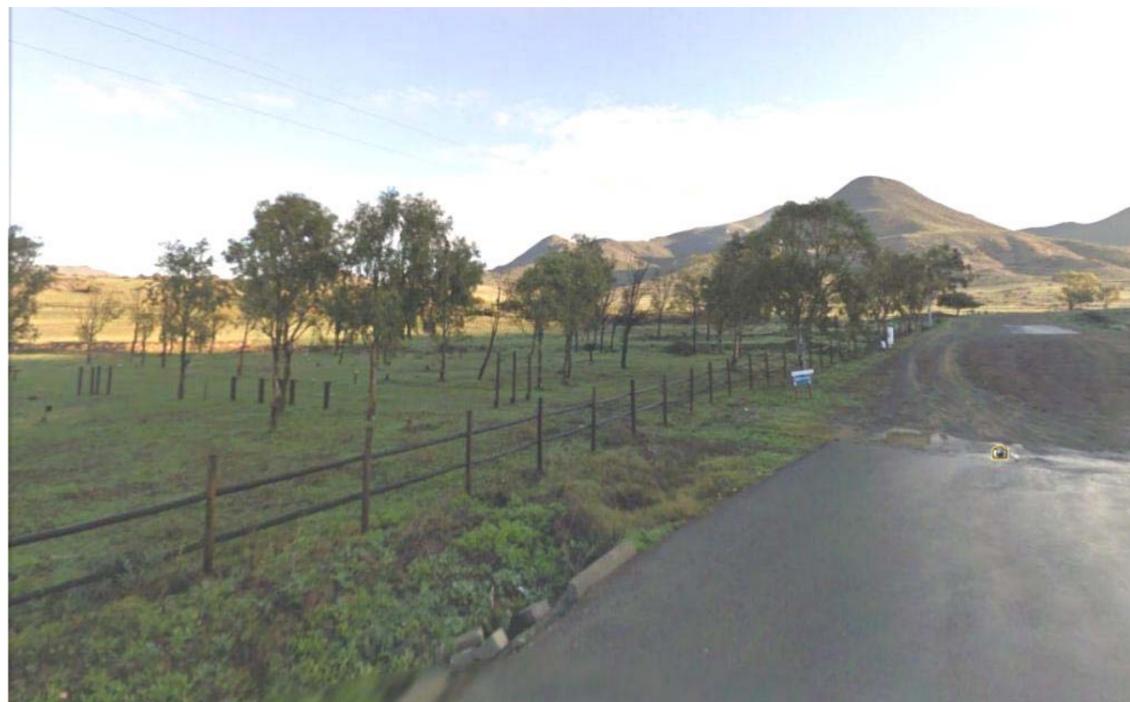
Las características urbanísticas del sistema general educativo se contienen en la ficha reguladora que se adjunta como anexo con carácter normativo estructural.

Una descripción grafica de la delimitación del sistema general se contiene en las siguientes láminas.



Las siguientes imágenes describen las condiciones físicas de la parcela.





4.- CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA DE LA INNOVACIÓN.

El objeto del presente epígrafe es la descripción de los cambios producidos en la categoría y calificación del suelo.

Los terrenos objeto de la innovación modifican su clasificación desde suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica a sistema general educativo en suelo urbanizable sectorizado.

En los cuadros siguientes se resumen las modificaciones realizadas en las condiciones urbanísticas del suelo objeto de innovación.

ORDENACIÓN ACTUAL	
Clasificación	SUELO NO URBANIZABLE
Categoría	De Especial Protección por Legislación Específica.
Calificación	PORN Parque Natural cabo de Gata Níjar.(*).

(*) Tras la adaptación parcial de las NN.SS. a la LOUA la regulación urbanística de los terrenos incluidos en el parque natural se remite a la establecida en el PORN Decreto 37/2008, de 5 de febrero.

ORDENACIÓN PROPUESTA	
Clasificación	SUELO URBANIZABLE
Categoría	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO.

El sistema general se clasifica como suelo urbanizable atendiendo a su condición de dotación de uso y titularidad pública al servicio de los núcleos urbanos del entorno, así como a su ubicación, colindante con el suelo urbano consolidado de San Jose.

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.

5.1.- 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 dado que su objeto es exclusivamente la reclasificación de suelo para posibilitar la ejecución de un equipamiento educativo de uso y titularidad pública, equipamiento demandado por la Consejería de Educación y que constituye un servicio esencial para los núcleos urbanos de la zona.

5.2.- Respeto 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.

Dado que el objeto de la innovación es exclusivamente la reclasificación de suelo con destino a un equipamiento educativo público que prestará servicio a los núcleos urbanos cercanos es manifiesto que la innovación mejora la calidad y eficacia de las dotaciones públicas.

La parcela resultante de la presente innovación resuelve sus infraestructuras, servicios y dotaciones sin menoscabo de la funcionalidad de las existentes dado que la limitada entidad de la actuación proyectada, un centro escolar de educación infantil y primaria de 18 aulas, no constituye una demanda significativa respecto de la capacidad de las infraestructuras urbanas a las que debe conectarse.

La parcela dispone de 50 m. de fachada a un vial público totalmente urbanizado en suelo urbano, calle “Camino de Calahiguera”, vial en el que se encuentran disponibles las infraestructuras municipales de abastecimiento, saneamiento y alumbrado público. Este vial constituye el acceso al sistema general proyectado, vial que conecta directamente con una glorieta en la carretera provincial AL-3108, garantizándose una excepcional accesibilidad.

Respecto de los suministros de energía eléctrica y servicio de comunicaciones cabe señalar que se encuentran disponibles en la fachada de la parcela.

5.3.- Respeto 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 desarrollo residencial ni incremento de la población por lo que no es necesario implementar los sistemas generales.

5.4.- Respeto de lo prescrito en el decreto 37/2008, de 5 de febrero, por el que se aprueba el PORN y el PRUG del Parque natural cabo de Gata-Níjar y se precisan los límites del citado Parque Natural.

El PORN establece en su artículo 4.1.7.6, Régimen de suelo y ordenación urbana”, lo siguiente:

6. La modificación de la clasificación del suelo no urbanizable en el interior del Parque Natural se realizará en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, y deberá estar, en todo caso, justificada por considerarse cubierta la dotación de suelo urbano y urbanizable vacante disponible por el planeamiento vigente, siempre que no exista suelo disponible fuera del perímetro del Parque Natural. En la modificación de la clasificación del suelo no urbanizable deberán evaluarse tanto las afecciones ambientales directas, como las inducidas y sinérgicas.

A este respecto cabe señalar que no existe en San José suelo urbano o urbanizable con la superficie y calificación necesaria para ubicar el sistema general educativo objeto de la presente innovación y, por otra parte, este sistema general no puede ubicarse fuera del parque natural por el tipo de prestación que realiza, prestación

vinculada directamente a la población escolar residente en San José, Pozo de Los Frailes, la Isleta y Rodalquilar.

La ubicación elegida se justifica por su colindancia con el suelo urbano y por el hecho de disponer de fachada a un vial urbano ya urbanizado y en el que se encuentra disponibles todos los servicios e infraestructuras necesarias. Asimismo se ha valorado que el suelo se encuentra actualmente antropizado y que la topografía del entorno minimiza el impacto visual de la edificación.

Por lo expuesto, a nuestro juicio, la reclasificación del suelo solicitada cumple con las determinaciones del PORN.

6.- COMPATIBILIDAD DE LA INNOVACIÓN CON EL MODELO TERRITORIAL.

La presente innovación, por su limitada entidad y el uso previsto para la parcela reclasificada no afecta al modelo territorial, simplemente completa el modelo territorial existente con una dotación de servicio y uso público necesarias.

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. (POTAU).

- Compatibilidad respecto del POTAUA.

La presente innovación se ubica en una Zona de Protección Ambiental del POTAUA, protección derivada de la inclusión de este terreno en el Parque Natural Cabo de Gata-Níjar. La regulación del POTAUA, en este caso, se remite a la planificación ambiental específica contenida en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del mencionado Parque Natural, por lo que justificando la compatibilidad con el PORN se justifica la compatibilidad con el POTAUA.

A los efectos de reclasificación de suelo el PORN señala en su artículo 4.1.7.6 lo siguiente:

6. La modificación de la clasificación del suelo no urbanizable en el interior del Parque Natural se realizará en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, y deberá estar, en todo caso, justificada por considerarse cubierta la dotación de suelo urbano y urbanizable vacante disponible por el planeamiento vigente, siempre que no exista suelo disponible fuera del perímetro del Parque Natural. En la modificación de la clasificación del suelo no urbanizable deberán evaluarse tanto las afecciones ambientales directas, como las inducidas y sinérgicas.

En nuestro caso la reclasificación es necesaria porque no existe, en esa zona, suelo para equipamiento educativo en el planeamiento vigente y fuera del perímetro del parque no puede ubicarse este tipo de equipamiento dado que presta servicio a los núcleos de San José, Pozo de los Frailes, Isleta del Moro, Rodalquilar y Boca de los Frailes.

De lo expuesto comprobamos que la propuesta de innovación es compatible con las determinaciones del PORN, por lo tanto, con las del POTAUA.

- Compatibilidad respecto del POTA.

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.

7.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La presente innovación es conveniente al interés público inherente de la acción urbanística por las razones expuestas en el epígrafe 5 de la presente memoria.

La oportunidad de la presente innovación se justifica en la inaplazable necesidad de disponer del equipamiento público.

8.- RÉGIMEN, COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

8.1.- Régimen de la innovación.

La regulación de estas determinaciones se contienen 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.

8.2.- Competencia y procedimiento de la innovación.

Se regula en el artículo 31 de la LOUA. de acuerdo con el mismo, y dado que la presente innovación SI afecta a la ordenación estructural del PGOU, su aprobación definitiva corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda. (art.31.2.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 reúne los requisitos establecidos en el artículo 36.2.c).3ª por lo que deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a la características del espacio a ordenar.

9.- 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.

POLIGONO 244

Propietario año 2007:

Parcela 160.....Torres y Gonzalez Diaz, S.L.
Parcela 162.....Torres y Gonzalez Diaz, S.L.

Propietario año 2011:

Parcela 160.....Torres y Gonzalez Diaz, S.L.
Parcela 162.....Torres y Gonzalez Diaz, S.L.

10.- DISPOSICIONES RELATIVAS A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008 DE 20 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO.

Establece la menciona disposición transitoria que si, trascurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un

incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

La superficie urbanizada del término municipal es de 348 has. y su padrón de habitantes supera los 30.000.

En los últimos dos años, mediante modificaciones puntuales, se ha reclasificado suelo en los siguientes expedientes:

	Sup (has) / Hab.	Descripción	
MP 6/2009	3,14 has / 72 hab	Ampliación sector NI-6 y delimitación del sector AE-01	AD
MP 6/2011	13,78 has / 1.157 hab	Delimitación sector BF-1	ET
Suma:	16,92 has /1.229 hab.		

AD: Aprobado definitivamente.
ET. En tramitación.

El límite establecido en la D.Tª 4ª equivale a 6.000 habitantes o 69,60 has. Dado que la actual innovación implica una reclasificación de una superficie de 1 ha. y no existe incremento de población resulta que el cómputo a que se refiere la mencionada D.Tª asciende en los dos últimos años a 17.92 has y 1.229 habitantes. No es por lo tanto necesario el ejercicio de la potestad plena de planeamiento.

11.- CONCLUSIONES

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

Almería diciembre de 2011

Maria del Mar Salvador Teodoro
Ingeniero de Obras Públicas

Federico García González
Ingeniero de Caminos.

ANEXOS

- ANEXO I. FICHA REGULADORA DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO.
- ANEXO II. MEMORIA DEL PROYECTO DE ACTUACION PARA LA CONSTRUCCION DEL CENTRO DE EDUCACION INFANTIL Y PRIMARIA TIPO C-2 "COSTA DE NIJAR".

ANEXO I. FICHA REGULADORA DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO : “CENTRO DE EDUCACION INFANTIL Y PRIMARIA COSTA DE NIJAR”	
Clase de suelo	URBANIZABLE

DATOS GENERALES

El Sistema General de Equipamiento Educativo “Centro de Educación Infantil y Primaria COSTA DE NIJAR” esta destinado a prestar el servicio público educativo a los escolares de los núcleos de población de San José, Pozo de los Frailes, Boca de los Frailes, La Isleta del Moro y Rodalquilar.

SUPERFICIE: 10.000 m²

El sistema general se clasifica como suelo urbanizable atendiendo a su condición de dotación de uso y titularidad pública al servicio de los núcleos urbanos del entorno, así como por su ubicación, colindante con el suelo urbano consolidado de San Jose.

AREA DE REPARTO Y SECTORES A LOS QUE SE ADSCRIBE.(O.E.)

No es posible, por razones ambientales, clasificar sectores de suelo urbanizable en los núcleos de población para los que constituye una dotación el sistema general, razón ésta por la que no se adscribe a ningún sector ni area de reparto.

GESTIÓN (O.E.)

OBTENCION DE LAS RESERVAS DE SUELO

Los terrenos correspondientes al sistema general, al no estar adscritos ni incluidos en areas de reparto se obtendrán por el sistema de expropiación.

DESARROLLO, EJECUCIÓN Y FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

El desarrollo del sistema general precisa de la redacción de un PLAN ESPECIAL que contemple las obras de urbanización necesarias para facilitar la implantación del centro educativo.

La ejecución y financiación de las obras de urbanización corresponderá al Ayuntamiento de Níjar en su condición de administración urbanística titular de la actuación.

ANEXO II. MEMORIA DEL PROYECTO DE ACTUACION PARA LA CONSTRUCCION DEL CENTRO DE EDUCACION INFANTIL Y PRIMARIA TIPO C-2 “COSTA DE NIJAR”. (Proyecto remitido a la Consejería de Educación y Ciencia de la Junta de Andalucía , describiendo las características de la edificación)



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE EDUCACIÓN INFANTIL Y PRIMARIA TIPO C-2 “COSTA DE NÚJAR”

JUSTIFICACIÓN LEGAL

El artículo 42 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), establece que son Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.

Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras de instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos.

Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o PROYECTO DE ACTUACIÓN pertinente, y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

DETERMINACIONES REGLAMENTARIAS

El apartado 5 del artículo 42 de la LOUA establece que el PROYECTO DE ACTUACIÓN contendrá, al menos, las siguientes determinaciones:

A.- Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.

B.- Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:

- B1. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS
- B2. CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS
- B3. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD
- B4. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES QUE INTEGRO, CON INCLUSIÓN DE LAS EXTERIORES NECESARIAS PARA LA ADECUADA FUNCIONALIDAD DE LA ACTIVIDAD Y DE LAS CONSTRUCCIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES EN SU ÁMBITO TERRITORIAL DE INCIDENCIA
- B5. PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS, CON DETERMINACIÓN, EN SU CASO, DE LAS FASES EN QUE SE DIVIDA LA EJECUCIÓN

C.- Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

- C1. UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO
- C2. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS, LEGITIMADORA DE LA ACTIVIDAD
- C3. PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE, JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA Y DE SU INCIDENCIA URBANÍSTICO-TERRITORIAL Y AMBIENTAL, ASÍ COMO DE LAS MEDIDAS PARA LA CORRECCIÓN DE LOS IMPACTOS TERRITORIALES O AMBIENTALES

Proyecto de Actuación para la construcción del Centro de Educación Infantil y Primaria “Costa de Níjar”



C4. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE, CORRESPONDIENTE A SU SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

C5. NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

D.- Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

- D1. LAS CORRESPONDIENTES A LOS DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL RÉGIMEN DE LA CLASE DE SUELO NO URBANIZABLE
- D2. PAGO DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA EN SUELO NO URBANIZABLE Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA, EN SU CASO, DE ACUERDO CON LO REGULADO EN EL ARTÍCULO 52.4 Y 5 DE ESTA LEY.
- D3. SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL EN EL PLAZO MÁXIMO DE UN AÑO A PARTIR DE LA APROBACIÓN DEL CORRESPONDIENTE PLAN ESPECIAL O PROYECTO DE ACTUACIÓN, SALVO EN LOS CASOS EXCEPTUADOS POR ESTA LEY DE LA OBTENCIÓN DE LICENCIA PREVIA.

E.- Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

A.- ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, ENTIDAD O PERSONA, PROMOTORA DE LA ACTIVIDAD

PROMOTOR

NOMBRE: Excmo. Ayuntamiento de Níjar
DOMICILIO: Plaza de la Glorieta Nº1 – 04100- Níjar. Almería
N.I.F.: P-0406600-G

B.- DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD

B1. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS

La finca objeto del presente proyecto corresponde a la parcela catastral 5.1 del polígono 247 que está situada en las proximidades del núcleo de San José (ver planos adjuntos) en el término municipal de Níjar.

La delimitación de los terrenos corresponde a los siguientes linderos:

- Al sur: franja de terreno rural o no urbanizable de 25m de anchura colindante al trazado de la carretera AL-3108.
- Al este: franja de terreno rural o no urbanizable colindante al cauce de la rambla.
- Al oeste: camino existente con acceso desde la rotonda de la carretera de San José (AL-3108).
- Al norte: suelo no urbanizable.

El terreno no se encuentra actualmente amojonado pero la delimitación precisa está definida en el plano de emplazamiento que se adjunta al presente documento.

B2. CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS

El terreno tiene una superficie de 8.100 m2 y se encuentra actualmente libre, sin cultivos ni edificaciones. Su topografía no presenta elementos destacables y es sensiblemente llana con ligera pendiente ascendente hacia el noreste. Dispone de acceso a la carretera a través de un camino existente hasta la rotonda de reciente construcción en la carretera de entrada a San José.

Proyecto de Actuación para la construcción del Centro de Educación Infantil y Primaria “Costa de Níjar”



Ayuntamiento de Níjar
Área de Obras Públicas

Los terrenos pertenecen actualmente al Ayuntamiento de Níjar en virtud del convenio urbanístico (cuyo texto inicial fue aprobado definitivamente en Pleno de 1-8-2.008 y cuya modificación fue aprobada el 2-10-2.009 y publicada en B.O.P. de 26-1-2.010) suscrito con la mercantil "Torres y González Díaz S.L." en el que se establece la cesión al Ayuntamiento de dichos terrenos para su destino a equipamiento docente de carácter público. El Ayuntamiento está actualmente llevando a cabo el procedimiento correspondiente a la elevación a escritura pública de dicho acuerdo y a la inscripción en el Registro de la Propiedad.

La finca corresponde a la parcela catastral 5.i del polígono 247 con número de referencia 04066A24700050000AK.

B3. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD

El edificio objeto del proyecto pretende desarrollar su actividad como Centro de Educación Infantil y Primaria tipo C-2 (18 unidades) a fin de paliar el déficit existente en el ámbito de la costa y mejorar las instalaciones e infraestructura educativa.

Evidentemente se trata de una actividad de utilidad pública e interés social y, tratándose de un centro público, sin ánimo de lucro ni rendimiento económico alguno. La iniciativa para la construcción del centro se inicia a instancias del Ayuntamiento de Níjar con el acuerdo de la Consejería de Educación que es quién, en definitiva, realizará la construcción a través del Ente de Infraestructuras y Servicios Educativos de la propia consejería.

B4. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES QUE INTEGRO, CON INCLUSIÓN DE LAS EXTERIORES NECESARIAS PARA LA ADECUADA FUNCIONALIDAD DE LA ACTIVIDAD Y DE LAS CONSTRUCCIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES EN SU ÁMBITO TERRITORIAL DE INCIDENCIA

El Centro Educativo corresponde al descrito en las normas de diseño de la Consejería de Educación como "tipo C2", que incluye 18 aulas diferenciadas por ciclos y todas las dependencias necesarias para su funcionamiento. El centro proyectado cumple los requerimientos preceptivos en cuanto a las normas de diseño y construcción para este tipo de edificaciones de uso docente, recogidos por la Consejería de Educación y Ciencia y reflejados en el siguiente cuadro de superficies:

CENTRO DE EDUCACIÓN INFANTIL Y PRIMARIA C2 6+12 UNIDADES 450 P.E.			
ESTANCIAS	Superficie útil del módulo (m2)	Nº Módulos	Superficie útil (m2)
ZONA DOCENTE			
INFANTIL			
Aula infantil 25 p.e.	50	6	300
Espacios comunes	variable	1	60
Aseos (m2/ud)	5		30
PRIMARIA			
Aula primer ciclo	45	4	180
Aula segundo ciclo	45	4	180
Aula tercer ciclo	45	4	180

Proyecto de Actuación para la construcción del Centro de Educación Infantil y Primaria "Costa de Níjar"



Ayuntamiento de Níjar
Área de Obras Públicas

Aula pequeño grupo	20	4	80
Taller música	45		
Usos múltiples-Taller poli.+música	120	1	120
Biblioteca	variable	1	50
Recursos	variable	1	30
Aula gimnasio+vestuario	240		240
Aseos alumnos (m2/p.e.):	0.30		90
Superficie Zona Docente			1.540
ZONA DE ADMINISTRACIÓN			
Despacho Director	15	1	15
Despacho Jefe de Estudios	10	1	10
Secretaría y archivo	variable	1	25
Sala de profesores	variable	1	40
Aseos de profesores	variable	1	10
APAS y alumnos	20	1	20
Conserjería y repografía	10	1	10
Superficie Zona de Administración			130
ZONAS COMUNES			
Almacén	variable	1	20
Aseos vestuarios uso no docente	5	1	5
Cuarto de instalaciones	25	1	25
Cuarto de limpieza y basura	variable	1	6
Superficie Servicios Comunes			56
ESPACIOS COMPLEMENTARIOS			
Porche cubierto	0,50 m2/p.e	450 p.e.	225
Comedor	variable	1	170
Cocina	variable	1	50
Vivienda conserje	80	1	80

TOTAL SUP. UTIL DE LAS ESTANCIAS			2.251
CIRCULACIONES	30%		675
TOTAL SUP. UTIL CENTRO			2.926

TOTAL SUP. CONSTRUIDA	12%		3277
------------------------------	-----	--	-------------

ESPACIOS EXTERIORES		
Aulas exteriores infantil (m2)	60 m2/aula x 6 aulas	360 m2
Porche cubierto		225 m2
Zona de juegos infantil	4 m2/p.e x 150 p.e.	600
Zona de juegos primaria ()	1,2 m2/p.e. x 300 p.e.	360
Pista polideportiva (32mx44m)		1.408
Estacionamientos	20 m2/ud x 18 ud.	360

Proyecto de Actuación para la construcción del Centro de Educación Infantil y Primaria "Costa de Níjar"

Zona ajardinada	5% de sup. parcela	405
Huerto	2,50% de sup. de parcela	203
Reserva ampliación	10% de sup. de parcela	810

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
Parcela		8.100 m2
Altura máxima de la edificación		2 plantas*
Ocupación máxima		40%
Retranqueo mínimo a linderos		3m

*Sobre la altura máxima sólo se proyectan las construcciones destinadas a casetones de escalera o ascensor, los elementos de instalaciones (colectores solares, depósitos, etc.), y los remates decorativos.

Formalmente la edificación constituye un cuerpo de dos plantas retranqueado de los linderos y ordenado en L o peine o con tipología claustral que ocupa una superficie inferior al 40% del terreno dejando importantes espacios libres que albergarán las pistas deportivas y los patios de juego. La concreción y definición pormenorizada de la edificación se concretará en el proyecto básico y de ejecución, que respetará estrictamente los parámetros urbanísticos definidos anteriormente y las condiciones estéticas determinadas en la ordenanza urbanística. El plano adjunto refleja el perímetro orientativo (no vinculante) de la propuesta de edificación de dos plantas descrita anteriormente.

El acceso a los servicios o suministros se realiza a través de los enganches a las redes existentes en las proximidades y más concretamente, a las redes del sector SJ-2 que ese encuentra al otro lado de la carretera AL-3108. El acceso rodado se realiza a través del camino existente que cuenta actualmente con acceso desde la rotonda de la carretera.

B5. PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS, CON DETERMINACIÓN, EN SU CASO, DE LAS FASES EN QUE SE DIVIDA LA EJECUCIÓN

La obra se ejecutará en una única fase y los plazos vendrán determinados por los siguientes procesos a desarrollar:

- Realización del proyecto básico y de ejecución: 4 meses.
- Supervisión de proyecto por parte de la Consejería de Educación: 6 meses.
- Adjudicación de las obras: 2 meses.
- Ejecución de las obras: 12 meses.

Desde inicio del procedimiento por parte de la Consejería hasta la completa finalización de las obras se estima un plazo de 24 meses de los que se destinan específicamente a ejecución de obra un total de 12 meses.

C.- JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN

C1. UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO

El área sur de la costa de Níjar (San José, Isleta del Moro, Escullas, Pozo de los Frailes, La Boca de los Frailes) constituye funcionalmente desde el punto de vista de planificación educativa una única zona. Dicha zona presenta actualmente problemas derivados de la dispersión de los centros existentes y del reducido tamaño y de la obsolescencia de sus instalaciones. La solución no puede abordarse desde un punto de vista fragmentario, mejorando cada uno de los pequeños centros, así que se opta por la construcción de un centro educativo de mayores dimensiones y con unas instalaciones adecuadas a la normativa y de mejor calidad que las actualmente existentes.

Proyecto de Actuación para la construcción del Centro de Educación Infantil y Primaria "Costa de Níjar"

La utilidad pública y el interés social necesaria para la tramitación según lo dispuesto en los artículos 42 y 52 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía) es notoria ya que el centro está destinado a ofrecer una mayor calidad educativa a los niños y niñas de dicha población y se trata, además, de un centro público.

C2. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS, LEGITIMADORA DE LA ACTIVIDAD

Como ya se ha advertido anteriormente, se trata de un centro educativo de titularidad pública por lo que la viabilidad económico-financiera se encuentra garantizada.

Dado que se trata de un equipamiento público de primera necesidad el plazo de duración de la cualificación urbanística es, en principio, indeterminado. No obstante, pudiera establecerse inicialmente un plazo de duración equivalente a la vida útil de edificación, esto es, el periodo comprendido entre la terminación de la construcción y el año estimado de obsolescencia de la misma. De esta manera pudiera concluirse que el plazo de duración de la cualificación urbanística es de 50 años. Se entiende que, transcurrido dicho periodo, debiera ejecutarse la obra necesaria para rehabilitar íntegramente la edificación y adecuarla a la normativa vigente en ese momento para lo cual se tramitaría, si fuera procedente, el correspondiente proyecto de actuación o el procedimiento administrativo que fuera necesario.

C3. PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE, JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA Y DE SU INCIDENCIA URBANÍSTICO-TERRITORIAL Y AMBIENTAL, ASÍ COMO DE LAS MEDIDAS PARA LA CORRECCIÓN DE LOS IMPACTOS TERRITORIALES O AMBIENTALES

En primer lugar se hace constar la necesidad perentoria, respaldada tanto por el Ayuntamiento de Níjar como la Consejería de Educación, de llevar a cabo la construcción de un centro educativo en el área sur de la costa de Níjar para poder satisfacer las necesidades actuales de la población residente. El centro educativo que se pretende implantar responde a las necesidades de la población existente de acuerdo a las Normas de Diseño y a las directrices Servicio de Planificación de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación. Como se ha expuesto anteriormente, el centro precisa una parcela mínima de 8.100 m2 que permita albergar edificación de 3.277 m2 construidos, una pista polideportiva de 1.408 m2, y unos espacios libres de 3.323 m2. Con estos parámetros, en el área considerada (San José, Isleta del Moro, Pozo de los Frailes, Boca de los Frailes, Escullas) no existe ninguna parcela de suelo urbano que reúna la dimensión y condiciones urbanísticas que posibiliten albergar la instalación y, a día de hoy, tampoco es posible obtener el suelo a medio plazo por la vía del desarrollo de planeamiento ya que en la zona considerada el crecimiento urbanístico es prácticamente nulo. La única posibilidad de conseguir la dotación educativa es la implantación de la misma en alguna parcela de suelo no urbanizable habida cuenta de que el suelo urbano está limitado y colmatado.

De acuerdo a lo anteriormente expuesto, y entendiéndose justificada la necesidad de implantar la instalación en suelo no urbanizable, la localización propuesta está justificada por los siguientes motivos:

- Cumple las exigencias dimensionales y topográficas de la Normas de Diseño y los criterios y directrices del Servicio de Planificación de la Consejería de Educación
- Cuenta con la conformidad de la Consejería de Medio Ambiente respecto a la viabilidad de la implantación y a la compatibilidad con el grado de protección establecido en Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Parque Natural Cabo de Gata-Níjar
- El impacto paisajístico es muy limitado.
- Su ubicación es buena desde el punto de vista estratégico por la proximidad a todos los núcleos urbanos afectados

Proyecto de Actuación para la construcción del Centro de Educación Infantil y Primaria "Costa de Níjar"



- La parcela tiene buen acceso rodado y facilidad para disponer de los suministros de energía eléctrica, abastecimiento, y telecomunicaciones.
- El suelo afectado es de titularidad municipal en virtud del convenio aprobado y firmado con la mercantil Torres y González Díaz S.L. por el que esta última cedía dicha parcela al Ayuntamiento de Níjar.

C4. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE, CORRESPONDIENTE A SU SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

C.4.1 Planeamiento vigente

El planeamiento general vigente en el municipio de Níjar corresponde al texto refundido de las NN.SS. aprobado el 7-4-1.997 y al documento de "Adaptación parcial a la L.O.U.A." aprobado el 6-2-2.009.

C.4.2 Clasificación y calificación del suelo afectado

La parcela de terreno se encuentra en suelo no urbanizable de especial protección "Parque Natural Cabo de Gata-Níjar", y se encuentra afectada en alguna zona por otras protecciones de carácter sectorial como son la correspondiente a la ordenanza SNU-PC 2.6 de protección de Cauces Públicos, la ordenanza SNU-VCL 2.2 de protección de vías de comunicación de carácter local, y la ordenanza SNU-ZL 2.4 de protección de zonas limítrofes a núcleos urbanos.

C.4.3 Compatibilidad con la ordenanza del planeamiento vigente

1. Respecto a la ordenanza de "Parque Natural Cabo de Gata-Níjar": Las actuales NN.SS. de Níjar no tienen regulación específica para la ordenanza "Parque Natural Cabo de Gata-Níjar" ya que los artº 9.19 y 9.21, que establecían la ordenación, fueron derogados en virtud de las disposiciones derogatorias del documento de "Adaptación Parcial de las NN.SS.". Consecuentemente, sobre las zonas de suelo no urbanizable con esta calificación sólo les sería de aplicación las condiciones generales del capítulo IX (artº 9.36 a 9.39) de la ordenanza de las NN.SS. referentes a requisitos generales, tramitación, y condiciones estéticas. La actuación proyectada cumple las condiciones generales relacionadas anteriormente.
2. Respecto a la ordenanza correspondiente a las protecciones sectoriales de cauces y carreteras (artº 9.28 y artº 9.23 de las NN.SS.): dichas ordenanzas establecen la necesidad de pedir en su momento los informes preceptivos a la Agencia Andaluza del Agua y a la Diputación Provincial de Almería. Se advierte a este respecto que la edificación proyectada se sitúa fuera del límite de la zona de no edificación establecida en la Ley de Carreteras (25m desde la arista exterior de la explanación) y que la dimensión de la parcela y superficie de la edificación permite ubicar la misma fuera de la zona de policía de la rambla (100m desde el límite del cauce) por lo que la viabilidad de la propuesta está asegurada. En cualquier caso, los informes de la A.A.A. y de D.P. establecen condiciones exigibles a las obras y su obtención será requisito para la aprobación de la futura licencia de obra.
3. Respecto a la ordenanza de protección de las zonas limítrofes a núcleos urbanos (artº 9.26 de las NN.SS.) se informa que dicha ordenanza no establece limitaciones respecto a la implantación de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social.
4. Respecto a la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía se informa que la actuación propuesta es compatible con el régimen jurídico del suelo no urbanizable (artº 52), por tratarse de una instalación de utilidad pública e interés social (artº 42 y 52.1.C), siempre y cuando se resuelva favorablemente la aprobación del presente documento de "proyecto de actuación".

Proyecto de Actuación para la construcción del Centro de Educación Infantil y Primaria "Costa de Níjar"



Se concluye, pues, que la propuesta es compatible con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable que le corresponde advirtiendo, en todo caso, que la futura licencia de obras requerirá la obtención de informe favorable de la Agencia Andaluza del agua y de Diputación Provincial respecto a la afección por el cauce de rambla aledaña y por la carretera provincial AL-3108.

C5. NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

La determinación de la posible inducción de la formación de nuevos asentamientos está determinada en el artº 52.6.a de la L.O.U.A. y en el artº 9.14 de las NN.SS. de Níjar.

Respecto al artº 52.6.a de la L.O.U.A se informa que las infraestructuras precisas para el funcionamiento del centro educativo ya se encuentran implantadas y la edificación proyectada no genera cambios en las infraestructuras actualmente existentes ni genera la demanda de de servicios colectivos impropios de la naturaleza del suelo no urbanizable.

Respecto al art 9.14 de las NN.SS. se informa que en la presente propuesta no se dan ninguna de las circunstancias indicadas que puedan dar a entender que existe riesgo de formación de núcleo de población.

D.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

El artº 52.4 y 52.5 de la L.O.U.A. establecen las obligaciones que tiene el promotr de este tipo de actuaciones en suelo no urbanizable y que, con carácter general, consisten en el pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, la constitución de garantía para cubrir los gastos de incumplimientos e infracciones así como las labores de restitución de los terrenos, y la solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación. Para la actuación propuesta en particular, dado que se lleva a cabo por iniciativa de una administración pública, se exime de la obligación de pagar la prestación compensatoria (último párrafo del artº 52.5) y es improcedente requerir la garantía ya que el órgano que pudiera ejecutarla (Ayuntamiento de Níjar) es el propio promotor de la iniciativa o avalista de la misma.

De acuerdo a lo anteriormente expuesto se concluye que el Ayuntamiento de Níjar, como promotor de la actividad, tiene la obligación de solicitar licencia urbanística en el plazo de 1 año a partir de la aprobación del proyecto de actuación.

E.- CUALESQUIERA OTRAS DETERMINACIONES QUE COMPLETEN LA CARACTERIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD Y PERMITAN UNA ADECUADA VALORACIÓN DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS

Tanto la edificación como la actividad objeto de éste PROYECTO DE ACTUACIÓN cumple todos los requisitos legalmente establecidos, además de por su bajo impacto visual, tanto en su forma y ubicación en el terreno, por su adaptación al mismo, a su entorno y a la utilización de materiales típicos del lugar.

Almería, Enero de 2.010

Fdo. El arquitecto:

Esteban González Llorca

Proyecto de Actuación para la construcción del Centro de Educación Infantil y Primaria "Costa de Níjar"

DOCUMENTO II: PLANOS

1. PLANOS DE INFORMACIÓN.

Plano nº I.1.1. Situación.

Plano nº I.1.2. Estructura General del territorio. NORMAS SUBSIDIARIAS.

Plano nº I.1.3. Ordenación Estructural del municipio. ADAPTACIÓN PARCIAL

Plano nº I.1.4. Delimitación del ámbito de la innovación.

Plano nº I.1.6. Estructura de la propiedad.

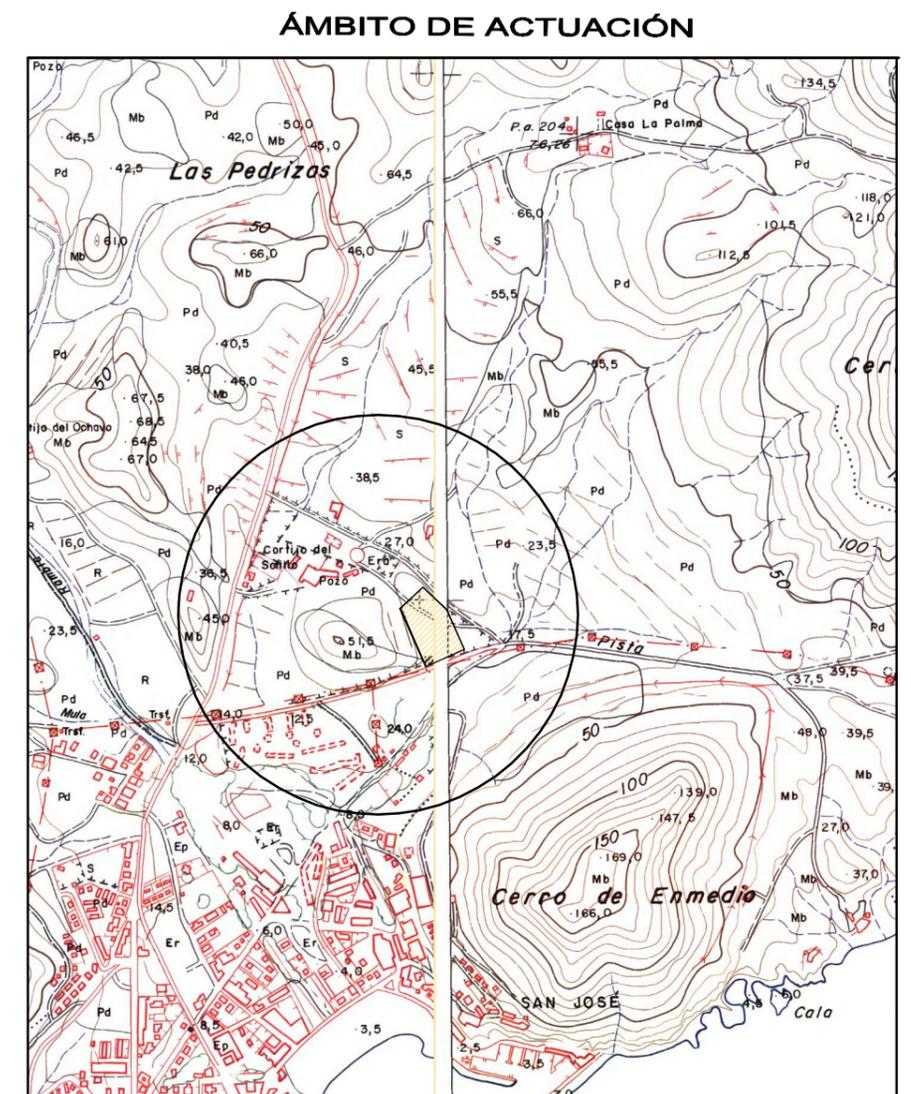
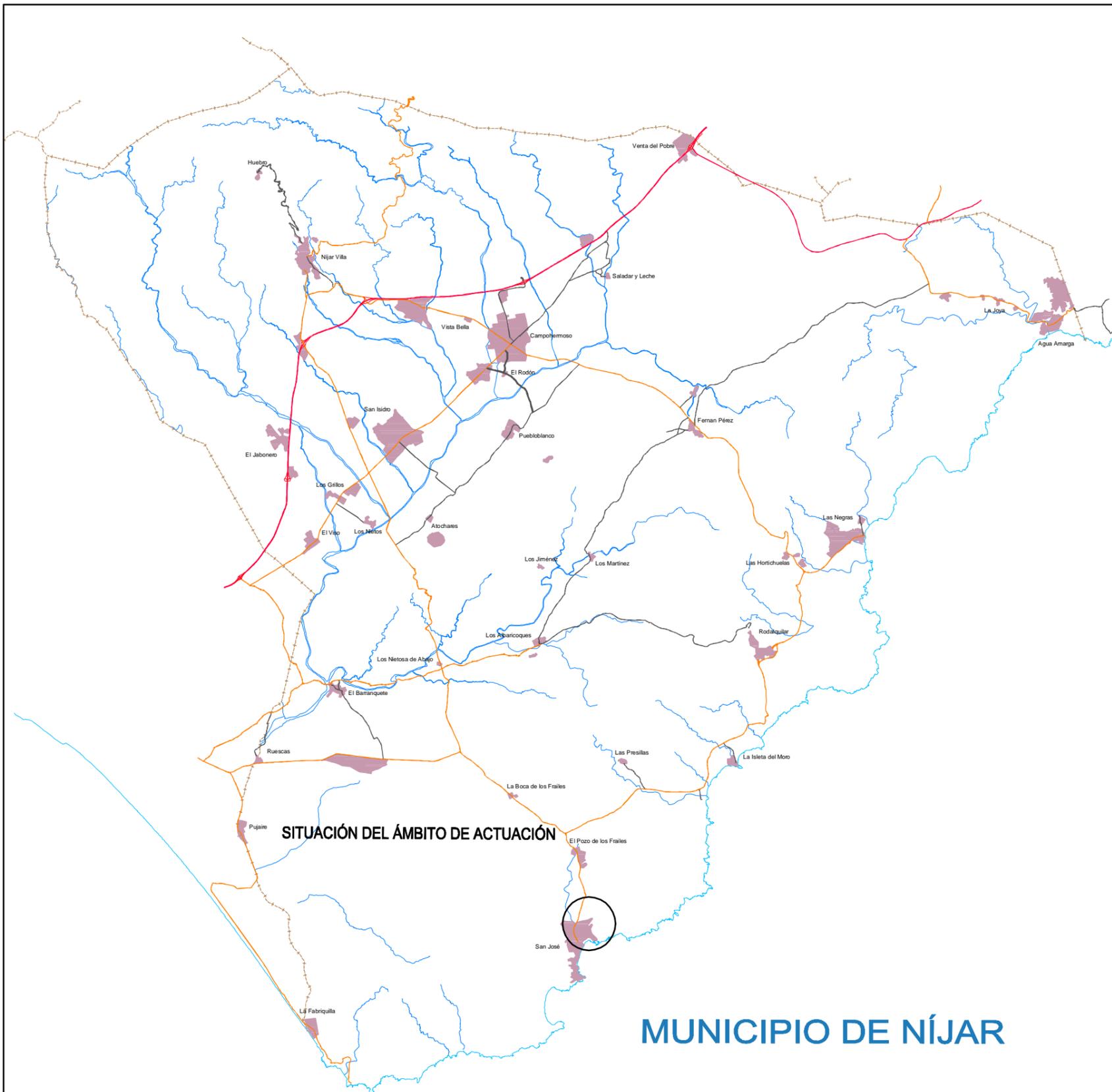
2. PLANOS DE ORDENACIÓN.

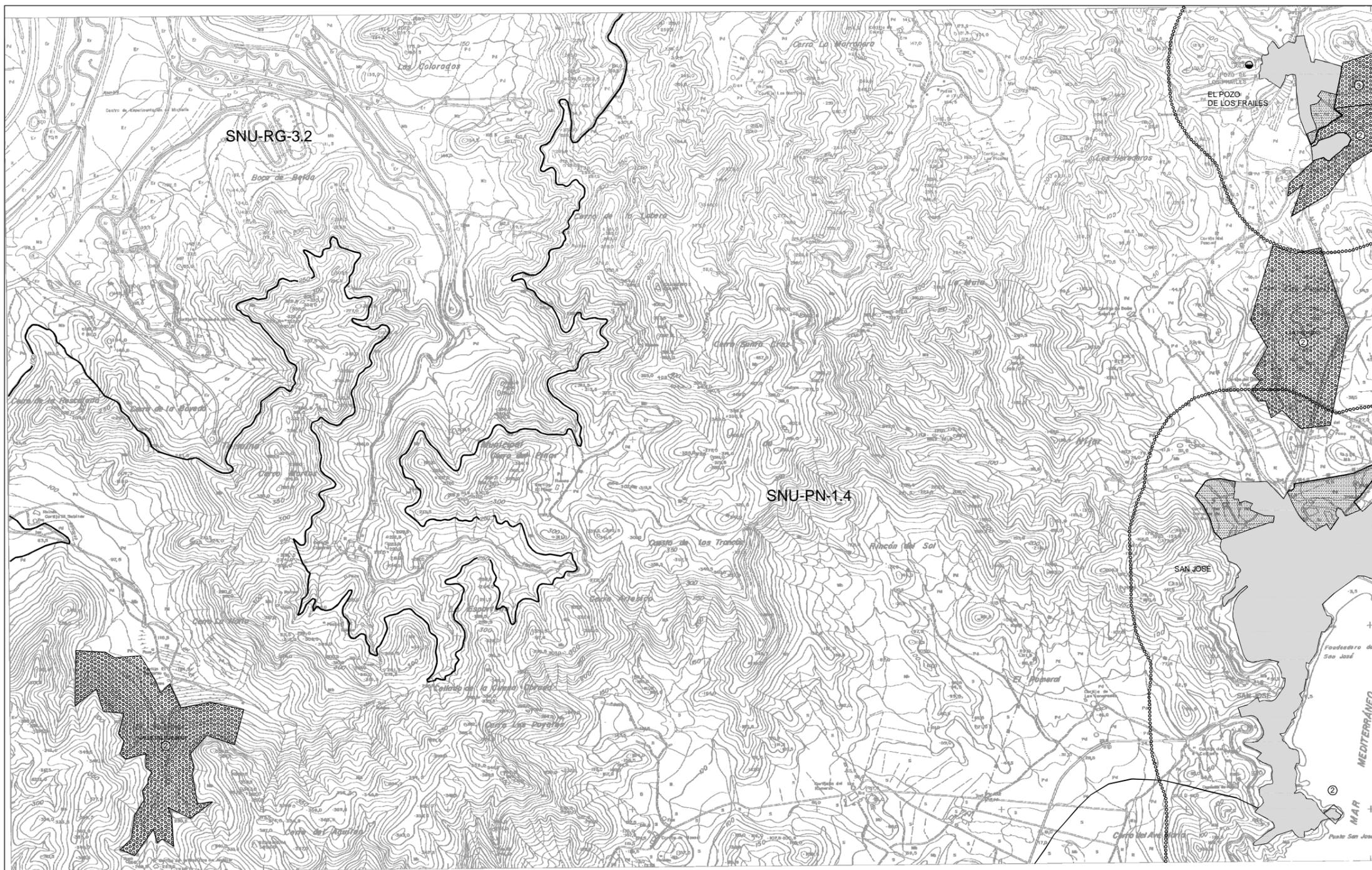
Plano nº O.2.1. Ordenación propuesta. Estructura General del territorio. NORMAS SUBSIDIARIAS.

Plano nº O.2.2. Ordenación propuesta. Estructural del municipio. ADAPTACIÓN PARCIAL

Plano nº O.2.3. Ordenación propuesta. Estructural de los núcleos.

Plano nº O.2.4. Ordenación propuesta. Infraestructuras proyectadas.





JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
INSTITUTO DE CARTOGRAFÍA DE ANDALUCÍA

SNU-1 DE ESPECIAL PROTECCIÓN	SNU-EM-1.1	Especies Naturales	Áreas A y B
	SNU-AR-1.2	Protección Arqueológica	Monumentos 1º, 2º y 3er. Grado
	SNU-PI-1.3	Protección Paisajística	
	SNU-PN-1.4	Parque Natural	Áreas C y D
SNU-2 DE ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL	SNU-VC-2.1	Vías de Com. Nacionales, Autonómicas o Provinciales	
	SNU-VL-2.2	Vías de Comunicación Locales	
	SNU-VP-2.3	Vías Pequeñas	
	SNU-LI-2.4	Zonas Limítrofes a Cascos Urbanos	
	SNU-PM-2.5	Dominio Público Marítimo Terrestre	
SNU-PC-2.6	Cauces y Margenes		
SNU-3 DE RÉGIMEN ORDINARIO	SNU-SC-3.1	Secano	
	SNU-RG-3.2	Régimen	
	SNU-CI-3.3	Cultivo Intensivo	
	SNU-PA-3.4	Núcleos de Población Alejados	
SNU-IB-3.6	Infraestructuras Básicas	Pozos	Depósitos
NÚCLEOS URBANOS	S. URBANO		LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
	S. URBANIZABLE		LÍMITE PARQUE NATURAL
CATALOGO	Ⓢ		EDIFICACION CARRETERAS Y COSTAS
	Ⓣ		LÍMITE DE ORDENANZAS

NN.SS. DE PLANEAMIENTO ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO

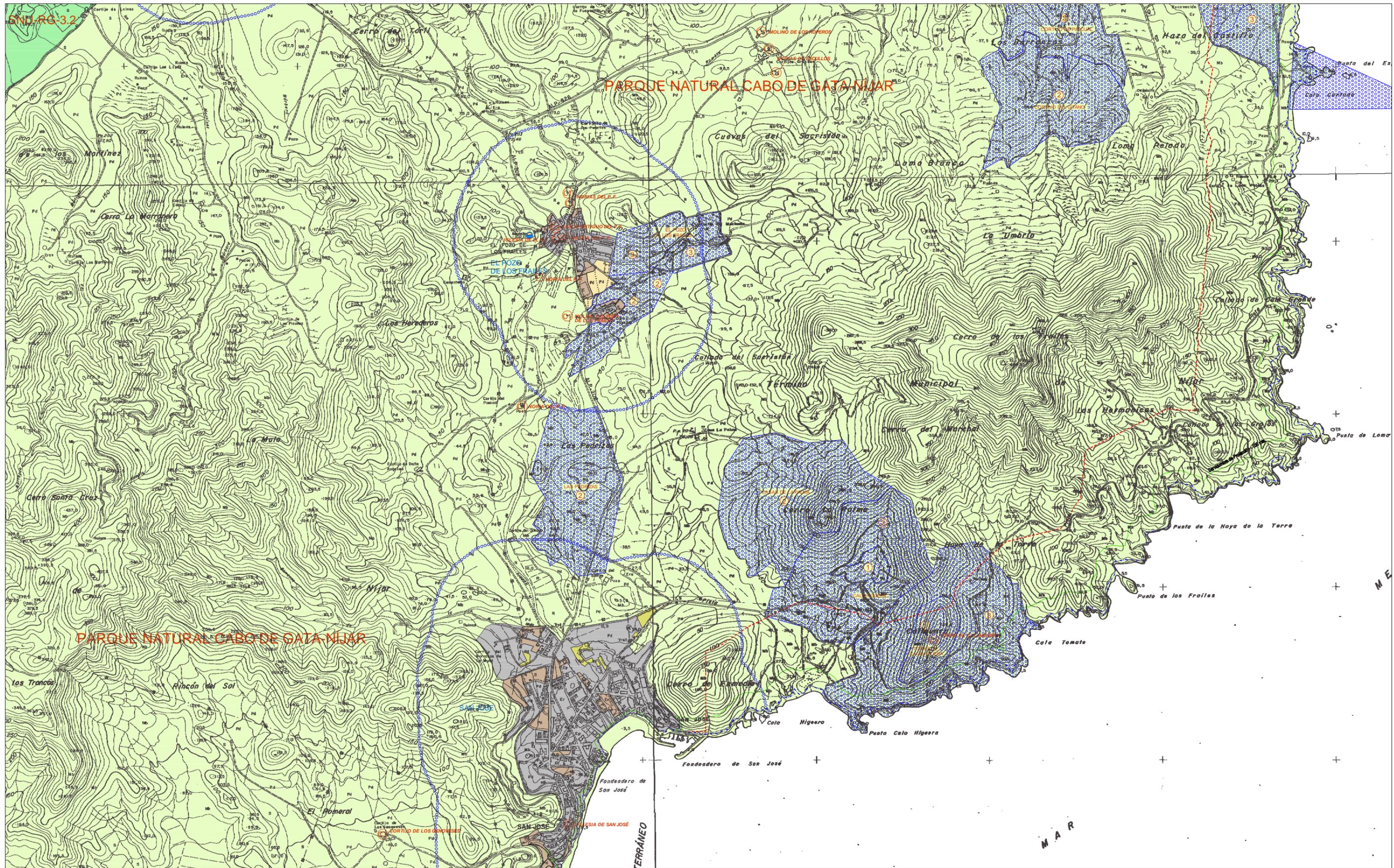
AYUNTAMIENTO DE NÍJAR

	1	2		
3	4	5	6	7
9	10	11	12	13
	15	16	17	18
	19	20	21	22
	25	24	26	
	26	27	28	
	29	30		

6/04

1/10.000

27



DE ESPECIAL PROTEC. POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

- SNU-AR-1.2 SNU-AR-1.2. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
- PARQUE NATURAL CABO DE GATA-NIJAR
- LIC LIC -Lugar de Interés Comunitario-
- SNU-VC-2.1 SNU-VC-2.1 VIAS DE COM. NACIONALES, AUTONÓMICAS O PROVINCIALES
- SNU-VP-2.3 SNU-VP-2.3 VIAS PECUARIAS
- SNU-DPMT-2.5 SNU-DPMT-2.5 DPMT - Dominio Público Marítimo Terrestre-
- SNU-PC-3.5 SNU-PC-3.5 CAUCES Y MARGENES
- NÚCLEOS DE POBLACIÓN ASIJADA
- RADAR DE TURRILLAS -Zona de limitación de Alturas-
- AEROPUERTO DE ALMERÍA -Servidumbres e Instalaciones Radioeléctricas-

SUELO NO URBANIZABLE

DE ESPECIAL PROTEC. POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

- SNU-PJ-1.3 SNU-PJ-1.3 PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA
- SNU-ZL-2.4 SNU-ZL-2.4 ZONAS LÍMITROFES A CASCOS URBANOS
- SNU-VCL-2.2 SNU-VCL-2.2 VIAS DE COMUNICACIÓN LOCALES
- SNU-POP-2.8 SNU-POP-2.8 ESPEC. PROTEC. SECTORIAL DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL
- SNU-VCL-2.2 SNU-VCL-2.2 VIAS DE COMUNICACIÓN LOCALES

DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

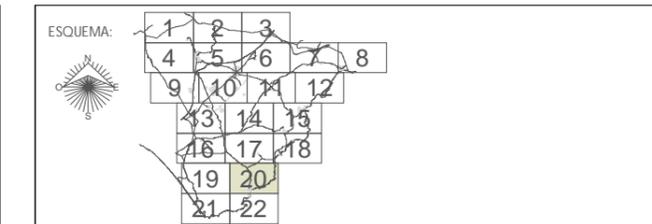
- SNU-SC-3.1 SNU-SC-3.1 SECANO Y PASTIZAL
- SNU-RG-3.2 SNU-RG-3.2 REGADÍO
- SNU-CI-3.3 SNU-CI-3.3 CULTIVO INTENSIVO
- SNU-B-3.5 SNU-B-3.5 INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS
- NÚCLEOS DE POBLACIÓN ASIJADA

SUELO URBANO - URBANIZABLE

- SU -Suelo Urbano-
- SUIO -Suelo Urbanizable Ordenado-
- SUS -Suelo Urbanizable Sectoalizado-
- SUNC -Suelo Urbano No Consolidado-

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

- LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
- LÍMITE PARQUE NATURAL
- LÍNEA DE INFLUENCIA (Ley 25/88) 100 mts. Autovía
- LÍNEA DE NO EDIF. CARRETERAS Y COSTAS (Ley 25/88) 50 mts. Autovía y 25 mts. Carreteras del Estado. Costas 500 mts.
- CATALOGO: C1, C2 y C3



Ayuntamiento de Níjar

INNOVACIÓN DE PGOU

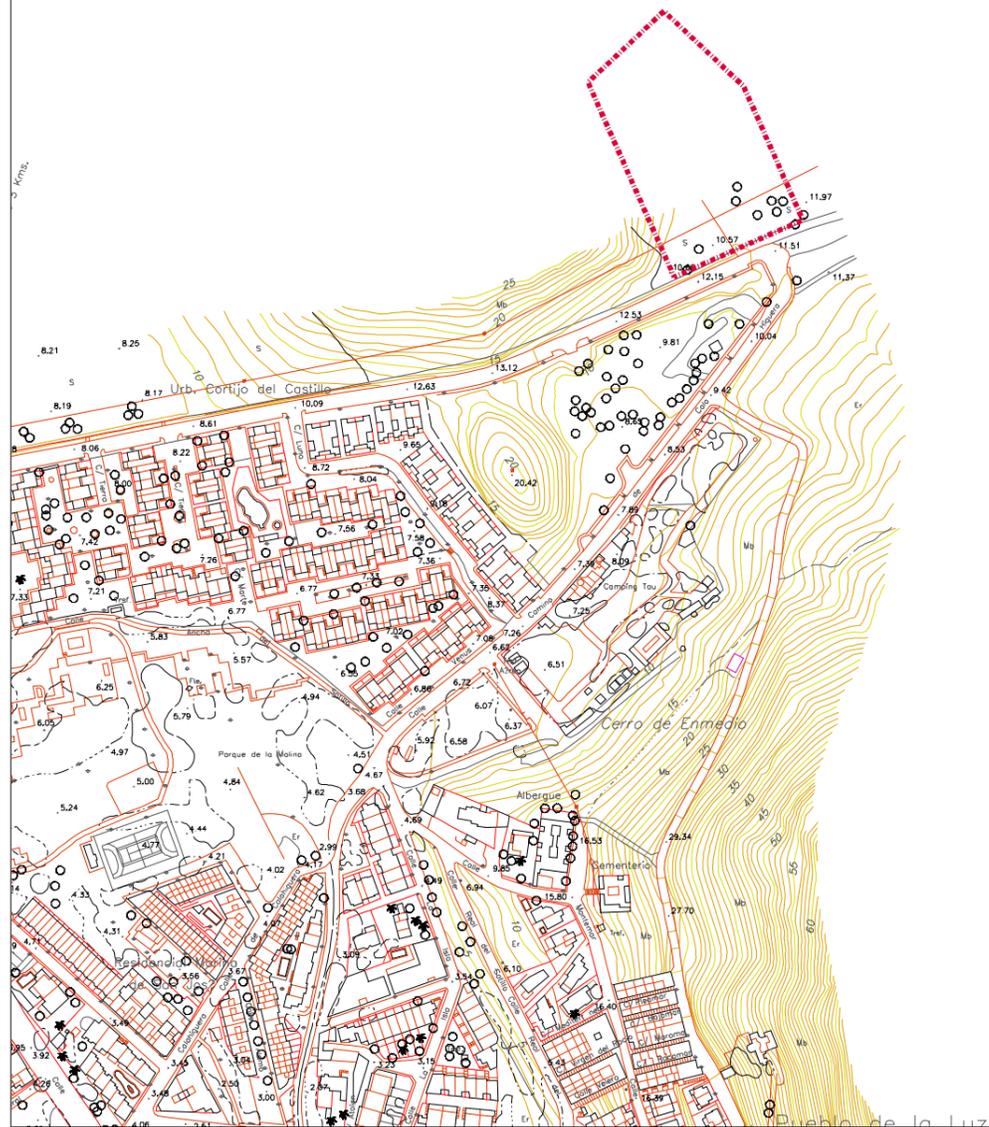
Expte.: MP/10-2011

Documento de aprobación inicial Diciembre 2011

INFORMACIÓN
Ordenación estructural del municipio (Hoja 20 de 22)
ADAPTACION PARCIAL

Plano núm. 1.1.3
Hoja. 1 de 1
Escala. 1/10.000
FORMATO ORIGINAL EN DWG

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO (Cartografía vuelo 2010)

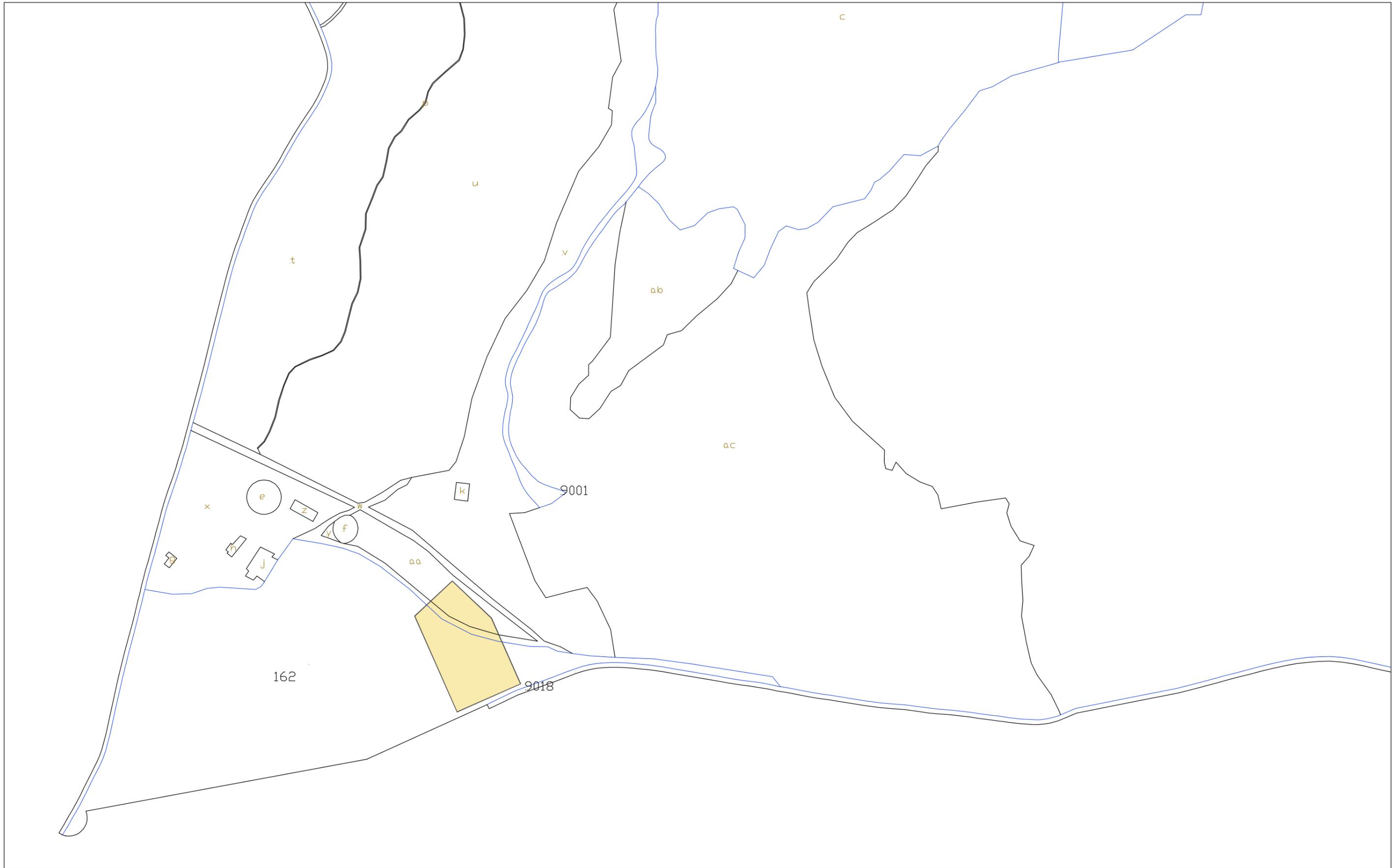


LEYENDA

 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO RECLASIFICADO (Superficie: 10.000 m²)

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO (ORTOFOTO 2009 Hoja: 1060-12 y Hoja:1060-22)





 ÁMBITO SECTOR
 PARCELAS AFECTAS : 62 (Polígono 244)

Ayuntamiento de Níjar

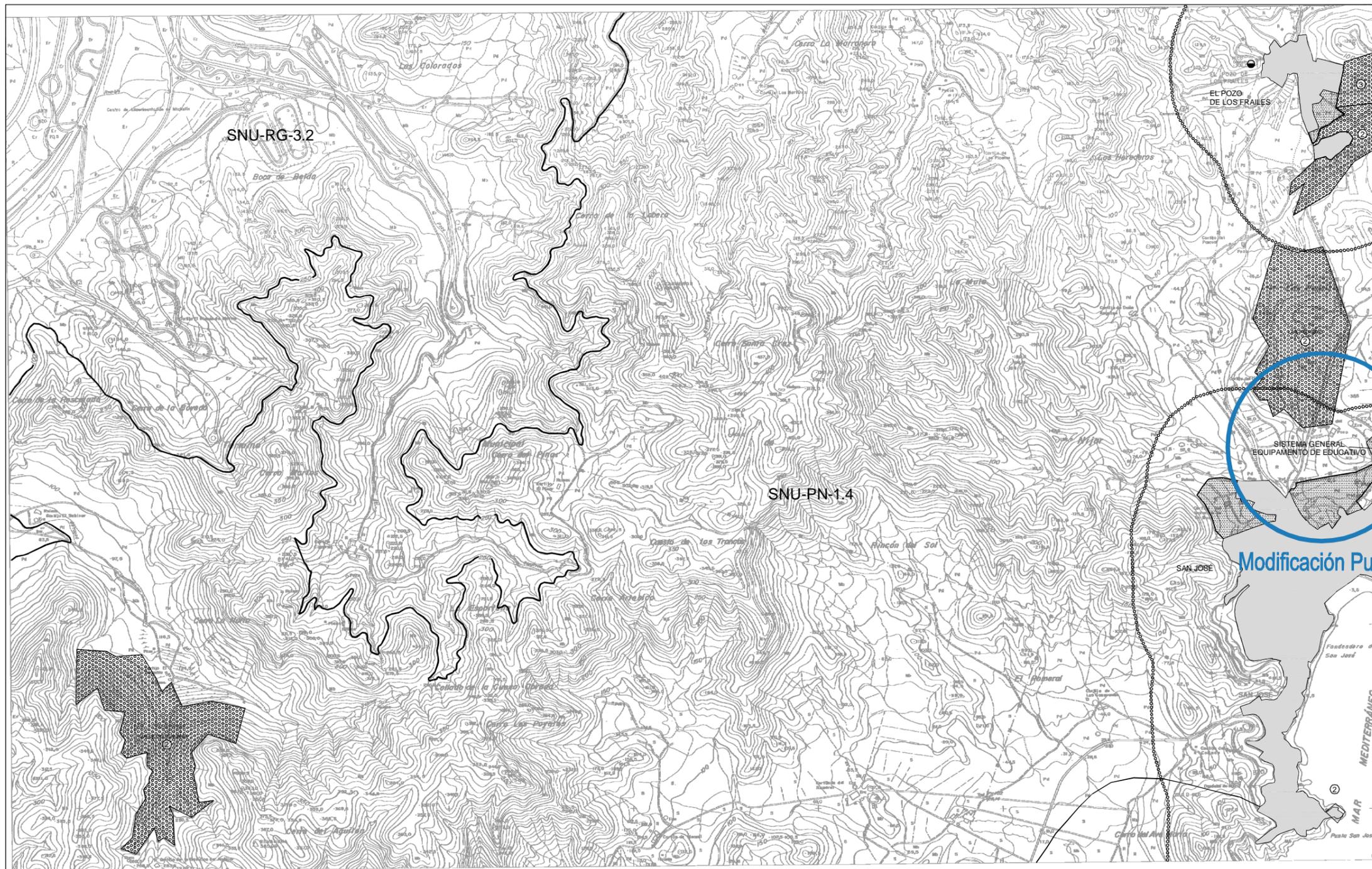
INNOVACIÓN DE PGOU

Expte.: MP/10-2011

Documento de aprobación inicial Diciembre 2011

INFORMACIÓN Estructura de la propiedad	Plano núm. 1.1.5
	Hoja. 1 de 1
	Escala. 1/2.000
	<small>FORMATO ORIGINAL EN DWG</small>





JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
INSTITUTO DE CARTOGRAFÍA DE ANDALUCÍA

SNU-1 DE ESPECIAL PROTECCIÓN	SNU-EH-1.1	Espacios Naturales	Áreas A y B
	SNU-AR-1.2	Protección Arqueológica	Monumentos Yacimientos 1º, 2º y 3er. Grado
	SNU-PI-1.3	Protección Paleontológica	
	SNU-PN-1.4	Parque Natural	Áreas C y D

SNU-2 DE ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL	SNU-VC-2.1	Vías de Com. Nacionales Autonómicas o Provinciales
	SNU-VCL-2.2	Vías de Comunicación Locales
	SNU-VP-2.3	Vías Pecuarias
	SNU-ZL-2.4	Zonas Limitadas a Cascos Urbanos
	SNU-LPMI-2.5	Dominiu Público Marítimo Terrestre
SNU-PC-2.6	Cauces y Margenes	

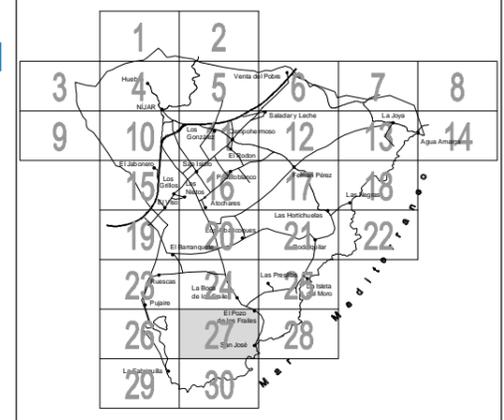
SNU-3 DE RÉGIMEN ORDINARIO	SNU-SC-3.1	Secano
	SNU-RG-3.2	Regadío
	SNU-CI-3.3	Cultivo Intensivo
	SNU-PA-3.4	Núcleos de Población Aislados
	SNU-IB-3.5	Infraestructuras Básicas

NÚCLEOS URBANOS	S. URBANO	LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
	S. URBANIZABLE	LÍMITE PARQUE NATURAL
CATALOGO	(C)	EDIFICACIÓN CARRETERAS Y COSTAS
	(Z)	LÍMITE DE ORDENANZAS

NN.SS. DE PLANEAMIENTO
ESTRUCTURA GENERAL
DEL TERRITORIO



AYUNTAMIENTO DE NIJAR



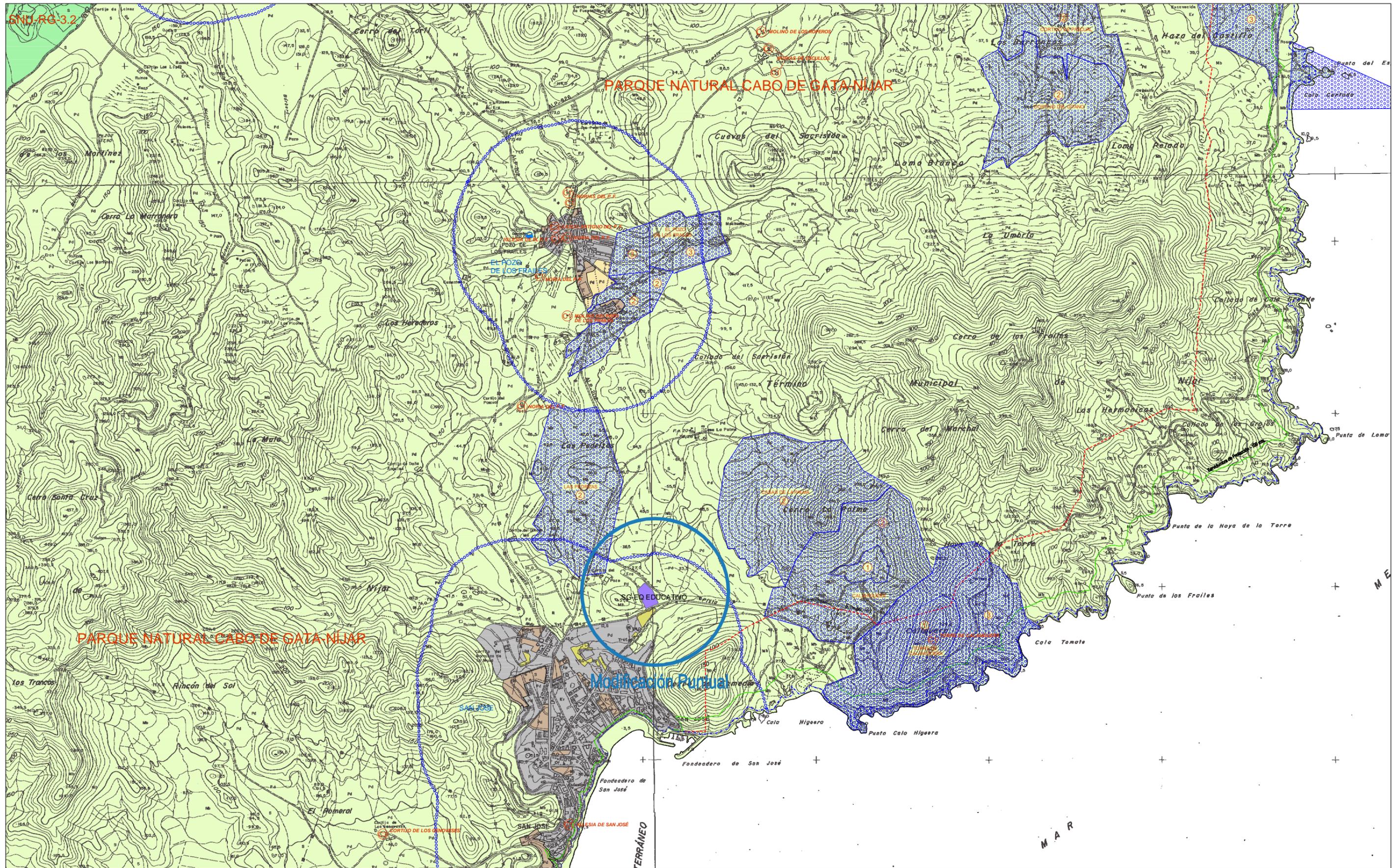
6/04

1/10.000

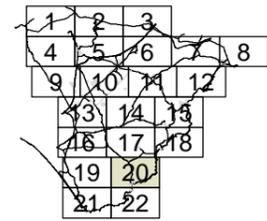


27





DE ESPECIAL PROTEC. POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA	SUELO NO URBANIZABLE	DE ESPECIAL PROTEC. POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA	SUELO URBANO - URBANIZABLE	SISTEMAS GENERALES
<ul style="list-style-type: none"> SNU-AR-1.2 PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA PARQUE NATURAL CABO DE GATA-NIJAR LIC -Lugar de Interés Comunitario- SNU-VC-2.1 VIAS DE COM. NACIONALES, AUTONÓMICAS O PROVINCIALES SNU-VP-2.3 VIAS PECUARIAS SNU-DPMT-2.5 -Dominio Público Marítimo Terrestre- SNU-PC-3.5 CAUCES Y MARGENES NUCLEOS DE POBLACION ASLADA ENVOLVENTE DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS 	<ul style="list-style-type: none"> SNU-PJ-1.3 PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA SNU-ZL-2.4 ZONAS LÍMITROFES A CASCOS URBANOS SNU-VCL-2.2 VIAS DE COMUNICACIÓN LOCALES SNU-PI 2.7 ESPEC. PROTEC. SECTORIAL DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL SNU-POP 2.8 ESPEC. PROTEC. SECTORIAL DE LAS OBRAS PÚBLICAS SNU-VCL-2.2 VIAS DE COMUNICACIÓN LOCALES 	<ul style="list-style-type: none"> SNU-SC-3.1 SECANO Y PASTIZAL SNU-RG-3.2 REGADÍO SNU-CI-3.3 CULTIVO INTENSIVO SNU-IB-3.5 INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS NUCLEOS DE POBLACION ASLADA 	<ul style="list-style-type: none"> SU -Suelo Urbano- SUO -Suelo Urbanizable Ordenado- SUS -Suelo Urbanizable Sectorizado- SUNS -Suelo Urbanizable No Sectorizado 	<ul style="list-style-type: none"> SUNC -Suelo Urbano No Consolidado Sistema General
		<ul style="list-style-type: none"> POZOS ● DEPÓSITOS ● 	<ul style="list-style-type: none"> DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL LÍMITE PARQUE NATURAL LÍNEA DE INFLUENCIA (Ley 25/88) 100 mts. Autovía LÍNEA DE NO EDIF. CARRETERAS Y COSTAS (Ley 25/88) 50 mts. Autovía y 25 mts. Carreteras del Estado. Costas 500 mts. CATÁLOGO: C1, C2 y C3 	



Ayuntamiento de Níjar

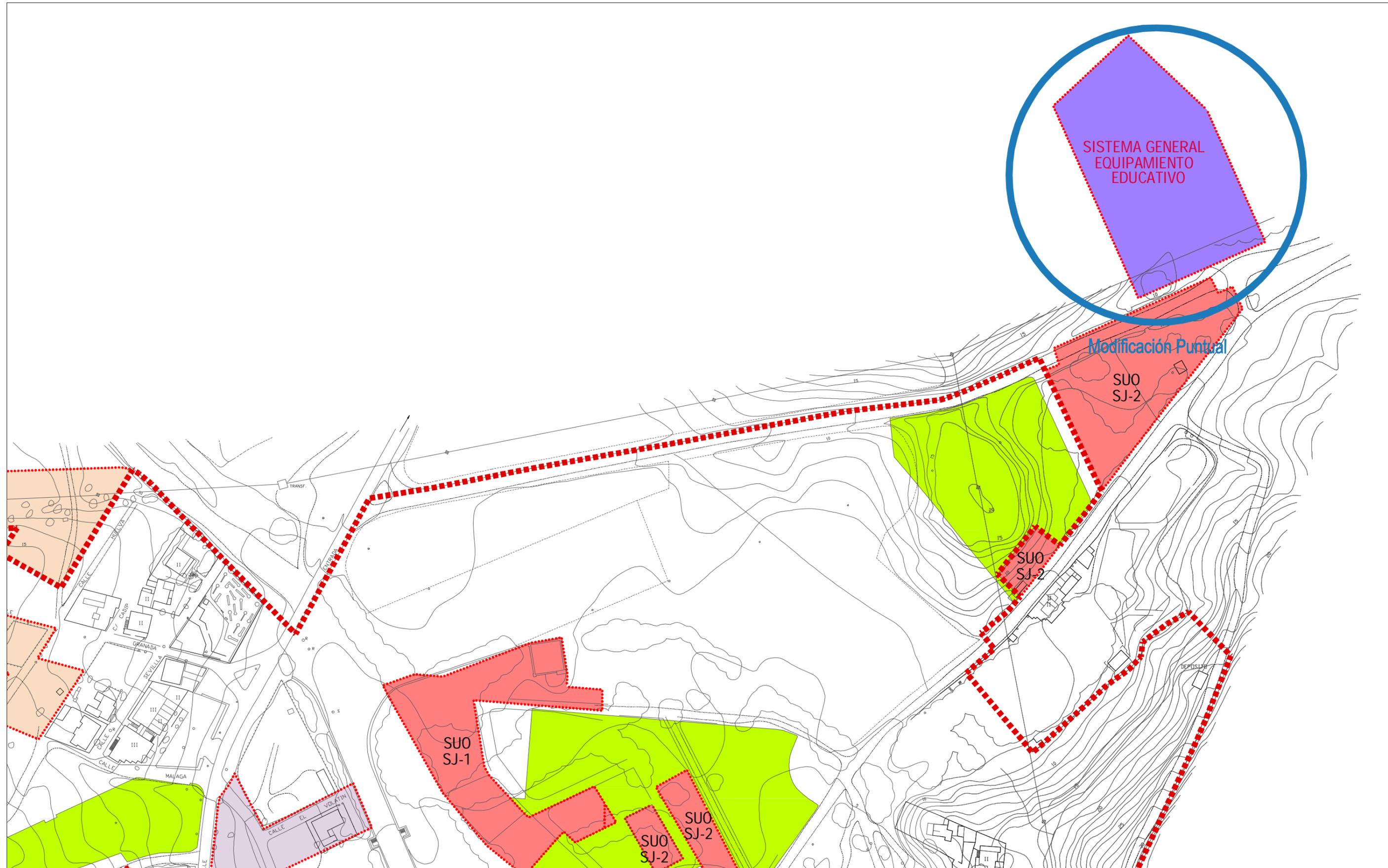
INNOVACIÓN DE PGOU

Expte.: MP/10-2011

Documento de aprobación inicial Diciembre 2011

ORDENACIÓN
Estructura General del territorio (Hoja 20 de 22)
NORMAS SUBSIDIARIAS

Plano núm. 0.2.2
Hoja. 1 de 1
Escala. Sin escala
FORMATO ORIGINAL EN DWG



CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS GLOBALES

RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	SISTEMAS GENERALES
SUELO URBANO CONSOLIDADO (SU)	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SU)	SISTEMA GENERAL
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, SUSa)	
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUNS)	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUNS)	

DOTACIONES ESTRUCTURALES

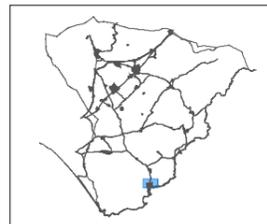
SUELO URBANO CONSOLIDADO	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

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

IDENTIFICACIÓN ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN	TA-NU-00	NÚMERO DE ORDEN
UE - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN		
UEA - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
SUO - SUELO URBANIZABLE ORDENADO		
SUS - SUELO URBANIZABLE EN TRANSFORMACIÓN		
SUSa - SUELO URBANIZABLE		



INNOVACIÓN DE PGOU
Expte.: MP/10-2011
Documento de aprobación inicial Diciembre 2011

ORDENACIÓN
Ordenación propuesta
Estructural Núcleos; Sistema General de Equipamiento Educativo

Plano núm. O.2.3
Hoja. 1 de 1
Escala. 1/1.000
FORMATO ORIGINAL EN DWG

Ayuntamiento de Nijar



LIMITE DEL SECTOR 
 CONEXIÓN A RED EXISTENTE DE ABASCEIMIENTO 
 CONEXIÓN A RED EXISTENTE DE SANEAMIENTO 
 GLORIETA DE ACCESO AL SECTOR 

Ayuntamiento de Nijar
INNOVACIÓN DE PGOU
Expte.: MP/10-2011
 Documento de aprobación inicial Diciembre 2011

ORDENACIÓN Ordenación propuesta Infraestructuras Proyectadas	Plano núm. O.2.4 Hoja. 1 de 1 Escala. 1/2.000 <small>FORMATO ORIGINAL EN DWG</small>
---	---

