

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

INNOVACIÓN DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA.

INNOVACIÓN 11/2011

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NÍJAR
Diciembre de 2011



Ayuntamiento de Níjar



DOCUMENTO I: MEMORIA INFORMATIVA, JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACION	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	8
5.1.- RESPECTO DE LO PRESCRITO EN EL ARTICULO 36.2.A).1º LOUA SOBRE LOS PRINCIPIOS Y FINES DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA	8
5.2.- RESPECTO DE LO PRESCRITO EN EL ARTICULO 36.2.A).2º LOUA	8
6.- COMPATIBILIDAD DE LA INNOVACIÓN CON EL MODELO TERRITORIAL	8
7.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	9
8.- RÉGIMEN, COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO	9
8.1.- RÉGIMEN DE LA INNOVACIÓN.....	9
8.2.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO DE LA INNOVACIÓN.....	9
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	9
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	9
11.- CONCLUSIONES	10
ANEXOS	11
ANEXO I. FICHA REGULADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UEA-SJ-23	11

DOCUMENTO II: PLANOS

1. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UEA-SJ-23 (SAN JOSÉ)

PLANOS DE INFORMACIÓN.

PLANO nº I.1.1. SITUACIÓN.

PLANO nº I.1.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LOS NÚCLEOS .

PLANOS DE ORDENACIÓN.

PLANO nº O.1.1. ORDENACIÓN PROPUESTA.

2. MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES (VILLA DE NÍJAR)

PLANOS DE INFORMACIÓN.

PLANO nº I.2.1. SITUACIÓN.

PLANO nº I.2.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LOS NÚCLEOS .

PLANOS DE ORDENACIÓN.

PLANO nº O.2.1. ORDENACIÓN RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU.

3. DESCLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.(LOS NIETOS)

PLANOS DE INFORMACIÓN.

PLANO nº I.3.1. SITUACIÓN.

PLANO nº I.3.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LOS NÚCLEOS .

PLANOS DE ORDENACIÓN.

PLANO nº O.3.1. ORDENACIÓN PROPUESTA.

DOCUMENTO I: MEMORIA INFORMATIVA, JUSTIFICATIVA y de ORDENACION.

1.- PROMOTOR

El promotor de 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:

San José

- Iniciativa municipal al objeto de poder obtener las cesiones de los terrenos correspondientes al borde litoral.

Níjar Villa

- Solicitud de D. Antonio García Manzano Flores (REGISTRO DE ENTRADA: 2.394/2011) para modificación de la alineación existente

Los Nietos

- Solicitud de D. José Alvarez Herrada (REGISTRO DE ENTRADA: 19.690 /2011) para desclasificación de suelo urbano no consolidado.

3.- OBJETO DE LA INNOVACIÓN.

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

- Uno.** San José: Delimitación de una Unidad de Ejecución y establecimiento de su ordenación estructural en suelo urbano categorizado como no consolidado en la adaptación parcial de las Normas Subsidiarias.
- Dos.** Villa de Níjar: Modificación de alineaciones que implica una reducción de la superficie de parcelas edificables incrementando el suelo calificado como viario.
- Tres.** Los Nietos: Reclasificación de suelo urbano no consolidado a Suelo No Urbanizable de Cultivo Intensivo. SNU-CI-3.3

– **San José: Delimitación de unidad de ejecución UEA-SJ-23 y establecimiento de su ficha reguladora.**

El objeto del presente epígrafe es la delimitación de una Unidad de Ejecución (UEA-SJ-23) en suelo urbano no consolidado y la redacción de su ficha reguladora. La UE tiene una superficie de 5.129 m².

La motivación de la modificación es dar cumplimiento a las determinaciones de la adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS. en lo que se refiere al suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada ni delimitación de Unidades de Ejecución (SUNC).

Para la determinación de las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y densidad, nos remitimos a las edificabilidades y densidades globales, que para el suelo urbano consolidado (SUC) en los núcleos de San José son las siguientes:

NÚCLEO	ZONAS	Aprov. Medio m ² /m ² s	Densidad Media Viviendas/ha
SAN JOSÉ	CIUDAD HISTÓRICA	0,52	32,39
	ENSANCHE CONSOLIDADO	0,33	22,01
	SUELO URBANIZABLE	0,2445	14,00

Dado que la UE se ubica en la zona denominada ciudad histórica le corresponde una edificabilidad de 0,52 m²/m² y una densidad de 32,39 viv/ha.

Las características urbanísticas del sector de suelo urbano no consolidado se resume en el cuadro siguiente y se detallan en la ficha reguladora que se adjunta como anexo con carácter normativo estructural.

SUPERFICIE	5.129	m ²
VIVIENDAS	17	ud
Densidad	32,39	viv/ha
Edificabilidad máxima	2.666,83	m ²
Aprovechamiento medio	0,57	uah/m ²
Índice de Edificabilidad	0,57	m ² /m ²
Espacio Libre Público (SLOCAL)	2.698	m ²

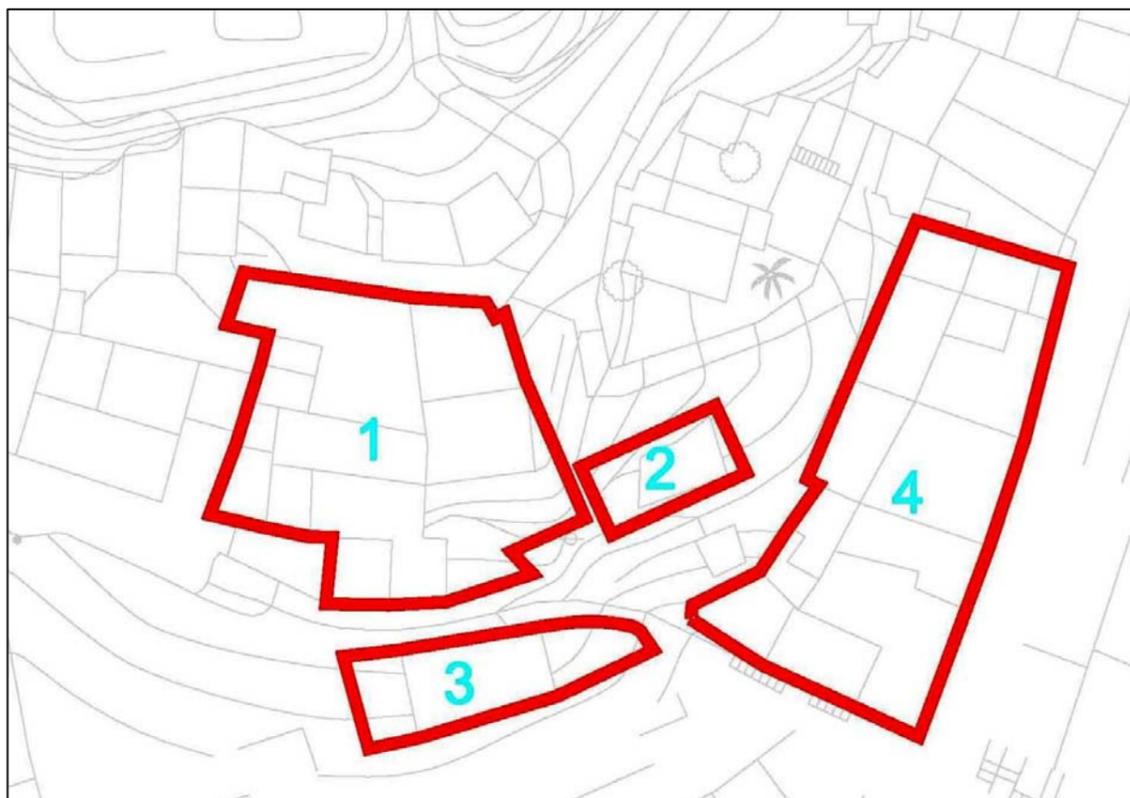
Una representación grafica de la delimitación de la Unidad de Ejecución se contiene en la siguiente lámina.



Figura 1: Situación sobre ortofotografía.

- **Modificación de alineaciones en la Villa de Níjar.**

El objeto de la presente innovación la Villa de Níjar, se concreta en la modificación y corrección de las alineaciones de cuatro manzanas de un ámbito urbano consolidado para ajustarlas a los viales existentes.



MANZANA	SUP ACTUAL (m ²)	SUP MODIFICADA (m ²)	BALANCE (m ²)
1	271	214	-57
2	0	40,5	40,5
3	85,87	79,92	-5,95
4	351,5	339,45	-12,05
	708,37	673,87	-34,5

El balance final de la modificación es una reducción de las parcelas edificables en una superficie de 34,50 m².

La descripción de la modificación puede apreciarse en las siguientes figuras:

Figura 2: Superpuesto de nueva ordenación sobre ordenación inicial

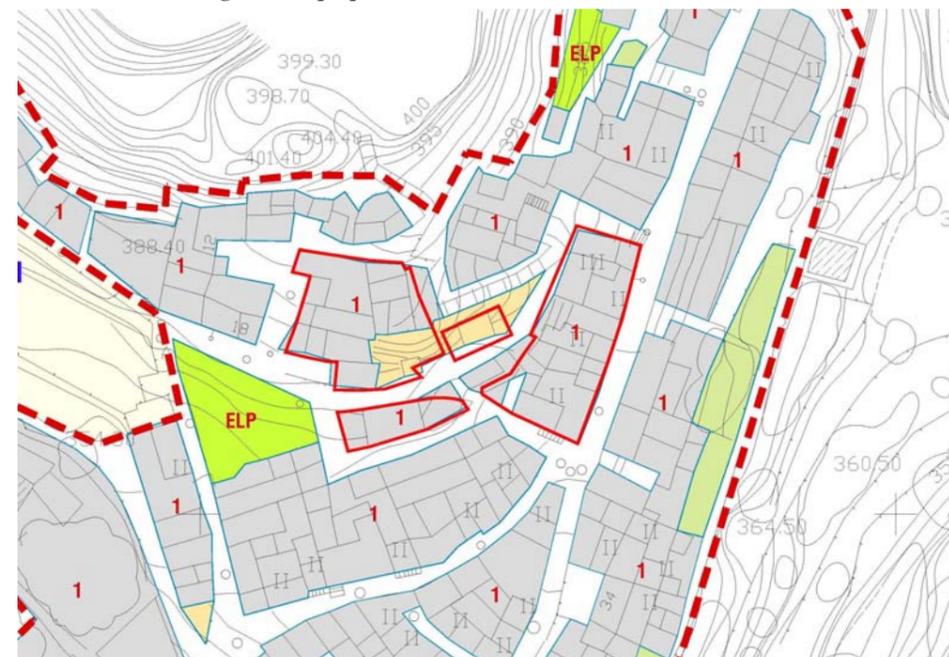
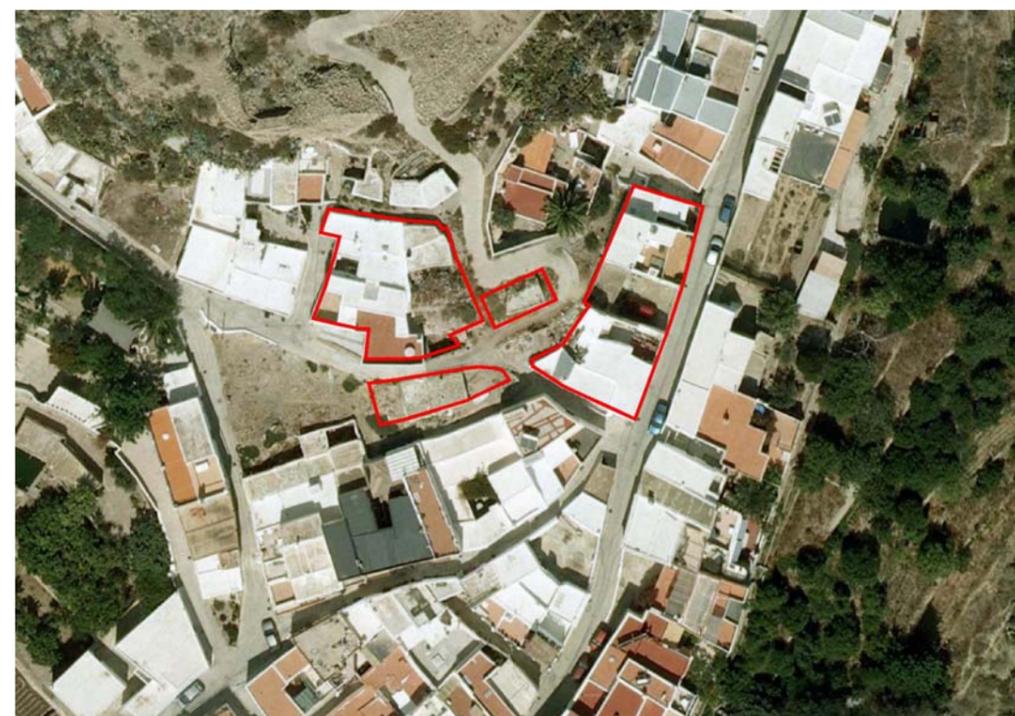


Figura 3: Situación sobre ortofotografía.



- Desclasificación de suelo urbano no consolidado.

Modificación de la clasificación de una parcela de suelo urbano no consolidado a suelo no urbanizable con la ordenanza de Cultivo Intensivo SNU CI-3.3. la superficie de la parcela es de 2.303 m².



Figura 4: Situación sobre ortofotografía

4.- CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA DE LA INNOVACIÓN.

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

SAN JOSÉ

Los terrenos objeto de la innovación no ven modificada la clasificación, la calificación ni la categoría del suelo.

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

ORDENACIÓN ACTUAL	
Clasificación	SUELO URBANO
Categoría	No Consolidado sin ordenación pormenorizada ni delimitación de Unidades de Ejecución (SUNC).

ORDENACIÓN PROPUESTA	
Clasificación	SUELO URBANO
Categoría	No Consolidado (SUNC-UEA), que es aquel que se encuentra delimitado mediante unidades de ejecución en las NN.SS y pero que no cuenta con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente:

VILLA DE NÍJAR

Las parcelas objeto de la innovación en la Villa de Níjar no modifican su clasificación ni categorización, pero si su calificación.

El balance de la innovación es la disminución de la superficie de parcela edificable con la ordenanza Zona 1: Ciudad Histórica, en una superficie de 34,50 m², superficie que se corresponde con un incremento de la ordenanza Zona 9: Viario.

LOS NIETOS

Los terrenos objeto de la innovación, con una superficie de 2.303 m², modifican su clasificación desde suelo urbano no consolidado a suelo no urbanizable de carácter rural o natural de cultivo intensivo (SNU-CI-3.3.)

ORDENACIÓN ACTUAL	
Clasificación	SUELO URBANO
Categoría	No Consolidado sin ordenación pormenorizada ni delimitación de Unidades de Ejecución (SUNC).

ORDENACIÓN PROPUESTA	
Clasificación	NO URBANIZABLE
Categoría	Rural o Natural
Calificación	Cultivo Intensivo (SNU CI-3.3)

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.

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

Establece el artículo 36.2.a).1º LOUA que la nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la LOUA.

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

- En San Jose La modificación de la ordenación conforme al interés público de la acción urbanística al desarrollar una previsión del instrumento de planeamiento general como es dotar de delimitación y ficha reguladora al suelo urbano no consolidado.
- La modificación propuesta en el núcleo en la Villa de Níjar tiene su justificación en la necesidad de ajustar la alineación del PGOU a la alineación consolidada por la urbanización. (ver laminas).
- En los Nietos la modificación se justifica por la petición del propietario de los terrenos y la disponibilidad de suelo urbano suficiente en el núcleo de Los Nietos. Asimismo, la clasificación propuesta coincide con el uso actual de los terrenos. (ver lámina).

5.2.- Respeto de lo prescrito en el artículo 36.2.a).2º LOUA.

Establece el artículo 36.2.a).2º LOUA que toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

La presente innovación, aunque no contiene incrementos del aprovechamiento lucrativo sino, todo lo contrario, disminuciones en la superficie edificable, tanto en Los Nietos como en la Villa de Níjar. En estas circunstancias no es necesario contemplar medidas compensatorias.

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

La compatibilidad de la ordenación propuesta con el modelo territorial debemos hacerla, esencialmente, en relación a dos planes: el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Almería (POTAUA). El primero de ellos se encuentra vigente (Decreto 206/2006) mientras que el segundo se encuentra en fase de elaboración habiéndose producido ya su aprobación inicial.

La presente innovación no constituye una revisión general del modelo propuesto en el PGOU para los suelos con uso productivo, y por lo tanto no le es exigible justificar el cumplimiento de La Norma 45.4.a) del POTA.

- Compatibilidad respecto del POTAUA.

La presente innovación no afecta a las determinaciones del POTAUA por referirse exclusivamente a determinaciones referidas a los suelos urbanos sin regulación en el mencionado instrumento de ordenación territorial.

- 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.

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, las modificaciones correspondientes a los núcleos de San José y La Villa **NO** afectan a la ordenación estructural del PGOU, por lo que su aprobación definitiva corresponde a municipio. (art.31.1.B LOUA)

La modificación propuesta en Los Nietos **SI** afecta a la ordenación estructural por lo que su aprobación corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda. (art.31.1.A LOUA)

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

La presente innovación SI reúne los requisitos establecidos en el artículo 36.2.c).3ª por lo que 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.

Solo en el caso de la Villa de Níjar se producen modificaciones en la edificabilidad o densidad de las parcelas aunque el computo global sea un decremento de la superficie de parcelas edificables, no obstante los titulares de las parcelas afectadas son D. Antonio Garcia Manzano Flores y el Ayuntamiento de Níjar desde hace mas de cinco años.

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 mencionada 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 presente innovación no supone incremento alguno de la superficie urbanizada del municipio por lo que no es necesaria justificar el cumplimiento de la D.Tª. 4ª del RD 2/2008.

11.- CONCLUSIONES

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

Almería diciembre 2011

Maria del Mar Salvador Teodoro
Ingeniero de Obras Públicas

Federico García González
Ingeniero de Caminos.

ANEXOS

ANEXO I. FICHA REGULADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UEA-SJ-23.

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

Núcleo:	SAN JOSÉ	ÁREA DE REFORMA INTERIOR SJ-23	
Clase de suelo :	SUELO URBANO	Matrícula:	UEA-SJ-23
Categoría:	NO CONSOLIDADO	Superficie (m ² _{suelo}):	5.128

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y USO

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
Índice de Aprov.Medio:	0,52	u.a.h./m ² _{suelo}	Nº Máximo de Viviendas:	17	viv.
Aprov. Medio (A.M):	2.667	u.a.h.	Densidad máxima	32,29	viv./ha.
Aprov.Subjetivo:	2.400	u.a.h. (90% Aprov. Medio)			
Índice Edificabilidad Máx.:	0,52	m ² _{constr.} /m ² _{suelo}			
Edificabilidad Máxima:	2.667	m ² _{constr.}			

RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA (O.E.)

Edificabilidad	30% de la edificabilidad residencial
----------------	--------------------------------------

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 o 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 o 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

En aplicación de las determinaciones del PGOU no existen coeficientes de homogeneización en suelo urbano
--

RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS			
Uso	Superficie (m ²)	Estándar	% Superficie del sector
Espacios Libres Públicos	2.698 ⁽¹⁾	101m ² _{suelo} /100 m ² _{constr.}	52
Equipamiento	(*)	0 m ² _{suelo} /100 m ² _{constr.}	0
TOTAL	0	30 m²_{suelo}/100 m²_{constr.}	52

(*) La reserva para dotaciones se destina exclusivamente para uso de espacio libre y se corresponde con la superficie integra de todas las parcelas de la UE colindantes con el Dominio Público Marítimo Terrestre. Esta determinación se justifica por las particulares condiciones derivadas de la afección por las servidumbres que impone la Ley de costas a una parte de la unidad de ejecución.

⁽¹⁾La carga de urbanización de los sistemas locales se limita a una superficie de 800 m² (30 m²/100 m²c) atendiendo a que las cesiones para espacios libres públicos exceden las mínimas establecidas por la LOUA.

APARCAMIENTOS

	Nº plazas	Estándar
Plazas de aparcamiento de uso público	14	0,5 plaza/ 100 m ² _{constr.}
Plazas de aparcamientos en parcela privada	27	1 plaza/ 100 m ² _{constr.}

GESTIÓN

FORMA Y SISTEMA DE DESARROLLO	
Sistema de Actuación	COOPERACIÓN
Figura de Planeamiento de desarrollo	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 del edicto por el que se aprueba la modificación puntual. 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.

MATERIALIZACIÓN DE LAS CESIONES, EJECUCIÓN Y FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS COMUNES AL ÁREA DE REPARTO.

Corresponden a este sector financiar las cesiones correspondientes de $30\text{m}^2_{\text{suelo}}/100\text{ m}^2_{\text{constr}}$ (800 $\text{m}^2_{\text{suelo}}$)

OTRAS DETERMINACIONES

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

- Desarrollar las previsiones del planeamiento general.
- Obtener los terrenos necesarios para facilitar el uso público de la fachada litoral.
- Establecer las condiciones de desarrollo y gestión acordes a la LOUA.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES

- La reserva para dotaciones públicas se corresponde con la superficie total de las parcelas de la UE colindantes con el DPMT.
- 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).

OBSERVACIONES

- Se adjunta ordenación propuesta como referencia para la redacción del Plan Especial de Reforma Interior, siendo vinculante la localización física de los espacios libres públicos.
- El desarrollo de la unidad de ejecución requiere el informe de la Agencia Andaluza del Agua de la Consejería de Medio Ambiente.
- El desarrollo de la unidad de ejecución requiere el informe de la Consejería de Medio y del Servicio de Costas por ser colindante el sector con el dominio público marítimo terrestre.
- El desarrollo del sector requiere el informe sectorial de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento (Servidumbres aeronáuticas)



LEYENDA



LÍMITE
UE





LEYENDA

- LÍMITE UE
- USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS
- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS



A

DOCUMENTO II: PLANOS

1. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UEA-SJ-23 (SAN JOSÉ)

PLANOS DE INFORMACIÓN.

Plano nº I.1.1. Situación.

Plano nº I.1.2. Ordenación Estructural de los núcleos .

PLANOS DE ORDENACIÓN.

Plano nº O.1.1. Ordenación propuesta.

2. MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES (VILLA DE NÍJAR)

PLANOS DE INFORMACIÓN.

Plano nº I.2.1. Situación.

Plano nº I.2.2. Ordenación Estructural de los núcleos .

PLANOS DE ORDENACIÓN.

Plano nº O.2.1. Ordenación resultante de la modificación puntual del PGOU.

3. DESCLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.(LOS NIETOS)

PLANOS DE INFORMACIÓN.

Plano nº I.3.1. Situación.

Plano nº I.3.2. Ordenación Estructural de los núcleos .ADAPTACIÓN PARCIAL.

PLANOS DE ORDENACIÓN.

Plano nº O.3.1. . Ordenación propuesta.

MUNICIPIO DE NÍJAR



ÁMBITO DE ACTUACIÓN







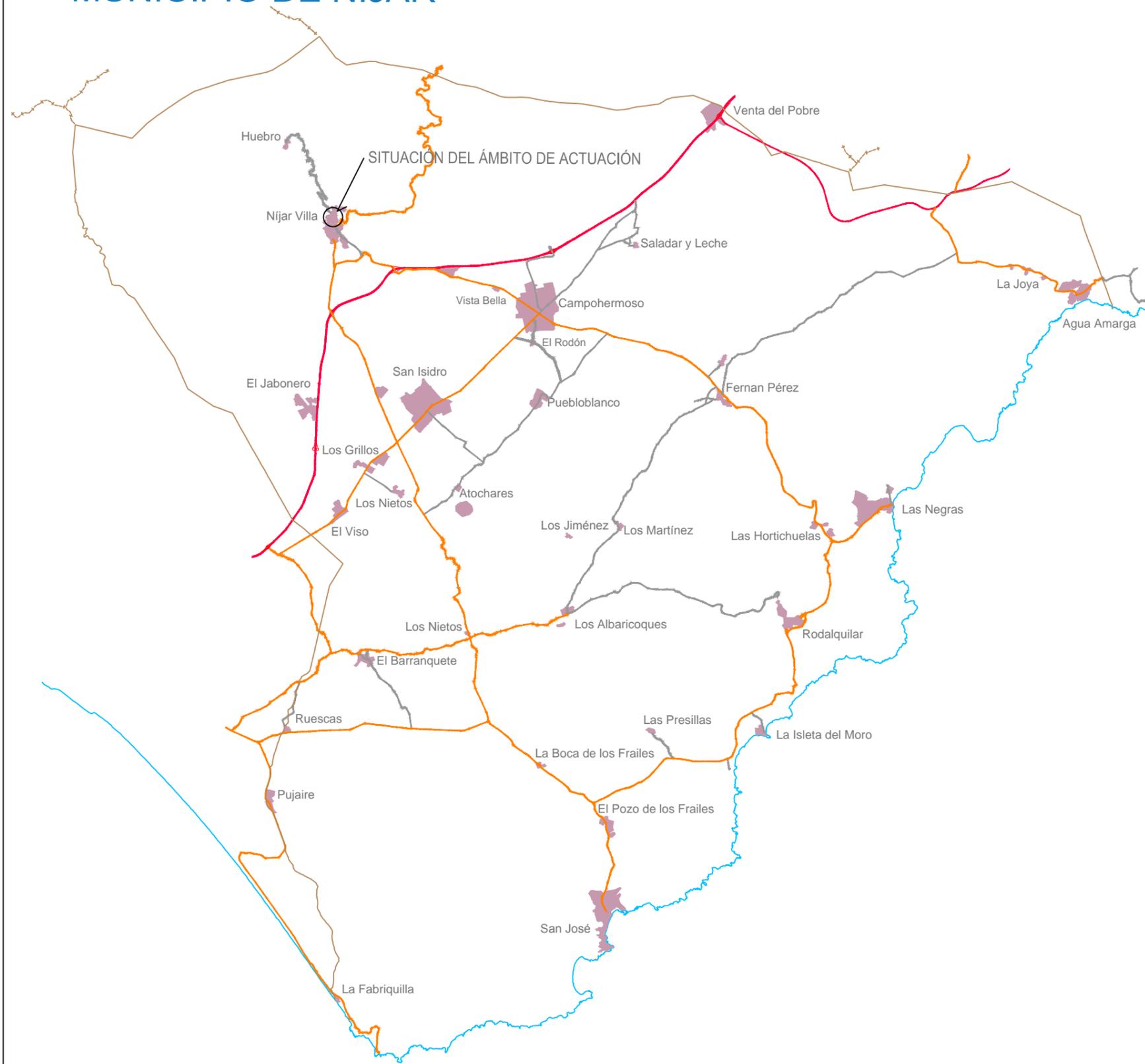


MEDITERRANEO

MAR

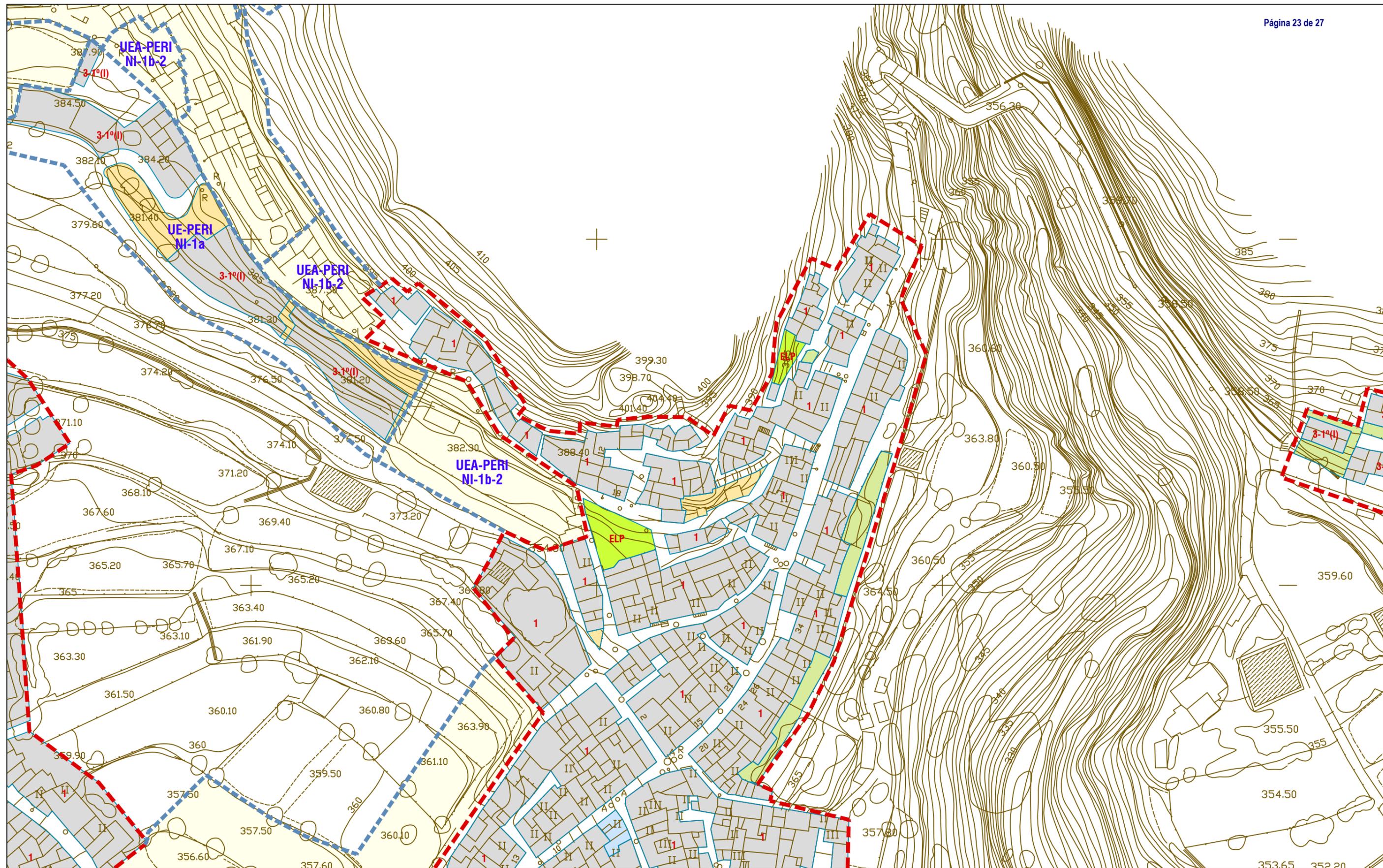


MUNICIPIO DE NÍJAR

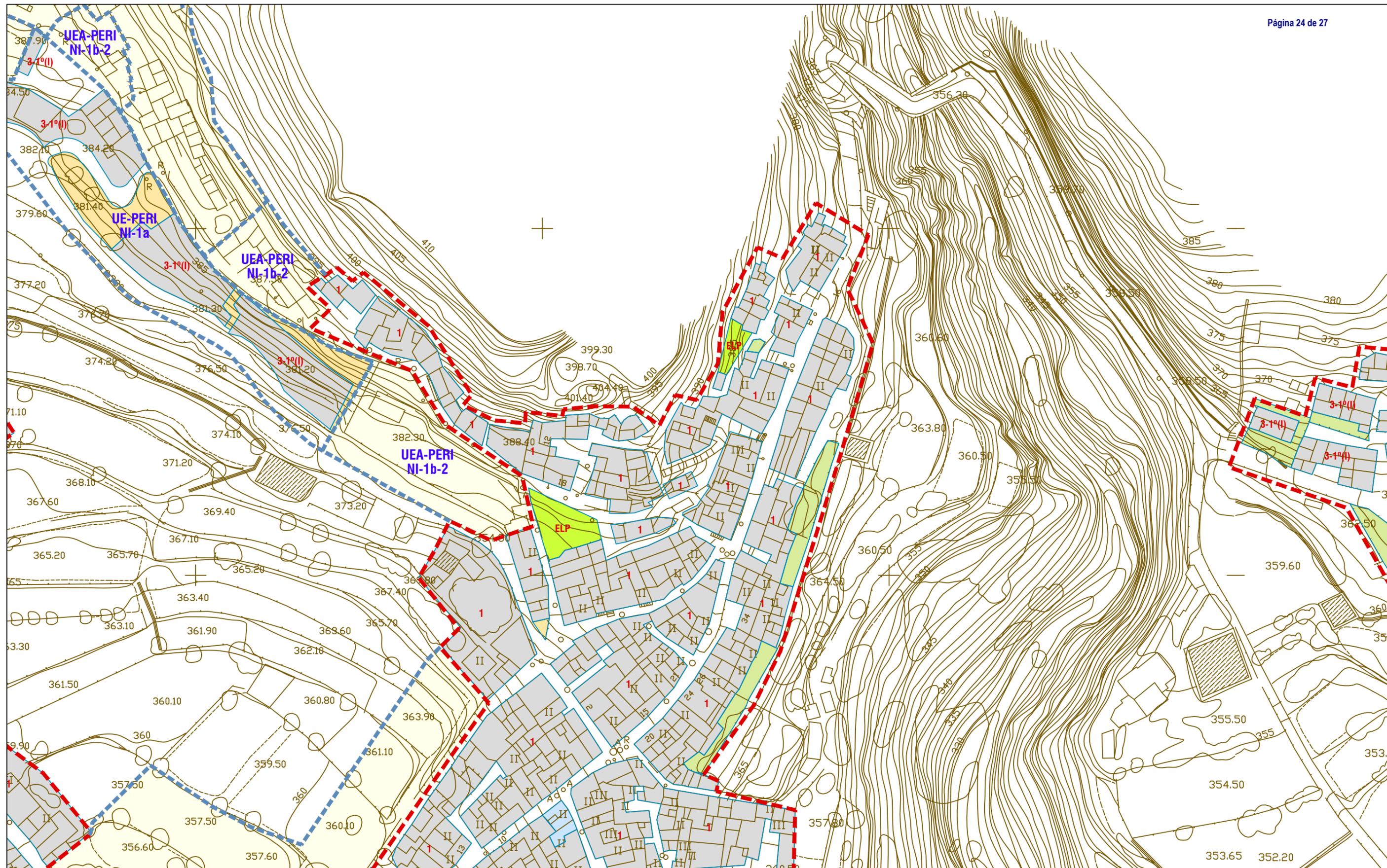


ÁMBITO DE ACTUACIÓN





	INNOVACIÓN DE PGOU Expte.: MP/11-2011		
	Plano de Información MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES (Villa de Nijar)	Plano núm. 1.2.2 Hoja. 1 de 1	
	Ordenación Estructural de los Núcleos	Escala. 1/1000	



Ayuntamiento de Nijar

INNOVACIÓN DE PGOU

Expte.: MP/11-2011

Plano de Ordenación MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES (Villa de Nijar) Ordenación Propuesta	Plano núm. O.2.1 Hoja. 1 de 1 Escala. 1/1000
---	--

MUNICIPIO DE NÍJAR



ÁMBITO DE ACTUACIÓN



