

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
PLENO MAYO 2011**

**INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

INNOVACIÓN 3/2011

**PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NÍJAR
MAYO DE 2011**



Ayuntamiento de Níjar



ÍNDICE

DOCUMENTO I: MEMORIA INFORMATIVA y JUSTIFICATIVA

1.-	PROMOTOR	4
2.-	ANTECEDENTES.	4
3.-	OBJETO DE LA INNOVACIÓN.	4
3.1.-	San José.	4
3.2.-	El Barranquete.	6
4.-	CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA DE LA INNOVACIÓN.	6
5.-	JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.	6
6.-	COMPATIBILIDAD DE LA INNOVACIÓN CON EL MODELO TERRITORIAL.	7
7.-	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.	7
8.-	RÉGIMEN, COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.	7
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.	8
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.	8
11.-	CONCLUSIONES	8

DOCUMENTO II: PLANOS

II.1. SAN JOSÉ

- II.1.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- II.1.2.- ORDENACIÓN VIGENTE .
- II.1.3.- ORDENACIÓN PROPUESTA.

II.2. BARRANQUETE (EL)

- II.2.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- II.2.2.- ORDENACIÓN VIGENTE .
- II.2.3.- ORDENACIÓN PROPUESTA.

DOCUMENTO I: MEMORIA INFORMATIVA y JUSTIFICATIVA

MEMORIA

1.- PROMOTOR

El promotor del presente Plan Especial 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 1996.
- 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 1997.
- 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.

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

- Modificación puntal 2/2010 (Separata nº1). En esta modificación puntal del Plan General de Ordenación Urbanística pro la que se recalificaba una parcela de zona 9, Red Viaria, a la ordenanza Zona 10, Verde privada, justificándose en que la superficie recalificada coincide un resto, en su suelo urbano, de una propuesta de viario de los sectores de suelo urbanizable colindantes que no ha llegado a materializarse en el planeamiento de desarrollo correspondiente.
- Solicitud de la mercantil CONSTRUMAR, S. L (REGISTRO DE ENTRADA: 11.186/2011) para la modificación de la zonificación de una parcela de su propiedad para la construcción de un conjunto residencial.

El Barranquete

- Solicitud de D. José Segura Alonso para la compra de un terreno anexo a su vivienda. (REGISTRO DE ENTRADA: 5.008/2011)

3.- OBJETO DE LA INNOVACIÓN.

El objeto de la presente modificación puntal es doble, siendo el ámbito de actuación suelo urbano consolidado o urbanizado en San José y El Barranquete:

3.1.- San José.

El objeto de la presente innovación, en San José, se concreta en la modificación de las alineaciones de un ámbito urbano (figura 1) en el que coinciden tres ordenanzas, Zona 3, Ensanche Intensivo (Parcela 1), zona 10, Espacio Libre Privado (Parcela 2), y Zona 9, Viario (Parcela 3).

La modificación consiste en:

1. Modificación de la delimitación de la parcela calificada con la ordenanza Zona 3 (parcela 1, figura 1), de uso residencial, manteniendo su superficie, por otra en forma de L.
2. Modificación de la ubicación de la parcela de uso espacio privado. (Parcela nº 2; figura 1) trasladándola al lindero noroeste y reducción de su superficie según se describe en el siguiente epígrafe.
3. Recalificación en 21.68 m² de espacio libre privado a la ordenanza Zona 9, Viario para reconocer la existencia de un vial de coexistencia ya construido.

Un resumen de lo expuesto se contiene en las siguientes figuras:

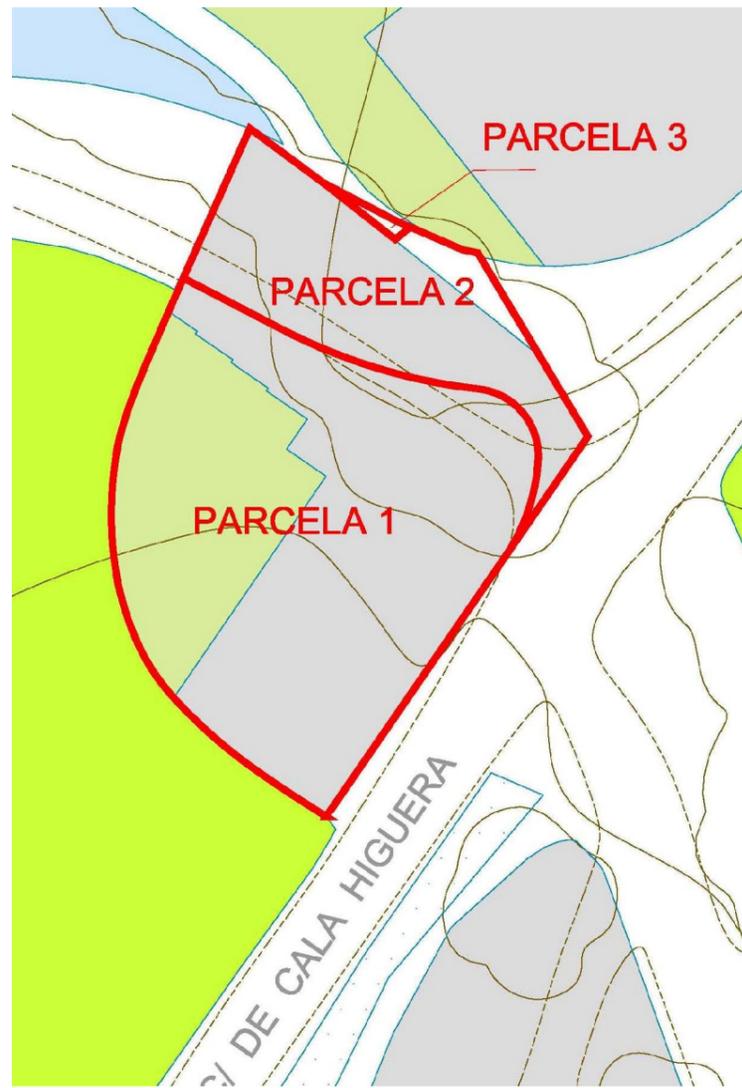


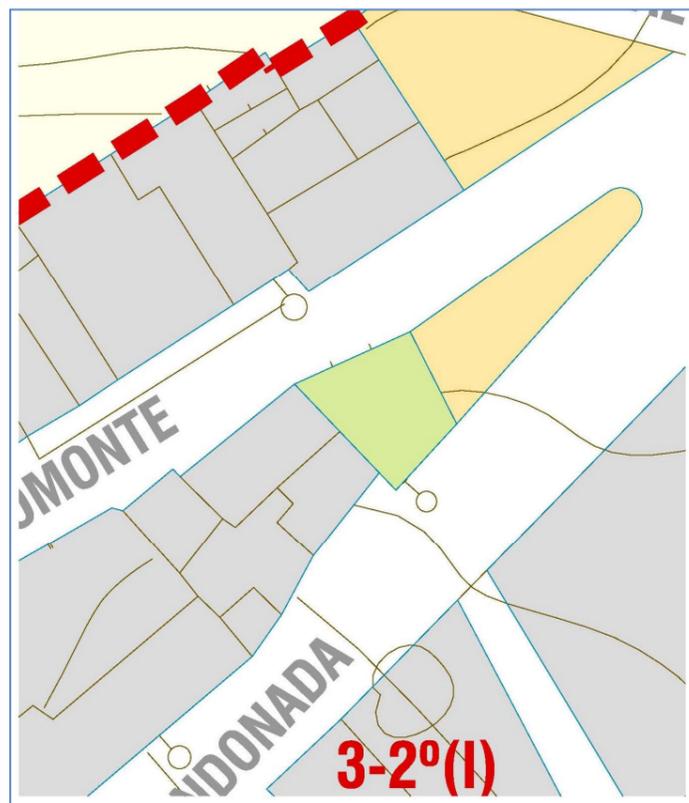
Figura 1: Superpuesto de nueva ordenación sobre ordenación inicial



Figura 2: Situación sobre ortofotografía.

3.2.- El Barranquete.

El objeto de la presente innovación en El Barranquete se concreta en la recalificación como espacio libre privado de una parcela de 28,70 m² actualmente calificada como Zona 9 Viario.



4.- CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA DE LA INNOVACIÓN.

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

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

En los cuadros siguientes se resumen las modificaciones realizadas a la calificación de las parcelas:

SAN JOSE

ORDENACIÓN ACTUAL		ORDENACIÓN PROPUESTA	
CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ²)
Zona 3: Ensanche Intensivo	803,60	Zona 3: Ensanche Intensivo	803,50 €
Zona 10: Verde Privado	287,18	Zona 10: Verde Privado	265,60 €
Zona 9: Red viaria	8,37	Zona 9: Red viaria	30,05 €
Superficie Total:	1.099,15	Superficie Total:	1.099,15
Incremento de parcela edificable			0
Aumento de superficie construida			0

EL BARRANQUETE

ORDENACIÓN ACTUAL		ORDENACIÓN PROPUESTA	
CALIFICACIÓN ACTUAL	SUPERFICIE (m ²)	CALIFICACIÓN PROPUESTA	SUPERFICIE (m ²)
Zona 9: Red viaria	28,70	Zona 10: Verde privada	28,70
Superficie total afectada por la innovación			28,70
Incremento de parcelas edificables			0
Aumento de superficie construida			0

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.

5.1.- Respeto de lo prescrito en el artículo 36.2.a).1º LOUA.

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. Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

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

- La modificación de la ordenación conforme al interés público de la acción urbanística al contribuir a mejorar la calidad y precisión del instrumento de planeamiento.
- La modificación propuesta en el núcleo de San José tiene su justificación en la necesidad de regularizar la alineación de una parcela edificable al objeto de, manteniendo su aprovechamiento, evitar afectar a un vial peatonal y una obra de drenaje que se encuentran ubicados en la misma y que perjudican su correcto aprovechamiento.

- En El Barranquete la modificación se justifica en la corrección de un error ya que la parcela recalificada se corresponde con el ensanche de una vivienda.

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 **NO INCURRE** en ninguno de los supuestos señalados.

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. (POTAU). 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 POTAU.

La presente innovación no afecta a las determinaciones del POTAU por referirse exclusivamente a la ordenación pormenorizada de suelos urbanos consolidados, suelos que además carecen de limitaciones derivadas del mencionado plan.

- 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, y dado que la presente innovación **NO afecta a la ordenación estructural del PGOU**, su aprobación definitiva corresponde al municipio. (art.31.1.B LOUA)

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

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

DOCUMENTO II: PLANOS

II.1. SAN JOSÉ

- II.1.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- II.1.2.- ORDENACIÓN VIGENTE .
- II.1.3.- ORDENACIÓN PROPUESTA.

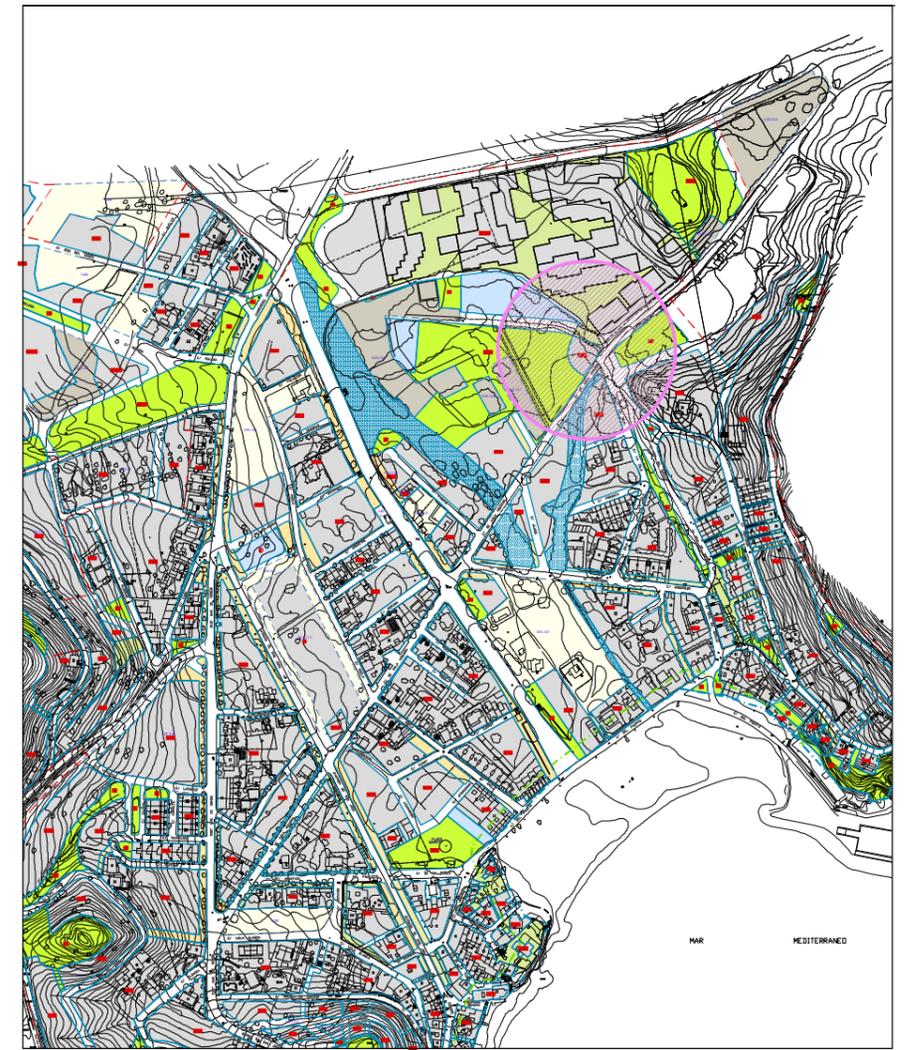
II.2. BARRANQUETE (EL)

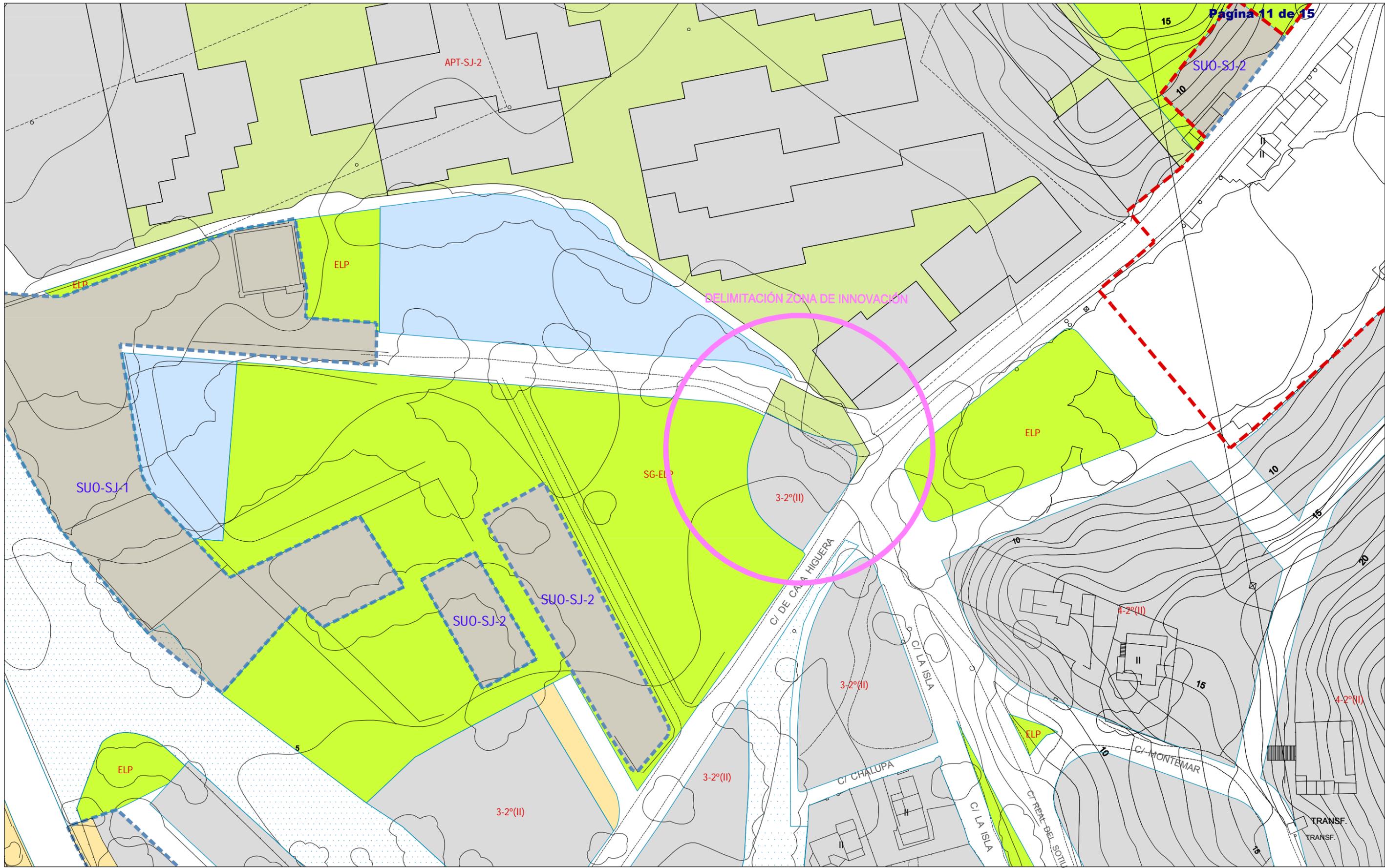
- II.2.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- II.2.2.- ORDENACIÓN VIGENTE .
- II.2.3.- ORDENACIÓN PROPUESTA.



SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
MUNICIPIO DE NÍJAR

ÁMBITO DE ACTUACIÓN





CLASIFICACIÓN DEL SUELO

	LÍMITE SUELO URBANO CONSOLIDADO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNIDADES DE EJECUCIÓN
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSFORMACIÓN
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
	SUELO URBANIZABLE ORDENADO

USOS GLOBALES

	RESIDENCIAL		INDUSTRIAL
	ZONA VERDE PRIVADA		ESPACIOS LIBRES
	EQUIPAMIENTOS		ESPACIO LIBRE PÚBLICO
	ESCOLAR		ESPACIO LIBRE PÚBLICO
	ADMINISTRATIVO SOCIOCULTURAL		ESPACIO LIBRE PÚBLICO
	SANITARIO		ESPACIO LIBRE PÚBLICO
	MERCADO		ESPACIO LIBRE PÚBLICO
	CEMENTERIO		ESPACIO LIBRE PÚBLICO
	SERVICIOS URBANOS		ESPACIO LIBRE PÚBLICO
	RELIGIOSO		ESPACIO LIBRE PÚBLICO
	DEPORTIVO		ESPACIO LIBRE PÚBLICO

INFRAESTRUCTURAS

	RED VIARIA
	PEATONAL AJERADO
	INFRAESTRUCTURAS

ORDENANZAS Y ALINEACIONES

	ALINEACIÓN
	ORDENANZA PARTICULAR DE ZONA
	ORDENANZA PLAN PARCIAL

IDENTIFICACIÓN Y TIPO ACTUACIÓN

	NUCLEO DE POBLACIÓN
	TA-NU-00
	NUCLEO DE ORDEN
	LE Unidad de Ejecución en Transformación
	UEA Unidad de Ejecución
	SUO Urbanizable Ordenado
	SUS Urbanizable Sectorizado en Transformación
	SUSA Urbanizable Sectorizado

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

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



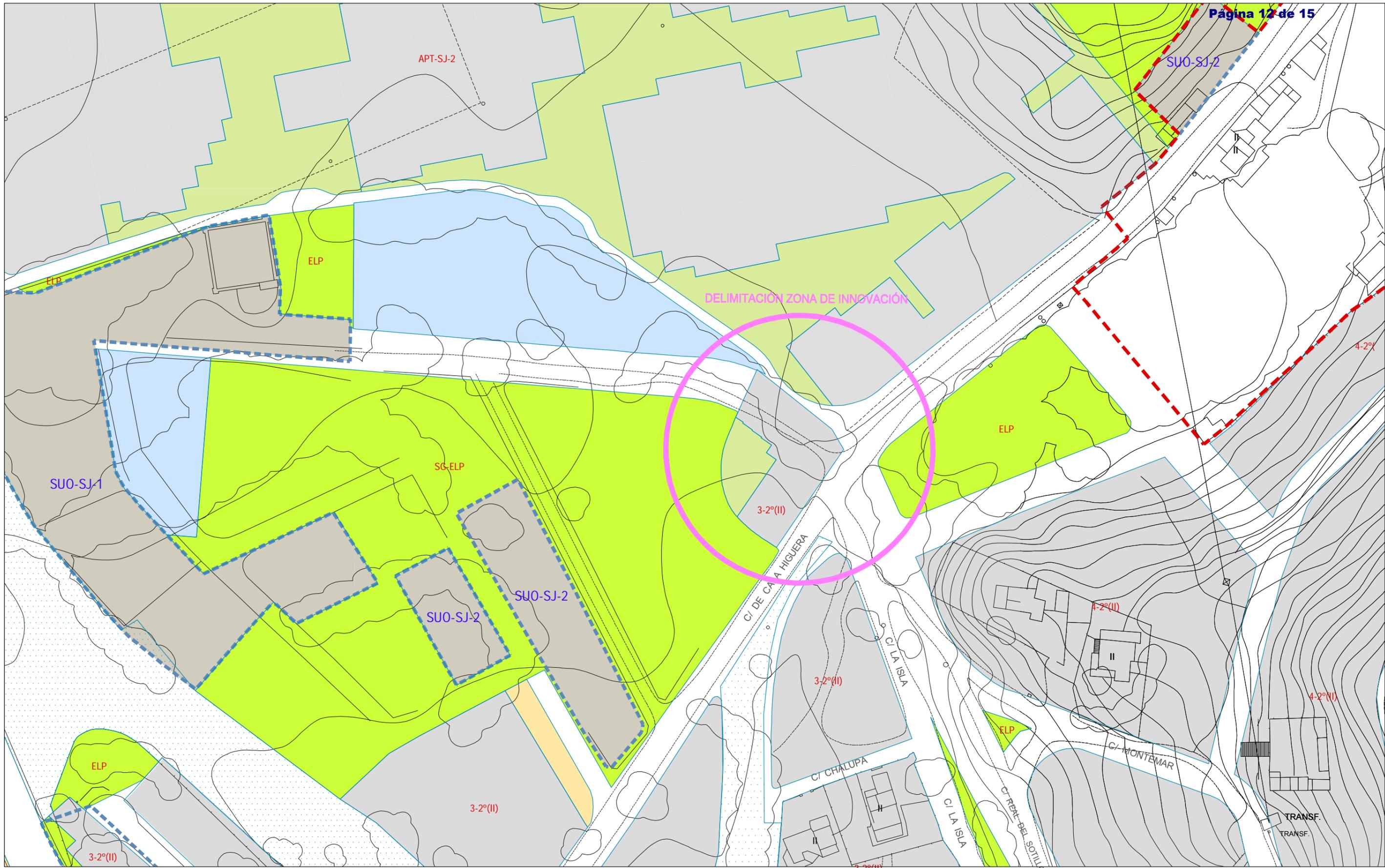
INNOVACIÓN DE PGOU
Expte.: MP/3-2011

Documento de Aprobación Definitiva

SAN JOSÉ
ORDENACIÓN VIGENTE

Plano núm. II.1.2
Hoja 1 de 1
Escala. 1/1000
FORMATO ORIGINAL EN DIFAS

Ayuntamiento de Nijar



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

	LIMITE SUELO URBANO CONSOLIDADO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNIDADES DE EJECUCIÓN
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSFORMACIÓN
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
	SUELO URBANIZABLE ORDENADO

USOS GLOBALES

	RESIDENCIAL		INDUSTRIAL
	ZONA VERDE PRIVADA		ESPACIOS LIBRES
	EQUIPAMIENTOS		ESPACIO LIBRE PUBLICO
	ESCOLAR		CEMENTERIO
	ADMINISTRATIVO SOCIOCULTURAL		SERVICIOS URBANOS
	SANITARIO		RELIGIOSO
	MERCADO		DEPORTIVO

INFRAESTRUCTURAS

	RED VIARIA
	PEATONAL AJARIBADO
	INFRAESTRUCTURAS

ORDENANZAS Y ALINEACIONES

	ALINEACIÓN
	ORDENANZA PARTICULAR DE ZONA
	ORDENANZA PLAN PARCIAL



DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

	COSTAS. DOMINIO PÚBLICO MARITIMO TERRESTRE
	COSTAS. SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
	LIMITE TERMINO MUNICIPAL
	LINEA DE NO EDIFICACION DE CARRETERAS
	DELIMITACION DE ZONA DEGRADADA



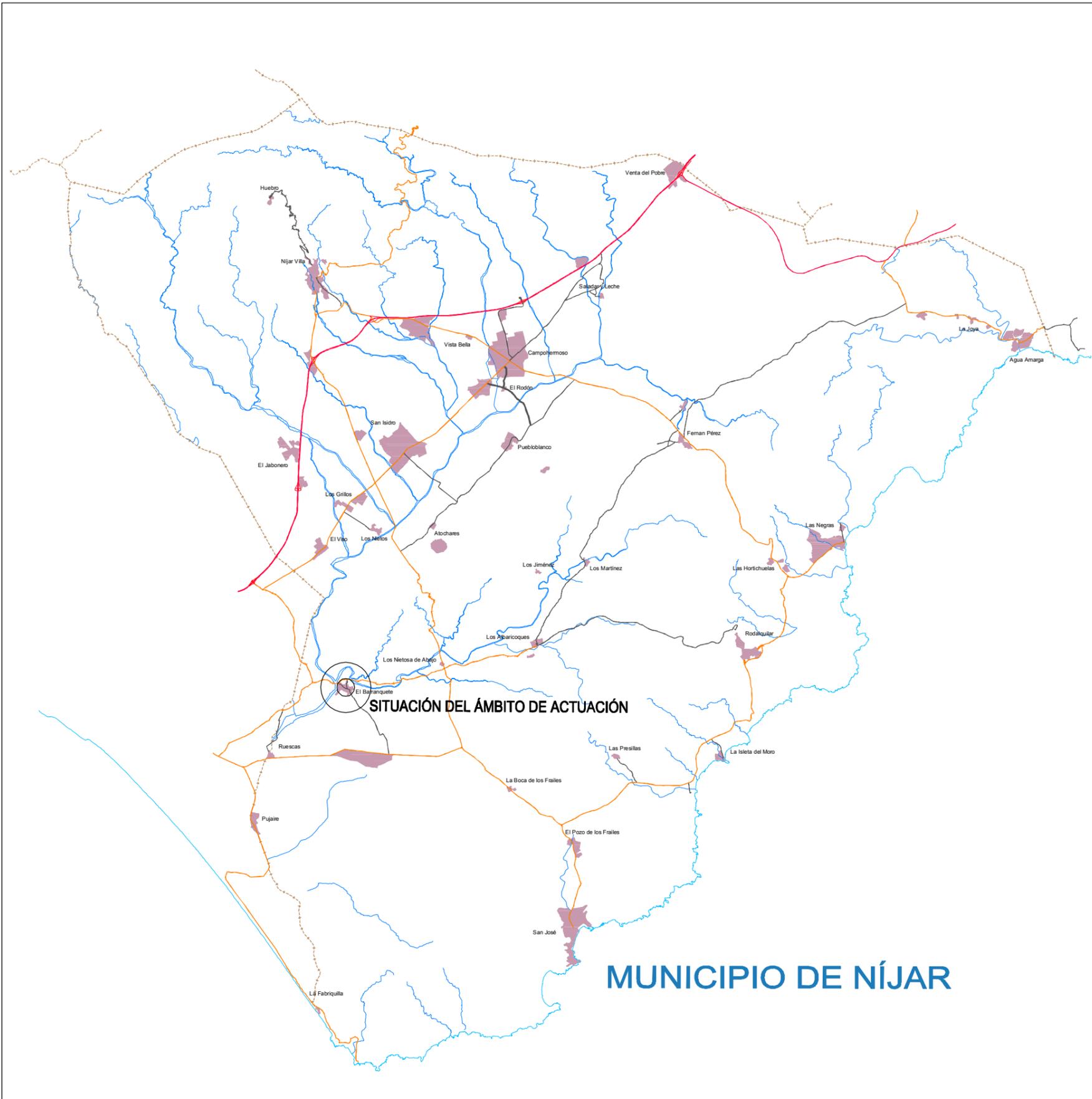
INNOVACIÓN DE PGOU
Expte.: MP/3-2011

Documento de Aprobación Definitiva

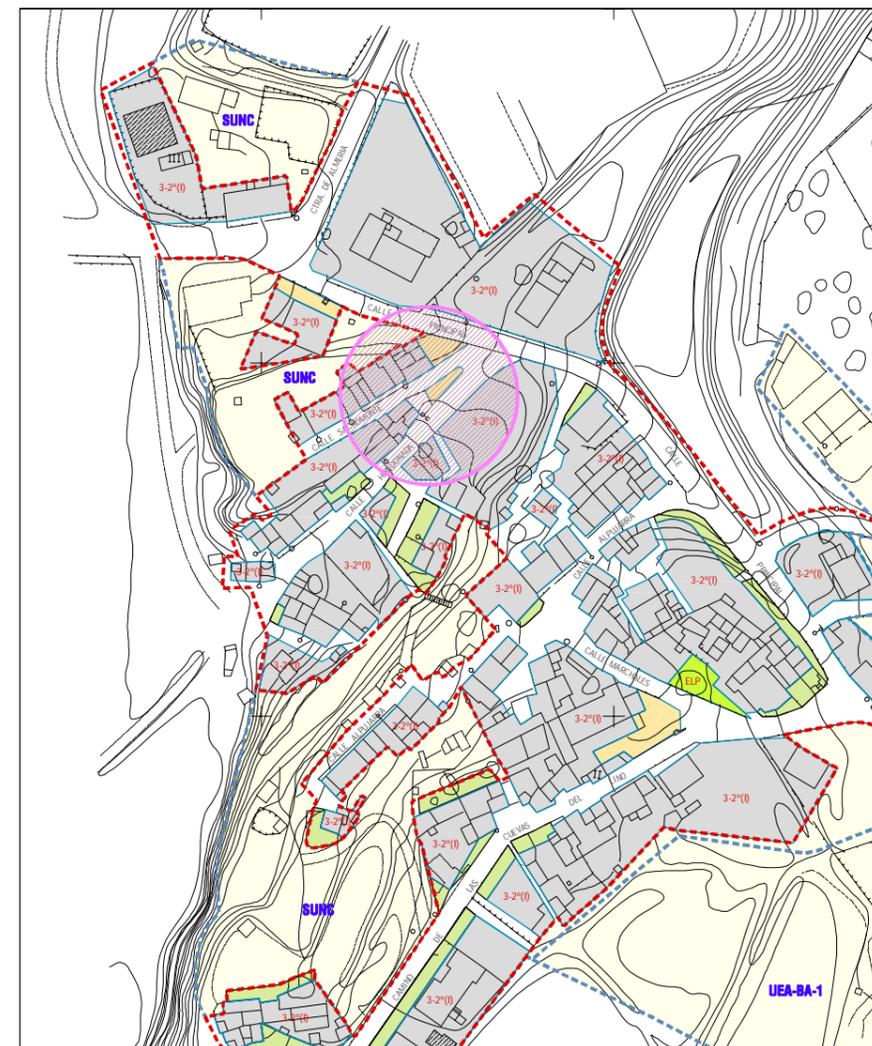
Ayuntamiento de Nijar

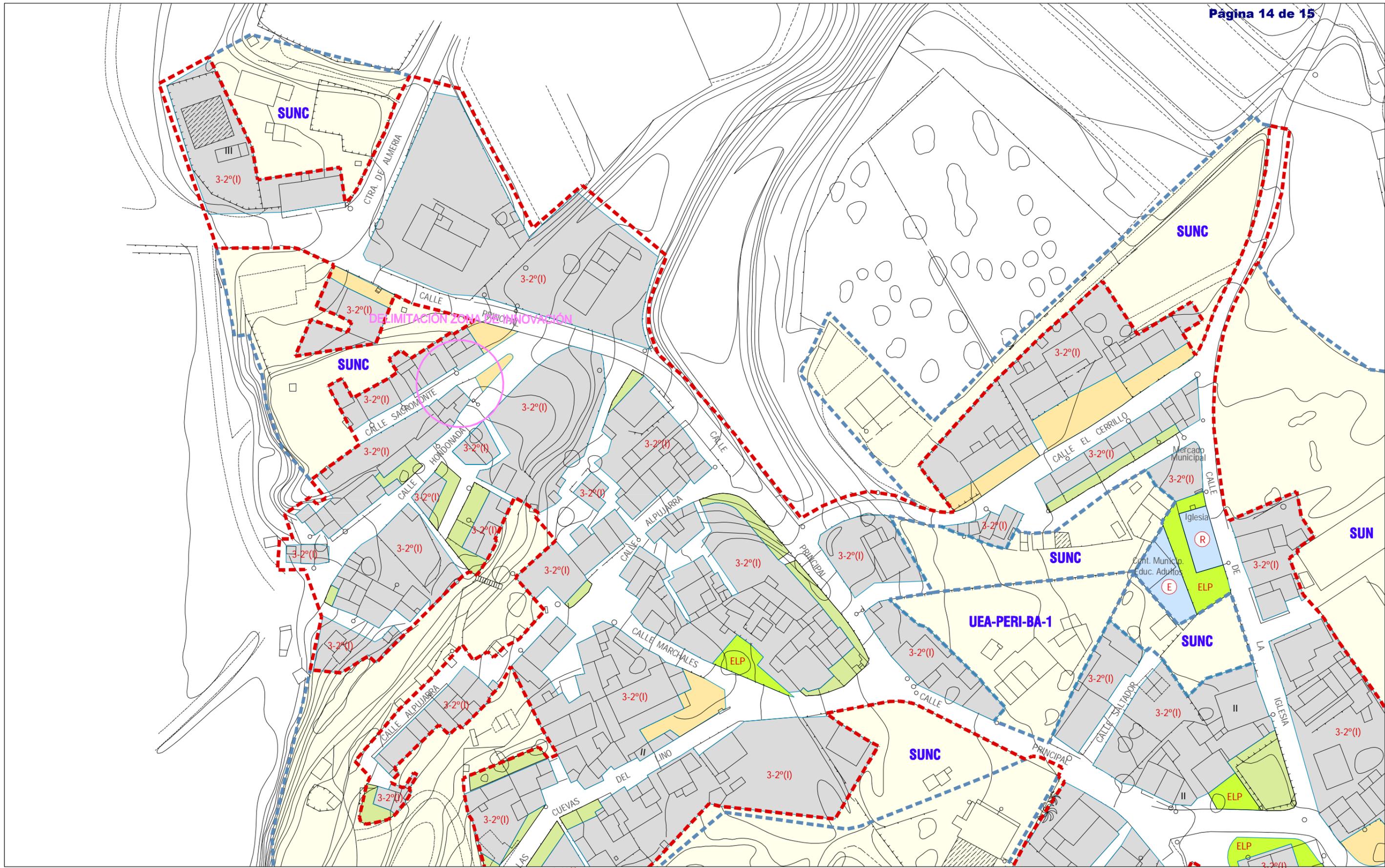
SAN JOSÉ
ORDENACIÓN PROPUESTA

Plano núm. II.1.3
Hoja 1 de 1
Escala: 1/1000
FORMATO ORIGINAL EN DNAS



ÁMBITO DE ACTUACIÓN





CLASIFICACIÓN DEL SUELO

	LIMITE SUELO URBANO CONSOLIDADO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNIDADES DE EJECUCIÓN
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSFORMACIÓN
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
	SUELO URBANIZABLE ORDENADO

USOS GLOBALES

	RESIDENCIAL
	ZONA VERDE PRIVADA
	EQUIPAMIENTOS
	INDUSTRIAL

DOTACIONES

	ESCOLAR		CEMENTERIO
	ADMINISTRATIVO		SERVICIOS URBANOS
	SOCIOCULTURAL		RELIGIOSO
	SANITARIO		DEPORTIVO
	MERCADO		

INFRAESTRUCTURAS

	RED VIARIA		ESPACIO LIBRE PUBLICO
	PEATONAL AJUSTADO		INFRAESTRUCTURAS

ORDENANZAS Y ALINEACIONES

	ALINEACION
	ORDENANZA PARTICULAR DE ZONA
	ORDENANZA PLAN PARCIAL

IDENTIFICACIÓN Y TIPO ACTUACIÓN

	TA-NU-00
	NUCLEO DE POBLACION
	NUCLEO DE ORDEN

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

	COSTAS. DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE
	COSTAS. SERVIDUMBRE DE PROTECCION
	LIMITE TERMINO MUNICIPAL
	LINEA DE NO EDIFICACION DE CARRETERAS
	DELIMITACION DE ZONA DEGRADADA

ESQUEMA HOJAS

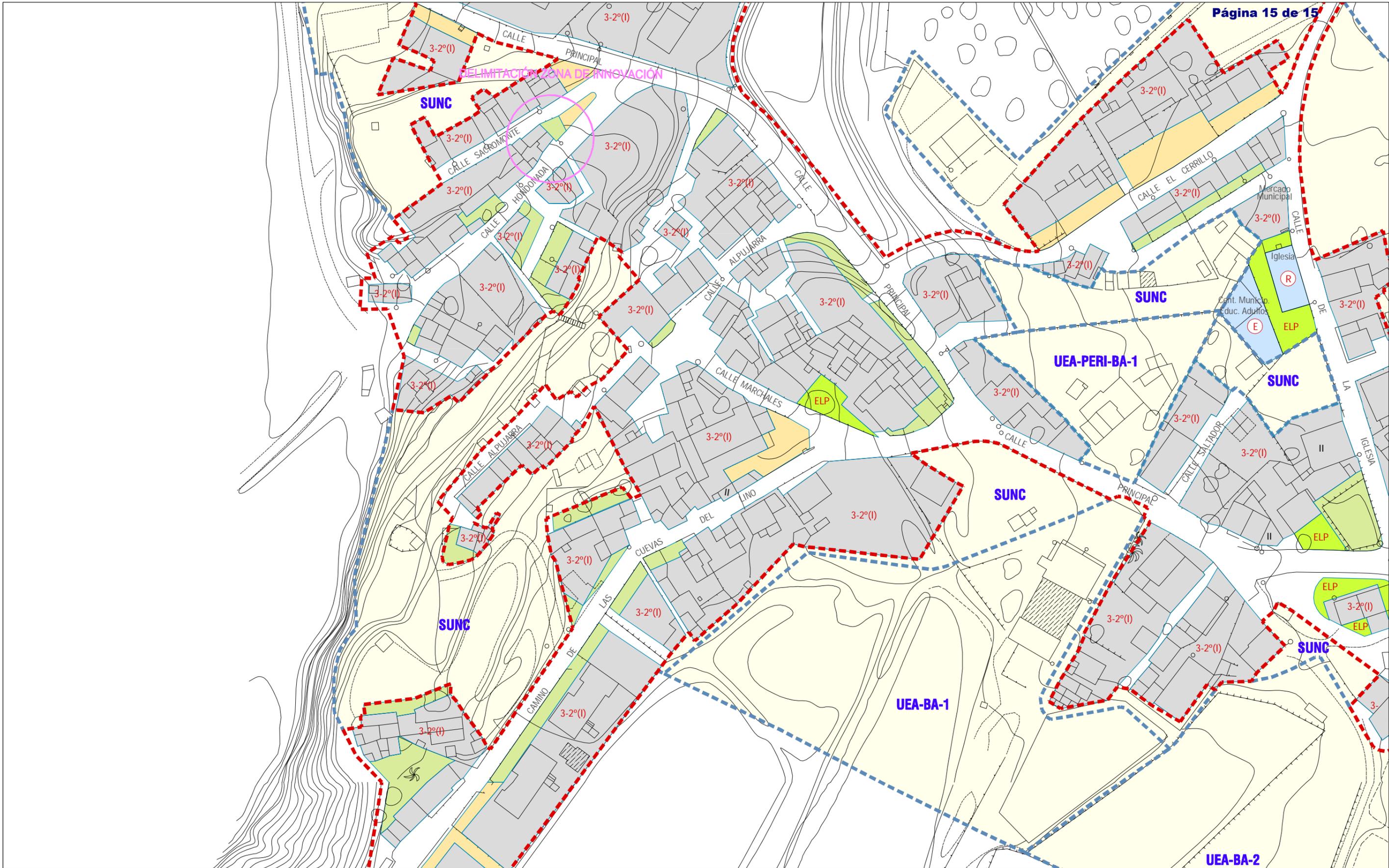
INNOVACIÓN DE PGOU
Expte.: MP/3-2011

Documento de Aprobación Definitiva

EL BARRANQUETE
ORDENACIÓN VIGENTE

Plano núm. II.2.2
Hoja. 1 de 1
Escala. 1/1000
FORMATO ORIGINAL EN DNAS

Ayuntamiento de Nijar



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

	LIMITE SUELO URBANO CONSOLIDADO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNIDADES DE EJECUCIÓN
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSFORMACIÓN
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
	SUELO URBANIZABLE ORDENADO

USOS GLOBALES

	RESIDENCIAL
	ZONA VERDE PRIVADA
	EQUIPAMIENTOS

DOTACIONES

	ESCOLAR		CEMENTERIO
	ADMINISTRATIVO SOCIOCULTURAL		SERVICIOS URBANOS
	SANITARIO		RELIGIOSO
	MERCADO		DEPORTIVO

INDUSTRIAL

	INDUSTRIAL
--	------------

INFRAESTRUCTURAS

	RED VIARIA		ESPACIO LIBRE PUBLICO
	PEATONAL AJERADO		INFRAESTRUCTURAS

ORDENANZAS Y ALINEACIONES

	ALINEACIÓN
	ORDENANZA PARTICULAR DE ZONA
	ORDENANZA PLAN PARCIAL



DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

	COSTAS. DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
	COSTAS. SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
	LIMITE TERMINO MUNICIPAL
	LINEA DE NO EDIFICACIÓN DE CARRETERAS
	DELIMITACIÓN DE ZONA DEGRADADA



INNOVACIÓN DE PGOU
Expte.: MP/3-2011

Documento de Aprobación Definitiva

EL BARRANQUETE
ORDENACIÓN PROPUESTA

Plano núm. II.2.3
Hoja. 1 de 1
Escala. 1/1000
FORMATO ORIGINAL EN DNAS

Ayuntamiento de Nijar