

# DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

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

**EXPEDIENTE: MODIFICACIÓN PUNTUAL 2 / 2010**

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

Enero 2011



***Ayuntamiento de Níjar***



**DOCUMENTO I: MEMORIA DESCRIPTIVA y JUSTIFICATIVA**

1.-	PROMOTOR.....	4
2.-	ANTECEDENTES. ....	4
3.-	OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.....	4
4.-	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. ....	6
5.-	REGIMEN, COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO. ....	6
6.-	JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA DISPOSICION ADICIONAL NOVENA, EPIGRAFE 3 DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008 DE 20 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO. ....	6
7.-	JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA DISPOSICION 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.....	7
8.-	CONCLUSIONES .....	7

**Anexo a la memoria.**

**DOCUMENTO II: PLANOS:**

---

## **DOCUMENTO I: MEMORIA DESCRIPTIVA y JUSTIFICATIVA**

## MEMORIA

### 1.- PROMOTOR

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

### 2.- ANTECEDENTES.

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)

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

Los antecedentes del planeamiento de desarrollo son los siguientes:

- Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 20 de marzo de 1990
- Proyecto de Compensación (polígono 1) aprobado definitivamente el 20 de mayo 1992.

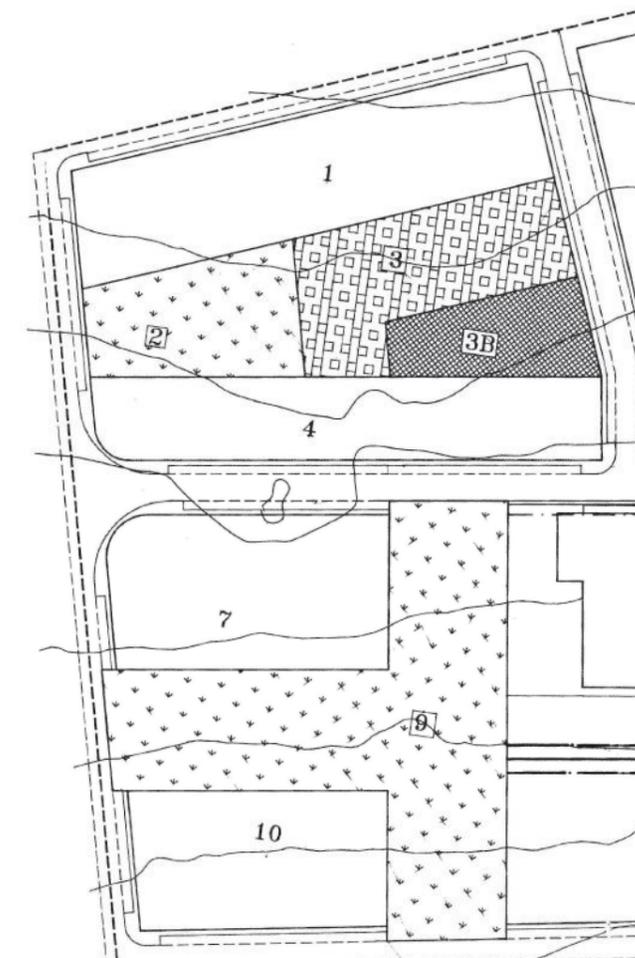
Actualmente el sector se encuentra sin urbanizar.

### 3.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.

El objeto de la presente modificación puntual es la modificación de la zonificación del sector SUO I-3, modificación que consiste en permutar la ubicación de 3.058 m<sup>2</sup> de una parcela de uso industrial (parcela nº 1) por idéntica superficie de uso espacio libre público. (Parcela nº 9)

La parcela de uso industrial, parcela nº 1 es una parcela de titularidad municipal con una superficie de 4.732 m<sup>2</sup>. La parcela fue adjudicada al ayuntamiento en concepto de la cesión correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del sector. La parcela se ubica en el lindero norte del sector, en el límite del suelo urbano y todos sus linderos lo son con fincas de titularidad municipal.

La parcela de uso espacio libre público, parcela nº 9 es una parcela de titularidad municipal con una superficie de 7.292 m<sup>2</sup>. La parcela fue adjudicada al ayuntamiento en concepto de la cesión correspondiente a la reserva del 10% de la superficie del sector para espacios libres públicos. La parcela se ubica en una manzana ubicada inmediatamente al sur de la parcela nº1. Tiene forma de "T" siendo sus linderos medianeros con parcelas de uso industrial salvo en tres puntos en los que accede a viales públicos.



Tal y como se aprecia en la figura anterior las parcelas se encuentran muy próximas.

El objeto de la innovación permutar la zonificación de las parcelas coloreadas en rojo en la figura adjunta, manteniendo inmodificable la superficie total que corresponde a cada zona como puede comprobarse en el Anexo a la presente memoria.



La justificación de la modificación es varia. En primer lugar podemos señalar que, por su ubicación, el sector I-3 se encuentra actualmente rodeado de suelo urbano residencial o sus sistemas generales por todos sus vientos salvo por el norte, donde linda con el suelo no urbanizable.

El sector se encuentra condenado a verse rodeado de suelo residencial siendo además, en la actualidad, el borde urbano de la población de Campohermoso en una de sus accesos principales, la entrada desde enlace P.K. 487 de la Autovía del Mediterráneo (A-7), que es una de las entradas principales al Parque Natural Cabo de Gata Níjar.



Las instalaciones industriales actualmente existentes en el sector son anteriores a 1987 (primer planeamiento general del municipio) y la zonificación del sector (1.990) se refiere a un momento histórico en el que la zona se encontraba aislada.

La situación actual necesita modificaciones en la zonificación que cualifiquen espacios de transición entre el suelo industrial y el residencial colindante para minimizar los inevitables impactos negativos de los usos industriales y, entendemos que desplazar los espacios libres públicos a las zonas de borde del sector contribuye a este objetivo.

Asimismo esta propuesta también implica la mejora de la imagen del núcleo urbano suavizando el agresivo perfil de las instalaciones industriales.

La propuesta tiene a nuestro juicio una tercera virtud, consigue implantar una gran área dotacional junto a las parcelas 2 y 3.

Cabe señalar que no se sustituye la zonificación de la parcela nº 1 en su totalidad porque en el extremo occidental de la misma se encuentra implantadas dos antenas de telecomunicaciones cuya existencia sería incompatible con el uso de espacio libre público.

La justificación de la modificación es por lo tanto la siguiente:

- Integración visual del sector en el núcleo urbano de Campohermoso.
- Obtención de una gran zona dotacional, idónea para las necesidades dotacionales de Campohermoso.
- Creación de una zona de transición con el suelo residencial colindante.

También conviene señalar que la modificación de la ubicación de la parcela de espacios libre públicos no es contrario a su uso y aprovechamiento ni va en perjuicio del mismo dada la proximidad entre la ubicación actual y la que se propone así como la similitud de sus características geométricas y topográficas. Asimismo justificar que las parcelas resultantes de la modificación 9.2 y 9.3 reúnen las condiciones geométricas necesarias para mantener su zonificación.

#### 4.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La presente modificación es conveniente al interés público de la acción urbanística por las siguientes razones:

**Primero.** Integración visual del polígono en el núcleo urbano, por conseguir pantallas vegetales que disimularan las naves industriales.

**Segundo.** La modificación de la zonificación del sector SUO-I-3 es conveniente dado que permitirá concentrar en una gran área la reserva dotacionales para futuros servicios públicos.

**Tercero.** Crea una necesaria zona de transición con el suelo residencial colindante.

La presente modificación es oportuna en estos momentos, y con carácter general, puesto que solo tras la adaptación parcial de las Normas Subsidiarias es posible acometer las mencionadas modificaciones.

#### 5.- RÉGIMEN, COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

El régimen de las innovaciones del planeamiento se regula los artículos 36 y 37 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En relación a esta regulación podemos considerar la presente innovación del planeamiento como una **MODIFICACIÓN** dado que no reúne las condiciones establecidas en el artículo 37 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía dado que no propone una alteración integral de la ordenación establecida en el PGOU ni una alteración sustancial de la ordenación estructural del mismo.

La innovación no afecta a las determinaciones estructurales del PGOU por lo que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 de la LOUA su aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de Níjar.

La modificación de la zonificación del sector SUO I-13 tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de una parcela destinada a zona verde por lo que **SE REQUIERE EL DICTAMEN DEL CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA.**

Determina el artículo 36.2.c), regla 3ª que en la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.

La modificación puntual puede considerarse que afecta a la ordenación de un área de suelo urbano de ámbito reducido y específico por lo que se propone la notificación individualizada del procedimiento de información pública a los titulares de las parcelas catastrales incluidas en los polígonos nº 70924 y 72929.

#### 6.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE 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.

Establece la disposición legal que titula el epígrafe 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.

El titular de todas las parcelas objeto de modificación en su uso es, desde 1.992, el Ayuntamiento de Níjar.

**7.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE 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.**

La innovación que se propone no implica un incremento de la población ni de la superficie de suelo urbanizado del municipio por lo que no es necesaria la justificación.

**8.- CONCLUSIONES**

Con el presente documento se da cumplimiento a las instrucciones del equipo de gobierno.

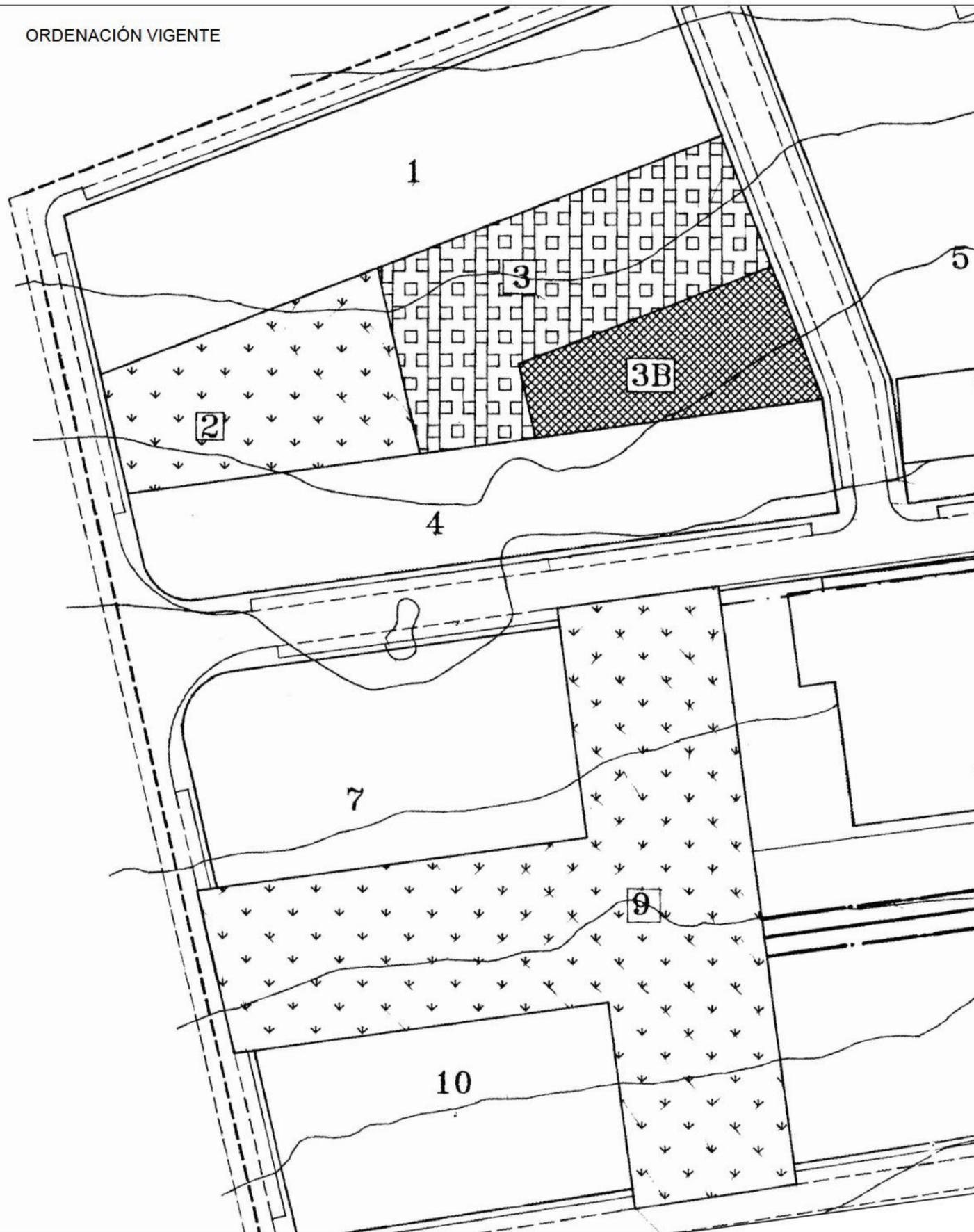
El presente documento se ha redactado y se ajusta en su contenido a lo establecido en la normativa técnica que le es de aplicación.

Almería, enero de 2011

Federico García González  
Ingeniero de Caminos.

## ANEXO A LA MEMORIA

ORDENACIÓN VIGENTE



ORDENACIÓN PROPUESTA



PARCELA AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN

PARCELA 1  
PARCELA 9

ORDENACIÓN VIGENTE . USOS PORMENORIZADOS

PARCELA	PARCELA	DOMINIO	USO	NORMATIVA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
ESPACIOS LIBRES	9	PÚBLICO	PÚBLICO	III	7.292
INDUSTRIAL	1	PRIVADO	PRIVADO	I	4.732

ORDENACIÓN PROPUESTA. USOS PORMENORIZADOS

PARCELA	PARCELA	DOMINIO	USO	NORMATIVA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
ESPACIOS LIBRES	1.2.	PÚBLICO	PÚBLICO	III	3.058
ESPACIOS LIBRES	9.2.	PÚBLICO	PÚBLICO	III	2.616
ESPACIOS LIBRES	9.3.	PÚBLICO	PÚBLICO	III	1.618

PARCELA	PARCELA	DOMINIO	USO	NORMATIVA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
INDUSTRIAL	1.1.	PRIVADO	PRIVADO	I	1.674
INDUSTRIAL	9.1.	PRIVADO	PRIVADO	I	3.058

## DOCUMENTO II: PLANOS

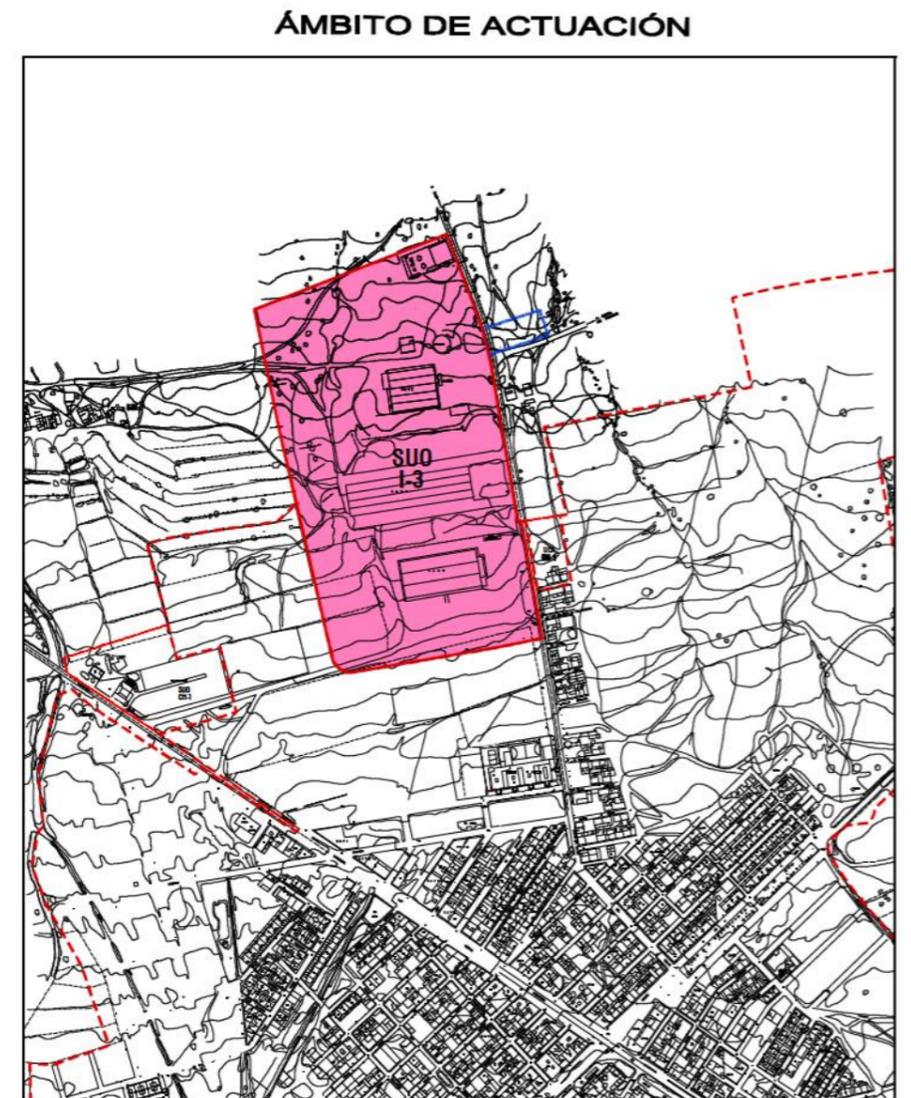
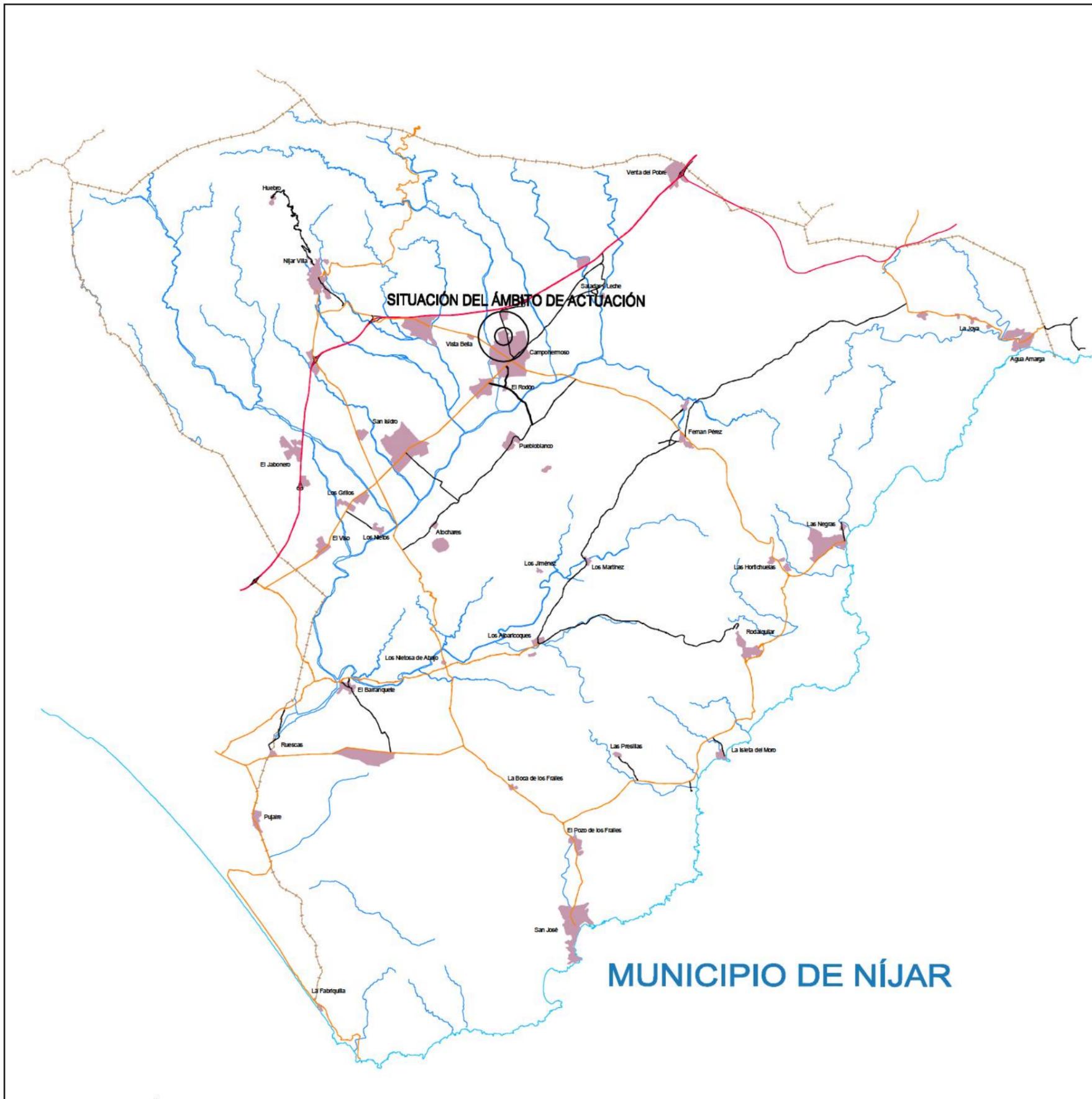
**II.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN**

II.1.1.- Situación

II.1.2.- Ordenación vigente.

**II.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN.**

II.2.1.- Ordenación propuesta.





SUELO URBANO			
CARRETERAS	1	100	100
MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION	2	100	100
ENSANCHO Y TENDIDO CONSOLIDADO	3	100	100
ENSANCHO SEMIEXTENSIVO	4	100	100
ENSANCHO EXTENSIVO	5	100	100
INDUSTRIAL	6	100	100

SUELO APTO PARA URBANIZAR SAU			
SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES			
SISTEMAS GENERALES			
RES VERDE	1	100	100
RES VERDE PUBLICA	2	100	100
RES VERDE ALBERGADO	3	100	100
RES VERDE PRIVADA	4	100	100

EQUIPAMENTOS			
CECILLAS	1	100	100
ADMINISTRATIVO-SOCIOEDUCATIVO	2	100	100
SANITARIO	3	100	100
MERCADO	4	100	100
CEMENTERIO	5	100	100
SERVICIOS URBANOS	6	100	100
RELIGIOSO	7	100	100
DEPORTIVO	8	100	100

DELIMITACIONES Y REFERENCIAS	
	LIMITE DEL TERRITORIO MUNICIPAL
	LIMITE DEL SUELO URBANO
	SUELO URBANO LIMITE DE LAS ZONAS
	ZONA DE ORDENANZA
	GRADO
	NUMERO DE PLANTAS
	SUELO URBANO AREA DE MONUMENTO DE LA EDIFICACION
	SUELO URBANO LIMITE DE LAS UNIDADES DE EDIFICACION
	U. DE EDIFICACION
	NUCLEO DE POBLACION
	NR DE ORDEN

SAU	
	SUELO APTO PARA URBANIZAR LIMITE DE LOS SECTORES
	SECTOR
	NUCLEO DE POBLACION
	NR DE ORDEN
	COSTAS: DELIMITE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE
	COSTAS: SERVIDUMBRE DE PROTECCION
	COSTAS: PLAN ESPECIAL
	CARRETERAS: LINEA DE LIMITE DE EDIFICACION

Ayuntamiento de Nijar

## INNOVACIÓN DE PGOU

Expte.: MP/2-2010 (Sector SUO I-3)

Documento para Aprobación Definitiva - Enero 2011

INFORMACIÓN

ORDENACIÓN VIGENTE

Plano núm. II.1.2

Hoja 1 de 1

Escala: 1/1.000

FORMADO ORIGINAL BY DRGAT



SUELO URBANO			
CARRETERAS	1	100	100
MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION	2	100	100
ENSANCHO Y TENDIDO CONSOLIDADO	3	100	100
ENSANCHO SEMIEXTENSIVO	4	100	100
ENSANCHO EXTENSIVO	5	100	100
INDUSTRIAL	6	100	100
SUELO APTO PARA URBANIZAR SAU			
SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES			
SISTEMAS GENERALES			
RES VERDE	1	100	100
RES VERDE PUBLICA	2	100	100
RES VERDE ALBERGADO	3	100	100
RES VERDE PRIVADA	4	100	100
RES VERDE PROTEGIDA	5	100	100
RES VERDE PROTEGIDA ESPECIAL	6	100	100
EQUIPAMIENTOS			
CELEBRACIONES	1	100	100
COMERCIO	2	100	100
EDUCACION	3	100	100
SERVICIOS URBANOS	4	100	100
RECREACION	5	100	100
DEPORTIVO	6	100	100

DELIMITACIONES Y REFERENCIAS	
	LIMITE DEL TERRITORIO MUNICIPAL
	LIMITE DEL SUELO URBANO
	SUELO URBANO LIMITE DE LAS ZONAS
	ZONA DE ORDENANZA
	GRADO
	NUMERO DE PLANTAS
	SUELO URBANO AREA DE MONUMENTO DE LA EDIFICACION
	SUELO URBANO LIMITE DE LAS UNIDADES DE EDIFICACION
	U. DE EDIFICACION
	NUMERO DE PLANTAS
	NUMERO DE ORDEN

SAU	
	SUELO APTO PARA URBANIZAR LIMITE DE LOS SECTORES
	SECTOR
	NUMERO DE PLANTAS
	NUMERO DE ORDEN
	COSTAS: DELIMITE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE
	COSTAS: SERVIDUMBRE DE PROTECCION
	COSTAS: PLAN ESPECIAL
	CARRITERAS: LINEA DE LIMITE DE EDIFICACION

Ayuntamiento de Nijar

# INNOVACIÓN DE PGOU

Expte.: MP/2-2010 (Sector SUO I-3)

Documento para Aprobación Definitiva - Enero 2011

ORDENACIÓN

ORDENACIÓN PROPUESTA

Plano núm. II.2.1

Hoja 1 de 1

Escala: 1/1.000

FORMADO ORIGINAL BY DRGAT