

INNOVACIÓN DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA.

INNOVACIÓN 3/2012
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NÍJAR
Noviembre de 2012



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.....	5
5.-	JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.	5
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.....	7
5.3.-	RESPECTO DE LO PRESCRITO EN EL ARTICULO 36.2.A).5º LOUA.....	7
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.	7
6.-	COMPATIBILIDAD DE LA INNOVACIÓN CON EL MODELO TERRITORIAL.	8
7.-	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.	8
8.-	RÉGIMEN, COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.....	8
8.1.-	RÉGIMEN DE LA INNOVACIÓN.	8
8.2.-	COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO DE LA INNOVACIÓN.....	8
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.-	CUMPLIMIENTO DE LA DISPOSICION REFERIDA A LA PROCEDENCIA DE REVISION ESTABLECIDA EN EL ARTÍCULO 37.2 LOUA.	9
11.-	CONCLUSIONES	9

ANEXOS.....10

ANEXO I.	FICHA REGULADORA DEL SISTEMA GENERAL DE ACCESO AL MAR. SGAM-01	11
ANEXO II.	DIMENSIONAMIENTO DEL AREA DE APARCAMIENTO.	13

DOCUMENTO II: PLANOS

1. Planos de información.

- PLANO Nº I.1.1. SITUACIÓN.
- PLANO Nº I.1.2. ORDENACIÓN VIGENTE:ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO
- PLANO Nº I.1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

2. Planos de ordenación.

- PLANO Nº O.2.1. ORDENACIÓN PROPUESTA. :ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO

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.
- Versión completa y actualizada de la cartografía del P.G.O.U aprobado por acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada con fecha 6 de marzo de 2012 (BOP 3-5-2012).

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 específicos de la presente innovación del PGOU son los siguientes:

- La consideración de que la regulación de accesos al mar y la ordenación del sistema de Aparcamientos Públicos de Servicio Estacional a las playas de Níjar es necesaria y obligada para asegurar una mejor conservación del espacio natural y una mejor atención al usuario de la playa.
- El análisis y estudio alternativas que la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Níjar han realizado desde la puesta en servicio del transporte público a las playas de Genoveses y Monsul.

3.- OBJETO DE LA INNOVACIÓN.

El objeto de la presente innovación es la delimitación de un sistema general en suelo no urbanizable, denominado Sistema General de Acceso al Mar Nº 1 (SGAM-01) que incluye un área de aparcamiento de vehículos y un camino de acceso para la playa de Los Genoveses.

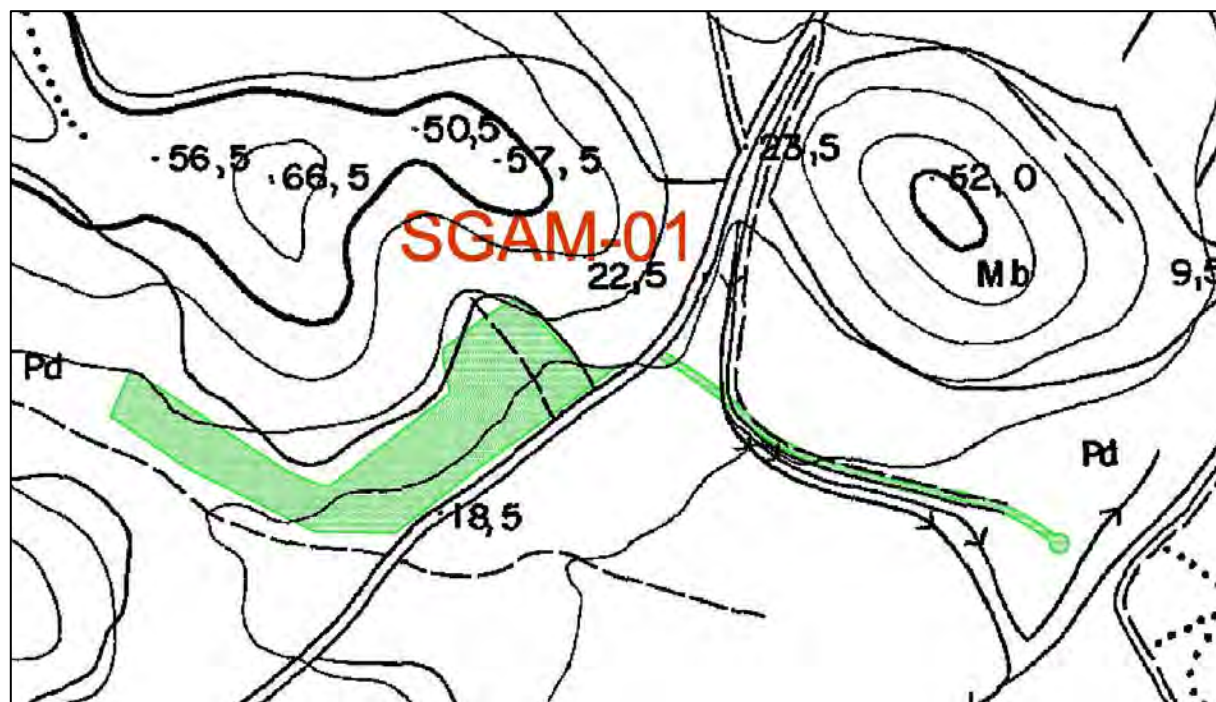
La superficie del sistema general es de 15.752 m², 14.279 m² para el aparcamiento y de 1.473 m² para un camino de servicio hasta la playa.

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

La caracterización urbanística del SGAM-01 se contiene 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.

LÁMINA 1



Sistema General de Acceso al Mar Nº 1 sobre cartografía 1/10.000

LÁMINA 2



Sistema General de Acceso al Mar Nº 1 sobre ortofotografía

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 de aparcamientos en suelo no urbanizable.

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	De Especial Protección por Legislación Específica.
Subcategoría	SISTEMA GENERAL DE ACCESO AL MAR

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.

En la actualidad las playas ubicadas al oeste de San José, desde Los Genoveses a Cala Arena, solo disponen de dos áreas de aparcamiento reguladas, el aparcamiento de la playa de Los Genoveses y el de la playa de Monsul, este último, titularidad de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, recientemente trasladado a un emplazamiento ambientalmente más adecuado.

El aparcamiento de la playa de Los Genoveses también se considera incorrectamente ubicado desde el punto de vista ambiental por su proximidad a la playa.

La situación actual se describe en las siguientes láminas números 3 y 4.

LÁMINA 3



Estado actual. Vista general

LÁMINA 4



Estado actual. Detalle

Esta situación constituye la justificación de la presente innovación del PGOU.

Por otra parte el mandato legal de disponer de accesos al mar, incluidos los aparcamientos, viene recogido en la legislación estatal. En concreto el artículo 28 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, señala:

1. *La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaerá, en la forma que se determina en los números siguientes, sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.*
2. *Para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral establecerán, salvo en espacios calificados como de especial protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación.*

3. *Se declaran de utilidad pública a efectos de la expropiación o de la imposición de la servidumbre de paso por la Administración del Estado, los terrenos necesarios para la realización o modificación de otros accesos públicos al mar y aparcamientos, no incluidos en el apartado anterior.*
4. *No se permitirán en ningún caso obras o instalaciones que interrumpan el acceso al mar sin que se proponga por los interesados una solución alternativa que garantice su efectividad en condiciones análogas a las anteriores, a juicio de la Administración del Estado.*

A mayor abundamiento, el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para Desarrollo y Ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, en su artículo 52 dispone, en sus epígrafes 1 y 4 lo siguiente:

1. *La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaerá, en la forma que se determina en los apartados siguientes, sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.*
4. *La obtención de los terrenos que, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2, sean necesarios para la efectividad de la servidumbre de acceso al mar, se realizará por los mecanismos previstos en la legislación urbanística.*

Es, por lo tanto, manifiesto el mandato legal de disponer de un adecuado acceso al mar que atiende la presente innovación del PGOU.

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 dado que su objeto es adecuar los accesos al mar de la playa de Los Geneveses de acuerdo con una mejor ordenación ambiental, a la vez que da satisfacción al mandato legal de disponer de unos accesos al mar adecuados.

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 delimitación de un sistema general de uso público que prestará servicio a unas playas no urbanas del municipio de Níjar que en este momento disponen de un servicio deficiente y ambientalmente mal ubicado es claro, que la innovación mejora la calidad y eficacia de las dotaciones públicas.

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 por la naturaleza del servicio público que prestan las instalaciones previstas no pueden ubicarse sino próximas a las playas ubicadas entre la de Los Geneveses y la de Cala Arena, nunca en suelo urbano o urbanizable. Asimismo se ha valorado que el suelo que se propone para su delimitación, en cultivo y por lo tanto antropizado y con una topografía que permite su ocultación minimiza el impacto visual y ambiental de la actuación.

Por lo expuesto, a nuestro juicio, la propuesta cumple con las determinaciones del PORN. Una justificación más detallada de lo expuesto se contienen en el Estudio de Impacto Ambiental incluido en el expediente.

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).

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

- 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.

Hemos ya expuesto la compatibilidad de la propuesta con el PORN por lo que la compatibilidad con el POTAUA se demuestra inmediata.

- 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 servicio público a que se destina el sistema general.

8.- RÉGIMEN, COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

8.1.- Régimen de la innovación.

La regulación de estas determinaciones se contiene 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 Agricultura, Pesca y Medio Ambiente. (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, a nuestro juicio, deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a la características del espacio a innovar.

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.

Propietario año 2005

Propietario año 2011:

10.- CUMPLIMIENTO DE LA DISPOSICION REFERIDA A LA PROCEDENCIA DE REVISION ESTABLECIDA EN EL ARTÍCULO 37.2 LOUA.

Establece el mencionado precepto legal que se considera que una innovación trasciende del ámbito de la actuación conllevando la revisión del planeamiento, a los efectos de la sostenibilidad, cuando ésta determine, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del

municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos, descontando de dicho cómputo los suelos urbanos no consolidados que se constituyan como vacíos relevantes conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo 17.

La presente innovación no determina ningún incremento de población ni de suelo clasificado como urbano o urbanizable, por lo que no conlleva el ejercicio pleno de la potestad de planeamiento.

11.- CONCLUSIONES

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

Almería noviembre de 2012

Maria del Mar Salvador Teodoro
Ingeniero de Obras Públicas

Federico García González
Ingeniero de Caminos.

ANEXOS

- ANEXO I. FICHA REGULADORA DEL SISTEMA GENERAL DE ACCESO AL MAR " PLAYA DE LOS GENOVESES" (SGAM-01).
- ANEXO II. JUSTIFICACION DE LAS DIMENSIONES DEL APARCAMIENTO.

ANEXO I. FICHA REGULADORA DEL SISTEMA GENERAL DE ACCESO AL MAR. SGAM-01

SISTEMA GENERAL DE ACCESO AL MAR PARA LA PLAYA DE LOS GENOVESE (SGAM-01)	
Clase de suelo	NO URBANIZABLE

DATOS GENERALES

El Sistema General de Aparcamiento Genoveses está destinado a prestar el servicio público de acceso y aparcamiento.

SUPERFICIE: 15.752 m²

El sistema general se clasifica como suelo no urbanizable atendiendo a su condición de dotación de uso y titularidad pública al servicio de las playas no urbanas del entorno (Genoveses)

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

No se adscribe a ningún sector ni área de reparto.

GESTIÓN (O.E.)

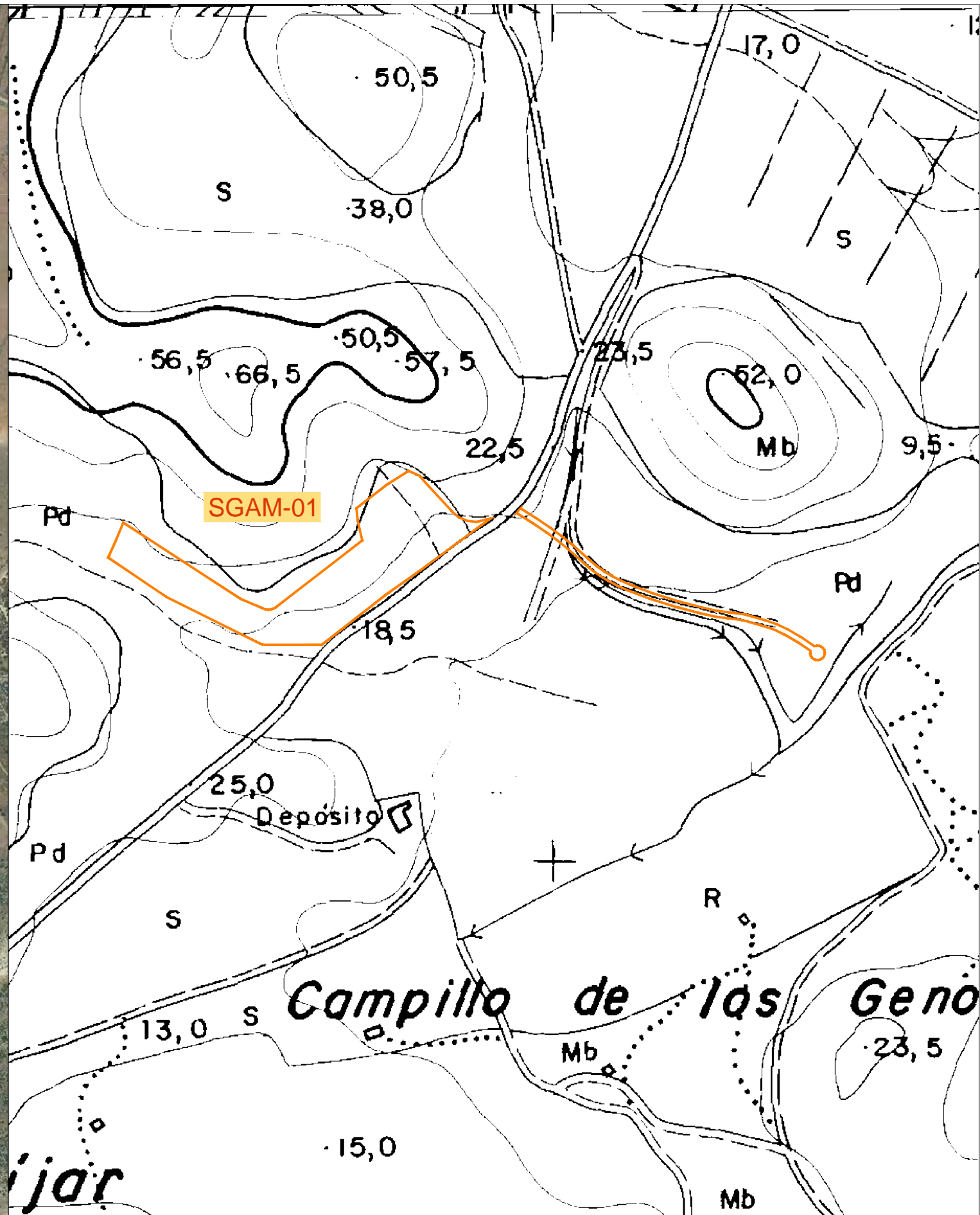
OBTENCION DE LAS RESERVAS DE SUELO

Los terrenos correspondientes al sistema general, al no estar adscritos ni incluidos en áreas 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 PROYECTO DE OBRAS que contemple las obras de urbanización necesarias para facilitar la implantación del área de aparcamientos..

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



SISTEMAS GENERALES

Sistema General SGAM-01

ESQUEMA:

(1059)4-3

INNOVACIÓN DE PGOU

Expte.- M.P. 3/2012 - SGAM-01(Genoveses)

Noviembre 2012

Fichas de Gestión y Planeamiento

Escalas 1/2000

ANEXO II. DIMENSIONAMIENTO DEL AREA DE APARCAMIENTO.

ANEXO II. DIMENSIONAMIENTO DEL AREA DE APARCAMIENTO.

Anejo II.1. Cuestiones previas.

La determinación de las dimensiones de las áreas de aparcamiento necesarias se encuentra relacionada directamente con el uso de la playa, más concretamente con su capacidad de carga recreativa.

De forma genérica, la capacidad de carga recreativa de una playa se refiere a la cantidad y tipo de usuarios que puede soportar una playa sin que produzcan un impacto inaceptable desde el punto de vista ambiental y social. A este respecto se consideran dos aspectos fundamentales:

- la componente biofísica que se refiere a la integridad del recurso-base (en este caso la playa y su entorno)
- y la componente asociada a la percepción, la cual tiene en cuenta el grado de satisfacción del usuario

Las playas objeto de estudio y sus características físicas esenciales se resumen en el siguiente cuadro:

DENOMINACION	LONGITUD (m)	ANCHO (m)	SUPERFICIE (m ²)
Los Genoveses	1.180	40	47.200
Cala de Los Amarillos	100	15	1.500
Cala Principe	120	30	3.600
Cala Chica	225	30	6.750
Calas del Barronal	100	20	2.000
Monsul	300	45	13.500
Cala de la Media Luna	185	30	5.550
Cala Carbón	150	10	1.500
Cala Rajá	120	10	1.200
Cala Arena	70	15	1.050
			83.850

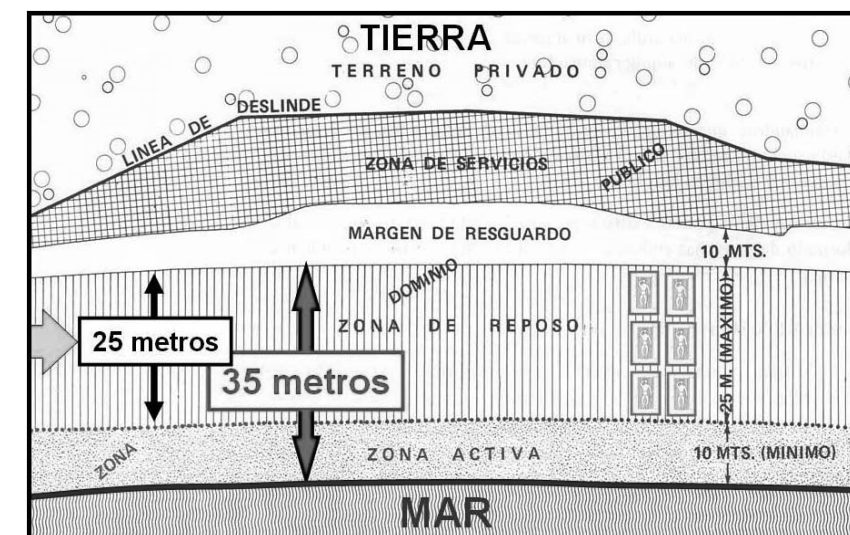
Estas playas se caracterizan por tener una superficie útil limitada de tal forma que en algunos periodos, están cerca del nivel de saturación sobre todo en los picos de temporada turística.

Este nivel de saturación se ha establecido en una superficie disponible de 4 m²/usuario (MOP, 1970), aunque dicho valor entendemos que no es recomendable dadas las condiciones naturales de estas y el tipo de usuario que demanda su uso.

Al analizar la capacidad de carga de las playas del Mediterráneo, los autores más reconocidos coinciden en establecer un rango de los valores potenciales de superficie de playa por usuario, que van desde 6 m²/usuario para playas utilizadas intensamente hasta 25 m²/usuario en casos de zonas turísticas de muy alta calidad. Hay que tener en cuenta que, la disponibilidad de superficie de playa normalmente está directamente relacionada con la calidad del área, siendo típico que las playas con muy poca superficie disponible por usuario se correspondan con zonas con un turismo masivo, que no es nuestro caso ni es una opción deseable ni admisible.

Anejo II.2. Zonificación de la playa

Considerando el uso recreativo de las playas éstas se pueden dividir transversalmente en cuatro zonas principales, (MOP, 1970):



- La zona activa o de inmersión, es el área en las inmediaciones de la línea de orilla. Debe y suele estar libre de elementos estáticos, aunque en algunas áreas se permite de forma temporal el material requerido para deportes náuticos. Esta es la zona de transición entre la playa emergida y la sumergida.
- La zona de reposo o descanso, es el área donde se instalan la mayoría de los usuarios y, en consecuencia, donde están normalmente instaladas las sombrillas y hamacas. En esta zona no se localizan los servicios para los usuarios a menos que la playa sea demasiado estrecha.

- La zona de servicio, es la zona más interna de la playa y es donde se localizan los servicios e instalaciones para los usuarios tales como, duchas, parques infantiles, vestuarios, bares, etc.

En playas anchas se puede considerar un área adicional, la zona de resguardo o seguridad, que actúa como transición entre las zonas de descanso y servicio. Este área sirve para acomodar a usuarios en el caso de que la zona de descanso sea insuficiente.

El tamaño de cada una de estas zonas depende del ancho de la playa y, en la tabla 1, pueden verse algunos valores orientativos para playas anchas y estrechas. Aunque teóricamente el ancho de la zona de descanso podría incrementarse tanto como fuese necesario a medida que aumentase el número de usuarios, lo cierto es que, en la mayoría de los casos, éstos prefieren concentrarse cerca de la orilla antes que dispersarse por toda la playa. De hecho, los usuarios más cualificados perciben la excesiva anchura de la playa como un "problema".

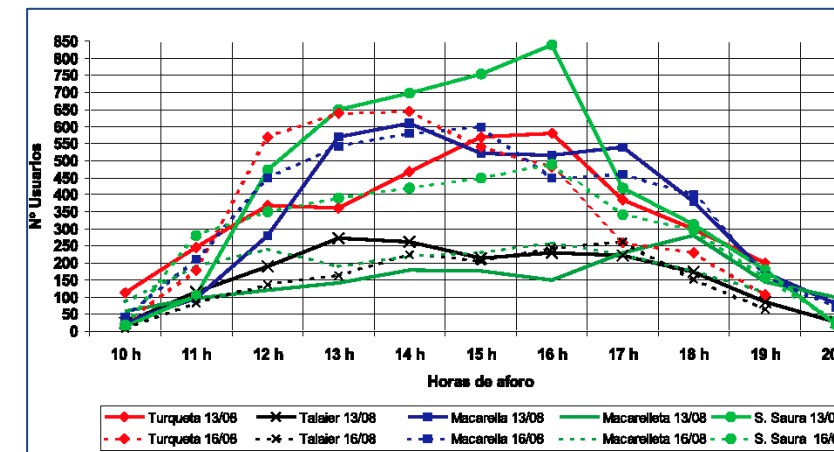
Tabla 1. Dimensiones orientativas (en m) de las zonas en que se puede dividir una playa desde el punto de vista de su uso recreativo (adaptado de MOP, 1970).

ZONAS	PLAYAS ANCHAS (> 50 m)	PLAYAS ESTRECHAS (< 50m)
activa	15	10
descanso	25	20
seguridad	10	10
servicio	variable	resto

Anejo II.3. Modelo de frecuentación de playas

Otro dato fundamental para establecer una ordenación del acceso a las playas es su modelo de frecuentación. Este modelo es una representación del uso horario de playas puede realizarse mediante curvas de ocupación o frecuentación, siendo ésta una metodología que puede utilizarse para estudios de planificación litoral.

Como referencia, y en ausencia de encuestas locales optamos el publicado por Xabier Roig para las playas del entorno de Ciutadella, en las Islas Baleares. Este modelo se representa en la siguiente figura:



El modelo muestra que existe una clara concentración en el período de máximo uso de cada una de las playas, en donde las puntas se dan entre las 13 y las 17 h, independientemente del día de aforo. Asimismo se comprueba que la afluencia a la playa se concentra entre las 11:30 y 12:30 horas y la salida entre las 17:30 y las 18.30 horas.

Anejo II.4. Determinación de la capacidad de carga recreativa óptima de las playas objeto de estudio.

Para las playas objeto de estudio establecemos los siguientes parámetros:

- Ancho de la zona de reposo. Dimensión variable en función del ancho medio de la playa, cuyo valor se resume en el cuadro siguiente.
- Superficie potencial de playa por usuario: 25 m²/usuario. Es el valor de referencia para las playas de máxima calidad.

DENOMINACION	ANCHO ZONA DE REPOSO (m)
Genoveses	20
Cala de Los Amarillos	5
Cala Principe	20
Cala Chica	20
Calas del Barronal	10
Monsul	20
Cala de la Media Luna	20
Cala Carbón	5
Cala Rajá	5
Cala Arena	5

De lo expuesto en epígrafes anteriores resulta la siguiente capacidad recreativa para cada playa:

DENOMINACION	SUPERFICIE ZONA DE REPOSO (m²)	USUARIOS OPTIMOS (personas)
Genoveses	23.600	944
Cala de Los Amarillos	500	20
Cala Principe	2.400	96
Cala Chica	4.500	180
Calas del Barronal	1.000	40
Monsul	6.000	240
Cala de la Media Luna	3.700	148
Cala Carbón	750	30
Cala Rajá	600	24
Cala Arena	350	14
		1.736

Anejo II.5. Saturación puntual de la playa.

En el epígrafe anterior hemos expuesto la capacidad de carga ideal en función del mayor nivel de satisfacción del usuario de la playa, pero esta situación, puntualmente, no se corresponde con la demanda real de las playas.

Durante los fines de semana de julio y agosto y en la segunda y tercera semana de agosto se produce una intensificación de la demanda de uso de las playas estudiadas, demanda que entendemos debe ser atendida aunque se produzca una relajación de los niveles óptimos de utilización de la misma.

Las razones que a nuestro juicio justifican esta propuesta son tres:

- Imposibilitar el uso de la playa en esas fechas con el objeto de mantener unos extraordinarios niveles de utilización no es una medida que socialmente pueda implantarse sin una respuesta beligerante por parte de los afectados y de los agentes económicos de la zona.
- La restricción de uso a niveles óptimos (25 m²/usuario) necesita, a nuestro juicio, de una implantación progresiva que permita la percepción social del beneficio económico y ambiental de la propuesta.
- Modular la capacidad de uso de las playas, admitiendo inicialmente las puntas de demanda, no puede causar un daño ambiental apreciable ya que es el consolidado en la actualidad sin que consten síntomas de deterioro en el ecosistema.

Para estimar las puntas en la demanda podemos recurrir a los conteos de vehículos realizados en los accesos a la playas de Genoveses, Monsul y Barronal por la Consejería de Medio Ambiente, conteos que han tenido como valores máximos en torno a 1.000 vehículos durante la fiestas del 15 de agosto. Aplicando los mismo parámetros de superficie de playa utilizable para el reposo obtenemos que en los periodos de "saturación" la superficie de playa por usuario sería de 15 m², valor inferior al óptimo (25 m²/usuario) pero muy superior a los 6 m²/usuario recomendado para playas de uso intenso (urbanas)

Siguiendo la metodología expuesta la capacidad recreativa de las playas sería la siguiente:

DENOMINACION	SUPERFICIE ZONA DE REPOSO (m²)	USUARIOS SATURACION (personas)
Genoveses	23.600	1.573
Cala de Los Amarillos	500	33
Cala Principe	2.400	160
Cala Chica	4.500	300
Calas del Barronal	1.000	67
Monsul	6.000	400
Cala de la Media Luna	3.700	247
Cala Carbón	750	50
Cala Rajá	600	40
Cala Arena	350	23
		2.893

Anejo II.6. Determinación de la capacidad y superficie de aparcamiento necesarias.

Para la determinación de la capacidad de los aparcamientos necesarios partimos de las siguientes estimaciones:

- Ocupación del vehículo: 2 usuarios/vehículo.
- Superficie de aparcamiento: 25 m²/ vehículo.
- Nº usuarios: los correspondientes a la demanda punta (2.893 usuarios)

Con estas premisas obtenemos los siguientes resultados:

SUPERFICIE NECESARIA DE APARCAMIENTO			
DENOMINACION	USUARIOS (personas)	VEHICULOS (ud)	SUPERFICIE DE APARCAMIENTO (m²)
Genoveses	1.573	787	19.667
Cala de Los Amarillos	33	17	417
Cala Principe	160	80	2.000
Cala Chica	300	150	3.750
Calas del Barronal	67	33	833
Monsul	400	200	5.000
Cala de la Media Luna	247	123	3.083
Cala Carbón	50	25	625
Cala Rajá	40	20	500
Cala Arena	23	12	292
	2.893	1.447	36.167

Anejo II.7. Disponibilidad actual de aparcamientos.

Como primer paso para una propuesta de ordenación de las áreas de aparcamiento de servicio a las playas debemos analizar la disponibilidad actual de los mismos.

DENOMINACION	VEHICULOS (ud)	SUPERFICIE APARCAMIENTO (m²)
Genoveses	216	5.398
Cala de Los Amarillos	0	0
Cala Principe	0	0
Cala Chica	0	0
Calas del Barronal	0	0
Monsul	148	3.691
Cala de la Media Luna	59	1.472
Cala Carbón	0	0
Cala Rajá	0	0
Cala Arena	0	0
	423	10.561

Habría que señalar que el único aparcamiento aceptable es construido recientemente en Monsul dado que el de Media Luna ha sido clausurado por la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente y el de Genoveses es necesaria trasladarlo por las razones expuestas en la presente innovación.

Por lo tanto a los efectos de nuestro cómputo solo puede considerarse la existencia de 148 plazas y 3.691 m² de superficie.

Anejo II.8. Déficit de aparcamientos respecto de los necesarios en la hipótesis expuesta.

De la comparación entre las necesidades expuestas en el epígrafe 1.6 y la disponibilidad descrita en el epígrafe 1.7 se deduce un déficit generalizado que se resume en el siguiente cuadro:

DENOMINACION	NECESARIOS		DISPONIBLES		DEFICIT	
	VEHICULOS (ud)	SUPERFICIE APARCAMIENTO (m²)	VEHICULOS (ud)	SUPERFICIE APARCAMIENTO (m²)	VEHICULOS (ud)	SUPERFICIE APARCAMIENTO (m²)
Genoveses	787	19.667	0	0	-571	-14.267
Cala de Los Amarillos	17	417	0	0	-17	-417
Cala Principe	80	2.000	0	0	-80	-2.000
Cala Chica	150	3.750	0	0	-150	-3.750
Calas del Barronal	33	833	0	0	-33	-833
Monsul	200	5.000	148	3.691	-52	-1.300
Cala de la Media Luna	123	3.083	0	0	-123	-3.083
Cala Carbón	25	625	0	0	-25	-625
Cala Rajá	20	500	0	0	-20	-500
Cala Arena	12	292	0	0	-12	-292
	1.447	36.167	148	3.691	-1.299	-32.467

Del cuadro anterior concluimos que existe un déficit de 1.229 plazas de aparcamiento que equivale a una superficie de aparcamiento de 32.467 m².

Anejo II.9. Criterios para la ordenación de las áreas de aparcamiento y propuestas de actuación.

El principal criterio de actuación es el de establecer los usuarios máximos que, por razones ambientales y de calidad de uso, van a permitirse en cada playa. Este límite de usuarios se ha cuantificado en epígrafes anteriores.

Hay que tener en cuenta que las estadísticas disponibles sobre asistencia a las playas son escasas y muy recientes por lo que el grado de incertidumbre sobre la proyección de demanda de aparcamientos es muy elevado.

En estas circunstancias se ha optado por plantear un ampliación de la capacidad del aparcamiento de la playa de Los Genoveses para que, conjuntamente con el aparcamiento de Monsul, alcance una capacidad equivalente aproximadamente al 50% de las necesidades previstas, asumiendo el transporte público y los accesos a pie o en bicicleta el resto de la demanda previsible.

La propuesta traslada el aparcamiento actual y amplía su capacidad hasta las 500 plazas para junto con el aparcamiento de Monsul ofrecer una capacidad conjunta de 650 plazas aproximadamente. Con ello se amplía significativamente la dotación actual, lo cual ya es una mejora, a la vez que se reserva al transporte público la mitad de la demanda prevista.

El resultado tras la innovación del PGOU será el siguiente:

DENOMINACION	APARCAMIENTOS	
	PLAZAS (ud)	SUPERFICIE (m ²)
Genoveses	500	14.279
Cala de Los Amarillos	0	0
Cala Principe	0	0
Cala Chica	0	0
Calas del Barronal	0	0
Monsul	148	3.691
Cala de la Media Luna	0	0
Cala Carbón	0	0
Cala Rajá	0	0
Cala Arena	0	0
	648	17.970

DOCUMENTO II: PLANOS

1. PLANOS DE INFORMACIÓN.

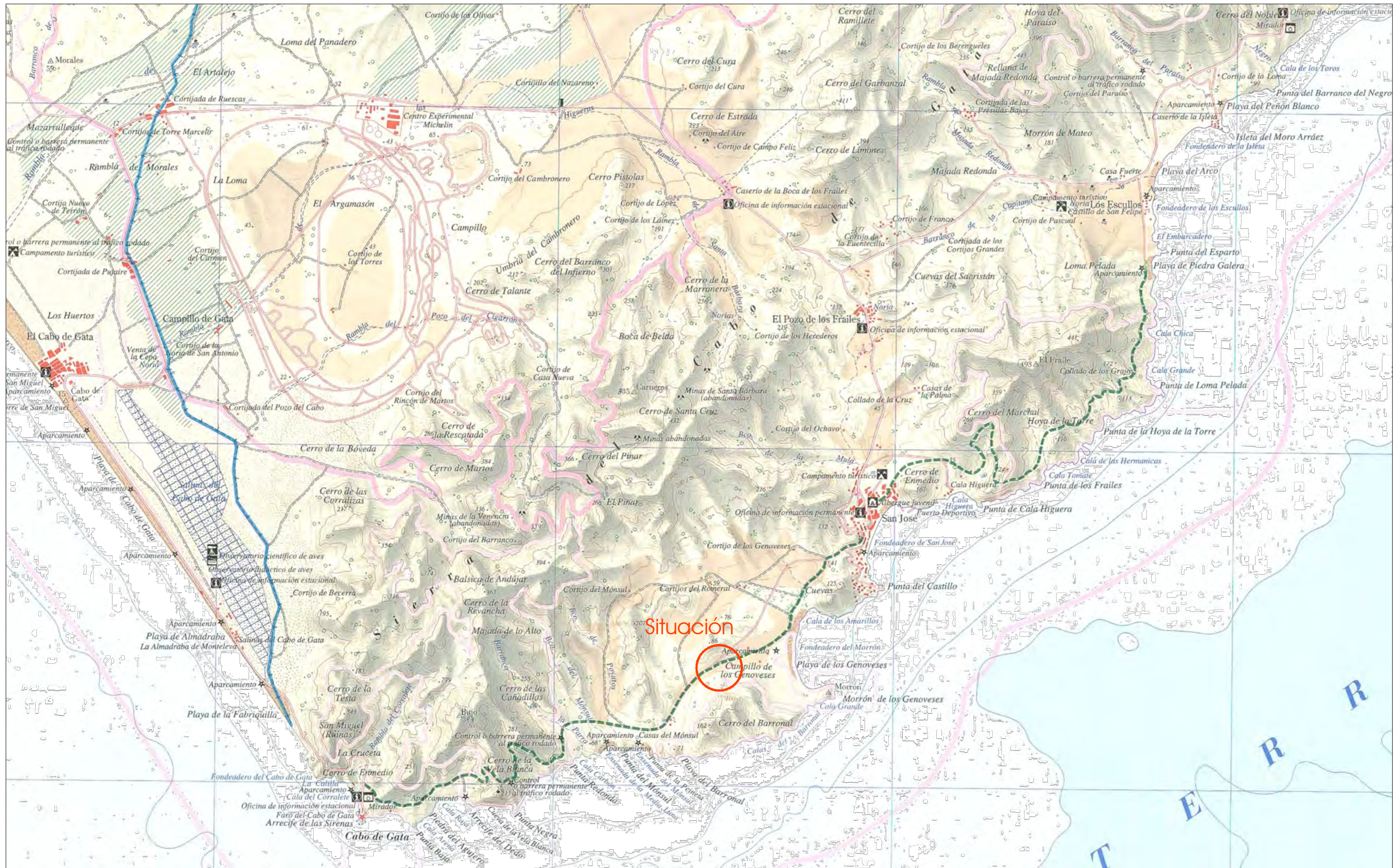
Plano nº I.1.1. Situación.

Plano nº I.1.2. Ordenación Vigente: Ordenación Estructural del Municipio

Plano nº I.1.5. Estructura de la propiedad.

2. PLANOS DE ORDENACIÓN.

Plano nº O.2.1. Ordenación propuesta. Ordenación Estructural del Municipio.



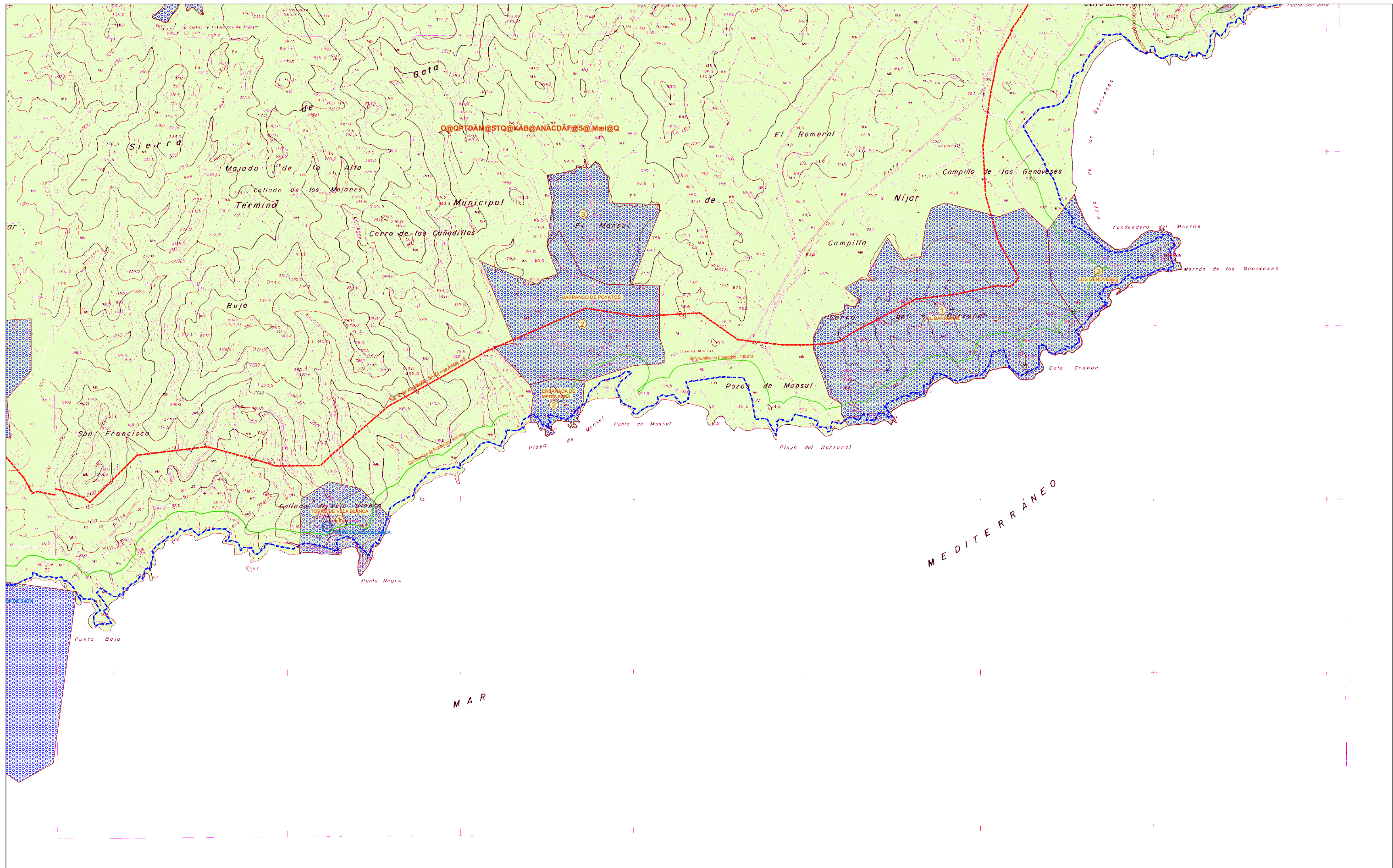
Ayuntamiento de Nijar

INNOVACIÓN DE PGOU

Expte.- M.P. 3/2012 (Genoveses)

Noviembre 2012

INFORMACIÓN Plano de Situación		Plano núm. 1.1.1 Hoja. 1 de 1 Escala. - En formato original A1
-----------------------------------	--	---



DE ESPECIAL PROTEC. POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

- SNU-AR-1.2 PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
- PARGUE NATURAL CABO DE GATA-NÍJAR
- 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 DPMT -Dominio Público Marítimo Terrestre-
- SNU-PC-3.5 CAUCES Y MARGENES
- NÚCLEOS DE POBLACIÓN AISLADA
- 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 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

DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

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

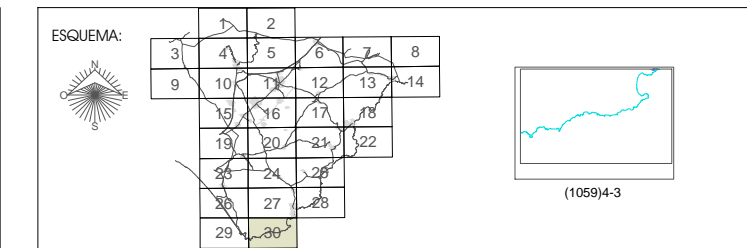
POZOS ● DEPÓSITOS ●

SUELO URBANO - URBANIZABLE

- SU -Suelo Urbano-
- SUO -Suelo Urbanizable Ordenado-
- SUS -Suelo Urbanizable Sectorizado-
- 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.
- CATÁLOGO: C1, C2 y C3



Ayuntamiento de Níjar

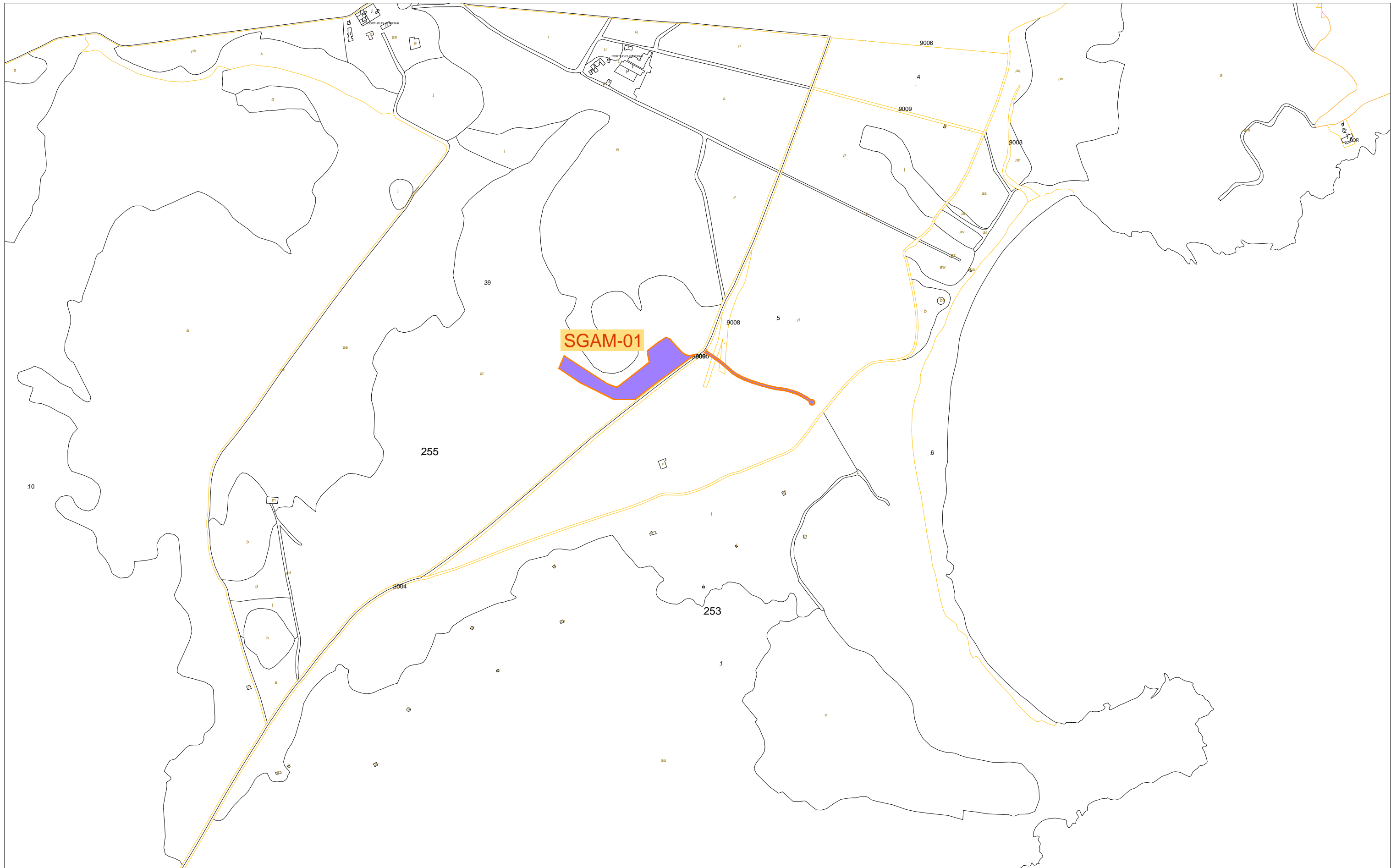
INNOVACIÓN DE PGOU

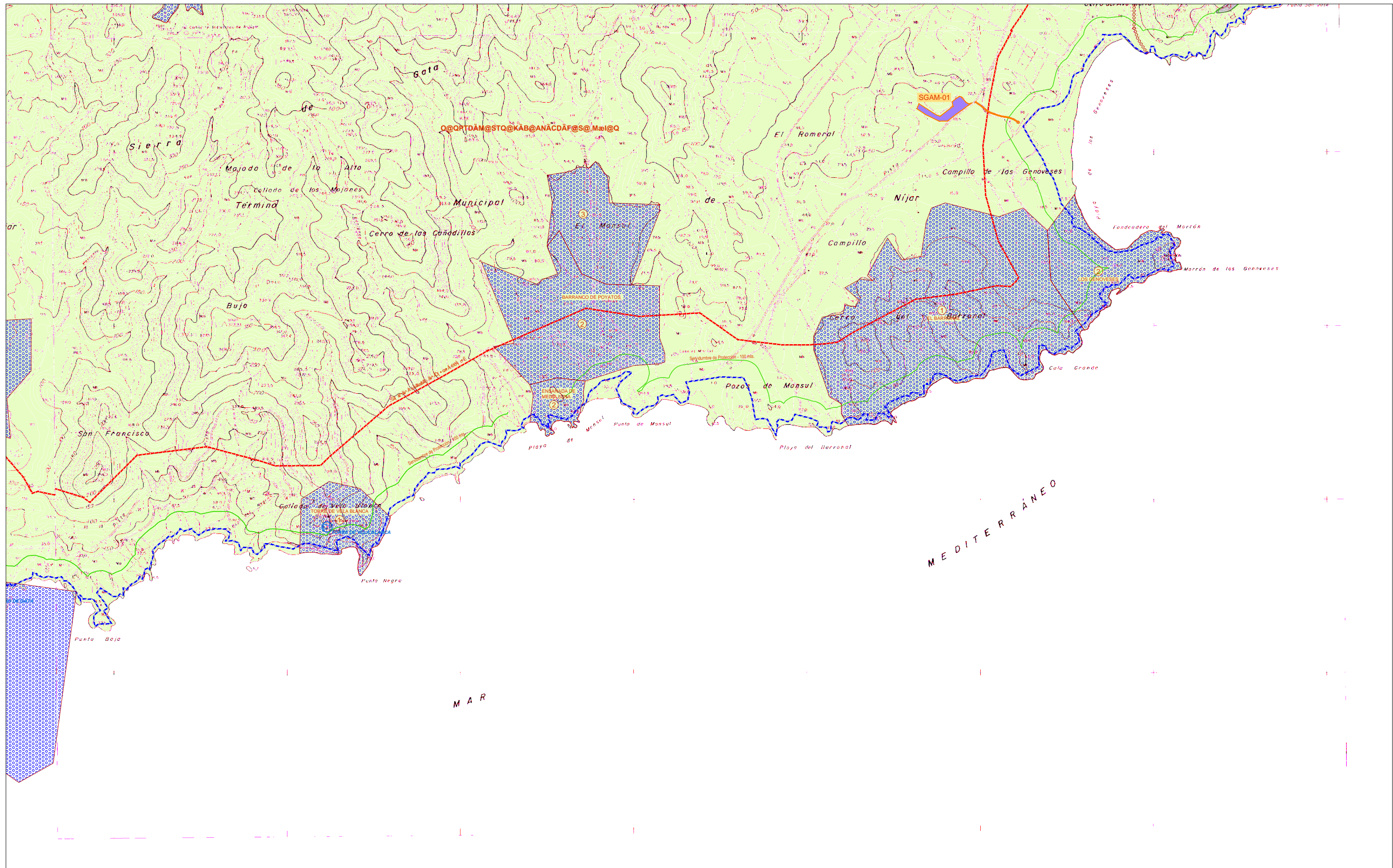
Expte.- M.P. 3/2012 - SGAM-01 (Genoveses)

Noviembre 2012

INFORMACIÓN
Planeamiento Vigente
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO

Plano núm. 1.1.2
Hoja. 1 de 1
Escala. 1/10.000
En formato original A1





DE ESPECIAL PROTEC. POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

- SNU-AR-1.2 PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
- PARGUE NATURAL CABO DE GATA-NÍJAR
- 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 DPMT -Dominio Público Marítimo Terrestre-
- SNU-PC-3.5 CAUCES Y MARGENES
- NÚCLEOS DE POBLACIÓN AISLADA
- 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 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

DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

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

POZOS ● DEPÓSITOS ●

SUELO URBANO - URBANIZABLE

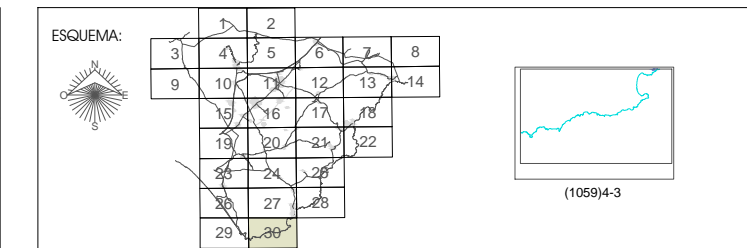
- SU -Suelo Urbano-
- SUO -Suelo Urbanizable Ordenado-
- SUS -Suelo Urbanizable Sectorizado-
- SUNC -Suelo Urbano No Consolidado

SISTEMAS GENERALES

- Sistema General

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.- M.P. 3/2012 - SGAM-01(Genoveses)
Noviembre 2012

ORDENACIÓN
Ordenación Propuesta
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO

Plano núm. O.2.1
Hoja. 1 de 1
Escala. 1/10.000
En formato original A1