

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

**REVISIÓN PARCIAL del PGOU**  
**Resumen ejecutivo**

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NÍJAR.

SEPTIEMBRE 2012.



**Ayuntamiento de Níjar**



## RESUMEN EJECUTIVO

### 1.- OBJETO DE LA INNOVACIÓN.

El objeto de la presente innovación se concreta en los siguientes epígrafes:

- Uno.** Delimitación del Sistema General de Infraestructura del Transporte (SGIT), destinado a "CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCIAS (ZAL ALMERIA)", de Interés Autonómico, para la implantación de la instalación del mismo nombre. Esta actuación implica la modificación del actual sector I-6, parcialmente incluido en el nuevo sistema general. Se ubica al este de la autovía E-15/A-7, en el enlace NIJAR-SAN JOSE (PK-479) y al sur de la carretera provincial AL-3108, con una superficie de 107,37 has.
- Dos.** Delimitación de cuatro nuevos sectores de suelo urbanizable, en la categoría de sectorizado, para usos productivos vinculados a los enlaces de la autovía E-15/A-7 y al corredor ferroviario de alta velocidad Murcia-Almería:
- SUSA AE-02; RODENAS NORTE; ubicado al oeste de la autovía E-15/A-7, en el enlace NIJAR-SAN JOSE (PK-479), con una superficie de 107,37 has. Esta actuación implica la modificación del actual sector I-6 parcialmente incluido.
  - SUSA-AE-05; CORTIJO PAVÓN (JABONERO NORTE); ubicado al este de la autovía E-15/A-7, en el enlace EL JABONERO (PK-475), con una superficie de 17,28 has.
  - SUSA-AE-07; VENTA DEL POBRE NORTE; ubicado al este de la autovía E-15/A-7, en el enlace CARBONERAS (PK-494) y al norte de la carretera nacional N-341, con una superficie de 9,36 has.
  - SUSA-AE-08; VENTA DEL POBRE SUR; ubicado al este de la autovía E-15/A-7, en el enlace CARBONERAS (PK-494) y al sur de la carretera nacional N-341, junto al suelo industrial existente, con una superficie de 2,63 has.
- Tres.** Ampliación del sector I-5, SUSA AE-06; ubicado al oeste del enlace de la autovía E-15/A-7 "EL JABONERO" (P.K.475), hasta una superficie de 28,18 has, adecuada a los nuevos usos productivos vinculados a infraestructuras de accesibilidad proyectadas.
- Cuatro.** Delimitación de un nuevo sector de suelo urbanizable, en la categoría de sectorizado, SUSA-AE-09; "CAMINO DEL CAMPO" para sustituir al sector I-6, el único vinculado a la Villa de Níjar de los previstos en el PGOU y que desaparece parcialmente al incluirse en los sectores "RODENAS NORTE" y "CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCIAS (ZAL ALMERIA)".

Este sector se vincula a los usos productivos artesanales y minoristas de la Villa de Níjar. Se ubica al sur de la carretera provincial AL-3106, junto a su intersección con el Camino del Campo. Su superficie es de 5,68 has.

- Cinco.** Cambio de uso, de residencial a actividades productivas, y ampliación del antiguo sector SL-1, SUSA-AE-10, con una superficie de 37,56 has., adecuándolo a los nuevos usos productivos vinculados a las infraestructuras de accesibilidad proyectadas.
- Seis.** Modificación de la delimitación, reduciéndose su superficie, del actual sector SUSA-I-6 debido a la clasificación del sector AE-02 y SGIT-ZAL.
- Siete.** Establecimiento de los sistemas generales viarios necesarios para garantizar la accesibilidad a los sectores incluidos en cada una de las áreas de reparto: y al Sistema General de Infraestructura del Transporte incluido en el área de reparto LOGÍSTICA:

El sistema general viario SG-V-01, vinculado a las áreas de reparto LOGÍSTICA y RODENAS está compuesto por la reserva de suelo para los siguientes elementos:

- Remodelación del enlace de la autovía E-15/A-7 "EL JABONERO" (P.K.475), actuando en ambos márgenes mediante la disposición de glorietas en los lazos del actual semienlace.
- Vial que, por la margen derecha e izquierda de la autovía A-7, conecta el enlace P.K.475 de la autovía E-15/A-7 con el centro de transporte de mercancías(SIGT-ZAL)y el sector SUSA AE-02 previstos junto al enlace "NÍJAR-SAN JOSÉ" (PK-479).
- Remodelación el enlace "NÍJAR-SAN JOSÉ (PK-479)" modificando las glorietas del actual enlace de pesas.
- Nueva glorieta en la AL-3107, al norte del enlace P.K.475 de la autovía E-15/A-7 para facilitar el acceso al sector SUSA AE-02

El sistema general viario SG-V-02, vinculado al área de reparto SALADAR está compuesto por la reserva de suelo para los siguientes elementos:

- Remodelación el enlace "CAMPOHERMOSO" (PK-487) de la autovía E-15/A-7.)" modificando la glorieta actual de su margen izquierda y disponiendo una nueva glorieta en su margen derecha.

- Vial que, por la margen izquierda de la autovía A-7, conecta el enlace P.K.487 de la autovía E-15/A-7 con el sector SUSA AE-10.

El sistema general viario SG-V-03, vinculado al área de reparto VENTA DEL POBRE está compuesto por la reserva de suelo para los siguientes elementos:

- Remodelación de la glorieta ubicada en la N-341 que da acceso al hotel y al campo de fútbol.
- Nueva glorieta en el actual acceso a la gasolinera, eliminando la intersección existente.
- Nueva glorieta en la vía de servicio por la que se accede a la zona urbana de Venta del Pobre ubicada en la margen derecha de la autovía A-7/E-15.

**Ocho.** Clasificación de los sistemas generales de infraestructuras (abastecimiento de agua, depuración de aguas residuales y suministro eléctrico) necesarios para garantizar los servicios básicos comunes a los sectores incluidos en cada una de las áreas de reparto:

El sistema general de infraestructuras vinculado a las áreas de reparto LOGÍSTICA y RODENAS está compuesto por los siguientes elementos:

- SG-I-01 Reserva de suelo para una estación de tratamiento de agua potable, depósito de agua potable y depósito de agua no potable.

El sistema general de infraestructuras vinculado a las áreas de reparto VENTA DEL POBRE y SALADAR, está compuesto por los siguientes elementos:

- SG-I-02 Reserva de suelo para una estación de tratamiento de agua potable, depósito de agua potable y depósito de agua no potable.

El sistema general de infraestructuras común a las cuatro nuevas áreas de reparto está compuesto por los siguientes elementos:

- SG-I-03: Reserva de suelo para la ampliación de la estación depuradora de aguas residuales "Genibal".
- SG-I-04: Reserva de suelo para una nueva subestación eléctrica de 132/20 Mva. de potencia.

**Nueve.** Delimitación de cuatro nuevas áreas de reparto: Logística, Rodenas, Venta del Pobre y Saladar.

**Diez.** Establecimiento de la figura del Plan Especial para la concreción de los sistemas generales viarios y de las infraestructuras de servicios comunes que sean necesarios para el desarrollo de los nuevos sectores así como sus condiciones de financiación, desarrollo y ejecución.

**Once.** Delimitación de un ámbito de suelo urbanizable no sectorizado denominado SUNS-RODENAS ESTE; ubicado al este de la autovía E-15/A-7, en el enlace NIJAR-SAN JOSÉ (PK-479) y al norte de la carretera provincial AL-3108, con una superficie de 83,76 has cuyo objetivo principal es constituir una reserva de suelo para el crecimiento, a medio plazo, de los suelos productivos y logísticos colindantes.

**Doce.** Modificación del capítulo IV del PGOU añadiendo los nuevos usos vinculados a las actividades logísticas y del transporte de mercancías y adaptación de la definición de la categoría 5º, de grandes centros comerciales a grandes superficies minorista según la definición establecida en la LCIA en el art. 23.

**Trece.** Modificación del capítulo VII del PGOU "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN del PGOU" añadiendo regulación de la protección de las vías de comunicación nacionales, las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental que deben de incluir los proyectos de urbanización y la regulación de la protección de las servidumbres ferroviarias.

**Catorce.** Introducción de un nuevo capítulo en el PGOU, Capítulo XI: "NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO", necesario para subsanar la ausencia de regulación en el PGOU vigente de esta categoría de suelo.

**Quince.** Modificación de las fichas reguladoras de los sectores incluidos en el ÁREA DE REPARTO "INDUSTRIAL" que no han iniciado su actividad de desarrollo, adecuando su regulación a la legislación vigente y a las nuevas condiciones demandadas por la actividad económica y redacción de la ficha reguladora de la mencionada área de reparto, ficha de la que carece en el PGOU vigente.

**Dieciséis.** Modificación de la cartografía de ordenación estructural de municipio adaptando las servidumbres aeronáuticas al Real Decreto 1837/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Almería (B.O.E. nº 25, de 29 de enero de 2010).

**Diecisiete.** Modificación de la cartografía de ordenación estructural de municipio incorporando el Sistema General Ferroviario conforme al “Estudio Informativo Complementario del Corredor Mediterráneo de Alta Velocidad: Tramo Murcia–Almería. (Provincia de Almería)” fue aprobado definitivamente mediante Resolución del Secretario de Estado de Planificación e Infraestructuras de fecha de 26 de octubre de 2010 (BOE de 9 de diciembre).

Una descripción pormenorizada de las actuaciones previstas se expone en los siguientes epígrafes.

Se adjunta un plano en el que se encuadran en el ámbito del término municipal los sectores y el Sistema General de Infraestructura del Transporte objeto de reclasificación. También se adjunta otro plano en el que se identifican los ámbitos que ya eran urbanos o urbanizables en el planeamiento revisado.

**1.1.- Delimitación del Sistema General de Infraestructura del Transporte (SGIT), “CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS (ZAL ALMERIA)”, Área Logística de Interés Autonómico, para la implantación de la instalación del mismo nombre. (SGIT-ZAL).**

Actuación en fase de proyecto, que pretende dotar al área de Almería de una Zona de Actividades Logísticas (ZAL) vinculada a los puertos de Almería y Carboneras y con accesibilidad al viario de alta capacidad y al ferrocarril.

Se ubica al este de la autovía E-15/A-7, en el enlace NIJAR-SAN JOSE (PK-479) y al sur de la carretera provincial AL-3108, con una superficie de 178,08 has. Su delimitación y concreta ubicación se describen en la ortofotografía adjunta.

Viene determinada esta propuesta por la ORDEN de 17 de abril de 2009, de la CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES por el que se da inicio al procedimiento para la promoción y establecimiento del Centro de Transportes de Mercancías de interés autonómico ZAL de Almería y se encomienda a la Agencia Pública de Puertos de Andalucía la elaboración y tramitación de su Plan Funcional (Anexo I), actualmente en fase de elaboración.

La administración urbanística actuante será la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía.

Su sistema de actuación es el de expropiación y su instrumento urbanístico de desarrollo es el Plan Especial de Interés Supramunicipal.

Constituye el área de reparto denominada LOGÍSTICA.

Resuelve, esencialmente, sus sistemas generales viarios y sus infraestructuras básicas con el área de reparto RODENAS

Se encuentra afectado por el trazado ferroviaria, haciendo referencia en su ficha reguladora a la correspondiente Lina de Alta Velocidad aprobada y a que atraviesa de este a oeste el sector,

Su ficha reguladora (anexo IV) define sus condiciones de aprovechamiento, usos, determinaciones estructurales y las pormenorizadas de carácter vinculante.

Esta actuación implica la modificación del actual sector I-6, que parcialmente se incluye en este nuevo sistema general.



**1.2.- Delimitación del sector de suelo urbanizable, en la categoría de sectorizado, RODENAS NORTE , para usos productivos vinculados a los enlaces de la autovía E-15/A-7 y al corredor ferroviario de alta velocidad Murcia-Almería. (SUSA AE-2).**

Se ubica al oeste de la autovía E-15/A-7, en el enlace NIJAR-SAN JOSE (PK-479), con una superficie de 110,59 has. Su delimitación y concreta ubicación se describen en la ortofotografía adjunta.

Viene determinada esta propuesta por la modificación del convenio urbanístico denominado "FINCA RODENAS". (Anexo II), por el que se obliga a la cesión de una finca de 120 has.

La administración urbanística actuante es el Ayuntamiento de Níjar.

Su sistema de actuación es el de compensación y su instrumento urbanístico de desarrollo es el Plan Parcial de Ordenación.

Constituye el área de reparto denominada RODENAS junto a los nuevos sectores delimitados en el enlace EL JABONERO dada la necesidad de resolver de forma conjunta sus sistemas generales viarios y sus infraestructuras básicas.

Se encuentra afectado por el trazado ferroviaria, haciendo referencia en su ficha reguladora a la correspondiente Lina de Alta Velocidad aprobada y a que atraviesa de este a oeste el sector,

Su ficha reguladora (anexo III) define sus condiciones de aprovechamiento, usos, determinaciones estructurales y las pormenorizadas de carácter vinculante.

Esta actuación implica la modificación del actual sector I-6 parcialmente incluido en el nuevo sector.



1.3.- Delimitación del sector de suelo urbanizable, en la categoría de sectorizado, CORTIJO PAVÓN , para usos productivos vinculados a los enlaces de la autovía E-15/A-7 y al corredor ferroviario de alta velocidad Murcia-Almería. (SUSA AE-5).

Se ubica al este de la autovía E-15/A-7, en el enlace EL JABONERO (PK-475), con una superficie de 17,54 has. Su delimitación y concreta ubicación se describen en la ortofotografía adjunta.

Viene determinada esta propuesta por la solicitud de un particular y por el interés público derivado de la necesidad de modificar el enlace en el que se ubica para facilitar la accesibilidad a los sectores del área de reparto RODENAS y al SIGT del área de reparto LOGÍSTICA

La administración urbanística actuante es el Ayuntamiento de Níjar.

Su sistema de actuación es el de compensación y su instrumento urbanístico de desarrollo es el Plan Parcial de Ordenación.

Constituye el área de reparto denominada RODENAS junto a los nuevos sectores delimitados en los enlaces NIJAR Y EL JABONERO dada la necesidad de resolver de forma conjunta sus sistemas generales viarios y sus infraestructuras básicas.

Su ficha reguladora (anexo III) define sus condiciones de aprovechamiento, usos, determinaciones estructurales y las pormenorizadas de carácter vinculante.



**1.4.- Delimitación del sector de suelo urbanizable, en la categoría de sectorizado, VENTA DEL POBRE NORTE, para usos productivos vinculados a los enlaces de la autovía E-15/A-7 y al corredor ferroviario de alta velocidad Murcia-Almería. (SUSA AE-7).**

Se ubica al este de la autovía E-15/A-7, en el enlace CARBONERAS (PK-494), con una superficie de 9,29 has. Su delimitación y concreta ubicación se describen en la ortofotografía adjunta.

Viene determinada esta propuesta por la solicitud de un particular y por el interés público derivado de la necesidad de modificar dos intersecciones en la N-341 para facilitar la accesibilidad a los sectores del área de reparto VENTA DEL POBRE e incluso del propio suelo urbano próximo.

La administración urbanística actuante es el Ayuntamiento de Níjar

Su sistema de actuación es el de compensación y su instrumento urbanístico de desarrollo es el Plan Parcial de Ordenación.

Constituye el área de reparto denominada VENTA DEL POBRE junto al sector VENTA DEL POBRE SUR dada la necesidad de resolver de forma conjunta sus sistemas generales viarios y sus infraestructuras básicas.

Su ficha reguladora (anexo III) define sus condiciones de aprovechamiento, usos, determinaciones estructurales y las pormenorizadas de carácter vinculante.



**1.5.- Delimitación del sector de suelo urbanizable, en la categoría de sectorizado, VENTA DEL POBRE SUR, para usos productivos vinculados a los enlaces de la autovía E-15/A-7 y al corredor ferroviario de alta velocidad Murcia-Almería. (SUSA AE-8)**

Se ubica al este de la autovía E-15/A-7, en el enlace CARBONERAS (PK-494), con una superficie de 2,63 has. Su delimitación y concreta ubicación se describen en la ortofotografía adjunta.

Viene determinada esta propuesta por la solicitud de un particular y por el interés público derivado de la necesidad de modificar dos intersecciones en la N-341 para facilitar la accesibilidad a los sectores del área de reparto VENTA DEL POBRE e incluso del propio suelo urbano próximo.

La administración urbanística actuante es el Ayuntamiento de Níjar.

Su sistema de actuación es el de compensación y su instrumento urbanístico de desarrollo es el Plan Parcial de Ordenación.

Constituye el área de reparto denominada VENTA DEL POBRE junto al sector VENTA DEL POBRE NORTE dada la necesidad de resolver de forma conjunta sus sistemas generales viarios y sus infraestructuras básicas.

Su ficha reguladora (anexo III) define sus condiciones de aprovechamiento, usos, determinaciones estructurales y las pormenorizadas de carácter vinculante.





**1.6.- Ampliación del sector I-5, de suelo urbanizable, en la categoría de sectorizado, para usos productivos vinculados a los enlaces de la autovía E-15/A-7 y al corredor ferroviario de alta velocidad Murcia-Almería. (SUSA AE-6)**

Se ubica al este de la autovía E-15/A-7, en el enlace EL JABONERO (PK-475), con una superficie de 27,96 has. Su delimitación y concreta ubicación se describen en la ortofotografía adjunta.

Viene determinada esta propuesta por la solicitud de un particular y por el interés público derivado de la necesidad de modificar el enlace en el que se ubica para facilitar la accesibilidad a los sectores de las áreas de reparto LOGÍSTICA y RODENAS.

La administración urbanística actuante es el Ayuntamiento de Níjar.

Su sistema de actuación es el de compensación y su instrumento urbanístico de desarrollo es el Plan Parcial de Ordenación.

Constituye el área de reparto denominada RODENAS junto a los nuevos sectores delimitados en los enlaces NIJAR Y EL JABONERO dada la necesidad de resolver de forma conjunta sus sistemas generales viarios y sus infraestructuras básicas.

Su ficha reguladora (anexo III) define sus condiciones de aprovechamiento, usos, determinaciones estructurales y las pormenorizadas de carácter vinculante.



1.7.- Delimitación de un sector de suelo urbanizable, en la categoría de sectorizado, "CAMINO DEL CAMPO" para sustituir al sector I-6, el único vinculado a la villa de Níjar de los previstos en el PGOU y cuya delimitación se modifica y su superficie se reduce al incluirse, parcialmente, en los sectores "RODENAS NORTE" y "CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS". (SUSA AE-9).

Se ubica al sur de la carretera provincial AI-3106, junto a su intersección con el Camino del Campo, con una superficie de 5,68 has. Su delimitación y concreta ubicación se describen en la ortofotografía adjunta.

Viene determinada esta propuesta por la solicitud de un particular y por el interés público derivado de la necesidad de dotar a la Villa de Níjar de suelo productivo, un suelo del que carece por la modificación del antiguo sector I-6, incluyendo parte de su superficie en el sector "RODENAS NORTE" y el Sistema General de Infraestructura del Transporte "CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS (ZAL ALMERIA)".

La administración urbanística actuante es el Ayuntamiento de Níjar.

Su sistema de actuación es el de compensación y su instrumento urbanístico de desarrollo es el Plan Parcial de Ordenación.

Su ficha reguladora (anexo III) define sus condiciones de aprovechamiento, usos, determinaciones estructurales y las pormenorizadas de carácter vinculante.



1.8.- Cambio de uso, de residencial a actividades productivas del sector SL-1 y ampliación del

suelo urbanizable, delimitándose un nuevo sector denominado “SALADAR” adecuándolo a los usos productivos vinculados a las nuevas condiciones de accesibilidad resultantes de las infraestructuras y equipamientos proyectados. (SUSA AE-10).

Se ubica al norte de la autovía entre los enlaces “CAMPOHERMOSO” y “CARBONERAS” de la autovía E-15/A-7, con una superficie de 38,69 has. Su delimitación y concreta ubicación se describen en la ortofotografía adjunta.

Viene determinada esta propuesta por la solicitud de uno de los propietarios mayoritarios del actual sector SL-1 y por el interés público derivado de modificar el uso de un sector que constituiría un nuevo núcleo de población absolutamente desvinculado de la actual estructura de asentamientos.

La administración urbanística actuante es el Ayuntamiento de Níjar

Su sistema de actuación es el de compensación y su instrumento urbanístico de desarrollo es el Plan Parcial de Ordenación.

Su ficha reguladora (anexo III) define sus condiciones de aprovechamiento, usos, determinaciones estructurales y las pormenorizadas de carácter vinculante.



**1.9.- Modificación de la delimitación del sector I-6 del planeamiento vigente debido a las nuevas condiciones surgidas por la clasificación del sector SUS A AE-02 y del SGIT-ZAL.**

Se ubica al este de la autovía E-15/7, en el enlace NIJAR-SAN JOSE (PK-479) y al sur de la carretera provincial AL-3108, con una superficie de 4,06 has. Su delimitación y concreta ubicación se describen en la ortofotografía adjunta.

Viene determinada esta propuesta por el establecimiento del Centro de Transportes de Mercancías de interés autonómico ZAL de Almería y la clasificación del sector SUS A AE-02.

Se modifica la delimitación del sector incluyéndose la parte ubicada al oeste de la autovía en el sistema general SGIT-ZAL y quedando un resto al este de la autovía que a su vez se encuentra dividido en dos ámbitos por los accesos al sector SUS A AE-02 y el trazado de ferrocarril.

La administración urbanística actuante es el Ayuntamiento de Níjar.

Su sistema de actuación es el de compensación y su instrumento urbanístico de desarrollo es el Plan Parcial de Ordenación.

Su ficha reguladora (anexo III) define sus condiciones de aprovechamiento, usos, determinaciones estructurales y las pormenorizadas de carácter vinculante.



1.10.- Clasificación de cuatro sistemas generales viarios para resolver la accesibilidad a los sectores y al Sistema General de Interés Territorial resultantes de la presente innovación.

Los sistemas generales viarios son los siguientes:

Uno. SG-V-01: El sistema general viario SG-V-01, se adscribe a las áreas de reparto LOGÍSTICA y RODENAS y está compuesto por la reserva de suelo para los siguientes elementos:

- SG-V-01.1 Remodelación del enlace de la autovía E-15/A-7 "EL JABONERO" (P.K.475), actuando en ambas márgenes mediante la disposición de glorietas en los ramales del actual semienlace desde las que se accede a los nuevos sectores y a los caminos de servicio de la autovía.
- SG-V-01.2 Vial que, por la margen derecha e izquierda de la autovía A-7, conecta el enlace P.K.475 de la autovía E-15/A-7 con el centro de transporte de mercancías, SGIT-ZAL, previsto junto al enlace "NÍJAR-SAN JOSÉ" (PK-479).
- SG-V-01.3 Remodelación el enlace "NÍJAR-SAN JOSÉ (PK-479)" modificando las glorietas del actual enlace de pesas para incrementar su capacidad.
- SG-V-01.4 Nueva glorieta en la AL-3107, al norte del enlace P.K.475 de la autovía E-15/A-7 para facilitar el acceso al sector SUSA AE-02 y el desdoblamiento del tramo de carretera que la une con el enlace P.K. 475 de la autovía.

SG-V-01.1 y SG-V-01.2



SG-V-01.3, SG-V-01.4 y SG-V-01.2



SG-V-01.2



Dos. SG-V-02: El sistema general viario SG-V-02 se adscribe al área de reparto SALADAR y está compuesto por la reserva de suelo para los siguientes elementos:

- SG-V-02.1 Remodelación el enlace "CAMPOHERMOSO" (PK-487) de la autovía E-15/A-7.)" modificando la glorieta actual de su margen izquierda para aumentar su capacidad y permitir las conexiones con las vías de servicio de la autovía y disponiendo una nueva glorieta en su margen derecha.
- SG-V-02.2 Vial que, por la margen izquierda de la autovía A-7, conecta el enlace P.K.487 de la autovía E-15/A-7 con el sector SUSA AE-10 mediante la ampliación y acondicionamiento de la actual vía de servicio.

### SG-V-02.1 y SG-V-02.2



### SG-V-02.2



Tres. SG-V-03: El sistema general viario SG-V-03 se adscribe al área de reparto VENTA DEL POBRE está compuesto por la reserva de suelo para los siguientes elementos:

- SG-V-03.1 Remodelación de la glorieta ubicada en la N-341 que actualmente da acceso al hotel y al campo de futbol, sustituyendo la isleta central pintada por otra de mayores dimensiones y encintada con bordillo.
- SG-V-03.2 Nueva glorieta en el actual acceso a la gasolinera, eliminando la intersección existente y facilitando el acceso al sector SUSA AE-07 y a la vía de servicio de la N-341.
- SG-V-03.3 Nueva glorieta en la vía de servicio por la que se accede a la zona urbana de Venta del Pobre ubicada en la margen derecha de la autovía A-7/E-15.

### SG-V-03



El prediseño de estos sistemas generales se describe en la adenda tercera.

El instrumento urbanístico para el desarrollo de estos sistemas generales será el **Plan Especial**, uno por sistema general, el cual concretará sus características y podrá ajustar las superficies previstas en la presente innovación.

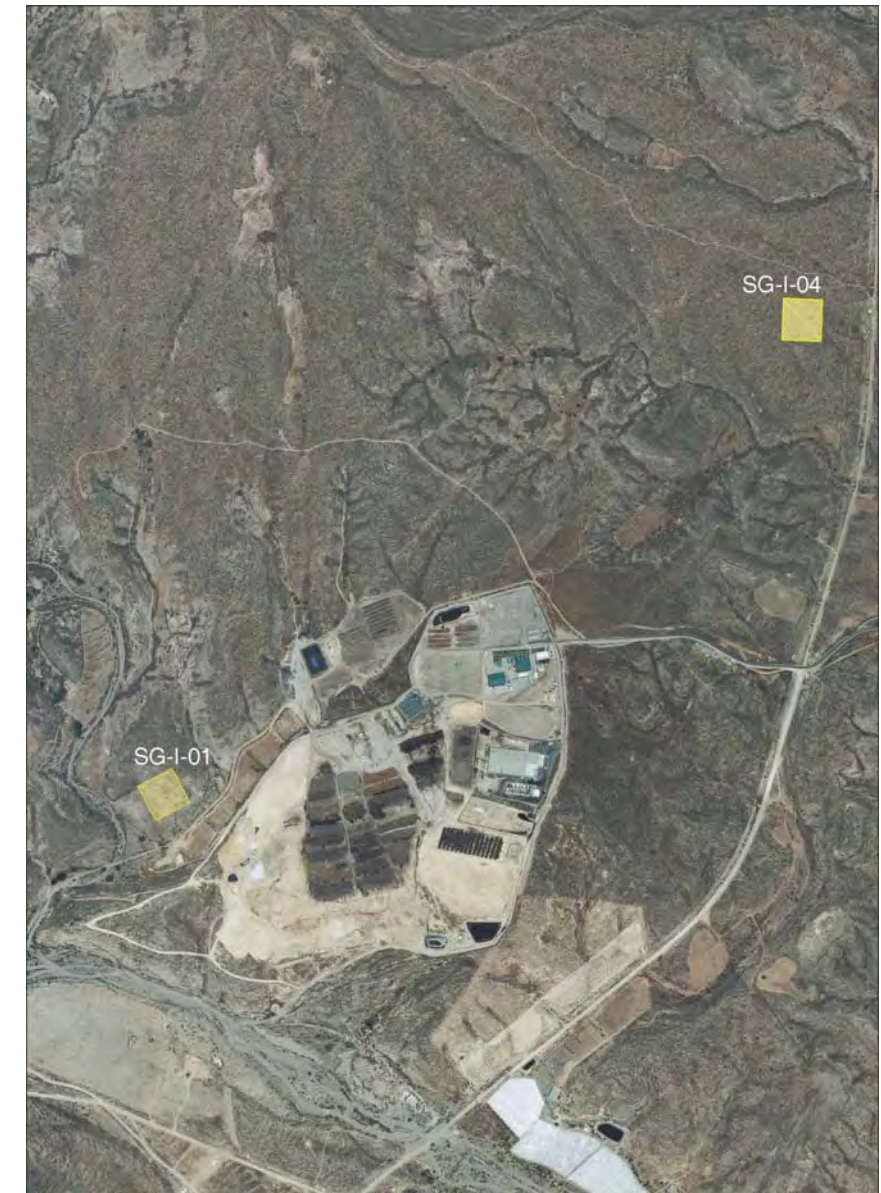
La delimitación del suelo afecto a estos sistemas se describe en las figuras siguientes y sus superficies, condiciones de desarrollo, ejecución y financiación se contienen en sus fichas reguladoras (anexo IV).

1.11.- Clasificación de cuatro sistemas generales para las infraestructuras de los servicios de abastecimiento, depuración y energía eléctrica necesarias para el desarrollo de los nuevos sectores resultantes de la presente innovación.

Uno. SG-I-01: El sistema general SG-I-01, se adscribe a las áreas de reparto LOGÍSTICA y RODENAS y está compuesto por la reserva de suelo para los siguientes elementos:

- Reserva de suelo para una estación de tratamiento de agua potable, depósito de agua potable y depósito de agua no potable.

- SG-I-01 y SG-I-04





Dos. **SG-I-02:** El sistema general SG-I-02, se adscribe a las áreas de reparto VENTA DEL POBRE y SALADAR, y está compuesto por los siguientes elementos:

- Reserva de suelo para una estación de tratamiento de agua potable, depósito de agua potable y depósito de agua no potable.

SG-I-02



Tres. **SG-I-03:** El sistema general SG-I-03, se adscribe a las cuatro nuevas áreas de reparto, y está compuesto por los siguientes elementos:

- Reserva de suelo para la ampliación de la estación depuradora de aguas residuales "Genibal".

SG-I-03



**Cuatro: SG-I-04:** El sistema general SG-I-04, se adscribe a las cuatro nuevas áreas de reparto, y está compuesto por los siguientes elementos:

- Reserva de suelo para una nueva subestación eléctrica de 132/20 Mva. de potencia.

El prediseño de estos sistemas generales se describe en la adenda cuarta.

El instrumento urbanístico para el desarrollo de estos sistemas generales será el Plan Especial, uno por sistema general, el cual concretará sus características y podrá ajustar las superficies previstas en la presente innovación.

La delimitación del suelo afecto a estos sistemas se describe en las figuras siguientes y sus superficies, condiciones de desarrollo, ejecución y financiación se contienen en sus fichas reguladoras (anexo IV).

#### 1.12.- Delimitación de cuatro áreas de reparto constituidas por los sectores y sistemas generales cuya clasificación resulta de la presente innovación.

La clasificación de nuevos sectores de suelo urbanizable, del nuevo sistema general de interés territorial y sus sistemas generales correspondientes implica la necesidad de establecer nuevas áreas de reparto para su gestión, dado que tanto por sus usos como por su ubicación y necesidades de infraestructuras no pueden adscribirse a las áreas de reparto existentes. Se excepcionan de este criterio el sector SUS A I-6 mod. porque proviene del PGOU vigente y el sector SUS A AE-9 que por sus escasas dimensiones, distintos usos y proximidad a la villa de Níjar no es posible vincularlo a otros desarrollos.

El criterio para delimitar las áreas de reparto es geográfico y funcional, conformándose éstas por los sectores y sistemas generales cuyo desarrollo necesariamente debe coordinarse por compartir sistemas generales viarios y de servicios o bien infraestructuras.

El Sistema General de Infraestructura del Transporte, Centro de Transportes de Mercancías de interés autonómico (SGIT-ZAL), por sus obvias peculiaridades, constituye un área de reparto independiente aunque participa en la carga de los sistemas generales del área de reparto colindante.

Las áreas de reparto y los sectores que las constituyen se relacionan a continuación. También se incluyen las cargas de urbanización exteriores a los sectores que les corresponden.

##### 1. ÁREA DE REPARTO "LOGÍSTICA":

- Sistema General de Infraestructura del Transporte, CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS (SGIT-ZAL)

- Sistema General Viario SG-V-01 (\*)
- Sistema General para Infraestructuras SG-I-01 (\*)
- Sistema General para Infraestructuras SG-I-03 (\*)
- Sistema General para Infraestructuras SG-I-04 (\*)
- La construcción de las infraestructuras correspondientes a los sistemas generales (\*)  
(\* en la parte proporcional que le corresponda según establezcan los planes especiales.

##### 2. Área de Reparto "RODENAS"

- Sector RODENAS NORTE (SUSA-AE-2).
- Sector CORTIJO PAVÓN (SUSA-AE-5).
- Sector AMPLIACIÓN SECTOR I-5 (SUSA-AE-6).
- Sistema General Viario SG-V-01 (\*)
- Sistema General para Infraestructuras SG-I-01 (\*)
- Sistema General para Infraestructuras SG-I-03 (\*)
- Sistema General para Infraestructuras SG-I-04 (\*)
- La construcción de las infraestructuras asociadas a los sistemas generales (\*)  
(\* en la parte proporcional que le corresponda según establezcan los planes especiales.

##### 3. Área de Reparto "SALADAR"

- Sector SALADAR (SUSA-AE-10)
- Sistema General Viario SG-V-02.
- Sistema General para Infraestructuras SG-I-02 (\*)
- Sistema General para Infraestructuras SG-I-03 (\*)
- Sistema General para Infraestructuras SG-I-04 (\*)
- La construcción de las infraestructuras asociadas a los sistemas generales (\*)  
(\* en la parte proporcional que le corresponda según establezcan los planes especiales.

##### 4. Área de Reparto "VENTA DEL POBRE"

- Sector VENTA DEL POBRE NORTE (SUSA-AE-7).
- Sector VENTA DEL POBRE SUR (SUSA-AE-8)
- Sistema General Viario SG-V-03.
- Sistema General para Infraestructuras SG-I-02 (\*)
- Sistema General para Infraestructuras SG-I-03 (\*)
- Sistema General para Infraestructuras SG-I-04 (\*)
- La construcción de las infraestructuras asociadas a los sistemas generales (\*)  
(\* en la parte proporcional que le corresponda según establezcan los planes especiales.

La regulación, superficies, condiciones de desarrollo y ejecución de las áreas de reparto se contienen en sus fichas reguladoras (anexo V).

**1.13.- Establecimiento de la figura del Plan Especial como instrumento urbanístico para la concreción de los sistemas generales viarios y de las infraestructuras de servicios comunes que sean necesarios para el desarrollo de los nuevos sectores así como sus condiciones de financiación, desarrollo y ejecución.**

El desarrollo de los sistemas generales y de las infraestructuras comunes a los sectores precisa de un instrumento específico para su desarrollo dado que su ejecución supera el ámbito de las capacidades atribuidas a los propietarios de los sectores o a sus correspondientes juntas de compensación.

La presente innovación ha previsto que los sistemas generales y las obras de infraestructura que correspondan o sean atribuibles a más de un sector se planifiquen y desarrollen mediante planes especiales que promoverá el Ayuntamiento de Níjar. Estos planes especiales contendrán, además del contenido propio de los planes especiales, el siguiente contenido específico:

- Descripción de las obras a ejecutar con el nivel de precisión requerido por las administraciones sectoriales a las que corresponda la posterior aprobación de los proyectos de obras.
- Estimación del coste de las obras a ejecutar.
- Estimación de las indemnizaciones que fueran necesarias.
- Estimación de los costes de gestión.
- Criterios de reparto de los costes de ejecución de dichas obras.
- Cuantificación de las cuotas de urbanización por sector y propietario.
- Programa de ejecución y financiación de las obras.

La planificación, desarrollo y ejecución de los sistemas generales y las infraestructuras de servicios comunes a varios sectores podrá ser promovida por las juntas de compensación de los sectores afectados, cuando hubiera, a tal efecto, acuerdo unánime entre las mismas.

**1.14.- Delimitación de un ámbito de suelo urbanizable, en la categoría de no sectorizado, RODENAS ESTE , para usos productivos vinculados a los enlaces de la autovía E-15/A-7 y al corredor ferroviario de alta velocidad Murcia-Almería. (SUNS)**

Se ubica al oeste de la autovía E-15/A-7, en el enlace NIJAR-SAN JOSE (PK-479), con una superficie de 84,11 has. Su delimitación y concreta ubicación se describen en la ortofotografía adjunta.

Viene determinada esta propuesta por la modificación producida en la delimitación del Centro de Transporte de Mercancías y que se ha materializado en la propuesta de Plan Funcional sometida a información Pública. Esta modificación ha reducido la superficie inicialmente prevista dejando un resto de

suelo que es deseable preservar de otros usos para, a medio plazo, disponer de espacio para la ampliación del mencionado centro.

Su regulación es la contenida en el capítulo XII de la normativa del PGOU que se incluye en la presente innovación.

**1.15.- Modificación del capítulo IV del PGOU añadiendo los nuevos usos vinculados a las actividades logísticas y del transporte de mercancías y adaptación de la definición de la categoría 5º de grandes centros comerciales a grandes superficies minorista según la definición establecida en la LCIA.**

La implantación del Centro de Transportes de Mercancías implica unos usos que no se encuentran previstos en el planeamiento general vigente PGOU., las modificaciones son las siguientes:

Modificación del artículo 4.3 incluyendo en el cuadro resumen los usos:

Nº ORDEN	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
5.	Industrial	Centro de Transporte	13	Logística del Transporte
			14	Servicios al vehículo y la actividad logística
			15	Estación aduanera
			16	Estaciones de suministro de carburantes.
			17	Aparcamiento de vehículos industriales
			18	Dotaciones (art.8 Ley 15/2001)
8.	Red Viaria.		3	Viario privado

Modificación del artículo 4.8.1 incluyendo añadiendo los nuevos usos vinculados a las actividades logísticas y del transporte de mercancías.

Inclusión de un nuevo epígrafe, art. 4.8.1.F describiendo la nueva clase Centro de Transporte de Mercancías y las categorías que lo componen.

Inclusión de un nuevo epígrafe, art. 4.11.3, referido al nuevo uso viario privado.

Se modifica el artículo 4.5.1.A adaptando la denominación "Grandes Centros Comerciales" a "Gran Superficie Minorista" según señala la LCIA. (art.22)

El texto correspondiente a las mencionadas modificaciones se incluye como anexo IV.

1.16. **Modificación del capítulo VII del PGOU “NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN del PGOU” añadiendo regulación sobre la protección de las vías de comunicación nacionales, las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Almería y las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental que deben de incluir los proyectos de urbanización.**

Se han incluido tres nuevos artículos:

- Art.7.5.- Protección de las vías de comunicación nacionales
- Art.7.6.- Protección de las instalaciones aeronáuticas.
- Art.7.7.- Determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental que deben de incluir los proyectos de urbanización.

El texto correspondiente a las mencionadas modificaciones se incluye como anexo VII.

1.17.- **Introducción de un nuevo capítulo en el PGOU, Capítulo XI: “NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO”.**

La clasificación de un nuevo ámbito de suelo urbanizable en la categoría de sectorizado, supone una nueva categoría de suelo que no se encuentra prevista en el vigente PGOU, siendo necesario introducir un nuevo capítulo en el PGOU vigente que regule esta categoría de suelo.

El texto correspondiente a las mencionadas modificaciones se incluye como anexo VIII.

1.18.- **Modificación de las fichas reguladoras de los sectores industriales que no han iniciado su actividad de desarrollo, adecuando su regulación a las nuevas condiciones demandadas por la actividad económica y la presente innovación del planeamiento general.**

Consecuencia de los antecedentes descritos en el epígrafe 2 del presente documento es necesario proceder a la actualización de las fichas reguladoras de los sectores de uso industrial del planeamiento vigente que no han tenido actividad de desarrollo. Estos son el actual sector I-1 “Michelin” y la ampliación del sector I-7 “Santa Olalla II” en la presente innovación. El resto de los sectores mantienen su regulación actual para no afectar a su tramitación.

Las fichas reguladoras de estos sectores se incluyen en el anexo III.

1.19.- **Modificación de la cartografía de ordenación estructural de municipio adaptando las servidumbres aeronáuticas al Real Decreto 1837/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Almería (B.O.E. nº 25, de 29 de enero de 2010).**

Se modifica la cartografía del PGOU referida a la estructura general del territorio donde se recogen las Servidumbres Aeronáuticas que afectan al término municipal, pero que no se corresponden a las que han sido actualizadas por el Real Decreto 1837/2009.

También se incluye, en la cartografía del planeamiento adaptado, un nuevo plano, Plano Nº 2, denominado “Servidumbres Aeronáuticas”.

1.20.- **Modificación de la cartografía de ordenación estructural de municipio incorporando el sistema general ferroviario.**

Se modifica la cartografía del PGOU referida a la estructura general del municipio incorporando el Sistema General Ferroviario conforme al “Estudio Informativo Complementario del Corredor Mediterráneo de Alta Velocidad: Tramo Murcia –Almería. (Provincia de Almería)” fue aprobado definitivamente mediante Resolución del Secretario de Estado de Planificación e Infraestructuras de fecha de 26 de octubre de 2010 (BOE de 9 de diciembre).

## 2.- 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, a través la delimitación de los nuevos sectores, constituye una revisión general del modelo propuesto en el PGOU para los suelos con uso productivo, y como tal revisión estudiaremos su compatibilidad y coherencia con los mencionados planes de ordenación territorial.

- Compatibilidad respecto del POTAUA.

Como ya hemos señalado la revisión del modelo para los usos productivos que proponemos en la presente innovación se ajusta al POTAUA al ubicar el núcleo esencial de los sectores y sistemas generales propuestos en las áreas de oportunidad para actividades económicas contenidas en este plan; "Zona de Actividad Logístico-Productiva" y "Nudo Estratégico de la Venta del Pobre".

- Compatibilidad respecto del POTA.

La Norma 45.4.a) del POTA dispone: "Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años". La propuesta solo contiene usos productivos por lo que no es de aplicación el criterio referido al incremento de la población. La compatibilidad con la limitación referida al incremento del suelo urbanizable (40% del suelo urbano) se justifica a continuación:

SUELO URBANO	5.119.170,00	m <sup>2</sup>	511,92	has.
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	1.320.336,00	m <sup>2</sup>	132,03	has.
<b>Suelo Urbano Total</b>	<b>6.439.506,00</b>	m <sup>2</sup>	<b>643,95</b>	has.

Los sectores cuya reclasificación se propone tienen las siguientes superficies, quedando excluido de esta tabla resumen la superficie correspondiente al Sistema General de Infraestructura del Transporte por considerarse una actuación de interés autonómico:

DENOMINACIÓN ÁMBITO	MATRICULA	SUPERFICIE (m2)
RODENAS NORTE	SUSA-AE-2	1.073.656,69
NO SECTORIZADO RODENAS ESTE	SUNS RODENAS ESTE	837.596,68
CORTIJO PAVÓN	SUSA-AE-5	172.852,28
AMPLIACIÓN SECTOR I-5; EL JABONERO	SUSA-AE-6	281.766,53
VENTA DEL POBRE NORTE	SUSA-AE-7	93.592,84
VENTA DEL POBRE SUR	SUSA-AE-8	26.344,79
CAMINO DEL CAMPO	SUSA-AE-9	56.777,49
SALADAR Y LECHE	SUSA-AE-10	375.670,34
		<b>2.918.257,64</b>

Por otra parte una porción del suelo incluido en los nuevos sectores ya es urbano o urbanizable en el PGOU vigente por lo que no computaría a efectos del crecimiento señalado en el POTA:

SECTOR	MATRICULA	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie (has)
SECTOR SALADAR Y LECHE	SUSA SL-1	100.000	10,00
AUTOVÍA ENLACE EL JABONERO	SUSA-I-5	72.000	7,20
AUTOVÍA ENLACE NÍJAR (NORTE)	SUSA-I-6	49.900	4,99
AUTOVÍA ENLACE NÍJAR (SUR)(*)	SUSA I-6	67.790	6,78
VENTA DEL POBRE (SUNC+SU)		3.767	0,38
		<b>293.457</b>	<b>29,35</b>

(\*) Se modifica este sector incluyendo una superficie de 2 has en el nuevo sistema general SIGT-ZAL, resultando un nuevo sector modificado SUSA-I-6 mod con 4 has.

Por otra parte no son computables, a efectos de la limitación establecida en el POTA, aquellos suelos incluidos en las áreas de oportunidad previstas en el POTAUA, por lo que el suelo urbanizable computable quedaría reducido a la siguiente superficie:

DENOMINACIÓN ÁMBITO	MATRICULA	SUPERFICIE (m2)	SUPERFICIE (has)
CORTIJO PAVÓN	SUSA-AE-5	172.852,28	17,28
AMPLIACIÓN SECTOR I-5; EL JABONERO	SUSA-AE-6	281.766,53	28,18
CAMINO DEL CAMPO	SUSA-AE-9	56.777,49	5,68
SALADAR Y LECHE	SUSA-AE-10	375.670,34	37,57
		<b>887.066,64</b>	<b>88,71</b>

Deduciendo el suelo que ya es urbano o urbanizable correspondientes al SUSA AE-6 (7,20 has) y al SUSA-AE-10 (10,00 has.) resulta una superficie reclasificada computable de (88,71-17,20) de 71,51 has.

El incremento de superficie de suelo urbanizable autorizado por el POTA sería el siguiente:

40% (suelo urbano/6.439.506,00 m <sup>2</sup> ) =	2.575.802,40	m <sup>2</sup> =	257,58	has.
---	--------------	------------------	--------	------

Comprobamos que el incremento propuesto (71,51 has) cumple con la limitación establecida en la Norma 45.4.a) del POTA. (71,51 has < 257,58 has.).

No obstante, también vamos a realizar la misma comprobación con la superficie total de suelo reclasificado eximiendo exclusivamente la superficie correspondiente al SISTEMA GENERAL DE INTERES TERRITORIAL CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS – ZAL ALMERIA (SIGT-ZAL) por ser actuación de interés autonómico cuya delimitación si se encuentra concretada.

SUPERFICIE RECLASIFICADA COMO URBANIZABLE	2.080.660,96	m <sup>2</sup>	208,07	has.
---	--------------	----------------	--------	------

A esta superficie habría que descontarle la superficie clasificada como urbano y urbanizable en el PGOU vigente 23,40 has (no computando lo incluido en SGIT-ZAL y el resto del sector I-6).

La superficie neta reclasificada, en esta hipótesis, asciende a 184,66 has, superficie también inferior al límite establecido en el POTA (257,58 has).

Comprobamos por lo tanto que incluso en el caso más desfavorable la propuesta realizada en la innovación es compatible con las determinaciones del POTA.

### 3.- 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 superficie clasificada como urbana es la señalada en el epígrafe anterior, 643,95 has, y no se ha aprobado definitivamente ninguna reclasificación de suelo en los cuatro años anteriores a la aprobación inicial de la presente innovación. Por lo tanto, el umbral del 25% del suelo urbano supone una superficie de 160,9 has. (25% de 643,95 has)

La presente innovación, tal y como hemos comprobado en anteriores epígrafes implica la reclasificación de una superficie de 291,83 has. como suelo urbanizable, sin incluir los sistemas generales que se les adscriben, por lo tanto supera el umbral establecido en el artículo 37.2 LOUA, siendo necesario ejercer en plenitud la potestad de ordenación.

Por estas razones se conceptúa la presente innovación como una Revisión Parcial del PGOU dando, por lo tanto, cumplimiento al ejercicio de la potestad plena de planeamiento.

Esta revisión parcial es una fase, “necesariamente adelantada” al proceso de revisión general del PGOU que el ayuntamiento ya ha iniciado con la aprobación de su avance en febrero de 2007.

Almería octubre 2012.

Federico García González  
Ingeniero de Caminos.

---

# ANEXO

## CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

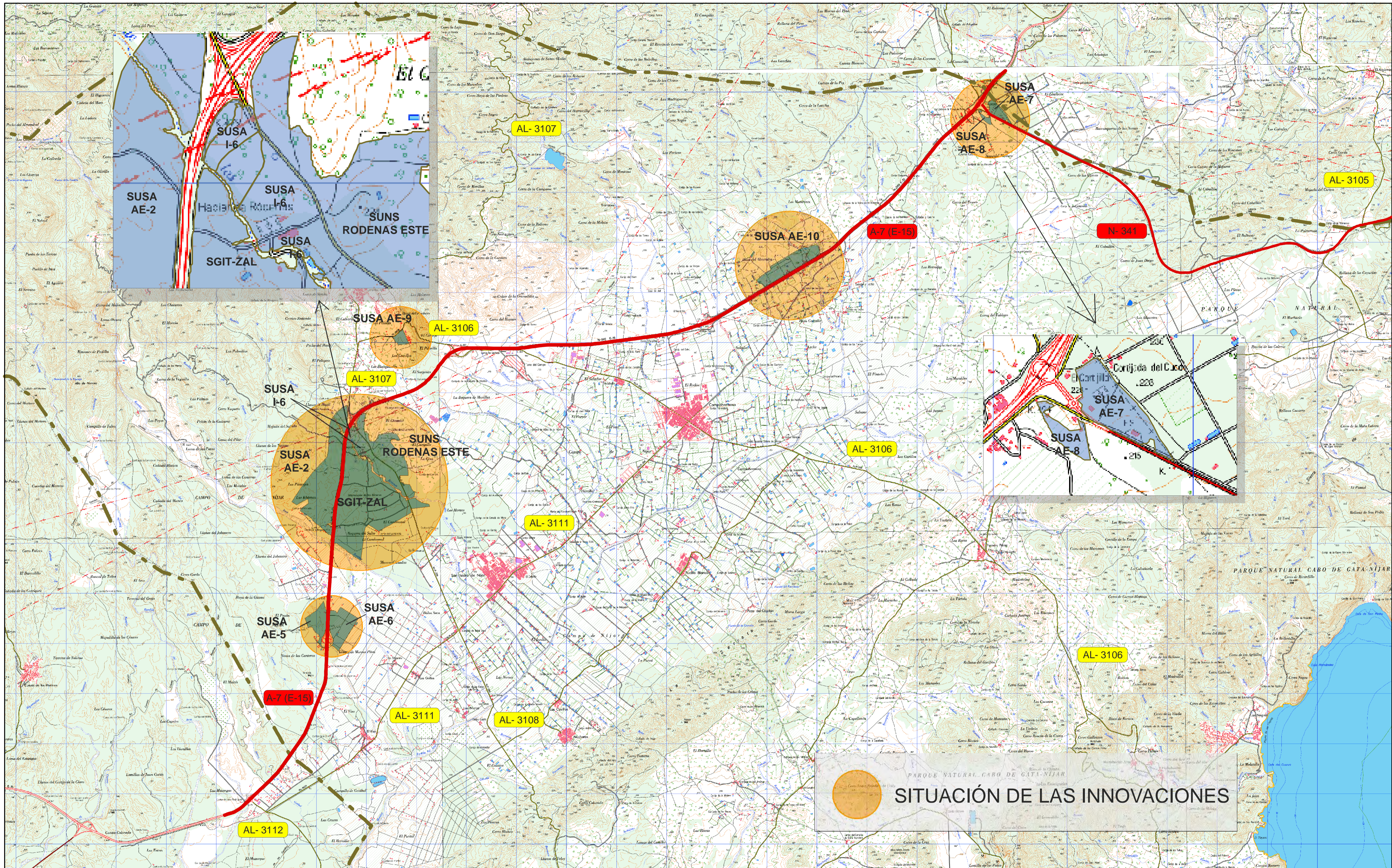
<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>		
<b>DENOMINACIÓN ÁMBITO</b>	<b>MATRICULA</b>	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>
RODENAS NORTE	SUSA AE 2	1.073.656,69
CORTIJO PAVÓN	SUSA AE 5	172.852,28
AMPLIACIÓN SECTOR I 5; EL	SUSA AE 6	281.766,53
VENTA DEL POBRE NORTE	SUSA AE 7	93.592,84
VENTA DEL POBRE SUR	SUSA AE 8	26.344,79
CAMINO DEL CAMPO	SUSA AE 9	56.777,49
SALADAR Y LECHE	SUSA AE 10	375.670,34
		2.080.660,96
<b>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</b>		
<b>DENOMINACIÓN ÁMBITO</b>	<b>MATRICULA</b>	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>
NO SECTORIZADO RODENAS ESTE	RODENAS ESTE	837.596,68
		837.596,68
<b>SISTEMAS GENERALES</b>		
<b>DENOMINACIÓN ÁMBITO</b>	<b>MATRICULA</b>	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>
SISTEMA GENERAL DE	S.G.I.T. ZAL	1.746.983,17
SISTEMA GENERAL VIARIO	SG V 01	117.600,37
SISTEMA GENERAL VIARIO	SG V 02	34.028,92
SISTEMA GENERAL VIARIO	SG V 03	7.109,78
SISTEMA GENERAL ABASTECIMIENTO	SG I 01	5.000,00
SISTEMA GENERAL ABASTECIMIENTO	SG I 02	1.500,00
SISTEMA GENERAL DEPURACION	SG I 03	66.093,00
SISTEMA GENERAL SUBESTACION	SG I 04	5.000,00
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO	SG FERR	137.817,00

<b>RESUMEN GENERAL</b>		
<b>CLASE DE SUELO</b>	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	2.080.660,96	41,29%
SUELO URBANIZABLE NO	837.596,68	16,62%
SISTEMA GENERAL	1.746.983,17	34,67%
SISTEMAS GENERALES	374.149,07	7,42%
<b>Superficie total</b>	<b>5.039.389,88</b>	100,00%

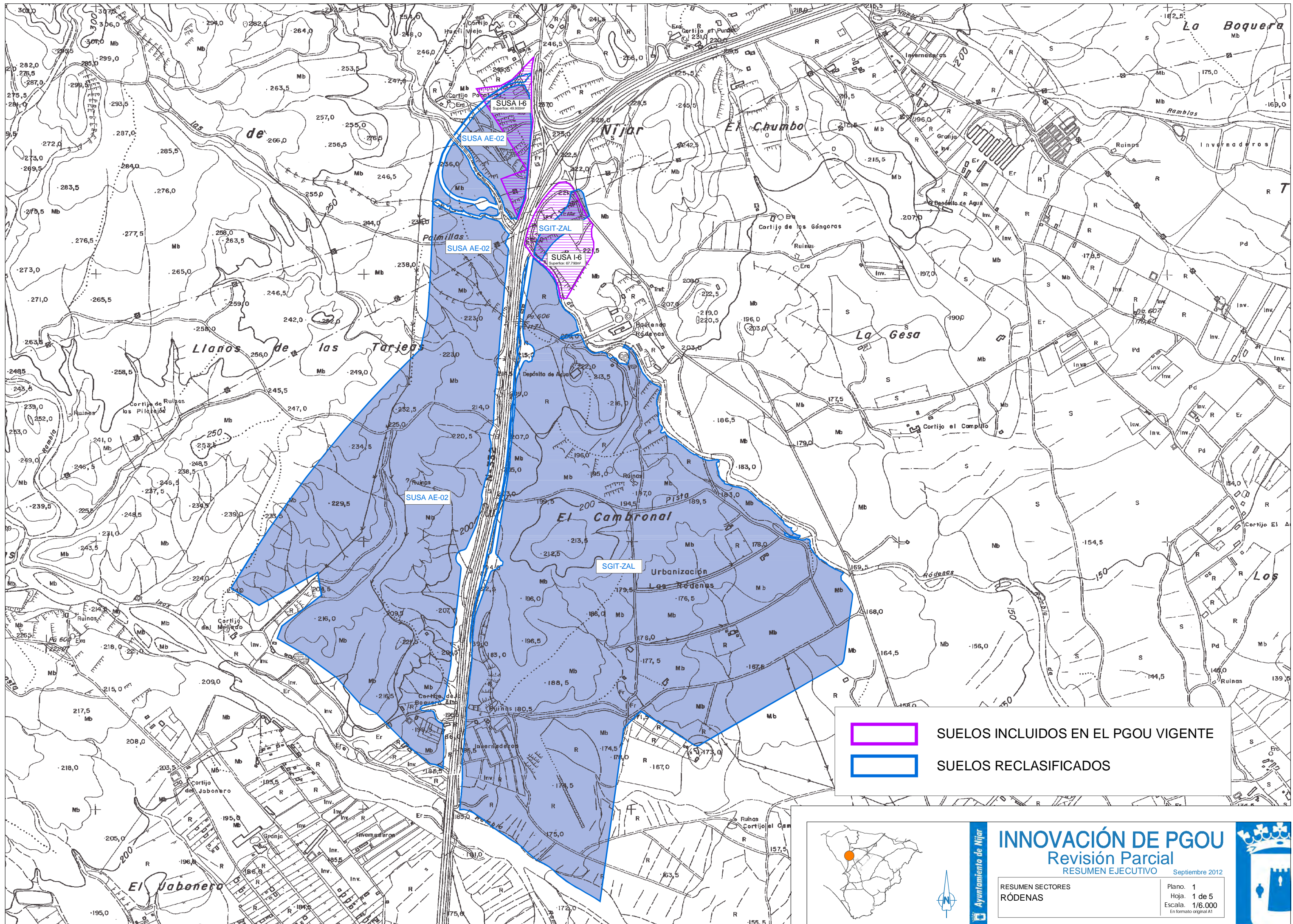




---

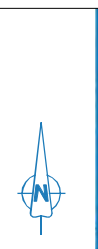
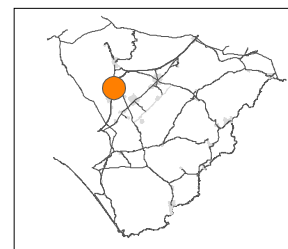
# PLANOS



**SITUACIÓN DE LAS INNOVACIONES**



	SUELOS INCLUIDOS EN EL PGOU VIGENTE
	SUELOS RECLASIFICADOS



**Ayuntamiento de Níjar**

## INNOVACIÓN DE PGOU

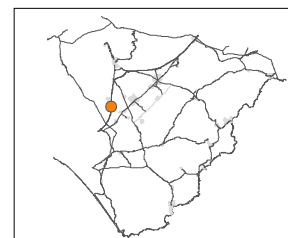
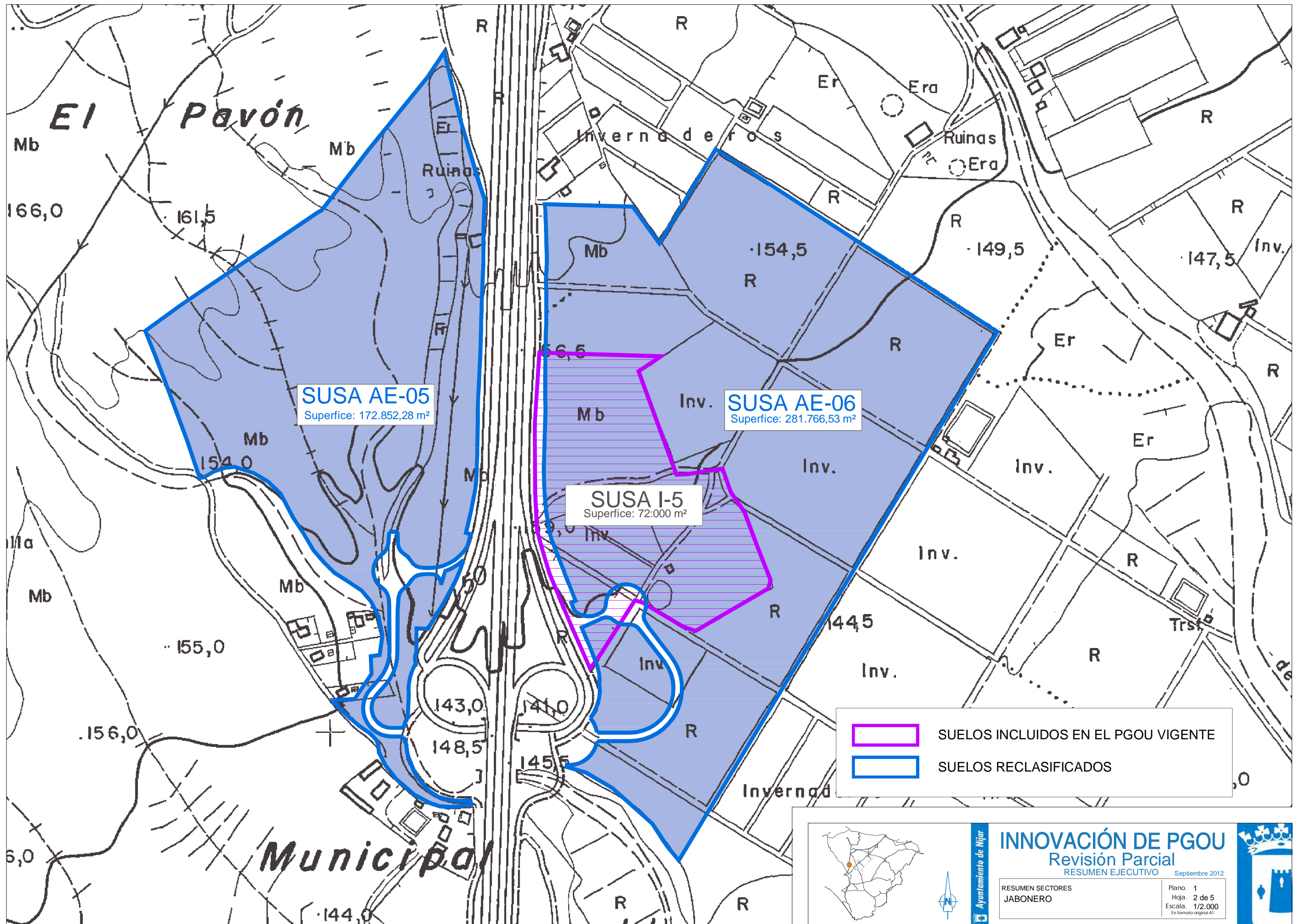
### Revisión Parcial

RESUMEN EJECUTIVO Septiembre 2012

RESUMEN SECTORES  
RÓDENAS

Plano: 1  
Hoja: 1 de 5  
Escala: 1/6.000  
En formato original A1





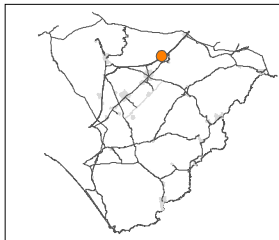
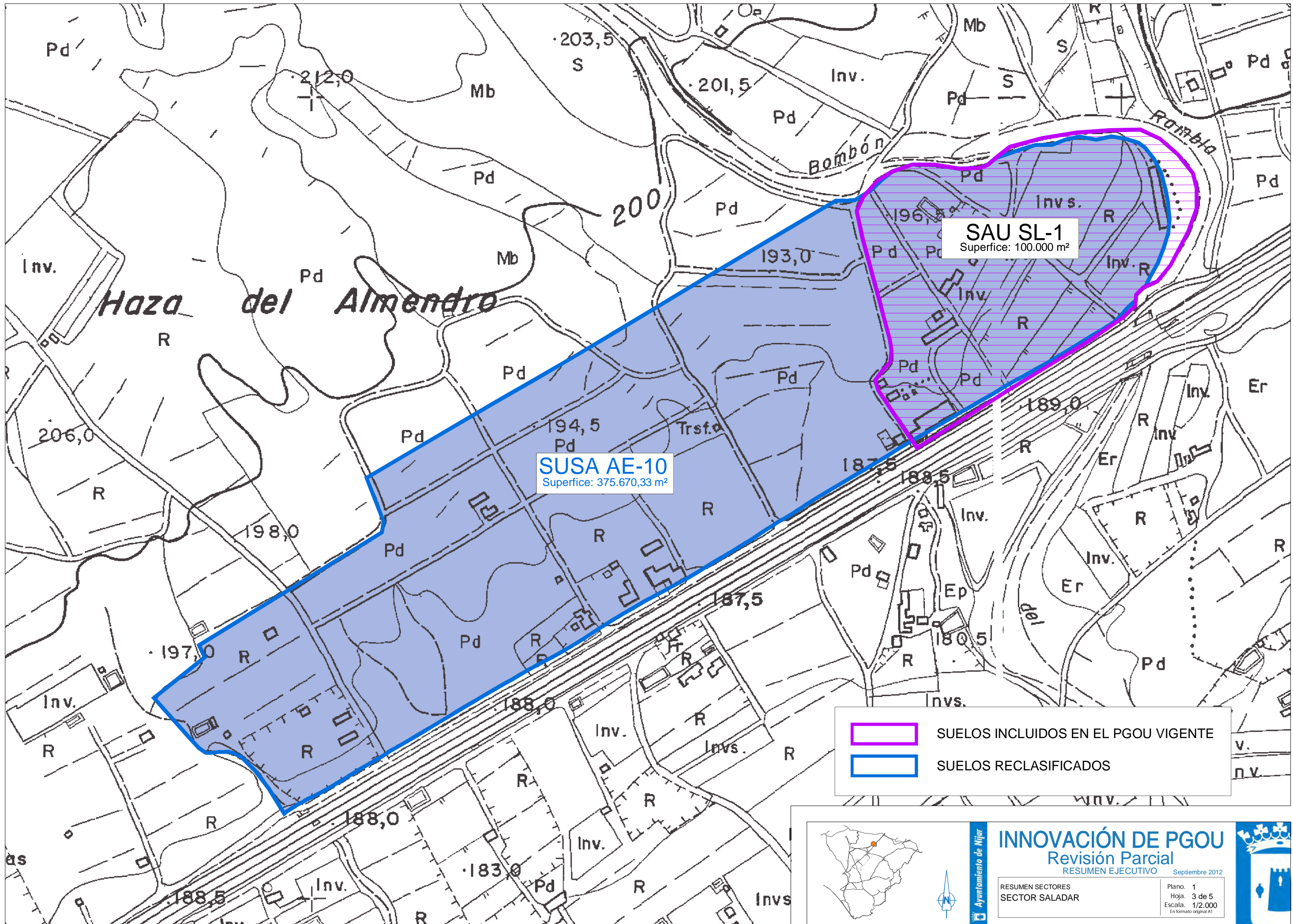
Ayuntamiento de Nijar

**INNOVACIÓN DE PGOU**  
Revisión Parcial  
RESUMEN EJECUTIVO Septiembre 2012

RESUMEN SECTORES  
JABONERO

Plano: 1  
Hoja: 2 de 5  
Escala: 1/2.000  
En formato original A1





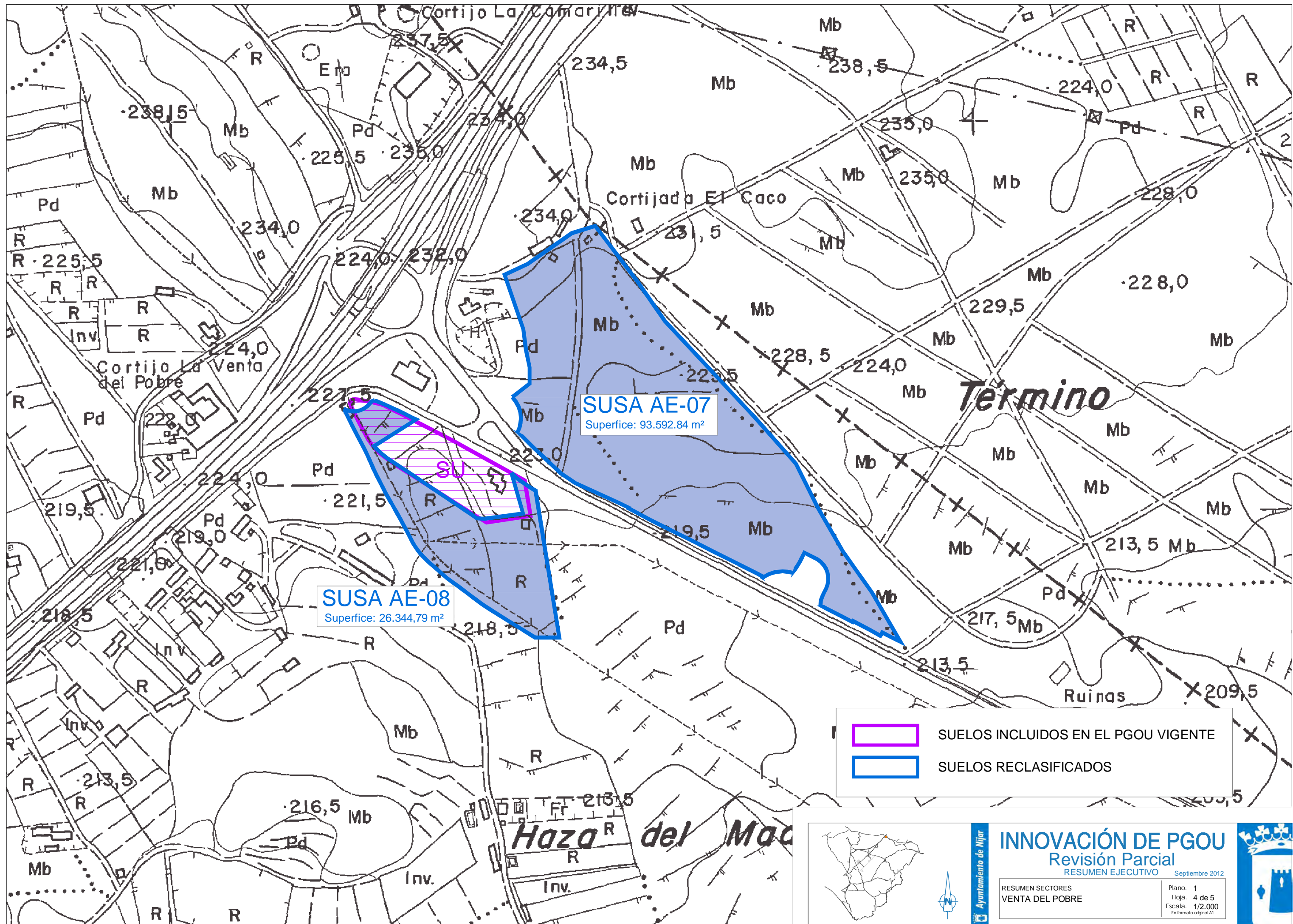
Ayuntamiento de Nijar

**INNOVACIÓN DE PGOU**  
Revisión Parcial  
RESUMEN EJECUTIVO Septiembre 2012

RESUMEN SECTORES  
SECTOR SALADAR



Plano: 1  
Hoja: 3 de 5  
Escala: 1/2.000  
En formato original A1

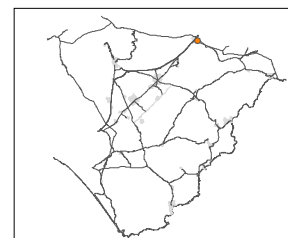




**SUSA AE-07**  
Superficie: 93.592,84 m<sup>2</sup>

**SUSA AE-08**  
Superficie: 26.344,79 m<sup>2</sup>

-  SUELOS INCLUIDOS EN EL PGOU VIGENTE
-  SUELOS RECLASIFICADOS



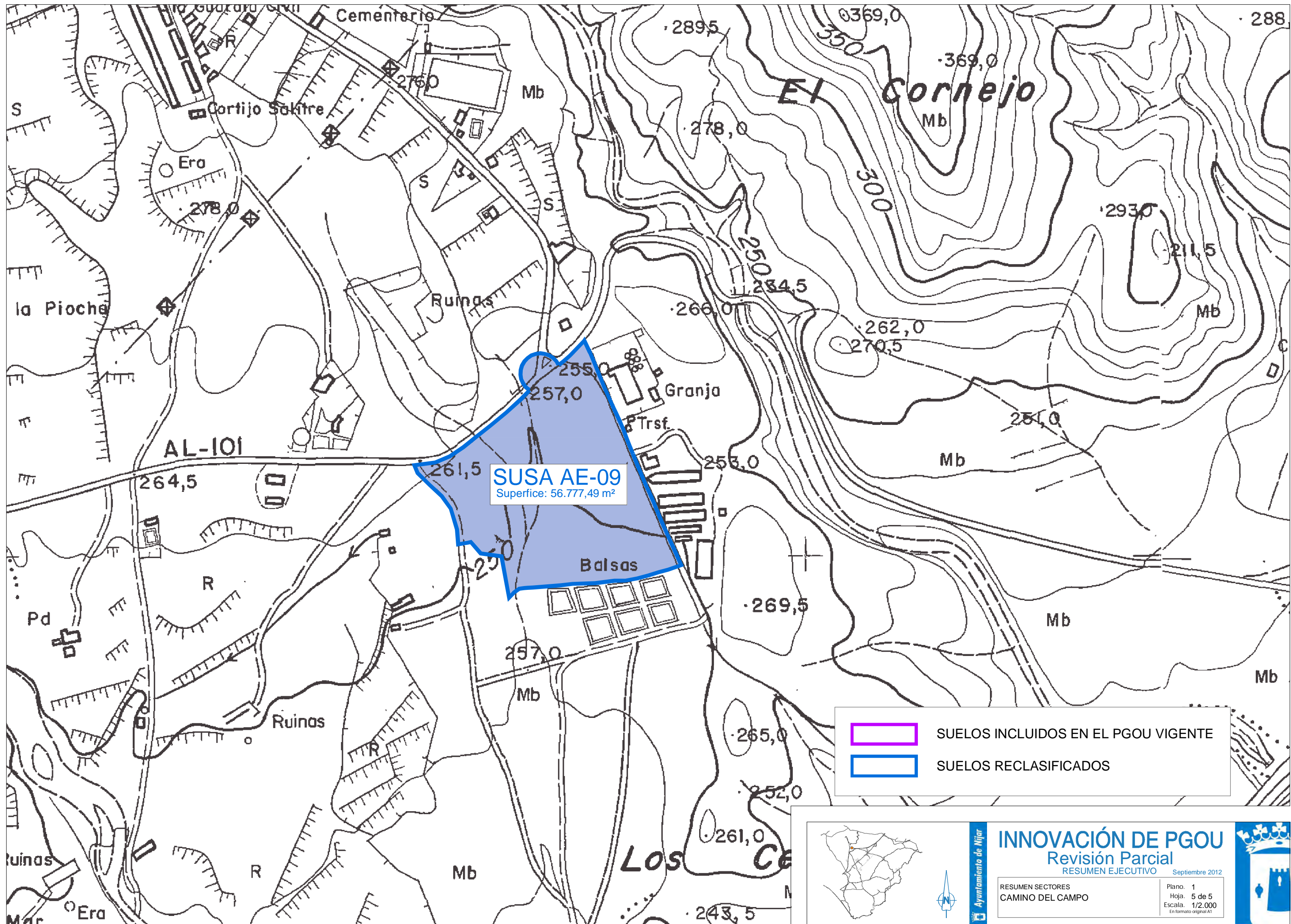
Ayuntamiento de Níjar

**INNOVACIÓN DE PGOU**  
Revisión Parcial  
RESUMEN EJECUTIVO Septiembre 2012

RESUMEN SECTORES  
VENTA DEL POBRE

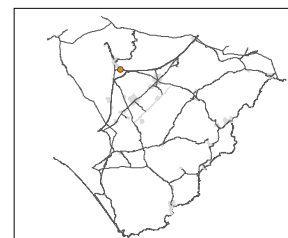
Plano: 1  
Hoja: 4 de 5  
Escala: 1/2.000  
En formato original A1





**SUSAE-09**  
Superficie: 56.777,49 m<sup>2</sup>

- SUELOS INCLUIDOS EN EL PGOU VIGENTE
- SUELOS RECLASIFICADOS



Ayuntamiento de Nijar

**INNOVACIÓN DE PGOU**  
Revisión Parcial  
RESUMEN EJECUTIVO Septiembre 2012

RESUMEN SECTORES  
CAMINO DEL CAMPO

Plano: 1  
Hoja: 5 de 5  
Escala: 1/2.000  
En formato original A1

