

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 3 de febrero de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Almería, por la que se dispone la publicación del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 13 de febrero de 2013, por la que se aprueba definitivamente la revisión del Planeamiento General de Níjar y se ordena la publicación de sus Normas Urbanísticas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Delegación Territorial hace público el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 13 de febrero de 2013 por el que se aprueba definitivamente, a reserva de la simple subsanación de deficiencias la Revisión del Planeamiento General del término municipal de Níjar (Almería).

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- El Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 13 de febrero de 2013 por el que se aprueba definitivamente, a reserva de la simple subsanación de deficiencias la Revisión del Planeamiento General del término municipal de Níjar (Almería) (Anexo I).
- La Resolución de 22 de enero de 2014, de la Delegación Territorial, por la que se dispone proceder al registro y publicación del instrumento aprobado (Anexo II).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo III).

Almería, 3 de febrero de 2014.- El Delegado, José Manuel Ortiz Bono.

ANEXO I

R E S O L U C I Ó N

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 13 de febrero de 2013, examinó el expediente PTO 38/12 sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Níjar (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, resultando del mismo los siguientes:

El planeamiento general vigente del municipio de Níjar lo constituye el PGOU, por Adaptación Parcial (aprobada definitivamente en sesión plenaria de 6 de febrero de 2009) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por resolución de la CPOTU de fechas 25 de abril y 2 de mayo de 1996 y posterior Texto Refundido, aprobado definitivamente el 7 de abril de 1997.

Con fecha de registro de entrada de 18 de junio de 2012, se remite por el Ayuntamiento de Níjar expediente de Revisión Parcial del PGOU de Níjar para la aprobación definitiva del mismo, si procede, por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería.

O B J E T O

El objeto del expediente es la revisión del modelo propuesto en el PGOU para los suelos Industriales (productivos) del municipio para adaptarse a las nuevas infraestructuras y equipamientos de interés supramunicipal y al modelo productivo propuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Almería (en adelante POTAUA), la incorporación de usos industriales no contemplados en el vigente PGOU (que sólo contemplaba actividades artesanales y minoristas), así como la regulación de la categoría de suelo urbanizable no sectorizado, categoría inexistente en el actual PGOU.

En concreto se trata de:

Clasificación como Sistema General de Infraestructuras del Transporte de un área de 178,08 ha que se corresponde con el Centro de Transporte de Mercancías, que se enmarca dentro del Área de Oportunidad Logístico Productiva del POTAUA. Este ámbito viene denominado como SGIT-ZAL.

Ampliación del actual sector de suelo urbanizable industrial SUSA-I-5, pasando de 7,20 a 28,17 ha, redenominándose ahora SUSA-AE-6 y adaptando su ficha respecto a cesiones, usos compatibles y plazos para su desarrollo.

Modificación de la delimitación del actual sector de suelo urbanizable residencial SUSA-SL-1, ampliándose de 10,00 a 37,56 ha, pasando su uso característico de residencial a industrial y redenominándose SUSA-AE-10.

Clasificación de 5 nuevos sectores de suelo urbanizable de uso industrial:

Sector denominado SUSA-AE-02, ubicado en el Área de Oportunidad Logístico Productiva del POTUAU. Este sector cuenta con una superficie de 107,36 ha.

Sector denominado SUSA-AE-5, con una superficie de 17,28 ha, ubicado en un nudo ya existente en la A-7.

Sector denominado SUSA-AE-7, con una superficie de 9,29 ha, ubicado en el nudo de la A-7 con la carretera nacional N-341 a Carboneras.

Sector denominado SUSA-AE-8, con una superficie de 2,63 ha, ubicado en el nudo de la A-7 con la carretera nacional N-341 a Carboneras.

Sector denominado SUSA-AE-9, con una superficie de 5,67 ha, como sustitución de parte del actual SUSA-I-6 y cuyo nuevo enclave, más próximo a la villa de Níjar está en correspondencia con su uso más relacionado con la industria artesanal y minorista de esta Villa.

Todos estos suelos se incluyen en 4 Áreas de Reparto donde se adscriben los sistemas generales viarios y de infraestructuras precisos (viales de servicios y enlaces, estaciones de tratamiento de agua potable, depósitos de agua, estación depuradora de aguas residuales, subestación eléctrica, etc.).

Modificación de la delimitación del actual sector de suelo urbanizable industrial SUSA-I-6, reduciéndose por el trazado de la nueva infraestructura ferroviaria y de la delimitación del SGIT-ZAL y del SUSA-AE-2, pasando de 12,00 a 4,06 ha y adaptando su ficha respecto a usos compatibles y plazos para su desarrollo.

Modificación de las fichas reguladoras de los sectores industriales ya clasificados en el PGOU de Níjar que no han iniciado su actividad de desarrollo, adecuando su regulación a las nuevas condiciones propuestas en la presente innovación y estableciendo nuevos plazos para su desarrollo, afectando en concreto a los sectores SUSA-I-1 y SUSA-I-7.

Clasificación de un ámbito de suelo urbanizable no sectorizado, con una superficie de 84,11 ha, anexa al Área de Oportunidad Logístico Productiva del POTUAU que constituye una reserva de suelo para el crecimiento a medio-largo plazo de esta. Asimismo se establece la regulación de esta categoría de suelo.

Modificación de la regulación establecida en el PGOU respecto a la estructura de los usos incorporando nuevas clases y categorías de usos industriales y de la red viaria, así como la adaptación de la denominación de la categoría 5.ª del uso comercial de grandes centros comerciales a la de grandes superficies minoristas.

Modificación de las Normas Generales de Protección reguladas en el PGOU introduciendo la regulación de carácter sectorial referente a carreteras, medio ambiente y ferrocarriles.

Modificación de la cartografía de ordenación estructural del PGOU para incorporar tanto las servidumbres aeronáuticas como el Sistema General Ferroviario conforme al estudio informativo complementario del corredor mediterráneo de alta velocidad, tramo Murcia-Almería.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

I. De acuerdo con el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, cohesionado con el artículo 10 del mismo cuerpo legal y el Decreto 151/2012, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, corresponde a la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal desarrollada por el art. 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a cuyo tenor: «2. A la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo le corresponde el ejercicio de las siguientes funciones: a) Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios que no superen los 75.000 habitantes, salvo lo dispuesto en el artículo 4.3.b) de este Decreto, en desarrollo del artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía».

II. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, regula en sus artículos 31, 32 y 33 las competencias y procedimiento para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

En su virtud,

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: la Aprobación Definitiva del expediente PTO 38/12 atinente a la Revisión del Planeamiento General del término municipal de Níjar (Almería), por adecuarse a la normativa sectorial y urbanística de aplicación, supeditando su registro y publicación a la

aportación de un documento compendio del conjunto de la documentación existente en el expediente (documento de aprobación provisional y posteriores Anexos conteniendo diversas modificaciones), así como contenerse en el mismo la corrección de una serie de deficiencias, que vienen señaladas en los distintos apartados del presente informe, que deben ser subsanadas, corregidas o eliminadas, según proceda, y que son las siguientes:

RESPECTO A LOS INFORMES SECTORIALES:

- En aplicación del informe de la Dirección General de Comercio, en la tabla del artículo 4.3 «Estructura de usos» deberá sustituirse la denominación de la categoría 5.^a Grandes Centros Comerciales por la de Grandes Superficie Minoristas y, en el artículo 4.5.1.A «Clase Comercio» deberá eliminarse la denominación Grandes Centros Comerciales.

- En aplicación del informe en materia de aguas deberá incorporarse como condicionante para los correspondientes instrumentos de desarrollo de todos los ámbitos, incluido el Plan Especial para el Desarrollo de los Sistemas Generales e Infraestructuras de Servicios Comunes, respecto al apartado de saneamiento, la red de saneamiento deberá de cumplir una con las siguientes prescripciones:

1. El saneamiento se producirá a través de redes íntegramente separativas para la recogida de pluviales y residuales, que conectarán con los sistemas de infraestructuras de saneamiento generales del municipio.

2. Los vertidos estarán sujetos a autorización administrativa por parte de esta Delegación según los artículos 245 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 y modificación R.D. 606/2003) y tanto las aguas de saneamiento como las pluviales deberán cumplir con los valores limitantes de emisión establecidos en la misma.

3. El nuevo planeamiento estimará los caudales y cargas contaminantes generadas, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores limitantes de emisión. En el caso que nos ocupa se cifra en 80% del consumo de agua potable.

4. Las garantías necesarias como solución en materia de saneamiento y depuración no exigirán, en la fase de planeamiento en la que se encuentra, la existencia de EDAR que dé servicio a los sectores, en todo caso, previo a la entrada en carga de los nuevos sectores debe estar ejecutada la red de saneamiento separativa y su conexión al sistema general de colectores, cuyos efluentes serán tratados en la EDAR, que debe estar en funcionamiento, con el fin de garantizar que no se va a verter agua no depurada al dominio público hidráulico. En ningún caso se concederán licencias de ocupación de los sectores, sin contar con la autorización de vertidos acorde a su carga contaminante generada y sin estar aprobada el acta de reconocimiento final de las obras e instalaciones de saneamiento y depuración previstas en este documento, a las que vayan destinados las aguas residuales.

5. Todos los elementos de la infraestructura para la acometida a la red pública desde los sectores que se desarrollan (redes internas, estaciones de bombeo, emisario, etc.) deberán estar dimensionados para evacuar a la citada red la totalidad de caudales de agua residual que se generen.

6. La red pública de alcantarillado y estaciones de bombeo aguas abajo del punto de conexión deberán adaptarse, de forma que la incorporación de los caudales que se generen no implique alivio de caudales de agua residual al DPH sin depuración conforme a lo previsto en el R.D. 509/1996.

7. Los sectores industriales deberán además de los puntos anteriores, disponer de tanques de tormenta, así como del tratamiento previo de aguas que requieran en función del tipo de industria que se pretenda implantar. Igualmente, estos sectores deberán ser debidamente informados por la Administración Hidráulica.

RESPECTO A LA RED DE PLUVIALES DEBERÁN TENERSE EN CUENTA LAS SIGUIENTES PRESCRIPCIONES:

8. Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde se viertan (para ello se analizará el caudal para T = 500 años en la cuenca afectada, antes y después de la actuación urbanística y se tendrá en cuenta que el caudal de pluviales entregado no provocará daños aguas abajo y que el posible aumento de caudales para T = 500 años, derivado de las actuaciones urbanísticas, no causará, igualmente daños aguas debajo de la zona estudiada). Estas técnicas pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc.) o no estructurales (aumento de zonas verdes, evitar la alteración y consolidación del terreno, etc.).

9. El punto de vertido de las aguas pluviales se deberá indicar en el proyecto de urbanización del sector y ubicarse en cauce público, repartiendo el caudal en varios puntos de entrega, siempre que sea posible, sin transferir aguas de una cuenca a otra, para evitar las afecciones al DPH y a terceros que se provocarían al concentrar el caudal en un único punto

- En aplicación del informe en materia de aguas deberá incorporarse a la ficha del sector SUSA-AE-5 que en su tramitación deberá verificarse por parte de la Administración Hidráulica la no afección del riesgo de avenida para un periodo de 500 años.

RESPECTO A LA MEMORIA INFORMATIVA, JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN:

- En el artículo 3 «Objeto de la Innovación», deberán recogerse las superficies corregidas de los sectores SUSA-AE-2, SUSA-AE-5, SUSA-AE-6, SUSA-AE-7, SUSA-AE-9 y SUSA-AE-10, las cuales deben ser coincidentes con las determinadas en las correspondientes fichas y áreas de reparto.

RESPECTO A LAS FICHAS:

- Las fichas de los sectores SUSA-AE-2, SUSA-AE-5, SUSA-AE-6, SUSA-AE-7, SUSA-AE-8, SUSA-AE-10 y del SGIT-ZAL, corregir los valores de los aprovechamientos medios correspondientes o eliminarlos, ya que los mismos no tienen que figurar en la ficha.

RESPECTO A LA NORMATIVA:

- Dado que suelo urbanizable no sectorizado se propone como futura ampliación del Área de Oportunidad Logístico Productiva (ZAL) deberán prohibirse los usos turísticos y residenciales y por tanto también las condiciones para la sectorización establecidas para estos usos.

- Deberá eliminarse la ficha que se incorpora para el suelo urbanizable no sectorizado en la que se indican parámetros como aprovechamiento medio, edificabilidad, etc.

- Por último, respecto a la condiciones para proceder a la sectorización para el uso industrial, dado que se repite el apartado b), deberá eliminarse el que por añadidura se encuentra incompleto.

RESPECTO A LA PLANIMETRÍA:

- Respecto al Plano 0.1:

- Debe reflejarse la ubicación de los sistemas generales SGI-01, SGI-02 y SGI-04.

- Debe realizarse la delimitación completa de los sectores SUSA-AE-5 SUSA-AE-I-6 y del SGIT-ZAL.

- Respecto al Plano 0.3:

- Debe realizarse la delimitación completa de los sectores SUSA-AE-5, SUSA-AE-I-6 y del SGIT-ZAL.

RESPECTO A LA SGIT-ZAL:

- Deberá corregirse el parámetro de edificabilidad, pasando de 0,6 a 0,4 en la ficha reguladora del área de reparto y en la ficha reguladora del ámbito SGIT-ZAL.

- Deberá corregirse el aprovechamiento medio del Área de Reparto a lo que se resulte de operar matemáticamente con el nuevo parámetro de 0,4 de edificabilidad.

RESPECTO AL RESUMEN EJECUTIVO:

- En el apartado 1. «Objeto de la Innovación», para el ámbito del SGIT-ZAL corregir la superficie especificada de 107,37 ha, debiendo reflejar en realidad una superficie de 178,08 ha.

RESPECTO AL PLAN ESPECIAL PARA EL DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS COMUNES:

- En aplicación de lo preceptuado por la Agencia Pública de Puertos de Andalucía deberá incorporarse como condicionante para la tramitación del mismo que ajustará la superficie del SG-V-01 respetando el límite del ámbito del Proyecto de Actuación, y siempre dentro del espacio que discurre entre la línea de dominio público y la línea de servidumbre de la autovía A-7 definidas por la Ley de Carreteras del Estado.

- En aplicación del informe emitido en materia de aguas en la tramitación del mismo deberá:

1. Verificarse la no afección del riesgo de avenida para un periodo de 500 años en la ubicación de la EDAR denominada SG-I-3 y ser informado.

2. Obtenerse autorización expresa de la Administración Hidráulica respecto a los sistemas generales viarios y su posible afección al DPH.

- En aplicación de la aclaración efectuada por el Ayuntamiento establecer explícitamente los plazos para la tramitación de este documento en los mismos términos que los establecidos para el resto de los instrumentos de desarrollo.

Asimismo, deberá incorporarse, aun cuando se ha dado cumplimiento a los mismos el condicionado del Informe de Valoración Ambiental, emitido por la Delegación Territorial de Almería de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente con fecha 31 de agosto de 2012, así como sus determinaciones ambientales.

En virtud de lo preceptuado en el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la publicación en el BOJA de los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, requiere el previo depósito en el registro de instrumentos de planeamiento del Ayuntamiento, así como en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente resolución, tal y como prevé el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Almería, 13 de febrero de 2013, el Vicepresidente de la CPOTU, José Manuel Ortiz Bono.

A N E X O

Esta Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente resuelve declarar, a los solos efectos ambientales:

- Viable Condicionado, la reclasificación como suelo urbanizable Industrial de los sectores AE-2, AE-5 Y AE-10, que estará condicionada a que en las zonas de monte público (superficie estimada de monte público de 5,5, 1,85 y 2 hectáreas respectivamente) se aglutinen las zonas verdes de los Sistemas Generales de Espacios Libres de los sectores. La recalificación de éstas áreas de monte público, estará condicionada al trámite de descatalogación, según lo dispuesto en el artículo 48 del Decreto 208/1997 de 7 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

DETERMINACIONES AMBIENTALES

A. La Revisión Parcial del PGOU de Níjar, deberá adaptarse, antes de su aprobación definitiva, a los parámetros de crecimiento establecidos en la vigente normativa urbanística y territorial (Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y Decreto 129/2006, de 27 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía).

B. El desarrollo de la actuación deberá contar antes de su aprobación definitiva, con los informes favorables o, en su caso, autorización de los organismos competentes en cuanto a las afecciones a zonas de dominio público y sus áreas de protección.

C. Se deberá justificar debidamente la existencia de dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación definitiva de la actuación.

D. En los Pliegos de Prescripciones Técnicas de los Proyectos de Urbanización y Construcción, se incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental y en este Informe de Valoración Ambiental, cuantificando aquellas presupuestables en Unidades de Obra, con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

E. Se garantizará el cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto Ley 11/1995, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de Aguas Residuales Urbanas, y Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, que lo desarrolla, mediante el tratamiento adecuado de las aguas residuales urbanas producidas. Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales a tratar, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrá tomar muestras.

Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en la fase de construcción como de funcionamiento. A este respecto, los proyectos de obras incluirán la obligación para el constructor de conservar la maquinaria a emplear en perfecto estado e indicar el lugar seleccionado para efectuar su mantenimiento.

F. En los proyectos de urbanización se especificará el destino de las tierras y demás residuos producidos durante la fase de construcción que serán destinados preferentemente y por este orden a su reutilización, reciclado u otras formas de valoración y sólo, como última opción su eliminación en vertedero autorizado.

Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del planeamiento o durante el periodo de explotación, deberá gestionarse de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, citándose entre otras las disposiciones siguientes:

- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Durante la fase de explotación, se realizará una buena gestión de los residuos sólidos urbanos o asimilables a urbanos que se generen, controlando el uso correcto de los contenedores donde se depositan y almacenan, hasta su retirada.

G. Se deberán de cumplir las especificaciones aplicables del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2007, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Las fuentes de emisión de ruido dispondrán de las medidas preventivas o correctoras necesarias para que los niveles de inmisión de ruido, no excedan los límites establecidos en la tabla núm. VII del artículo 29, dentro del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

No se superarán los valores límite establecidos en la Tabla VII, evaluados a 1,5 m de altura y a 1,5 m del límite de la propiedad titular del emisor acústico, evaluadas conforme a los procedimientos contemplados en la Instrucción Técnica 2.

Todos los sistemas asociados a la minimización de la producción de ruidos contarán con su correspondiente Plan de Mantenimiento que deberá ser correctamente cumplido y estar convenientemente registrado.

La maquinaria utilizada deberá ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y las normas complementarias.

En los Proyectos de Urbanización y Construcción se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para la población, creando trazados que circunvalen y, en caso de atravesar poblaciones, limitándose la velocidad máxima.

H. Las normas urbanísticas se deberán adaptar a la normativa ambientales vigentes: Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental:

- En relación a los puntos limpios, según Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los nuevos polígonos industriales y ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos urbanos.

- Respecto a los residuos de construcción y demolición, según lo previsto en el artículo 104 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los proyectos sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos de origen.

Los Ayuntamientos condicionarán el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en sus ordenanzas.

- En relación a la Contaminación Lumínica en la instalación de dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares de alumbrado, tanto públicos como privados, se cumplirán las determinaciones establecidas en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, modificado por el Decreto 6/2012, de 17 de enero, y demás normativa de aplicación.

Con objeto de minimizar los efectos de la luz intrusa o molesta procedente de las mismas sobre las personas residentes y sobre la ciudadanía en general, los requerimientos y niveles de iluminación para los distintos tipos de alumbrado exterior serán los que se recogen en la Instrucción Técnica Complementaria EA-03 del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 A EA-07.

Las instalaciones de alumbrado exterior deben reducir en la medida de lo posible el flujo luminoso durante el horario nocturno con respecto a los límites que les sean aplicables, manteniendo la uniformidad de la iluminación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, las lámparas y luminarias empleadas en el sistema de iluminación exterior habrán de tener las siguientes características:

- En relación con el tipo de lámparas, se emplearán aquellas que proporcionen mayor eficiencia energética del alumbrado y resulten compatibles con las exigencias contempladas en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto.

- Se utilizarán luminarias con un diseño tal que proyecten la luz por debajo del plano horizontal y que no proyecten la luz fuera del objeto o zona a iluminar evitando que ésta se introduzca directamente en fincas colindantes o se dirija hacia el cielo nocturno. A tal fin se interpondrán paramentos, lamas, paralúmenes o cualquier otro elemento adecuado.
- El alumbrado exterior que no sea necesario por motivos de seguridad, se mantendrá apagado durante el horario nocturno, considerando horario nocturno el establecido en el artículo 18 del Decreto 357/2010.
- El flujo hemisférico superior instalado (FHSinst) será inferior o igual al 1%.
- Todas las instalaciones de alumbrado exterior nuevas deben estar dotadas con sistemas automáticos de regulación o encendido y apagado, que les sean necesarios para el cumplimiento de lo establecido en el presente Reglamento, así como en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre.

Estará prohibido, con carácter general:

- El uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, así como el uso de aerostatos iluminativos.

Estas restricciones se podrán excepcionar en los supuestos establecidos en el artículo 12 del Decreto 357/2010.

I. El Proyecto de Obras tendrá que contener un Plan de Restauración ambiental y paisajístico, que abarque entre otros los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, con especial atención a:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.
- Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.

J. La distribución de los espacios libres deberá procurar la integración paisajística de la actuación mediante el correcto diseño de las zonas a ajardinar, disponiendo éstas de modo que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación (carreteras, núcleos de población, etc.).

K. Se establecerán medidas de protección en los bordes de la actuación para evitar incidencias significativas en las zonas adyacentes durante las fases de urbanización y construcción y se procederá a la reposición de los servicios existentes que pudieran resultar afectados.

L. Respecto al Programa de Vigilancia Ambiental el técnico redactor del Proyecto de Obras incluirá en el mismo un Anexo en el que certifique la introducción de todas las medidas correctoras establecidas en el Informe de Valoración Ambiental.

El Plan de Restauración del Proyecto de Obras habrá de ejecutarse antes de la emisión del Acta Provisional de recepción de la obra, en la que se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el ayuntamiento a disposición del órgano ambiental para eventuales inspecciones.

Entre otros aspectos, la autoridad local realizará la vigilancia que se detalla a continuación:

- Control de polvo durante la fase de construcción, aplicando riegos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.
- Control de las emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los límites establecidos en la legislación vigente.
- Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria en la obra.
- Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.
- Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean convenientemente tratados.
- Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.

- Control del sometimiento a las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental para aquellas actividades a las que le sea de aplicación.
- Control de la integración paisajística de las actuaciones (tipologías constructivas, implantación y mantenimiento de las especies vegetales empleadas en ajardinamientos, etc.).

El contenido del presente Informe de Valoración Ambiental deberá incorporarse a las determinaciones del nuevo planeamiento, y en caso de incumplimiento de la misma, se propondrá la consiguiente paralización de la aplicación del nuevo planeamiento en el ámbito del incumplimiento, sin perjuicio de las responsabilidades que se pudiesen derivar.

ANEXO II

RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE ALMERIA POR LA QUE SE DISPONE PROCEDER AL REGISTRO Y PUBLICACIÓN DE LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE NÍJAR (EXPT. PTO 38/12)

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 13 de febrero de 2013 por el que se aprueba definitivamente, a reserva de la simple subsanación de deficiencias la Revisión del Planeamiento General del término municipal de Níjar (Almería); de conformidad con el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes según resulta del informe emitido por el Servicio de urbanismo de fecha 10 de enero de 2014,

R E S U E L V O

1.º Tener por subsanadas las deficiencias y proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la Revisión del Planeamiento General del término municipal de Níjar (Almería), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el de 13 de febrero de 2013, remitiendo al Ayuntamiento de Níjar la citada Revisión del Planeamiento General del término municipal de Níjar, para su depósito en Registro Municipal.

2.º Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En Almería, a 22 de enero de 2014, el Delegado Territorial, José Manuel Ortiz Bono.

ANEXO III

NORMAS URBANÍSTICAS

Í N D I C E

TOMO I

DOCUMENTO I: MEMORIA INFORMATIVA, JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN.

ANEXOS A LA MEMORIA INFORMATIVA y JUSTIFICATIVA.

ANEXO I. Orden de 17 de abril de 2009, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, por la 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 II. Convenio Urbanístico «Finca Rodenas» (Pleno de 3 de octubre de 2008).

ANEXO III. Fichas reguladoras de los Sectores.

ANEXO IV. Fichas reguladoras de los sistemas generales.

ANEXO V. Fichas reguladoras de las área de reparto.

ANEXO VI. Modificaciones al Capítulo IV de la normativa del PGOU.

ANEXO VII. Modificaciones al Capítulo VII de la normativa del PGOU.

ANEXO VIII. Introducción de un nuevo Capítulo XII: «Normativa del Suelo Urbanizable No Sectorizado».

ANEXO IX. Relación de propietarios a los efectos establecidos en la disposición adicional novena, epígrafe 3, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

ANEXO X. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

DOCUMENTO II: PLANOS.

I. PLANOS DE INFORMACIÓN.

Planeamiento Vigente.

MEMORIA

TOMO II

RESUMEN EJECUTIVO

TOMO I

1. PROMOTOR.

El promotor de la presente Innovación (Revisión Parcial) del PGOU es el Excmo. Ayuntamiento de Níjar, con domicilio en la Plaza de la Glorieta, núm. 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 1996.

- Texto refundido de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ámbito Municipal aprobado por resolución de la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, de fecha 7 de abril de 1997 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería núm. 171, de fecha 5 de septiembre de 1997.

- Adaptación Parcial a las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobado por acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada con fecha 6 de febrero de 2009 (BOPA de 27.4.2009).

- Versión completa y actualizada de la cartografía del PGOU aprobado por acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada con fecha 6 de marzo de 2012 (BOPA de 3.5.2012).

Los antecedentes de la presente innovación del PGOU son los siguientes:

- 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).

- Resolución de 27 de octubre de octubre de 2010, de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía, por la que se somete a información pública el proyecto «Plan Funcional del Centro de Transportes de Mercancías de Almería».

- La aprobación definitiva del convenio urbanístico denominado «Finca Rodenas» (Pleno de 3 de octubre de 2008), publicado en el BOP de 16 de febrero de 2009, convenio suscrito para facilitar la implantación del centro de transporte de mercancías y un sector de uso industrial complementario en la finca Rodenas (Anexo II).

- El inicio por el Ministerio de Fomento de las obras del «Corredor Mediterráneo de Alta Velocidad; Tramo Murcia-Almería» modifica esencialmente la accesibilidad del municipio y la orientación de su actividad productiva. Este cambio es de tal importancia, desde el punto de vista de las oportunidades productivas, que requiere de una reorientación en la concepción de la estructura territorial prevista en el PGOU, actualmente basada en la autovía E-15/A-7.

- La redacción del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Almería, que estructura, en gran parte por las actuaciones señaladas en epígrafes anteriores, un modelo productivo subregional al que debe adaptarse inexcusablemente el PGOU.

- La evolución de la dinámica económica del municipio desde la aprobación en 1996 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento ha convertido en obsoletas las previsiones de usos para actividades productivas contempladas en el capítulo 4 de las NN.SS. (actual PGOU adaptado) así como las previstas en las fichas

reguladoras de los sectores denominados industriales (suelos proyectados en el planeamiento general). Un ejemplo palmario de la inadecuación de los usos previstos en el actual planeamiento general es que no contempla los usos logísticos ni los vinculados al transporte de mercancías y sus actividades asociadas, usos que precisamente son los previstos en el Centro de Transporte de mercancías.

- Los actuales sectores urbanizables de uso productivo (industriales) se hayan orientados a actividades artesanales y minoristas con superficies medias de parcela de entre 500 y 1.000 m², para nada acordes a las necesidades de las nuevas actividades vinculadas a las infraestructuras y equipamientos en tramitación, siendo inadecuados tanto por la previsión de usos como por sus escasas dimensiones (12,65 ha de superficie bruta media).

- Se incorporan como antecedentes de la innovación los informes sectoriales y alegaciones que ha recibido el documento durante su tramitación.

3. 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 Mercancías (ZAL Almería)», 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 Níjar-San José (PK-479) y al sur de la carretera provincial AL-3108, con una superficie de 173,96 ha.

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-2 Rodenas Norte; ubicado al oeste de la autovía E-15/A-7, en el enlace Níjar-San José (PK-479), con una superficie de 111,49 ha. Esta actuación implica la modificación del actual sector I-6 parcialmente incluido.

- SUSA-AE-3 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 17,30 ha.

- SUSA-AE-5 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 ha.

- SUSA-AE-6 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 ha.

Tres. Ampliación del sector I-5 (SUSA-AE-4), ubicado al oeste del enlace de la autovía E-15/A-7 «El Jabonero» (PK-475) hasta una superficie de 28,18 ha, adecuada a los nuevos usos productivos vinculados a infraestructuras de accesibilidad proyectadas.

Cuatro. Delimitación de un sector de suelo urbanizable (SUSA-AE-7), 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 que desaparece parcialmente al incluirse en los sectores «Rodenas Norte» y «Centro de Transporte de Mercancías (ZAL Almería)». 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 ha.

Cinco. Cambio de uso, de residencial a actividades productivas, y ampliación del antiguo sector SL-1, con una superficie de 37,57 ha (SUSA-AE-8), adecuándolo a los nuevos usos productivos vinculados a las infraestructuras de accesibilidad proyectadas.

Seis. Modificación de la delimitación, reduciéndose su superficie, del actual sector I-6 debido a la clasificación del sector SUSA AE-2 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» (PK-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 PK-475 de la autovía E-15/A-7 con el centro de transporte de mercancías (SIGT-ZAL) y el sector SUS A AE-2 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 PK-475 de la autovía E-15/A-7 para facilitar el acceso al sector SUS A 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 PK-487 de la autovía E-15/A-7 con el sector SUS A AE-8.

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 Níjar-San José (PK-479) y al norte de la carretera provincial AL-3108, con una superficie de 83,75 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 5.ª, 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.

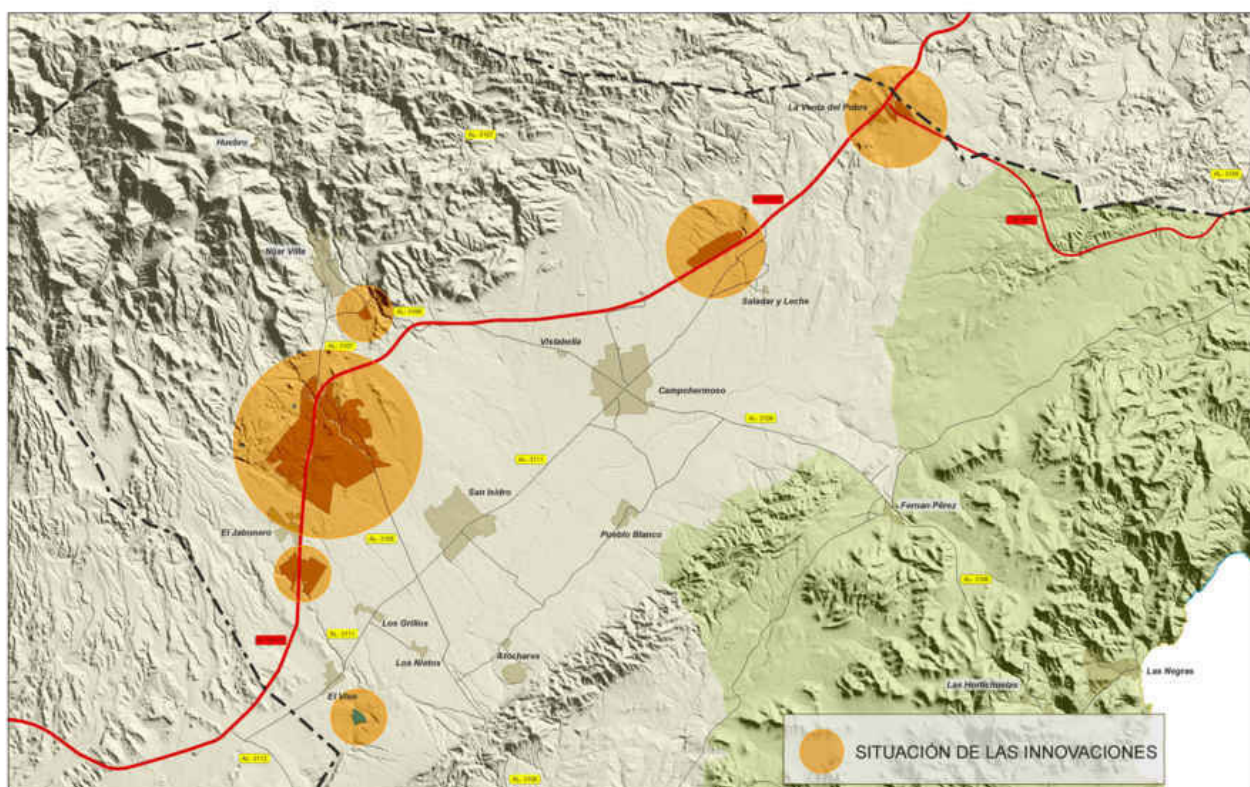
Quince. Modificación de las fichas reguladoras de los sectores incluidos en el Área de Reparto «Industrial» que no han iniciado su actividad de desarrollo, adecuando su regulación a la legislación vigente y a las nuevas condiciones demandadas por la actividad económica y redacción de la ficha reguladora 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 (BOE núm. 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.

En la página siguiente se incluye una figura en la que se encuadran en el ámbito del término municipal los sectores y del Sistema General de Infraestructura del Transporte objeto de reclasificación:



3.1. Delimitación del Sistema General de Infraestructura del Transporte (SGIT), «Centro de Transporte de Mercancías (ZAL Almería)», 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 Níjar-San José (PK-479) y al sur de la carretera provincial AL-3108, con una superficie de 173,96 ha. 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 Línea 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.

3.2. 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 Níjar-San José (PK-479), con una superficie de 111,49 ha. 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 ha.

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 Línea 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.

3.3. 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-3).

Se ubica al este de la autovía E-15/A-7, en el enlace El Jabonero (PK-475), con una superficie de 17,30 ha. 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 Níjar 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.

3.4. 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-5).

Se ubica al este de la autovía E-15/A-7, en el enlace Carboneras (PK-494), con una superficie de 9,36 ha. 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.

3.5. 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-6).

Se ubica al este de la autovía E-15/A-7, en el enlace Carboneras (PK-494), con una superficie de 2,63 ha. 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.

3.6. 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-4).

Se ubica al este de la autovía E-15/A-7, en el enlace El Jabonero (PK-475), con una superficie de 28,18 ha. 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 Níjar 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.

3.7. 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-7).

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 ha. 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 Almería)».

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.

3.8. 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-8).

Se ubica al norte de la autovía entre los enlaces «Campohermoso» y «Carboneras» de la autovía E-15/A-7, con una superficie de 37,57 ha. 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.

3.9. Modificación de la delimitación del sector I-6 del planeamiento vigente debido a las nuevas condiciones surgidas por la clasificación del sector SUSA AE-2 y del SGIT-ZAL.

Se ubica al este de la autovía E-15/7, en el enlace Níjar-San José (PK-479) y al sur de la carretera provincial AL-3108, con una superficie de 3,75 ha. 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 SUSA AE-2.

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 SUSA AE-2 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.

3.10. 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» (PK-475), actuando en ambos 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 PK-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 PK-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 PK- 475 de la autovía.

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 PK-487 de la autovía E-15/A-7 con el sector SUSA AE-8 mediante la ampliación y acondicionamiento de la actual vía de servicio.

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 fútbol, 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 SUS A AE-05 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.

El instrumento urbanístico para el desarrollo de estos sistemas generales será el Plan Especial, , 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).

3.11. 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.

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.

Tres. SG-I-03: El sistema general SG-I-03, se adscribe a las cuatro nuevas áreas de reparto y al sector SUS A AE-7, y está compuesto por los siguientes elementos:

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

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 instrumento urbanístico para el desarrollo de estos sistemas generales será el Plan Especial, 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).

3.12. 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-7 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-3).
 - Sector Ampliación Sector I-5 (SUSA-AE-4).
 - 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-5).
 - Sector Venta del Pobre Sur (SUSA-AE-6).
 - 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).

3.13. 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.

3.14. 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 Níjar-San José (PK-479), con una superficie de 83,76 ha. 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.

3.15. 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 5.^a 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:

NÚM 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.

3.16. 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.

3.17. 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.

3.18. 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.

3.19. 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 (BOE núm. 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 núm. 2, denominado «Servidumbres Aeronáuticas».

3.20. 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).

4. CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA DE LA INNOVACIÓN.

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

4.1. 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).

La reclasificación a suelo urbanizable sectorizado se produce sobre suelos cuya clasificación y calificación actual es la siguiente:

Suelo Urbanizable Sectorizado, Sector I-6.

Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

- SNU-SC 3.1 de régimen ordinario común; Secano y Pastizal.

- SNU-RG 3.2 de régimen ordinario común; Regadío.

- SNU-CI 3.3 de régimen ordinario común; Cultivo Intensivo.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

- SNU-VC 2.1 de especial protección sectorial de Vías de Comunicación Nacionales, Autonómicas o Provinciales.

- SNU-PC 2.6 de especial protección sectorial de Cauces y Márgenes.

- De Servidumbre Aeronáutica.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

- SNU-VCL 2.2 de especial protección sectorial de Vías de Comunicación de carácter Local.

- SNU-POP 2.8 de especial protección sectorial de las obras públicas.

4.2. 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-3).

La reclasificación a suelo urbanizable sectorizado se produce sobre suelos cuya clasificación y calificación actual es la siguiente:

Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

- SNU-RG 3.2 de régimen ordinario común; Regadío.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

- SNU-VC 2.1 de especial protección sectorial de Vías de Comunicación Nacionales, Autonómicas o Provinciales.

- De Servidumbre Aeronáutica.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

- SNU-ZL 2.4 de especial protección sectorial de Zonas Limitrofes a los Núcleos Urbanos.
- SNU-VCL 2.2 de especial protección sectorial de Vías de Comunicación de carácter Local.
- SNU-POP 2.8 de especial protección sectorial de las obras públicas.

4.3. 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-5).

La reclasificación a suelo urbanizable sectorizado se produce sobre suelos cuya clasificación y calificación actual es la siguiente:

Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

- SNU-RG 3.2 de régimen ordinario común; Regadío.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

- SNU-VC 2.1 de especial protección sectorial de Vías de Comunicación Nacionales, Autonómicas o Provinciales.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

- SNU-ZL 2.4 de especial protección sectorial de Zonas Limitrofes a los Núcleos Urbanos.
- SNU-VCL 2.2 de especial protección sectorial de Vías de Comunicación de carácter Local.
- SNU-POP 2.8 de especial protección sectorial de las obras públicas.

4.4. 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-6).

La reclasificación a suelo urbanizable sectorizado se produce sobre suelos cuya clasificación y calificación actual es la siguiente:

Suelo Urbano Consolidado.

Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

- SNU-RG 3.2 de régimen ordinario común; Regadío.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

- SNU-VC 2.1 de especial protección sectorial de Vías de Comunicación Nacionales, Autonómicas o Provinciales.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

- SNU-ZL 2.4 de especial protección sectorial de Zonas Limitrofes a los Núcleos Urbanos.
- SNU-VCL 2.2 de especial protección sectorial de Vías de Comunicación de carácter Local.

4.5. 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-4).

La reclasificación a suelo urbanizable sectorizado se produce sobre suelos cuya clasificación y calificación actual es la siguiente:

Suelo Urbanizable Sectorizado.

Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

- SNU-CI 3.3 de régimen ordinario común; Cultivo Intensivo.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

- SNU-VC 2.1 de especial protección sectorial de Vías de Comunicación Nacionales, Autonómicas o Provinciales.

- De Servidumbre Aeronáutica.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

- SNU-ZL 2.4 de especial protección sectorial de Zonas Limitrofes a los Núcleos Urbanos.
- SNU-VCL 2.2 de especial protección sectorial de Vías de Comunicación de carácter Local.

4.6. 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 que desaparece al incluirse en los sectores «Rodenas Norte» y «Centro de Transporte de Mercancías (ZAL Almería)». Este sector se vincula a los usos productivos artesanales y minoristas de la villa de Níjar (SUSA AE-7).

La reclasificación a suelo urbanizable sectorizado se produce sobre suelos cuya clasificación y calificación actual es la siguiente:

Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

- SNU-RG 3.2 de régimen ordinario común; Regadío.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

- SNU-AR 1.2 de especial protección de áreas arqueológicas.
- SNU-VC 2.1 de especial protección sectorial de Vías de Comunicación Nacionales, Autonómicas o Provinciales.
- De Servidumbre Aeronáutica.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

- SNU-VCL 2.2 de especial protección sectorial de Vías de Comunicación de carácter Local.

4.7. Cambio de uso, de residencial a actividades productivas, y ampliación del sector SL-1, adecuándolo a los usos productivos vinculados a las nuevas condiciones de accesibilidad resultantes de las infraestructuras y equipamientos proyectados (SUSA AE-8).

La reclasificación a suelo urbanizable sectorizado se produce sobre suelos cuya clasificación y calificación actual es la siguiente:

Suelo Urbanizable Sectorizado, Sector SL-1.

Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

- SNU-RG 3.2 de régimen ordinario común; Regadío.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

- SNU-VC 2.1 de especial protección sectorial de Vías de Comunicación Nacionales, Autonómicas o Provinciales.
 - SNU-VP 2.3 de especial protección sectorial de Vías Pecuarias.
 - SNU-PC 2.6 de especial protección sectorial de Cauces y Márgenes.
 - De Servidumbre Aeronáutica.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.
- SNU-VCL 2.2 de especial protección sectorial de Vías de Comunicación de carácter Local.

4.8. 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).

La reclasificación a suelo urbanizable no sectorizado se produce sobre suelos cuya clasificación y calificación actual es la siguiente:

Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

- SNU-RG 3.2 de régimen ordinario común; Regadío.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

- SNU-VC 2.1 de especial protección sectorial de Vías de Comunicación Nacionales, Autonómicas o Provinciales.
 - SNU-PC 2.6 de especial protección sectorial de Cauces y Márgenes.
 - De Servidumbre Aeronáutica.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.
- SNU-VCL 2.2 de especial protección sectorial de Vías de Comunicación de carácter Local.

4.9. Clasificación de los sistemas generales.

La reclasificación como sistemas generales se produce sobre suelos cuya clasificación y calificación actual es la siguiente:

Sistema General de Infraestructura del Transporte (SGIT), «Centro de Transporte de Mercancías (ZAL Almería)», Área Logística de Interés Autonómico, para la implantación de la instalación del mismo nombre (SGIT-ZAL).

Suelo Urbanizable Sectorizado. Sector I-6.

Sector No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

- SNU-RG 3.2 de régimen ordinario-común. Regadío.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

- SNU-VC 2.1 de especial protección sectorial de Vías de Comunicación Nacionales, Autonómicas o Provinciales.
 - SNU-PC 2.6 de especial protección sectorial de Cauces y Márgenes.
 - De Servidumbre Aeronáutica.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.
- SNU-ZL 2.4 de especial protección sectorial de Zonas Limitrofes a los Núcleos Urbanos.
 - SNU-VCL 2.2 de especial protección sectorial de Vías de Comunicación de carácter Local.
 - SNU-POP 2.8 de especial protección sectorial de las obras públicas.

S.G.-V-01.

Suelo Urbano No Consolidado.

Suelo Urbanizable Sectorizado, Sector I-6.

Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

- SNU-RG 3.2 de régimen ordinario común; Regadío.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

- SNU-VC 2.1 de especial protección sectorial de Vías de Comunicación Nacionales, Autonómicas o Provinciales.

- SNU-PC 2.6 de especial protección sectorial de Cauces y Márgenes.

- De Servidumbre Aeronáutica.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

- SNU-ZL 2.4 de especial protección sectorial de Zonas Limitrofes a los Núcleos Urbanos.

- SNU-VCL 2.2 de especial protección sectorial de Vías de Comunicación de carácter Local.

- SNU-POP 2.8 de especial protección sectorial de las obras públicas.

S.G.-V-02.

Suelo Urbanizable Sectorizado.

Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

- SNU-RG 3.2 de régimen ordinario común; Regadío.

- SNU-CI 3.3 de régimen ordinario común; Cultivo Intensivo.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

- SNU-VC 2.1 de especial protección sectorial de Vías de Comunicación Nacionales, Autonómicas o Provinciales.

- SNU-VP 2.3 de especial protección sectorial de Vías Pecuarias.

- SNU-PC 2.6 de especial protección sectorial de Cauces y Márgenes.

- De Servidumbre Aeronáutica.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

- SNU-VCL 2.2 de especial protección sectorial de Vías de Comunicación de carácter Local.

S.G.-V-03.

Suelo Urbano No Consolidado-Suelo Urbano.

Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

- SNU-RG 3.2 de régimen ordinario común; Regadío.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

- SNU-VC 2.1 de especial protección sectorial de Vías de Comunicación Nacionales, Autonómicas o Provinciales.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

- SNU-ZL 2.4 de especial protección sectorial de Zonas Limitrofes a los Núcleos Urbanos.

S.G.-I-01.

Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

- SNU-SC 3.1 de régimen ordinario común; Secano y Pastizal.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

- De Servidumbre Aeronáutica.

S.G.-I-02.

Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

- SNU-RG 3.2 de régimen ordinario común; Regadío.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

- De Servidumbre Aeronáutica.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

- SNU-ZL 2.4 de especial protección sectorial de Zonas Limitrofes a los Núcleos Urbanos.

S.G.-I-03.

Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

- SNU-CI 3.3 de régimen ordinario común; Cultivo Intensivo.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

- De Servidumbre Aeronáutica.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.
- SNU-ZL 2.4 de especial protección sectorial de Zonas Limitrofes a los Núcleos Urbanos.

S.G.-I-04.

Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

- SNU-SC 3.1 de régimen ordinario común; Secano y Pastizal.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

- De Servidumbre Aeronáutica.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

- SNU-ZL 2.4 de especial protección sectorial de Zonas Limitrofes a los Núcleos Urbanos.

Se incluye a continuación un cuadro resumen de las superficies afectadas por la reclasificación atendiendo a su clasificación y calificación actual y las laminas que describen gráficamente lo expuesto en el presente epígrafe:

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	SECTORES Y SISTEMAS GENERALES (SUPERFICIE AFECTADA m ²)														
	SUSA AE-2	SUSA AE-3	SUSA AE-4	SUSA AE-5	SUSA AE-6	SUSA AE-7	SUSA AE-8	SGIT-ZAL	SG-V-01	SG-V-02	SG-V-03	SG-I-01	SG-I-02	SG-I-03	SG-I-04
Suelo Urbano Consolidado					2.958						267				
Suelo Urbano no Consolidado									486		667				
Suelo Urbanizable Sectorizado	39.478		63.243				97.108	16.621	14.052	1.866					
SNU-SC 3.1	993.185								24.252			5.000			5.000
SNU-RG 3.2	24.642	172.980		93.592	23.386	56.777	278.561	1.693.883	59.732	31.300	6.176		1.500		
SNU-CI 3.3	57.636		218.523					29.078	29.150	863				66.094	
SNU-AR 1.2						X									
SNU-VC 2.1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				X
SNU-PC 2.6	X						X	X	X	X					
De Servidumbre Aeronáutica	X	X	X			X	X	X	X	X		X	X		X
SNU-ZL 2.4	X	X	X	X	X				X		X		X	X	X
SNU-VCL 2.3	X	X	X	X	X	X	X	X		X					
SNU-POP 2.8	X	X		X				X	X						
SNU-VP-2.3							X			X					
	1.114.941	172.980	281.766	93.592	26.344	56.777	375.670	1.739.582	127.673	34.029	7.110	5.000	1.500	66.094	5.000

5. JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.

5.1. De carácter general.

Con independencia de las justificaciones particulares aplicables a cada una de las innovaciones que se proponen existen varias de carácter genérico aplicables a la totalidad de las propuestas.

Uno. La publicación de 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 (Anexo I).

Esta Orden implica la instalación en el paraje denominado Rodenas de un sistema general de interés autonómico. La potencia de este equipamiento extiende su efecto a la actividad económica de toda la provincia y necesariamente implica un nuevo modelo productivo para el municipio de Níjar, tanto por la actividad propia del centro de transporte de mercancías como por los usos asociados y complementarios de los que será polo de atracción. Por otra parte el mencionado sistema general, por el carácter de la actividad a que se destina impone también una reconsideración en el modelo de accesibilidad del municipio.

Estas circunstancias implican, inexcusablemente, una reconsideración general del modelo productivo y de accesibilidad propuesto en el actual Plan General.

Dos. El inicio por el Ministerio de Fomento de las obras del «Corredor Mediterráneo de Alta Velocidad, Tramo Murcia-Almería».

Esta infraestructura modifica esencialmente la accesibilidad del municipio y la orientación de su actividad productiva. Este cambio es de tal importancia, desde el punto de vista de las oportunidades productivas, que requiere de una reorientación en la concepción de la estructura territorial prevista en el PGOU, estructura actualmente basada en la autovía E-15/A-7 (se adjuntan láminas con la ubicación del PAET).

Es especialmente significativa la propuesta de un PAET (Punto de aparcamiento y estacionamiento de trenes) en el paraje Rodenas. Esta propuesta, embrión de un intercambiador de mercancías, abre las posibilidades del sistema productivo local hacia actividades que obviamente el actual Plan General no podía contemplar.

Tres. La elaboración del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Almería El mencionado documento, recogiendo las modificaciones del sistema productivo que imponen el equipamiento y la infraestructura ya mencionados, propone en el municipio de Níjar dos áreas de oportunidad para actividades económicas (se adjunta lamina explicativa):

- Zona de Actividad Logístico-Productiva.
- Nudo Estratégico de la Venta del Pobre.

El actual PGOU no contempla las áreas mencionadas por lo que también resulta inexcusable su compatibilización.

Cuatro. La actual estructura productiva del PGOU y la previsión de usos que realiza no son acordes a la evolución de la actividad productiva del municipio.

El actual PGOU resuelve la demanda de usos productivos mediante un conjunto de sectores que denomina «Industriales» y que se vinculan mayoritariamente a los enlaces de la autovía y al centro de la actividad local que conocemos como Campo de Níjar. Estos sectores disponen de una superficie media inferior a las 13 ha y la regulación de sus usos se orienta hacia la actividad minorista y artesanal.

En su conjunto estos sectores se han desarrollado satisfactoriamente en aquellos casos en los que su ubicación se corresponde con zonas próximas a núcleos de población. No podemos decir lo mismo de los ubicados junto a los enlaces de la autovía E-15/A-7, que serían los destinados a instalaciones de mayor tamaño, de los que solo uno (I-9 Venta del Pobre) ha iniciado el desarrollo de su planeamiento. Aunque pueden ser diversas las razones de esta inactividad parece ser común a todos ellos su escasa superficie y la inherente imposibilidad de acometer los costes infraestructurales imprescindibles.

Era necesario acometer las innovaciones necesarias del planeamiento general para corregir esta situación.

5.2. De carácter específico.

1. La delimitación del Sistema General de Infraestructura del Transporte, Centro de Transporte de Mercancías (ZAL Almería) (SIGT-ZAL) y del sector Rodenas Norte (SUSA AE-02) se justifica principalmente por todas las razones genéricas ya expuestas y, concretamente por un convenio urbanístico mediante el cual se obtendrán de forma gratuita 120 ha al norte de la autovía y los terrenos necesarios para conectar el precitado equipamiento con el PAET.

2. La delimitación de los sectores Venta del Pobre Norte (SUSA AE-5) y Venta del Pobre Sur (SUSA AE-6) se justifica principalmente por las razones genéricas números dos a cuatro ya expuestas y, concretamente por la solicitud de la mercantil titular mayoritaria de los terrenos (para el sector AE-5) y por la conveniencia, para el sector (AE-3), de colmatar el vacío de la trama urbana ubicado junto a la actual zona urbana industrial. Asimismo, y en ambos casos, estos sectores contribuyen a resolver los graves problemas de accesibilidad y de conexión con la carretera N-341 que actualmente padece núcleo de población.

3. La delimitación de los sectores Cortijo Pavón (SUSA AE-3) y Ampliación del Sector I-5 (SUSA AE-4) se justifica principalmente por las razones genéricas números dos a cuatro ya expuestas y, concretamente por la solicitud de la mercantil titular mayoritaria de los terrenos (para el sector AE-3) y por la conveniencia, para ambos sectores, de ampliar sus dimensiones para absorber la imprescindible remodelación del enlace El Jabonero (PK-475) de la autovía E-15/A-7 y su conexión con el enlace Níjar-San José (PK-479), diversificando los accesos al Centro de Transporte de Mercancías y los sectores colindantes y descongestionando este último enlace que constituye el principal acceso a la Villa de Níjar.

4. La delimitación del Camino del Campo (SUSA AE-7) se justifica en la necesidad de sustituir la reducción de superficie operada el actual sector SAU I-6, el único vinculado a la villa de Níjar, por la delimitación de los sectores Rodenas Norte y Centro de Mercancías. La ubicación propuesta coincide con la solicitud de su propietario.

5. El cambio de usos y ampliación del sector SL-1 (SUSA AE-8) se justifica por la conveniencia de modificar su uso y superficie de acuerdo con la razón genérica expuesta con el número 4 y en la solicitud de la mercantil titular de los terrenos del actual sector. También contribuye a la mejora de la accesibilidad de la zona mediante la ejecución de un sistema general viario.

6. La modificación en la delimitación del sector SAU I-6, se produce y justifica por la clasificación de los sectores SUSA AE-02 y SGIT-ZAL, así como por el trazado de la red ferroviaria.

7. Los nuevos sistemas generales se justifican en la demanda de accesibilidad y de servicios generada por los nuevos sectores y por la corrección de actuales deficiencias.

8. El establecimiento de la figura del Plan Especial se justifica por la complejidad de los sistemas generales y de las infraestructuras cuya modificación o nueva ejecución es necesaria para el desarrollo de los sectores proyectados en la presente innovación.

9. La delimitación de las nuevas áreas de reparto es consecuencia directa de las anteriores innovaciones.

10. La delimitación de un ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado se justifica por la valoración desfavorable realizada en el informe de incidencia territorial a la necesidad de clasificación del sector SUSA AE-04 del documento de aprobación inicial y a la reducción de la superficie prevista para el centro de transporte de mercancías que ha sido operada por el Plan Funcional actualmente en tramitación. Resultado de estas dos actuaciones es una bolsa de suelo de unas 83,75 ha de superficie, con una accesibilidad muy significativa y territorialmente vinculados al centro de transporte de mercancías. Consecuencia de lo anterior es la clasificación de esta superficie como suelo urbanizable no sectorizado a modo de reserva de suelo para la posible ampliación de los sectores colindantes.

11. La modificación del capítulo IV se justifica por la necesidad de regular los nuevos usos derivados de las actuales condiciones del sistema productivo. También se incluye por requerimiento sectorial, la adaptación de la denominación «Grandes Centros Comerciales» a «Gran Superficie Minorista» según señala la LCIA.

12. La modificación del capítulo VII del PGOU «Normas Generales de Protección del PGOU» se justifica por la necesidad de regulación de la protección de las vías de comunicación nacionales y de las operaciones aeronáuticas del aeropuerto de Almería, todo ello atendiendo a los informes sectoriales remitidos en el proceso de información pública. También se incluye, por requerimiento sectorial de carácter ambiental determinaciones referidas a los proyectos de urbanización.

13. La Introducción de un nuevo capítulo en el PGOU, Capítulo XI: «Normas Particulares del Suelo Urbanizable No Sectorizado» se justifica por la necesidad de subsanar la ausencia de regulación en el PGOU vigente de esta categoría de suelo que surge de esta innovación.

14. La actualización de las fichas reguladoras de los sectores industriales vigentes que no han sido objeto de desarrollo se justifica por la necesidad de actualizar sus determinaciones y regulación a las actuales condiciones del sistema productivo y de la legislación urbanística vigente.

15. La modificación de la cartografía del PGOU referida a la estructura general del territorio para recoger las Servidumbres Aeronáuticas que afectan al término municipal, se justifica por la necesidad de actualizarlas a las determinaciones del Real Decreto 1837/2009.

6. COMPATIBILIDAD DE LA INNOVACIÓN CON EL MODELO TERRITORIAL.

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

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 POTAU.

Como ya hemos señalado la revisión del modelo para los usos productivos que proponemos en la presente innovación se ajusta al POTAU 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 ²	511,92 ha
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	1.320.336,00 m ²	132,03 ha
Suelo Urbano Total	6.439.506,00 m ²	643,95 ha

Los sectores cuya reclasificación se propone tienen las siguientes superficies ,quedando excluido de esta tabla resumen de superficies el Sistema General de Infraestructura del Transporte:

DENOMINACIÓN ÁMBITO	MATRÍCULA	SUPERFICIE (m ²)
RODENAS NORTE	SUSA-AE-2	1.114.941,02
NO SECTORIZADO RODENAS ESTE	SUNS RODENAS ESTE	837.596,68
CORTIJO PAVÓN	SUSA-AE-3	172.980,01
AMPLIACIÓN SECTOR I-5; EL JABONERO	SUSA-AE-4	281.766,53
VENTA DEL POBRE NORTE	SUSA-AE-5	93.592,84
VENTA DEL POBRE SUR	SUSA-AE-6	26.344,79
CAMINO DEL CAMPO	SUSA-AE-7	56.777,50
SALADAR Y LECHE	SUSA-AE-8	375.670,34
		2.959.669,71

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

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

DENOMINACIÓN ÁMBITO	MATRÍCULA	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (ha)
CORTIJO PAVÓN	SUSA-AE-3	172.980,01	17,30
AMPLIACIÓN SECTOR I-5; EL JABONERO	SUSA-AE-4	281.766,53	28,18
CAMINO DEL CAMPO	SUSA-AE-7	56.777,50	5,68
SALADAR Y LECHE	SUSA-AE-8	375.670,34	37,57
		887.194,38	88,72

Deduciendo el suelo que ya es urbano o urbanizable correspondientes al SUSA I-5 (7,20 ha) y al SUSA-I-10 (10,00 ha) resulta una superficie reclasificada computable de (88,72-17,20) de 71,52 ha.

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

$$40\% (\text{suelo urbano}/6.439.506,00 \text{ m}^2) = 2.575.802,40 \text{ m}^2 = 257,58 \text{ ha}$$

Comprobamos que el incremento propuesto (71,52 ha) cumple con la limitación establecida en la Norma 45.4.a) del POTA (71,52 ha < 257,58 ha).

No obstante, y aunque el POTAU se encuentra aprobado definitivamente, vamos a realizar la misma comprobación con la superficie total de de suelo reclasificado eximiendo exclusivamente la superficie

correspondiente al Sistema General de Interés Territorial Centro de Transporte de Mercancías-ZAL Almería (SIGT-ZAL) por ser actuación de interés autonómico cuya delimitación si se encuentra concretada en el plan funcional en trámite.

SUPERFICIE RECLASIFICADA COMO URBANIZABLE

2.122.073,03 m² 212,20 ha

A esta superficie habría que descontarle la superficie clasificada como urbano y urbanizable en el PGOU vigente 23,44 ha (no computando lo incluido en SGIT-ZAL y el resto del sector I-6).

La superficie neta reclasificada asciende a 188,76 has superficie inferior al límite establecido en el POTA (257,58 ha).

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

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 (justificación de la innovación) de entre las que se destacan la adaptación a las nuevas infraestructuras y equipamientos de interés supramunicipal que se encuentran en tramitación y la sujeción al modelo productivo propuesto en Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Almería.

La presente innovación es oportuna porque es en estos momentos en los que se ha producido la aprobación de los proyectos y planes de índole supramunicipal a que se ha hecho referencia en el párrafo anterior.

8. RÉGIMEN, COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

8.1. Régimen de la innovación.

Los artículos 36 y 37 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establecen:

Artículo 36. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los artículos 13.1.b) y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el artículo 12 de esta Ley. Asimismo, se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

La modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1 se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 para la delimitación de unidades de ejecución.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

a) De ordenación:

1.ª 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 esta Ley. En este sentido, 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.

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

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones Públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal

fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

3.^a Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

4.^a Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

b) De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

c) De procedimiento:

1.^a La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2.C) de esta Ley.

2.^a Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

3.^a 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.

3. La Consejería competente en materia de urbanismo, previa audiencia al municipio interesado, podrá imponerle la obligación de proceder a la pertinente innovación de sus instrumentos de planeamiento vigentes cuando concurra el supuesto del apartado 3.c) del artículo 35.

Dicha Consejería deberá practicar al municipio correspondiente requerimiento en el que se especifique el contenido y alcance de la obligación legal a cumplir y se otorgue un plazo razonable para su cumplimiento, con adopción de cuantas medidas fueran pertinentes a tal fin, incluidas las de índole presupuestaria. Transcurrido este plazo sin efecto, podrá sustituir la inactividad municipal relativa a la formulación del correspondiente proyecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y por incumplimiento del pertinente deber legal, acordando lo procedente para la elaboración técnica de la innovación.

La Consejería competente en materia de urbanismo podrá, en todo caso, proceder a la elaboración técnica de las innovaciones a que se refieren los párrafos anteriores previo acuerdo o con informe favorable del municipio interesado.

Artículo 37. Revisión de los instrumentos de planeamiento: Concepto y procedencia.

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

3. Los instrumentos de planeamiento se revisarán en los plazos que ellos mismos.

La innovación propuesta constituye una alteración sustancial de la ordenación estructural del PGOU tanto por la incidencia territorial de los equipamientos e infraestructuras (Centro Transporte de Mercancías y Corredor Ferroviario Mediterráneo de Alta Velocidad) como por la nueva orientación, regulación y disposición de los suelos productivos que se propone.

Esta revisión es parcial puesto que se circunscribe a una parte del territorio ordenado (los suelos vinculados al centro de Transporte de Mercancías, al Corredor Ferroviario y al Nudo Estratégico venta del Pobre –POTUA–).

Esta revisión es también parcial puesto que se circunscribe a unas determinaciones, exclusivamente las referidas al suelo destinado a usos productivos, que forman un conjunto homogéneo.

A la vista de lo expuesto podemos considerar la presente innovación del planeamiento como una Revisión Parcial del PGOU dado que reúne todas las condiciones establecidas en el artículo 37.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

8.2. Competencia y procedimiento de la innovación.

El artículo 31.2.B de la LOUA establece lo siguiente:

Artículo 31. Competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

2. Corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo:

B) La aprobación definitiva de:

a) Los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, y los planes de desarrollo de los Planes de Ordenación Intermunicipal.

La presente innovación, revisión parcial del PGOU, afecta a su ordenación estructural por lo que su aprobación definitiva corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

La presente innovación 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.

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.

Los titulares catastrales de las parcelas afectadas, en los plazos que establece la disposición adicional referida en el título del epígrafe, se exponen en el Anexo IX, así como su cartografía identificativa.

10. DISPOSICIONES RELATIVAS A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, DE 20 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO.

La presente modificación puntual implica la reclasificación de una superficie que añadida a la reclasificada en los últimos dos años es superior al 20% de la superficie urbanizada del término municipal por lo que es necesario ejercer en plenitud la potestad de ordenación, lo que implica la reconsideración y el cambio del modelo territorial establecido en el plan revisado.

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.

11. CONCLUSIONES.

A la vista de lo expuesto entendemos que la innovación cumple con todos los requisitos exigibles para su aprobación.- Almería, septiembre 2013. María del Mar Salvador Teodoro, Ingeniero Técnico de Obras Públicas; Federico García González, Ingeniero de Caminos.

Fichas reguladoras de los sectores vigentes, sin actividad desarrollo, cuyo contenido se modifica:

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

Núcleo:	No asociado	Matrícula:	SUSA-I-1 Michellín
Clase de suelo:	URBANIZABLE		
Categorías:	SECTORIZADO		
Área de Reparto:	ACTIVIDADES ECONÓMICAS		
Superficie:	369.700 m ² usd	Plano:	HUJA 23 y 24 de 30 (VERSIÓN Y COMPLETA Y ACTUALIZADA DE LA CARTOGRAFÍA DEL PGOU)

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y USO (O.E.) (*)

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
Índice de Aprov. Medio:	0,6000 u.a.h./m ² usd
Aprov. Medio (A.M.):	221.800 u.a.h.
Aprov. Subjetivo:	199.638 u.a.h. (90% Aprov. Medio)
Edificabilidad Máxima:	221.000 m ² usd
Índice de Edificabilidad:	0,6000 m ² usd /m ² usd

USO CARACTERÍSTICO

Uso característico:	INDUSTRIAL. Clase Industrial Ordinaria en todas sus categorías. 1ª a 4ª
---------------------	---

USOS COMPATIBLES

Usos	Clase	Categorías/Condiciones	Aprovechamiento máximo.
INDUSTRIAL	Almacenamiento	En Categorías 7ª, 8ª, 9ª y 10ª	El aprovechamiento objetivo máximo.
INDUSTRIAL	Agropecuaria extractiva	En Categoría 5ª	El aprovechamiento objetivo máximo.
INDUSTRIAL	Garaje	En Categoría 11ª	20 % A.M.
INDUSTRIAL	Aparcamiento	En Categoría 11ª	49 % A.M.
TERCIARIO	Comercio	En Categoría 1ª, 2ª, 3ª, 4ª en situación de planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	49 % A.M.
TERCIARIO	Hotelero	En Categoría 6ª, 7ª y 8ª en edificio exclusivo.	49 % A.M.
TERCIARIO	Centros de Reunión	En Categoría 9ª, en planta baja o en edificio exclusivo. En Categoría 10ª.	10 % A.M.
TERCIARIO	Otros:	En todas sus categorías, en planta baja, primera e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	25 % A.M.
DOTACIONAL		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	49 % A.M.

Al menos el 53% del aprovechamiento medio se destinará al uso industrial.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Uso	Coefficiente	Uso	Coefficiente
Industrial	3	Otros usos terciarios.	1,30'
Terciario Comercial	1,20	Dotacional	1

RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES

Uso	Superficie (m ²)	Estándar	% Superficie del sector
Espacios Libres Públicos	36.970	10 %	10,00
Equipamiento	14.788	4 %	4,00
TOTAL	51.758	14 %	14,00

APARCAMENTOS

	Nº plazas	Estándar
Plazas de aparcamiento de uso público	1.109	0,5 plaza/ 100 m ² usd
Plazas de aparcamientos en parcela privada	2.218	1 plaza/ 100 m ² usd

GESTIÓN (O.E.)

FORMA Y SISTEMA DE DESARROLLO

Forma de gestión	PRIVADA
Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
Figura de Planeamiento de desarrollo	PLAN PARCIAL de ORDENACIÓN

PLAZOS

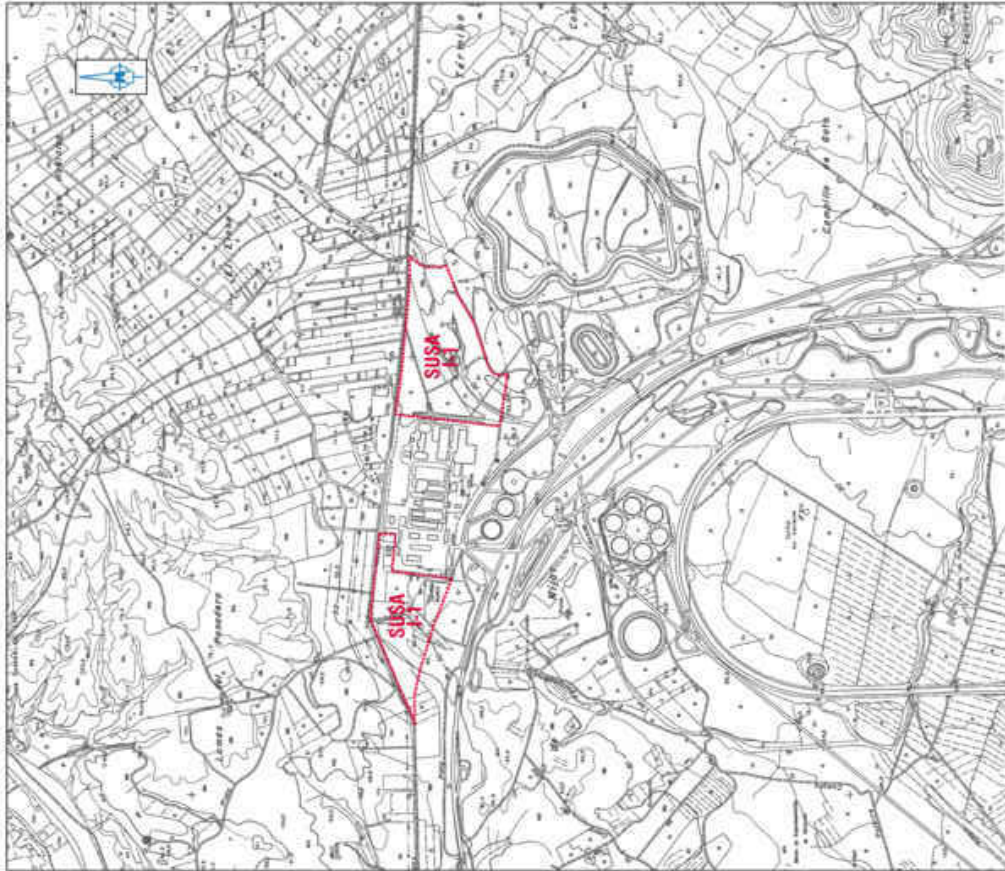
Inicio de la tramitación del Planeamiento de desarrollo	2 meses
Establecimiento del Sistema	3 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Reapcelación	15 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Urbanización	17 meses
Finalización de las obras de Urbanización	30 meses

El cómputo de los plazos se refiere a la fecha de publicación en el BOP de la resolución por la que se aprueba la Innovación del PGOU. Con el incumplimiento de cualquiera de los plazos se inicia de oficio por el Ayuntamiento el procedimiento establecido en el artículo 89 LOUA.

MATERIALIZACIÓN DE LAS CESIONES. Las cesiones correspondientes a las dotaciones locales es se realizarán en el proyecto de repartición del sector. Podrá obtenerse anticipadamente el suelo para dotaciones públicas mediante la cesión gratuita del suelo por los propietarios reservándose éstos el aprovechamiento subjetivo que corresponde a dicho terreno para su incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en el sector y posterior materialización en las parcelas lucrativas del mismo.
OTRAS DETERMINACIONES
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN Desarrollar las previsiones del planeamiento general. Establecer las condiciones de desarrollo y gestión acordes a la LOUA.
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES (O.E.) Por encontrarse el sector afectado por la servidumbre aeronáutica el Plan Parcial de Ordenación que lo desarrolla incluirá entre sus determinaciones la obligación de que las construcciones (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, calas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, cables, aerogeneradores-incluidas las palas, etc.) no podrán vulnerar la cota de 150 metros sobre el nivel del mar.
OBSERVACIONES El desarrollo del sector requiere el informe sectorial del Servicio de Carreteras de la Diputación provincial de Almería respecto a las actuaciones en la AL-3201. El desarrollo del sector requiere el informe sectorial de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento (Servidumbres aeronáuticas)

00042969

PROPUESTA DE ORDENACIÓN
Escala: 1/10.000



INNOVACIÓN DE PGOU
Documento de Cumplimiento
Revisión Principal | Resolución CPOTU 13/2013
NORMATIVA URBANÍSTICA | FICHAS DE GESTIÓN Y PLANEAMIENTO
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUSA 1.1

LOCALIZACIÓN
Escala: 1/10.000



LEYENDA
LÍMITE SECTOR

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

Núcleo:	No asociado	SUSA-I-7-amp (Ampliación del sector I-7)
Clase de suelo :	URBANIZABLE	
Categoría:	SECTORIZADO	
Área de Reparto:	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	HOJA 11 de 30 (VERSION Y COMPLETA Y ACTUALIZADA DE LA CARTOGRAFÍA DEL PGOU)
Superficie:	205.692 m ² suelo	
Plano:		

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y USO (O.E) (*)

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
Índice de Aprov.Medio:	0,6000 u.a.h./m ² suelo
Aprov. Medio (A.M):	124.015 u.a.h.
Aprov.Subjetivo:	111.613 u.a.h. (90% Aprov. Medio)
Edificabilidad Máxima:	124.015 m ² constr.
Índice de Edificabilidad:	0,6000 m ² constr./m ² suelo

USO CARACTERÍSTICO	
Uso característico:	INDUSTRIAL Clase Industria Ordinaria en todas sus categorías.1ª a 4ª

USOS COMPATIBLES	Uso	Clase	Categorías/Condiciones	Aprovechamiento máximo.
INDUSTRIAL	Almacenamiento		En Categorías 7ª, 8ª, 9ª y 10ª	El aprovechamiento objetivo máximo.
INDUSTRIAL	Agropecuaria extractiva		En Categoría 5ª	El aprovechamiento objetivo máximo.
INDUSTRIAL	Garaje Aparcamiento		En Categoría 11ª	20 % A.M.
TERCIARIO	Comercio		En Categoría 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª en situación de planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	49 % A.M
TERCIARIO	Hotelero		En Categoría 6ª, 7ª y 8ª en edificio exclusivo.	49 % A.M.
TERCIARIO	Centros de Reunión		En Categoría 9ª, en planta baja o en edificio exclusivo. En Categoría 10ª,	10 % A.M.
TERCIARIO	Oficinas		En todas sus Categorías, en planta baja primera e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	25 % A.M.
DOTACIONAL			En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	49 % A.M.
Al menos el 51% del aprovechamiento medio se destinará al uso industrial.				

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
Uso	Coefficiente	Uso	Coefficiente
Industrial	1	Otros usos terciarios.	1,30
Terciario Comercial	1,20	Dotacional	1

RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS			
Uso	Superficie (m ²)	Estándar	% Superficie del sector
Espacios Libres Públicos	20.669	10 %.	10,00
Equipamiento	8.267	4 %	4,00
TOTAL	28.936	14 %	14,00

APARCAMIENTOS	
	NP plazas Estándar
Plazas de aparcamiento de uso público	1.034 0,833 plaza/ 100 m ² constr.
Plazas de aparcamientos en parcela privada	1.240 1 plaza/ 100 m ² constr.

GESTIÓN (O.E.)

FORMA Y SISTEMA DE DESARROLLO	
Forma de gestión	PRIVADA
Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
Figura de Planeamiento de desarrollo	PLAN PARCIAL de ORDENACION

PLAZOS	
Inicio de la tramitación del Planeamiento de desarrollo	2 meses
Establecimiento del Sistema	3 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Reparcelación	15 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Urbanización	17 meses
Finalización de las obras de Urbanización	30 meses
El cómputo de los plazos se refiere a la fecha de publicación en el BOP de la resolución por la que se aprueba la innovación del PGOU. Con el incumplimiento de cualquiera de los plazos se inicia de oficio por el Ayuntamiento el procedimiento establecido en el artículo 89 LOUA.	

MATERIALIZACIÓN DE LAS CESIONES. Las cesiones correspondientes a las dotaciones locales se realizarán en el proyecto de reparcelación del sector. Podrá obtenerse anticipadamente el suelo para dotaciones públicas mediante la cesión gratuita del suelo por los propietarios reservándose éstos el aprovechamiento subjetivo que corresponda a dicho terreno para su incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en el sector y posterior materialización en las parcelas lucrativas del mismo.	OBSERVACIONES El desarrollo del sector requiere el informe sectorial del Servicio de Vías Pecuarias de la Consejería de Medio Ambiente respecto a las actuaciones en la Vía pecuaria "Cordel de Almería." El desarrollo del sector requiere el informe sectorial del Servicio de Carreteras de la Diputación provincial de Almería respecto a las actuaciones en la AL-3111. El desarrollo del sector requiere el informe sectorial de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento (Servidumbres aeronáuticas).
OTRAS DETERMINACIONES OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN Desarrollar las previsiones del planeamiento general. Establecer las condiciones de desarrollo y gestión acordes a la LOUA. Completar las previsiones del avance del PGOU en lo que se refiere a la organización de la trama productiva existente entre Campohermoso y San Isidro. Facilitar la integración de la vía pecuaria Cordel de Almería en el bulvar previsto entre Campohermoso y San Isidro.	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES (O.E.) En atención al informe del Servicio de Vías Provinciales de Diputación Provincial deberán respetarse las siguientes condiciones respecto a la carretera AL-3111: 1. Las extensiones de la "zona de no edificación", en ambas márgenes, no será inferior a 25 metros medidos desde el borde de la calzada y perpendicular a esta. 2. Deberá prevenirse la construcción de nuevos accesos con una equidistancia entre éstos y con el existente de 250 m. con fasología de glorieta para poder facilitar el giro a la izquierda y con emplazamiento en cruce con caminos existentes (ejemplo el cruce con el Rodón) 3. Deberán proyectarse "Vías de servicio" con trazado paralelo a la carretera enlazando los accesos. En el tramo de carretera afectado por recalificación de suelo en ambas márgenes deberá prevverse la "duplicación de la calzada", con adscripción al desarrollo del sector o sectores que comprenda el suelo recalificado. Deberán respetarse las condiciones establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental emitida por la Consejería de Medio Ambiente. Por encontrarse el sector afectado por la servidumbre aeronáutica el Plan Parcial de Ordenación que lo desarrollará incluirá entre sus determinaciones la obligación de que las construcciones (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, cortinas, aerogeneradores-incluidas las palas, etc.) no podrán vulnerar la cota de 190 metros sobre el nivel del mar.	



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

Núcleo:	No asociado	SUSA-I-6 mod Rodenas
Clase de suelo:	URBANIZABLE	
Categoría:	SECTORIZADO	
Área de de Reparto:	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	HOJA 10 de 30 (VERSION Y COMPLETA Y ACTUALIZADA DE LA CARTOGRAFÍA DEL PGOU)
Superficie:	37.462,97 m ²	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y USO (O.E.) (*)

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		0,6	u.a.h./m ²
Índice de Aprov.Medio:		22.478	o.a.h.
Aprov. Medio (A.M):		20.230	u.a.h. (90% Aprov. Medio)
Aprov.Subjetivo:		22.478	m ²
Edificabilidad Máxima:		0,6	m ² /m ²
Índice de Edificabilidad:			m ² /m ²

USO CARACTERÍSTICO

Uso característico:	INDUSTRIAL, Clase Industrial Ordinaria en todas sus categorías. 1ª a 4ª
---------------------	---

USOS COMPATIBLES

Usos	Clase	Categorías/Condiciones	Aprovechamiento máximo.
INDUSTRIAL	Almacenamiento	En Categorías 7ª, 8ª, 9ª y 10ª	El aprovechamiento objetivo máximo.
INDUSTRIAL	Agropecuaria extractiva	En Categoría 5ª	El aprovechamiento objetivo máximo.
INDUSTRIAL	Garaje Aparcamiento	En Categoría 11ª	20 % A.M.
TERCIARIO	Comercio	En Categoría 1ª, 2ª, 3ª y 4ª en situación de planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	49 % A.M.
TERCIARIO	Hostelero	En Categoría 6ª, 7ª y 8ª en edificio exclusivo.	49 % A.M.
TERCIARIO	Centros de Reunión	En Categoría 9ª, en planta baja o en edificio exclusivo. En Categoría 10ª.	10 % A.M.
TERCIARIO	Oficinas	En todas sus Categorías, en planta baja, primera e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	25 % A.M.
DOTACIONAL		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	49 % A.M.

Al menos el 51 % del aprovechamiento medio se destinará al uso industrial.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
Uso	Coefficiente	Uso	Coefficiente
Industrial	1	Otros usos terciarios.	1,30
Terciario Comercial	1,20	Dotacional	1

RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS			
Uso	Superficie (m ²)	Estándar	% Superficie del sector
Espacios Libres Públicos	3.746	10 %	10,00
Equipamiento	1.499	4 %	4,00
TOTAL	5.245	14 %	14,00

APARCAMIENTOS

Nº plazas		Estándar
Plazas de aparcamiento de uso público	112	0,5 plaza/ 100 m ² rnm.
Plazas de aparcamientos en parcela privada	225	1 plaza/ 100 m ² rnm.

GESTIÓN (O.E.)

FORMA Y SISTEMA DE DESARROLLO

Forma de gestión	PRIVADA
Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
Figura de Planeamiento de desarrollo	PLAN PARCIAL de ORDENACIÓN

PLAZOS

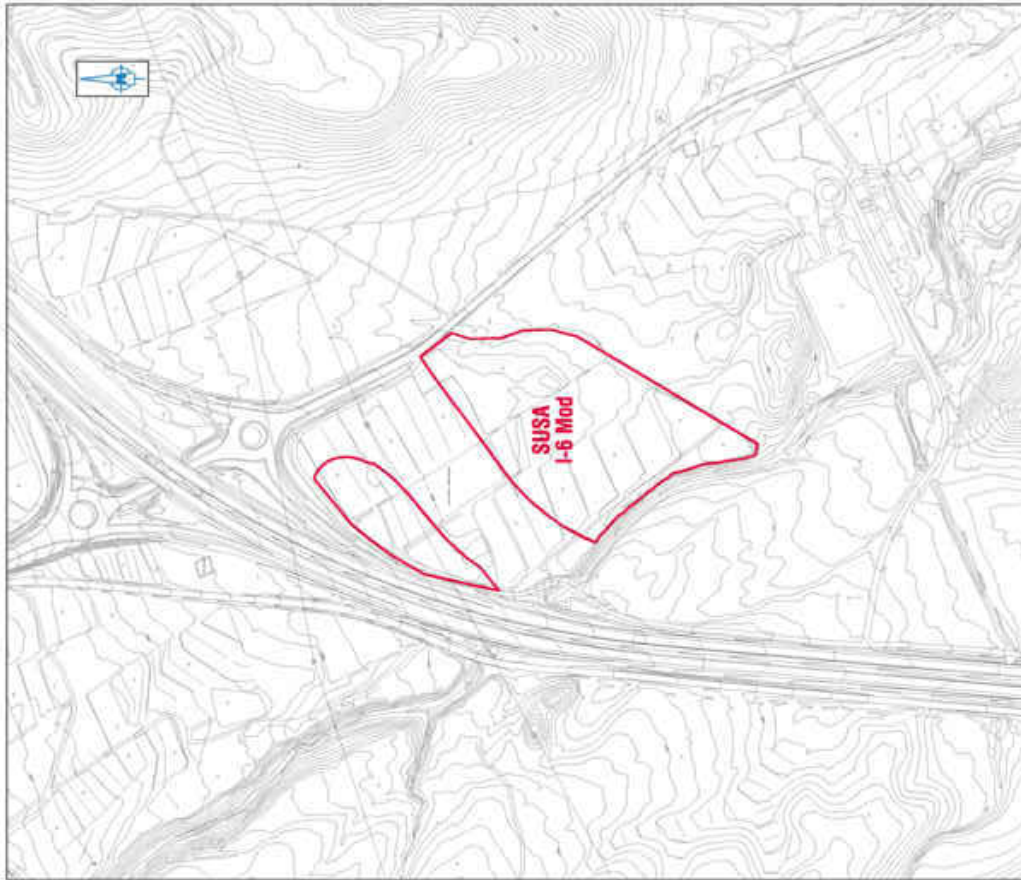
Inicio de la tramitación del Planeamiento de desarrollo	2 meses
Establecimiento del Sistema	3 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Reparcelación	15 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Urbanización	17 meses
Finalización de las obras de Urbanización	30 meses

El cómputo de los plazos se refiere a la fecha de publicación en el BOP de la resolución por la que se aprueba la Innovación del PGOU. Con el incumpliendo de cualquiera de los plazos se inicia de oficio por el Ayuntamiento el procedimiento establecido en el artículo 89 LOUA.

MATERIALIZACIÓN DE LAS CESIONES. Las cesiones correspondientes a las dotaciones locales se realizarán en el proyecto de repartición del sector. Podrá obtenerse anticipadamente el suelo para dotaciones públicas mediante la cesión gratuita del suelo por los propietarios reservándose éstos el aprovechamiento subjetivo que corresponde a dicho terreno para su incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en el sector y posterior materialización en las parcelas lucrativas del mismo.
OTRAS DETERMINACIONES
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN Desarrollar las previsiones del planeamiento general. Establecer las condiciones de desarrollo y gestión acordes a la LOUA. Desarrollar las previsiones del convenio urbanístico (Fisca Rodenas)
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES (O.E.) Por encontrarse el sector afectado por la servidumbre aeronáutica el Plan Parcial de Ordenación que lo desarrolle incluirá entre sus determinaciones la obligación de que las construcciones (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, cables, aerogeneradores-incluidas las palas, etc.) no podrán vulnerar la cota de 150 metros sobre el nivel del mar.
OBSERVACIONES El desarrollo del sector requiere los siguientes informes sectoriales: - Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento. (Autovía E-35/A-7) - Consejería de Medio Ambiente – Agencia Andaluza del Agua. - Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento (Corredor Ferroviario Alta Velocidad) - Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento (Servidumbres aeronáuticas) - Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial (Carreteras AL-3106)

00042969

PROPUESTA DE ORDENACIÓN
Escala: 1/4.000



LOCALIZACIÓN
Escala: 1/4.000



INNOVACIÓN DE PGOU
Documento de Cumplimiento
Revisión Parcial Resolución CSOTU 1303/2013
(PTO 5813)
NORMATIVA URBANÍSTICA. TÍTULO DE GESTIÓN Y PLANEAMIENTO
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUSA I-6 Modificado

Ayuntamiento de Riba

LEYENDA
□ LIMITE
SECTOR

FICHAS REGULADORAS DE LOS NUEVOS SECTORES

1. Determinaciones generales
2. Fichas reguladoras

1. DETERMINACIONES GENERALES.**1 VÍAS DE COMUNICACIÓN NACIONALES.**

La ejecución de obras en las zonas de protección de las carreteras estatales, deberán ser objeto de solicitud individual y tramitación independiente en base a los respectivos proyectos de edificación, accesos y/o urbanización una vez superada la tramitación urbanística de desarrollo exigible en cada caso.

En las solicitudes individuales se detallarán las indicaciones siguientes:

- 1.- Se reflejarán en los planos, a una escala adecuada, y en la normativa, las zonas de protección del viario estatal (zona de dominio público, zona de servidumbre y zona de afección), para las carreteras estatales, así como las limitaciones a los usos establecidos en la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras, y su Reglamento General (RD 1812/1994, de 2 de septiembre). Los terrenos expropiados por el Estado no pueden incluirse dentro de los límites del Sector urbanizable.

Las dotaciones de servicios de infraestructuras, tales como abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, etc., previstas por los correspondientes instrumentos de ejecución y desarrollo del Plan General deberán ubicarse fuera de la zona de dominio público.

- 2.- Se reflejará en los planos, a una escala adecuada, y en la normativa, la línea límite de edificación de las carreteras estatales, así como la prohibición de cualquier tipo obra de construcción, reconstrucción o ampliación (inclusive instalaciones aéreas o subterráneas), a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, desde dicha línea hasta la carretera, según lo establece la Ley y el Reglamento citados anteriormente (art. de la Ley y arts. 84 a 87 del Reglamento). Asimismo se tendrá en cuenta las previsiones del artículo 86 del Reglamento General sobre coincidencia de zonas, bien por la proyección de los taludes, bien por superposición de las líneas límites de edificación debiendo prevalecer la más alejada de la carretera.

- 3.- Se delimitará con precisión el suelo urbano, a los efectos de la aplicación para dicho suelo de la normativa de defensa de la carretera, contenida en el Reglamento General de carreteras (art. 125).

- 4.- Cualquier propuesta nuevas conexiones a la Red de Carreteras del Estado o modificación de las existentes, o de su uso, requerirá como condición necesaria para la emisión de informe favorable, además de cumplir con la normativa vigente, la presentación de un estudio de tráfico y capacidad en el que se analice su incidencia en el nivel de servicio de la carretera o carreteras afectadas, a la vista del desarrollo

urbanístico previsto.

Se aportarán planos, a escala adecuada, con la situación actual de las carreteras estatales afectadas y con las modificaciones que, en su caso, se propongan, claramente diferenciadas de lo actualmente existente o proyectado.

- 5.- Se incluirá en la normativa, que para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre (BOE de 23 de octubre de 2007) y, en su caso, en la normativa autonómica.

Dichos medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los futuros promotores de los sectores previa autorización del Ministerio de Fomento, y no podrán ocupar terrenos de dominio público.

El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isofonas.

- 5.- En cuanto a la diferente clasificación del suelo en los tramos por los cuales discurren las vías de titularidad estatal, la normativa del Plan General tendrá en cuenta, de acuerdo a la legislación urbanística vigente, la compatibilidad de actuaciones y limitación de actividades en aquellas zonas donde concurren otras protecciones, aparte de la especial protección de infraestructuras, a los efectos de las actuaciones propias de la conservación y explotación de la carretera, así como de la implantación de los elementos funcionales de la carretera definidos en el art. 55 del Reglamento General.

- 7.- Queda prohibida la publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de Dominio Público, permitiéndose únicamente los carteles informativos, rótulos y anuncios, indicados en los artículos 89 y 90 del vigente Reglamento General de Carreteras 1812/1994, de 2 de septiembre.

- 8.- En el planeamiento de desarrollo de los nuevos sectores y los sistemas generales previstos que afectan a distintas cuencas hidráulicas, se deberá realizar un estudio que defina las obras que sea necesario ejecutar para el correcto funcionamiento del sistema de drenaje de pluviales.

2. AGUAS

En aplicación del informe en materia de aguas deberá incorporarse como condicionante para los correspondientes instrumentos de desarrollo de todos los ámbitos, incluido el Plan Especial para el Desarrollo de los Sistemas Generales e Infraestructuras de Servicios Comunes, respecto al apartado de saneamiento, la red de saneamiento deberá de cumplir una con las siguientes prescripciones:

El saneamiento se producirá a través de redes íntegramente separativas para la recogida de pluviales y residuales, que conectarán con los sistemas de infraestructuras de saneamiento generales del municipio.

Los vertidos estarán sujetos a autorización administrativa por parte de esta Delegación según los artículos 245 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 y modificación R.D. 606/2003) y tanto las aguas de saneamiento como las pluviales deberán cumplir con los valores limitantes de emisión establecidos en la misma.

El nuevo planeamiento estimará los caudales y cargas contaminantes generadas, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores limitantes de emisión. En el caso que nos ocupa se cifra en 80% del consumo de agua potable.

Las garantías necesarias como solución en materia de saneamiento y depuración no exigirán, en la fase de planeamiento en la que se encuentra, la existencia de EDAR que dé servicio a los sectores, en todo caso, previo a la entrada en carga de los nuevos sectores debe estar ejecutada la red de saneamiento separativa y su conexión al sistema general de colectores, cuyos efluentes serán tratados en la EDAR, que debe estar en funcionamiento, con el fin de garantizar que no se va a verter agua no depurada al dominio público hidráulico. En ningún caso se concederán licencias de ocupación de los sectores, sin contar con la autorización de vertidos acorde a su carga contaminante generada y sin estar aprobada el acta de reconocimiento final de las obras e instalaciones de saneamiento y depuración previstas en este documento, a las que vayan destinados las aguas residuales.

Todos los elementos de la infraestructura para la acometida a la red pública desde los sectores que se desarrollan (redes internas, estaciones de bombeo, emisario, etc.) deberán estar dimensionados para evacuar a la citada red la totalidad de caudales de agua residual que se generen.

La red pública de alcantarillado y estaciones de bombeo aguas abajo del punto de conexión deberá adaptarse, de forma que la incorporación de los caudales que se generen no implique alivio de caudales de agua residual al DPH sin depuración conforme a lo previsto en el R.O. 509/1996.

Los sectores industriales deberán además de los puntos anteriores, disponer de tanques de

tormenta, así como del tratamiento previo de aguas que requieran en función del tipo de industria que se pretenda implantar. Igualmente, estos sectores deberán ser debidamente informados por la Administración Hidráulica.

Respecto a la red de pluviales deberán tenerse en cuenta las siguientes prescripciones:

Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde se viertan (para ello se analizará el caudal para 500 años en la cuenca afectada, antes y después de la actuación urbanística y se tendrá en cuenta que el caudal de pluviales entregado no provocará daños abajo y que el posible aumento caudales para T=500 años, derivado de las actuaciones urbanísticas, no causará, igualmente daños aguas debajo de la zona estudiada). Estas técnicas pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc.) o no estructurales (aumento de zonas verdes, evitar la alteración y consolidación del terreno, etc.).

El punto de vertido de las aguas pluviales se deberá indicar en el proyecto de urbanización del sector y ubicarse en cauce público, repartiendo el caudal en varios puntos de entrega, siempre que sea posible, sin transferir aguas de una cuenca a otra, para evitar las afecciones al DPH y a terceros que se provocarían al concentrar el caudal en un único punto.

2. Fichas reguladoras.

DEFINICIÓN DEL ÁMBITO Y RÉGIMEN DEL SUELO (O.E.)			
Núcleo:	No asociado	SUSA-AE-2 (Rodénas Norte)	
Clase de suelo:	URBANIZABLE	Matrícula:	
Categoría:	SECTORIZADO	Plano:	
Área de Reparto:	RODENAS	HOJA 108e 30 (INVERSIÓN Y COMPLETA Y ACTUALIZADA DE LA CARTOGRAFÍA DEL PGOU)	
Superficie:	1.114.941,02 m ² más		

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y USO (O.E.)			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
Aprov. Medio (A.M.):	668.965	u.a.h.	
Aprov. Subjetivo:	602.068	u.a.h. (90% Aprov. Medio)	
Eficacibilidad Máxima:	668.965	m ² más	

USO CARACTERÍSTICO			
Uso característico:	INDUSTRIAL	Clase: Industria Ordinaria en todas sus categorías. 1ª a 4ª	

USOS COMPATIBLES			
Uso	Clase	Categorías/Condiciones	Aprovechamiento máximo.
INDUSTRIAL	Almacenamiento	En Categorías 7ª, 8ª, 9ª y 10ª	El aprovechamiento objetivo máximo.
INDUSTRIAL	Agropecuaria extractiva	En Categoría 5ª	El aprovechamiento objetivo máximo.
INDUSTRIAL	Garaje	En Categoría 11ª	20 % A.M.
INDUSTRIAL	Almacenamiento		
INDUSTRIAL	Centro Transporte Comercio	En sus categorías 13ª, 14ª, 16ª y 17ª	49 % A.M.
TERCIARIO	Comercio	En Categoría 1ª, 2ª, 3ª y 4ª en situación de planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	49 % A.M.
TERCIARIO	Hostelero	En Categoría 6ª, 7ª y 8ª en edificio exclusivo.	49 % A.M.
TERCIARIO	Centros de Reunión	En Categoría 9ª, en planta baja o en edificio exclusivo. En Categoría 10ª	10 % A.M.
TERCIARIO	Oficinas	En todas sus Categorías, en planta baja, primera e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	25 % A.M.
DOTACIONAL		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	49 % A.M.

Al menos el 51% del aprovechamiento medio se destinará al uso industrial.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
Uso	Coefficiente	Uso	Coefficiente
Industrial	1	Otros usos terciarios.	1,30
Terciario Comercial	1,20	Dotacional	1

SISTEMAS GENERALES (O. E.)			
USO	MATRÍCULA	SUPERFICIE (m ²)	CATEGORÍA
Infraestructura Vial	SG-V-01	43.014,86	Adscrito
Infraestructura de servicios	SG-I-01	1.684,57	Adscrito
Infraestructura de servicios	SG-I-03	19.082,58	Adscrito
Infraestructura de servicios	SG-I-04	1.465,15	Adscrito
Infraestructura Ferroviaria	SG FERROVIARIO	120.819,27	Incluido
TOTAL		186.066,44	
El desarrollo de los sistemas generales adscritos requerirá de un Plan Especial que determinará la superficie exacta de los mismos y que podrá ajustar las superficies señaladas en las fichas reguladoras.			

RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES			
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS			
Uso	Superficie (m ²)	Estándar	% Superficie del sector
Espacios Libres Públicos	111.494,10	10 %	10,00
Equipamiento	44.597,64	4 %	4,00
TOTAL	156.091,74	14 %	14,00

APARCAMIENTOS			
Plazas de aparcamiento de uso público		Nº plazas	Estándar ¹
		3.345	0,5 plaza/ 100 m ² urban
Plazas de aparcamientos en parcela privada		6.690	1 plaza/ 100 m ² urban

GESTIÓN (O.E.)			
FORMA Y SISTEMA DE DESARROLLO			
Forma de gestión	PRIVADA – Convenio Urbanístico		
Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN		
Figura de Planeamiento de desarrollo	PLAN ESPECIAL PARA EL DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS COMUNES		
	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN		

PLAZOS:	
Inicio de la tramitación del Planeamiento de desarrollo (Plan Parcial)	2 meses
Inicio de la tramitación del Planeamiento de desarrollo (Plan Especial)	2 meses
Establecimiento del Sistema	3 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Reparcelación	5 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Urbanización	7 meses
Finalización de las obras de Urbanización	
Según plazos establecidos en el Plan Parcial	
El cómputo de los plazos se refiere a la fecha de publicación por la que se aprueben definitivamente los planes especiales de los sistemas generales e infraestructuras comunes que le afecten. Con el incumplimiento de cualquiera de los plazos se inicia de oficio por el Ayuntamiento el procedimiento establecido en el artículo 89 LOUA.	
MATERIALIZACIÓN DE LAS CESIONES, EJECUCIÓN Y FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS COMUNES AL ÁREA DE REPARTO.	
Corresponden a este sector las cesiones establecidas en el acuerdo segundo y plano 02 del convenio urbanístico suscrito, en concreto la cesión de una parcela 120 ha.	
Los terrenos correspondientes a los sistemas generales adscritos se obtendrán por cualquiera de los sistemas establecidos en la LOUA, siendo preferente su cesión anticipada mediante convenio o su ocupación previa.	
Los suelos destinados a sistemas generales o dotaciones locales podrán abonarse anticipadamente mediante la cesión gratuita del suelo por los propietarios reservándose estos el aprovechamiento subjetivo que corresponde a dicho terreno para su incorporación al proceso urbanizador y edificación en el sector y posterior materialización en las parcelas lucrativas del mismo.	
La ejecución de los sistemas generales corresponde a los titulares de los terrenos incluidos en sus correspondientes áreas de reparto.	
La forma de ejecución, financiación y la programación de las obras correspondientes a los sistemas generales se definirán mediante planes especiales. Su financiación será exclusiva por los titulares de aprovechamiento en las áreas de reparto a que se adscriban.	
La forma de ejecución, financiación y la programación de las obras de infraestructura y servicios comunes a todos los sectores del área de reparto se definirán mediante planes especiales. Su financiación será exclusiva por los titulares de aprovechamiento en las áreas de reparto a que se adscriban.	
OTRAS DETERMINACIONES	
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	
Desarrollar las previsiones del planeamiento general.	
Establecer las condiciones de desarrollo y gestión acordes a la LOUA.	
Desarrollar las previsiones del convenio urbanístico (Ficha Rodemax)	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES (O.E.)

Las señaladas en los planos de ordenación, en el Plan Especial de Sistemas Generales y en el Plan Especial de Infraestructuras y servicios comunes al área de reparto.

por determinaciones ambientales, se considerará vinculante para la ordenación del ámbito de planeamiento la localización del espacio libre, señalada en la cartografía de la presente ficha, que coincide con la superficie de monte público incluida en el sector.

Por encontrarse el sector afectado por la servidumbre aeronáutica el Plan Parcial de Ordenación que lo desarrolle incluirá entre sus determinaciones la obligación de que las construcciones (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, cables, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, cables, aerogeneradores-incluidas las palas, etc.) no podrán vulnerar la cota de 150 metros sobre el nivel del mar.

Los correspondientes instrumentos de desarrollo de todos los ámbitos deberán cumplir las Determinaciones Generales del presente Anexo.

OBSERVACIONES

El desarrollo del sector requiere los siguientes informes sectoriales:

Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento. (Autovía E-15/A-7)

Consejería de Medio Ambiente – Agencia Andaluza del Agua.

Consejería de Medio Ambiente (Monte Público)

Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento (Corredor Ferroviario Alta Velocidad)

Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento (Servidumbres aeronáuticas)

AGUAMED, Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino. (Conducción desaladora)

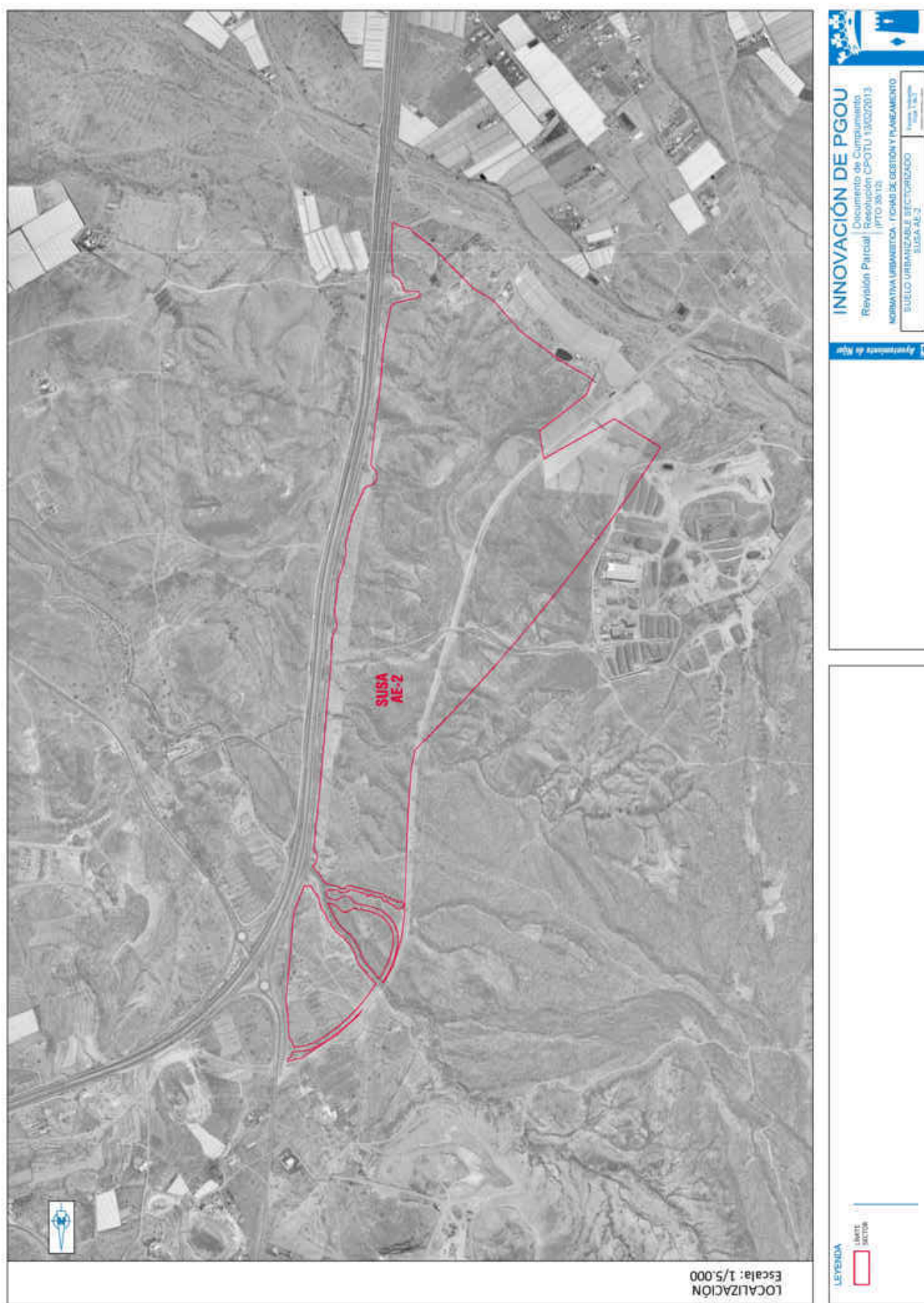
Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial (Carreteras AL-3106)

Deberá realizar una prospección arqueológica superficial con anterioridad al inicio de las obras en aquellas áreas en las que se prevían remociones del terreno, prospección que deberá realizarse de conformidad con lo establecido en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

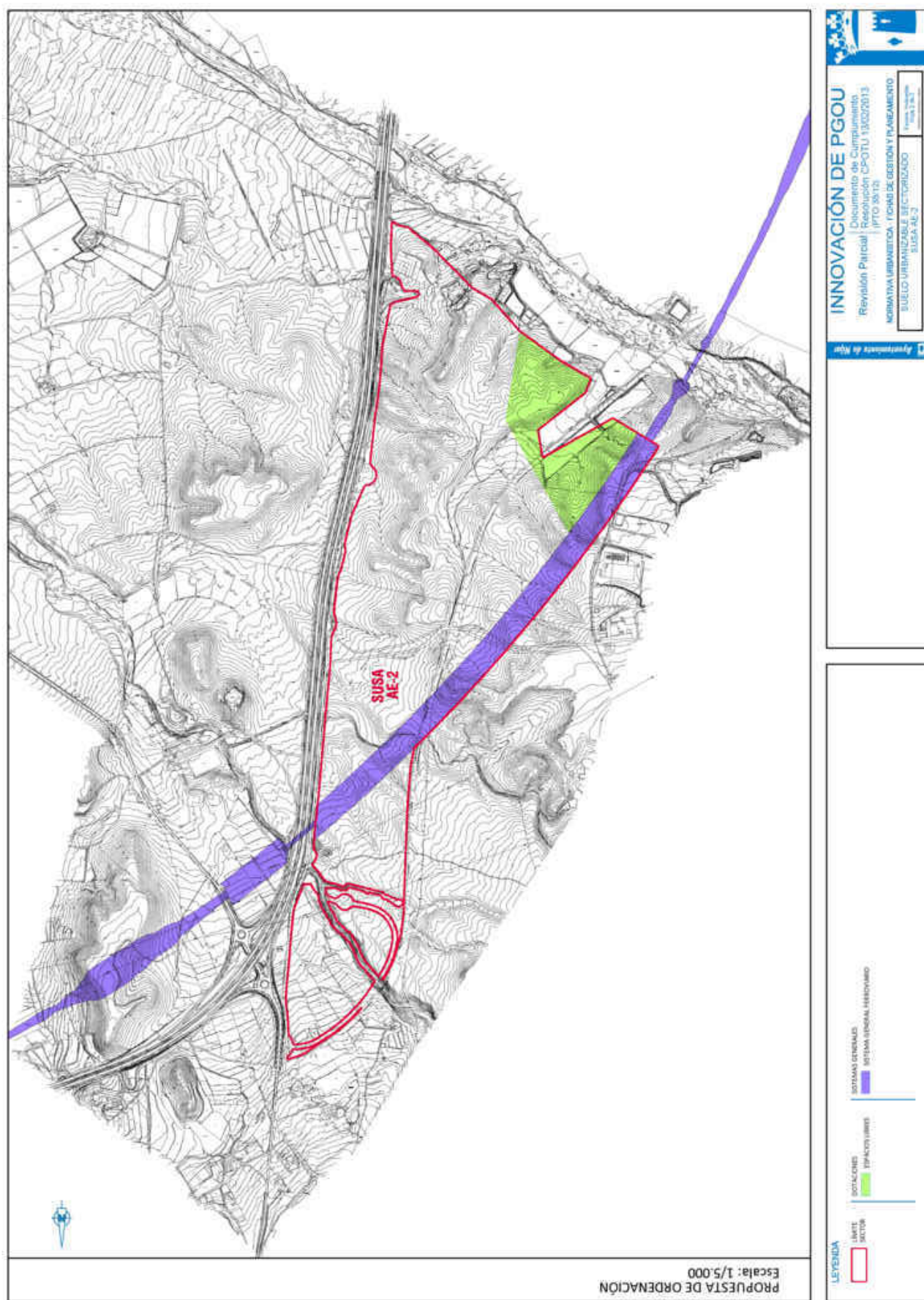
Deberá procederse a la descatalogación de la superficie de monte público afectado que, a instancias del Ayuntamiento, será tramitado para posteriormente llevar a cabo las modificaciones oportunas en la superficie del monte y la reposición de los mojones del perímetro resultante.

En ningún caso se entenderán incluidos en los sectores o áreas de suelo urbanizable los terrenos de dominio público viario, dominio público hidráulico y su zona de servidumbre que se sitúan de forma colindante o en su interior,

No se podrán desarrollar los Sectores , hasta que no estén autorizadas por el Ministerio de Fomento los Sistemas Generales de acceso previsto, y se hayan ejecutados las obras correspondientes de dichos sistemas generales en función de los distintos fases establecidas en el Plan Especial y P.P.O.



00042969



00042969

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

Núcleo:	Nº asociado	SUSA-AE-3 (Cortijo Pavón)	
Clase de suelo:	URBANIZABLE	Matrícula:	
Categoría:	SECTORIZADO		
Área de Reparto:	RODENAS	Plano:	
Superficie:	172.980,01 m ² suelo	HOUA 15 de 30 (VERSION Y COMPLETA Y ACTUALIZADA DE LA CARTOGRAFIA DEL RGUO)	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y USO (O. E.)

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
Aprov. Medio (A.M):	103.788 u.a.h.
Aprov. Subjetivo:	93.409 u.a.h. (90% Aprov. Medio)
Edificabilidad Máxima:	103.788 m ² constr.

USO CARACTERÍSTICO

Uso característico:	INDUSTRIAL, Clase Industrial Ordinaria en todas sus categorías, 1ª a 4ª.
---------------------	--

USOS COMPATIBLES

Usos	Clase	Categorías/Condiciones	Aprovechamiento máximo
INDUSTRIAL	Almacenamiento	En Categorías 7ª, 8ª, 9ª y 10ª	El aprovechamiento objetivo máximo.
INDUSTRIAL	Agropecuaria extractiva	En Categoría 5ª	El aprovechamiento objetivo máximo.
INDUSTRIAL	Garaje	En Categoría 11ª	20 % A.M.
INDUSTRIAL	Aparcamiento	En sus categorías 13ª, 14ª, 16ª y 17ª	49 % A.M.
INDUSTRIAL	Centro Transporte	En Categoría 1ª, 3ª, 4ª en situación de planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	49 % A.M.
TERCIARIO	Comercio	En Categoría 6ª, 7ª y 8ª en edificio exclusivo.	49 % A.M.
TERCIARIO	Hotelero	En Categoría 9ª, en planta baja o en edificio exclusivo. En Categoría 10ª.	10 % A.M.
TERCIARIO	Centros de Reunión	En todas sus Categorías, en planta baja, primera e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	25 % A.M.
TERCIARIO	Oficinas	En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	49 % A.M.
DOTACIONAL			

Al menos el 51% del aprovechamiento medio se destinará al uso industrial.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Uso	Coefficiente	Uso	Coefficiente
Industrial	1	Otros usos terciarios.	1,30
Terciario Comercial	1,20	Dotacional	1

SISTEMAS GENERALES (O. E.)

USO	MATRICULA	SUPERFICIE (m ²)	CATEGORIA
Infraestructura Vial	SG-V-01	6.673,64	Adscrito
Infraestructura de servicios	SG-I-01	261,36	Adscrito
Infraestructura de servicios	SG-I-03	2.960,01	Adscrito
Infraestructura de servicios	SG-I-04	227,31	Adscrito
TOTAL		10.122,92	

El desarrollo de los sistemas generales requerirá de un Plan Especial que determinará la superficie exacta de los mismos y que podrá ajustar las superficies señaladas en las fichas reguladoras.

RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS			
Uso	Superficie (m ²)	Estándar	% Superficie del sector
Espacios Libres Públicos	17.298,00	10 %	10,00
Equipamiento	6.919,20	4 %	4,00
TOTAL	24.217,20	14 %	14,00

APARCAMIENTOS

		Nº plazas	Estándar
Plazas de aparcamiento de uso público		519	0,5 plaza/ 100 m ² constr.
Plazas de aparcamientos en parcela privada		1.038	1 plaza/ 100 m ² constr.

GESTIÓN (O.E.)

FORMA Y SISTEMA DE DESARROLLO	
Forma de gestión	PRIVADA
Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
Figura de Planeamiento de desarrollo	PLAN ESPECIAL PARA EL DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS COMUNES.
	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

PLAZOS

Inicio de la tramitación del Planeamiento de desarrollo (Plan Parcial)	2 meses
Inicio de la tramitación del Planeamiento de desarrollo (Plan Especial)	2 meses
Establecimiento del Sistema	3 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Reparcelación	5 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Urbanización	7 meses
Finalización de las obras de Urbanización	

Según plazos establecidos en el Plan Parcial

El cómputo de los plazos se refiere a la fecha de publicación en el BOP de la resolución por la que se aprueben definitivamente los planes especiales de los sistemas generales e infraestructuras comunes que le afectan. Con el incumplimiento de cualquiera de los plazos se inicia de oficio por el Ayuntamiento el procedimiento establecido en el artículo 89 LQUA.

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

Los terrenos correspondientes a los sistemas generales adscritos se obtendrán por cualquiera de los sistemas establecidos en la LQUA, siendo preferente su cesión anticipada mediante convenio o su ocupación previa.

Los suelos destinados a sistemas generales o dotaciones locales podrán obtenerse anticipadamente mediante la cesión gratuita del suelo por los propietarios reservándose éstos el aprovechamiento subjetivo que corresponde a dicho terreno para su incorporación al proceso urbanizador y edificación en el sector y posterior materialización en las parcelas lucrativas del mismo.

La ejecución de los sistemas generales corresponde a los titulares de los terrenos incluidos en sus correspondientes áreas de reparto.

La forma de ejecución, financiación y la programación de las obras correspondientes a los sistemas generales se definirán mediante planes especiales. Su financiación será exclusiva por los titulares de aprovechamiento en las áreas de reparto a que se adscriban.

La forma de ejecución, financiación y la programación de las obras de infraestructura y servicios comunes a todos los sectores del área de reparto se definirán mediante planes especiales. Su financiación será exclusiva por los titulares de aprovechamiento en las áreas de reparto a que se adscriban.

OTRAS DETERMINACIONES

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

- Desarrollar las previsiones del planeamiento general.
- Establecer las condiciones de desarrollo y gestión acordes a la LQUA.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES (O.E.)

Las señaladas en los planos de ordenación, en el Plan Especial de Sistemas Generales y en el Plan Especial de Infraestructuras y servicios comunes al Área de reparto.

Por encontrarse el sector afectado por la servidumbre aeronáutica el Plan Parcial de Ordenación que lo desarrolle incluirá entre sus determinaciones la obligación de que las construcciones (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayón, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, aerogeneradores-incluidas las palas, etc.) no podrán vulnerar la cota de 100 metros sobre el nivel del mar.

En aplicación del informe en materia de aguas su tramitación deberá verificarse por parte de la Administración Hidráulica la no afectación del riesgo de avenida para un período de 500 años.

Los correspondientes instrumentos de desarrollo de todos los ámbitos deberán cumplir las Determinaciones Generales del presente Anexo.

OBSERVACIONES

El desarrollo del sector requiere los siguientes informes sectoriales:

- Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento. (Autovía E-15/A-7)
- Consejería de Medio Ambiente – Agencia Andaluza del Agua
- Consejería de Medio Ambiente (Monte Público)
- Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento (Servidumbres aeronáuticas)

Deberá realizar una prospección arqueológica superficial con anterioridad al inicio de las obras en aquellas áreas en las que se prevían remociones del terreno, prospección que deberá realizarse de conformidad con lo establecido en el Decreto 148/2003, de 27 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Deberá procederse a la descatalogación de la superficie de monte público afectado que, a instancias del ayuntamiento, será tramitado para posteriormente llevar a cabo las modificaciones oportunas en la superficie del monte y la reposición de los mojones del perímetro resultante.

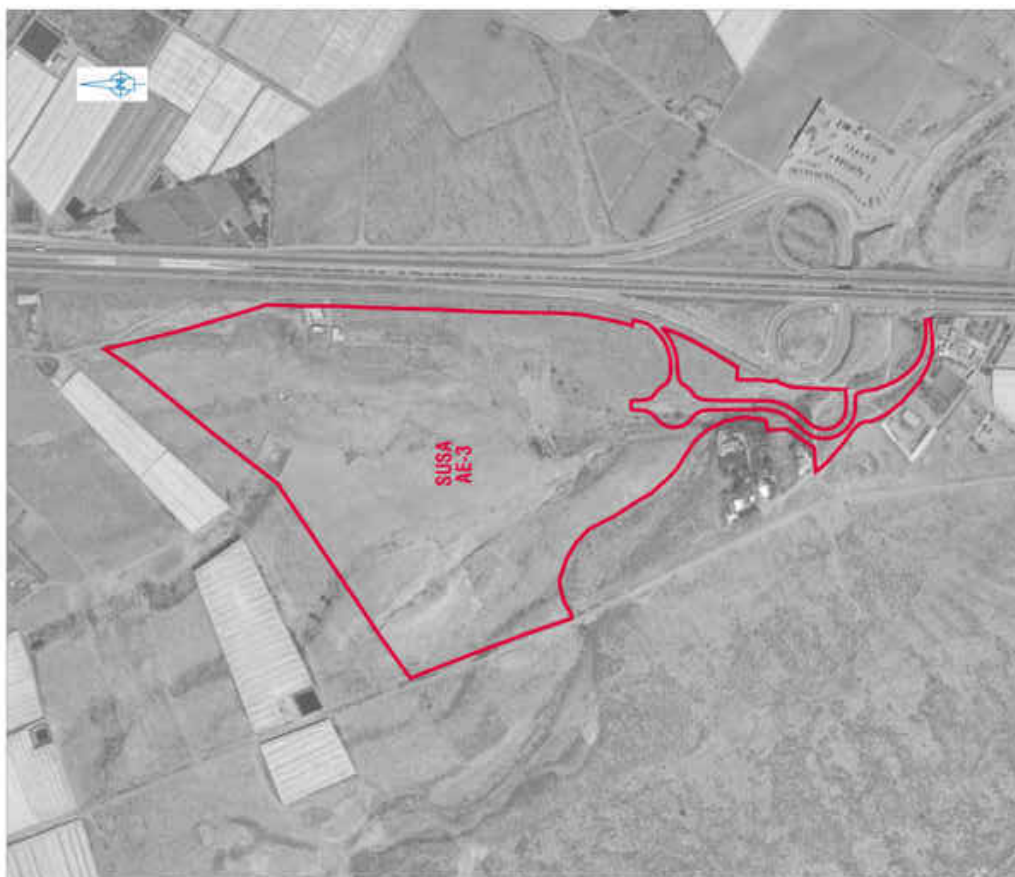
En ningún caso se entenderán incluidos en los sectores o áreas de suelo urbanizable los terrenos de dominio público viario, dominio público hidráulico y su zona de servidumbre que se sitúan de forma colindante o en su interior.

No se podrán desarrollar los Sectores, hasta que no estén autorizadas por el Ministerio de Fomento los Sistemas Generales de acceso previsto, y se hayan ejecutados las obras correspondientes de dichos sistemas generales, en función de los distintos fases establecidas en el Plan Especial y P.P.D.

PROPUESTA DE ORDENACIÓN
Escala: 1/5.000



LOCALIZACIÓN
Escala: 1/5.000



INNOVACIÓN DE PGOU
Documento de Cumplimiento
Revisión Parcial Resolución CPOTU 1303/2013
(PTC 30/13)
NORMATIVA URBANÍSTICA - FICHA DE GESTIÓN Y PLANEAMIENTO
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUSA AE-3

LEYENDA
LÍMITE

00042969

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

Núcleo:	No asociado	SUSA-AE-4 (AMPLIACIÓN JABONERO)	
Clase de suelo:	URBANIZABLE	Matrícula:	
Categoría:	SECTORIZADO		
Área de Reparto:	RODEAS	Plano:	
Superficie:	281.766,53 m ² suelo	HOJA 15 de 30 (VERSIÓN Y COMPLETA Y ACTUALIZADA DE LA CARTOGRAFÍA DEL RSQU)	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y USO (O. E.)

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:		
Aprov. Medio (A.M.):	169.060	u.a.h.
Aprov. Subjetivo:	152.154	u.a.h. (80% Aprov. Medio)
Eficacidad Máxima:	169.060	m ² suelo

USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL Clase Industrial Ordinaria en todas sus categorías, 1ª a 4ª
Uso característico:	

USOS COMPATIBLES:		
Usos	Categorías/Condiciones	Aprovechamiento máximo.
INDUSTRIAL	Almacenamiento	El aprovechamiento objetivo máximo.
INDUSTRIAL	Agropecuaria extractiva	El aprovechamiento objetivo máximo.
INDUSTRIAL	Garaje	30 % A.M.
INDUSTRIAL	Aparcamiento	49 % A.M.
INDUSTRIAL	Centro Transporte	49 % A.M.
TERCIARIO	Comercio	49 % A.M.
TERCIARIO	Hostelería	49 % A.M.
TERCIARIO	Centros de Reunión	10 % A.M.
TERCIARIO	Oficinas	25 % A.M.
DOTACIONAL		49 % A.M.

Al menos el 51% del aprovechamiento medio se destinará al uso industrial.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Uso	Coefficiente	Uso	Coefficiente
Industrial	1	Otros usos terciarios	1,30
Terciario Comercial	1,20	Dotacional	1

SISTEMAS GENERALES (O. E.)

USO	MATRÍCULA	SUPERFICIE (m ²)	CATEGORÍA
Infraestructura Viaria	SG-V-01	10.870,66	Adscrito
Infraestructura de servicios	SG-I-01	425,72	Adscrito
Infraestructura de servicios	SG-I-03	4.822,53	Adscrito
Infraestructura de servicios	SG-I-04	370,27	Adscrito
TOTAL		16.489,14	

El desarrollo de los sistemas generales requerirá de un Plan Especial que determinará la superficie exacta de los mismos y que podrá ajustar las superficies señaladas en las fichas reguladoras.

RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS:			
Uso	Superficie (m ²)	Estándar	% Superficie del sector
Espacios Libres Públicos	28.176,65	10 %	20,00
Equipamiento	11.270,66	4 %	4,00
TOTAL	39.447,31	14 %	14,00

APARCAMIENTOS

APARCAMIENTOS		
	Nº plazas	Estándar
Plazas de aparcamiento de uso público	845	0,5 plaza/ 100 m ² suelo
Plazas de aparcamientos en parcela privada	1.692	1 plaza/ 100 m ² suelo

GESTIÓN (O.E.)

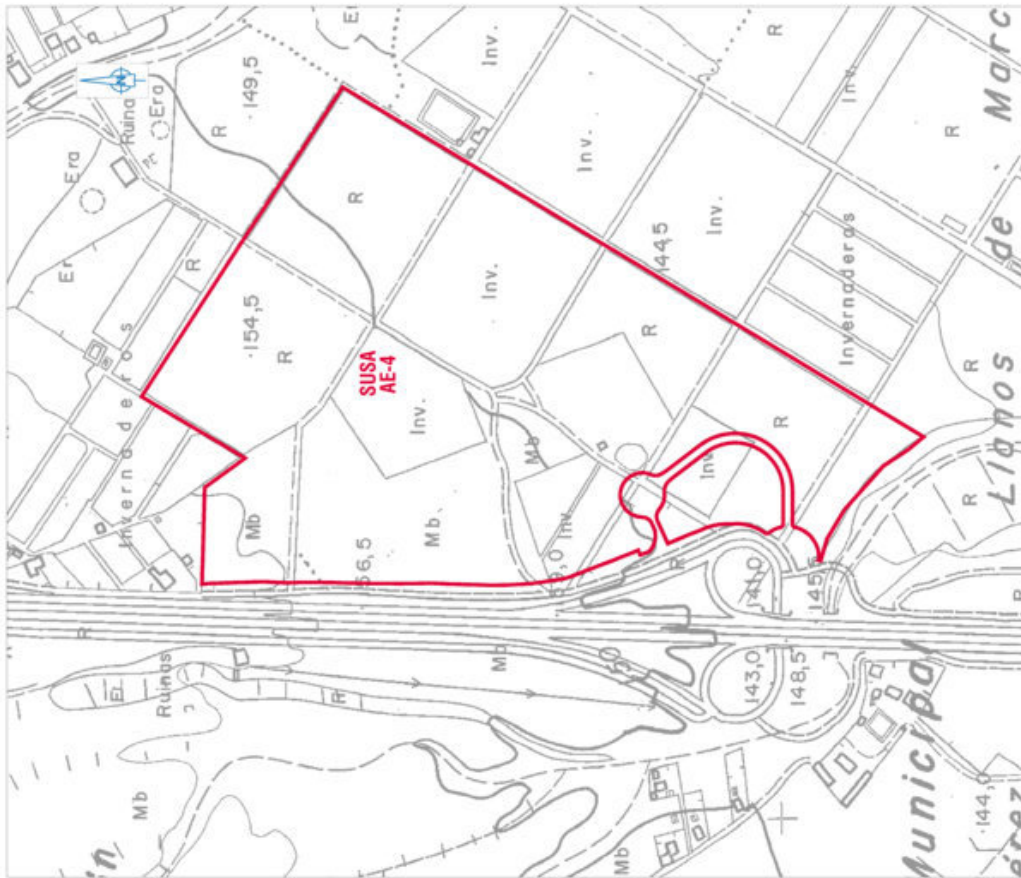
FORMA Y SISTEMA DE DESARROLLO	
Forma de gestión	PRIVADA
Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
Figura de Planeamiento de desarrollo	PLAN ESPECIAL PARA EL DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS COMUNES. PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

PLAZOS	
Inicio de la tramitación del Planeamiento de desarrollo (Plan Parcial)	2 meses
Inicio de la tramitación del Planeamiento de desarrollo (Plan Especial)	2 meses
Establecimiento del Sistema	3 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Reparcelación	5 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Urbanización	7 meses
Finalización de las obras de Urbanización	Según plazos establecidos en el Plan Parcial
El cómputo de los plazos se refiere a la fecha de publicación en el BOP de la resolución por la que se aprueban definitivamente los planes especiales de los sistemas generales e infraestructuras comunes que le afectan. Con el incumplimiento de cualquiera de los plazos se inicia de oficio por el Ayuntamiento el procedimiento establecido en el artículo 89 LOUA.	
MATERIALIZACIÓN DE LAS CESIONES, EJECUCIÓN Y FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS COMUNES AL ÁREA DE REPARTO.	
Los terrenos correspondientes a los sistemas generales adscritos se obtendrán por cualquiera de los sistemas establecidos en la LOUA, siendo preferente su cesión anticipada mediante convenio o su ocupación previa.	
Los suelos destinados a sistemas generales o dotaciones locales podrán obtenerse anticipadamente mediante la cesión gratuita del suelo por los propietarios reservándose éstos el aprovechamiento subjetivo que corresponde a dicho terreno para su incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en el sector y posterior materialización en las parcelas lucrativas del mismo.	
La ejecución de los sistemas generales corresponde a los titulares de los terrenos incluidos en sus correspondientes áreas de reparto.	
La forma de ejecución, financiación y la programación de las obras correspondientes a los sistemas generales se definirán mediante planes especiales. Su financiación será exclusiva por los titulares de aprovechamiento en las áreas de reparto a que se adscriben.	
La forma de ejecución, financiación y la programación de las obras de infraestructura y servicios comunes a todos los sectores del área de reparto se definirán mediante planes especiales. Su financiación será exclusiva por los titulares de aprovechamiento en las áreas de reparto a que se adscriben.	
OTRAS DETERMINACIONES	
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN Desarrollar las previsiones del planeamiento general. Establecer las condiciones de desarrollo y gestión acordes a la LOUA.	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES (O.E.)	
Las señaladas en los planos de ordenación, en el Plan Especial de Sistemas Generales y en el Plan Especial de Infraestructuras y servicios comunes al área de reparto. Por encontrarse el sector afectado por la servidumbre aeronáutica el Plan Parcial de Ordenación que lo desarrolle incluirá entre sus determinaciones la obligación de que las construcciones (incluidos todos sus elementos como antenas, patarrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de asensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, cables, aerogeneradores-incluidas las pásas, etc.) no podrán vulnerar la cota de 190 metros sobre el nivel del mar.	
Los correspondientes instrumentos de desarrollo de todos los ámbitos deberán cumplir las Determinaciones Generales del presente Anexo.	
OBSERVACIONES	
El desarrollo del sector requiere los siguientes informes sectoriales: - Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento. (Autovía E-15/A-7) - Consejería de Medio Ambiente – Agencia Andaluza del Agua. - Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento (Servidumbres aeronáuticas).	
Deberá realizar una prospección arqueológica superficial con antelación al inicio de las obras en aquellas áreas en las que se prevían remociones del terreno, prospección que deberá realizarse de conformidad con lo establecido en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.	
En ningún caso se entenderán incluidos en los sectores o áreas de suelo urbanizable los terrenos de dominio público viario, dominio público hidráulico y su zona de servidumbre que se sitúan de forma colindante o en su interior.	
No se podrán desarrollar los Sectores hasta que no estén autorizadas por el Ministerio de Fomento los Sistemas Generales de acceso previsto, y se hayan ejecutados las obras correspondientes de dichos sistemas generales en función de los distintos faes establecidas en el Plan Especial y P.P.O.	

00042969

PROPUESTA DE ORDENACIÓN
Escala: 1/5.000



LOCALIZACIÓN
Escala: 1/5.000



INNOVACIÓN DE PGOU
Documento de Cumplimiento
Revisión Parcial Resolución CPOTU 13/02/2013
(PTO 38/12)
NORMATIVA URBANÍSTICA. FICHAS DE GESTIÓN Y PLANEAMIENTO
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUSAE-4

Ayuntamiento de Mijas

LEYENDA
LÍMITE
SECTOR

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

Núcleo:	No asociado	SUSA-AE-5 (VENTA DEL POBRE NORTE)	
Clase de suelo:	URBANIZABLE	Matrícula:	
Categorías:	SECTORIZADO		
Área de Reparación:	VENTA DEL POBRE	Plano:	
Superficie:	93.592,84m ² más	HOJA nº de 30 (VERSIÓN Y COMPLETA Y ACTUALIZADA DE LA CARTOGRAFÍA DEL PDUJ)	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y USO (O. E.)

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
Aprov. Medio (A.M):	36.156 u.a.h.
Aprov. Subjetivo:	50.540 u.a.h. (90% Aprov. Medio)
Edificabilidad Máxima:	36.156 m ² más

USO CARACTERÍSTICO

Uso característico:	INDUSTRIAL. Clase: Industria Ordinaria en todas sus categorías. 1ª a 4ª
---------------------	---

USOS COMPATIBLES

Usos	Clase	Categorías/Condiciones	Aprovechamiento máximo.
INDUSTRIAL	Almacenamiento	En Categorías 7ª, 8ª, 9ª y 10ª	El aprovechamiento objetivo máximo.
INDUSTRIAL	Agropecuaria extractiva	En Categoría 5ª	El aprovechamiento objetivo máximo.
INDUSTRIAL	Garaje	En Categoría 11ª	20 % A.M.
INDUSTRIAL	Alcanceamiento	En sus categorías 13ª, 14ª, 16ª y 17ª	49 % A.M.
INDUSTRIAL	Centro Transporte	En Categoría 1ª, 2ª, 3ª y 4ª en situación de planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	49 % A.M.
TERCIARIO	Comercio	En Categoría 6ª, 7ª y 8ª en edificio exclusivo.	49 % A.M.
TERCIARIO	Hoteles	En Categoría 9ª, en planta baja o en edificio exclusivo. En Categoría 10ª	10 % A.M.
TERCIARIO	Centros de Reunión	En todas sus categorías, en planta baja, primera e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	25 % A.M.
TERCIARIO	Oficinas	En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	49 % A.M.
DOTACIONAL			

Al menos el 51% del aprovechamiento medio se destinará al uso industrial.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Uso	Coefficiente	Uso	Coefficiente
Industrial	1	Otros usos terciarios.	1,30
Terciario Comercial	1,20	Dotacional	1

SISTEMAS GENERALES (O. E.)

USO	MATRÍCULA	SUPERFICIE (m ²)	CATEGORÍA
Infraestructura Viana	SG-V-03	5.548,09	Adscrito
Infraestructura de servicios	SG-I-02	283,27	Adscrito
Infraestructura de servicios	SG-I-03	1.601,87	Adscrito
Infraestructura de servicios	SG-I-04	122,99	Adscrito
TOTAL		7.556,22	

El desarrollo de los sistemas generales requerirá de un Plan Especial que determinará la superficie exacta de los mismos y que podrá ajustar las superficies señaladas en las fichas reguladoras.

RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS			
Uso	Superficie (m ²)	Estándar	% Superficie del sector
Espacios Libres Públicos	9.359,28	10 %	10,00
Equipamiento	3.743,71	4 %	4,00
TOTAL	13.103,00	14 %	14,00

APARCAMIENTOS

Nº plazas		
Plazas de aparcamiento de uso público	281	Estándar
Plazas de aparcamientos en parcela privada	562	0,5 plaza/ 100 m ² más 1 plaza/ 100 m ² más.

GESTIÓN (O. E.)

FORMA Y SISTEMA DE DESARROLLO

Forma de gestión	PRIVADA
Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
Figura de Planeamiento de desarrollo	PLAN ESPECIAL PARA EL DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS COMUNES.
	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

PLAZOS	
Inicio de la tramitación del Planeamiento de desarrollo (Plan Parcial)	2 meses
Inicio de la tramitación del Planeamiento de desarrollo (Plan Especial)	2 meses
Establecimiento del Sistema	3 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Reparcelación	5 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Urbanización	7 meses
Finalización de las obras de Urbanización	Según plazos establecidos en el Plan Parcial
El cómputo de los plazos se refiere a la fecha de publicación en el BOP de la resolución por la que se aprueban definitivamente los planes especiales de los sistemas generales e infraestructuras comunes que le afectan. Con el incumplimiento de cualquiera de los plazos se inicia de oficio por el Ayuntamiento el procedimiento establecido en el artículo 89 LOUA.	
MATERIALIZACIÓN DE LAS CESIONES, EJECUCIÓN Y FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS COMUNES AL ÁREA DE REPARTO.	
Los terrenos correspondientes a los sistemas generales adscritos se obtendrán por cualquiera de los sistemas establecidos en la LOUA, siendo preferente su cesión anticipada mediante convenio o su ocupación previa. Los suelos destinados a sistemas generales o dotaciones locales podrán obtenerse anticipadamente mediante la cesión gratuita del suelo por los propietarios remanándose éstos el aprovechamiento subjetivo que corresponde a dicho terreno para su incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en el sector y posterior materialización en las parcelas lucrativas del mismo. La ejecución de los sistemas generales corresponde a los titulares de los terrenos incluidos en sus correspondientes áreas de reparto. La forma de ejecución, financiación y la programación de las obras correspondientes a los sistemas generales se definirán mediante planes especiales. Su financiación será exclusiva por los titulares de aprovechamiento en las áreas de reparto a que se adscriban. La forma de ejecución, financiación y la programación de las obras de infraestructura y servicios comunes a todos los sectores del área de reparto se definirán mediante planes especiales. Su financiación será exclusiva por los titulares de aprovechamiento en las áreas de reparto a que se adscriban.	
OTRAS DETERMINACIONES	
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN Desarrollar las previsiones del planeamiento general. Establecer las condiciones de desarrollo y gestión acordes a la LOUA.	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES (O.E.)	
Las señaladas en los planos de ordenación, en el Plan Especial de Sistemas Generales y en el Plan Especial de Infraestructuras y servicios comunes al área de reparto. La ordenación no podrá variar el trazado del gasoducto ni contemplar actuaciones de infraestructuras varias en la zona de seguridad del gasoducto. Los correspondientes Instrumentos de desarrollo de todos los ámbitos deberán cumplir las Determinaciones Generales del presente Anexo.	
OBSERVACIONES El desarrollo del sector requiere los siguientes informes sectoriales: - Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento. (Autovía E-15/A-7 y carretera N-351) - Consejería de Medio Ambiente – Agencia Andaluza del Agua. - Ministerio de Industria (Gasoducto Almería-Orcichilla) Deberá realizar una prospección arqueológica superficial con anterioridad al inicio de las obras en aquellas áreas en las que se prevean remociones del terreno, prospección que deberá realizarse de conformidad con lo establecido en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. En ningún caso se entenderán incluidos en los sectores o áreas de suelo urbanizable los terrenos de dominio público viario, dominio público hidráulico y su zona de servidumbre que se sitúen de forma colindante o en su interior. No se podrán desarrollar los Sectores, hasta que no estén autorizadas por el Ministerio de Fomento los Sistemas Generales de acceso previsto, y se hayan ejecutado las obras correspondientes de dichos sistemas generales en función de los distintos fuesen establecidas en el Plan Especial y P.P.Q.	

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

Núcleo:	No asociado	SUSA-AE-6 (VENTA DEL POBRE SUR)	
Clase de suelo :	URBANIZABLE	Matrícula:	
Categoría:	SECTORIZADO		
Área de Reparto:	VENTA DEL POBRE	Plano:	
Superficie:	26.344,79 m ² 1000	HOJA 6 de 30 (VERSION Y COMPLETA Y ACTUALIZADA DE LA CARTOGRAFIA DEL PGOU)	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y USO (O. E)

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
Aprov. Medio (A.M):	15.807 u.a.h.
Aprov. Subjetivo:	14.226 u.a.h. (90% Aprov. Medio)
Edificabilidad Máxima:	15.807 m ² 1000

USO CARACTERÍSTICO	
Uso característico:	INDUSTRIAL Clase Industria Ordinaria en todas sus categorías. 1ª a 4ª

USOS COMPATIBLES	Clase	Categorías/Condiciones	Aprovechamiento máximo.
INDUSTRIAL	Almacenamiento	En Categorías 7ª, 8ª, 9ª y 10ª	El aprovechamiento objetivo máximo.
INDUSTRIAL	Agropecuaria extractiva	En Categoría 5ª	El aprovechamiento objetivo máximo.
INDUSTRIAL	Garaje Aparcamiento	En Categoría 11ª	20 % A.M.
TERCIARIO	Comercio	En Categoría 1ª, 2ª, 3ª, 4ª en situación de planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	49 % A.M
TERCIARIO	Hotelero	En Categoría 6ª, 7ª y 8ª en edificio exclusivo.	49 % A.M.
TERCIARIO	Centros de Reunión	En Categoría 9ª, en planta baja o en edificio exclusivo. En Categoría 10ª.	10 % A.M.
TERCIARIO	Oficinas	En todas sus Categorías, en planta baja ,primera e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	25 % A.M.
DOTACIONAL		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	49 % A.M.

Al menos el 51% del aprovechamiento medio se destinará al uso industrial.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
Uso	Coefficiente	Uso	Coefficiente
Industrial	1	Otros usos terciarios.	1,30
Terciario Comercial	1,20	Dotacional	1

SISTEMAS GENERALES (O. E)

USO	MATRÍCULA	SUPERFICIE (m²)	CATEGORÍA
Infraestructura Vial	SG-V-03	1.561,69	Adscrito
Infraestructura de servicios	SG-I-02	79,73	Adscrito
Infraestructura de servicios	SG-I-03	450,90	Adscrito
Infraestructura de servicios	SG-I-04	34,62	Adscrito
TOTAL		2.126,94	

El desarrollo de los sistemas generales requerirá de un Plan Especial que determinará la superficie exacta de los mismos y que podrá ajustar las superficies señaladas en las fichas reguladoras.

RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES

USOS	Superficie (m²)	Estándar	% Superficie del sector
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS			
Uso			
Espacios Libres Públicos	2.634,48	10 %	10,00
Equipamiento	1.053,79	4 %	4,00
TOTAL	3.688,27	14 %	14,00

APARCAMIENTOS	Nº plazas	Estándar
Plazas de aparcamiento de uso público	79	0,5 plaza/ 100 m ² 1000
Plazas de aparcamientos en parcela privada	158	1 plaza/ 100 m ² 1000

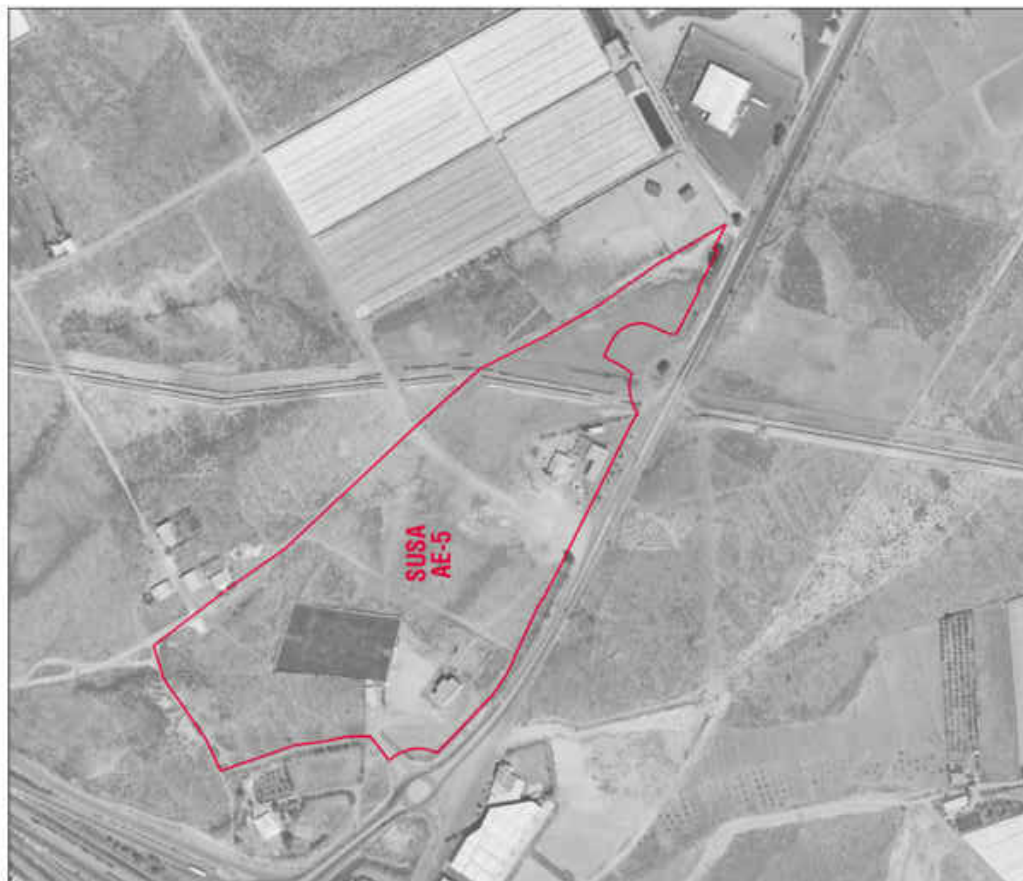
GESTIÓN (O.E.)

FORMA Y SISTEMA DE DESARROLLO	
Forma de gestión	PRIVADA
Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
Figura de Planeamiento de desarrollo	PLAN ESPECIAL PARA EL DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS COMUNES. PLAN PARCIAL DE ORDENACION

PROPUESTA DE ORDENACIÓN
Escala: 1/4.000



LOCALIZACIÓN
Escala: 1/4.000



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

Núcleo:	No asociado	SUSA-AE-6 (VENTA DEL POBRE SUR)
Clase de suelo :	URBANIZABLE	Matrícula:
Categoría:	SECTORIZADO	
Área de de Reparto:	VENTA DEL POBRE	Plano:
Superficie:	26.344,79 m ²	Hoja: 6 de 30 (VERSIÓN Y COMPLETA Y ACTUALIZADA DE LA CARTOGRAFÍA DEL PGOU)

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y USO (O. E.)

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
Aprov. Medio (A.M):	13.807 u.a.h.
Aprov. Subjetivo:	14.226 u.a.h. (90% Aprov Medio)
Edificabilidad Máxima:	15.807 m ² / m ² suntu

USO CARACTERÍSTICO

Uso característico:	INDUSTRIAL. Clase Industrial Ordinaria en todas sus categorías: 1ª a 4ª
---------------------	---

USOS COMPATIBLES

Usos	Clase	Categorías/Condiciones	Aprovechamiento máximo.
INDUSTRIAL	Almacenamiento	En Categorías 7ª, 8ª, 9ª y 10ª	El aprovechamiento objetivo máximo.
INDUSTRIAL	Agropecuaria extractiva	En Categoría 5ª	El aprovechamiento objetivo máximo.
INDUSTRIAL	Garaje	En Categoría 11ª	20 % A.M.
TERCIARIO	Almacenamiento	En Categoría 1ª, 2ª, 3ª, 4ª en situación de planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	49 % A.M.
TERCIARIO	Comercio	En Categoría 6ª, 7ª y 8ª en edificio exclusivo.	49 % A.M.
TERCIARIO	Hotelero	En Categoría 9ª, en planta baja o en edificio exclusivo. En Categoría 10ª.	10 % A.M.
TERCIARIO	Centros de Reunión	En todas sus Categorías, en planta baja, primera e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	25 % A.M.
TERCIARIO	Oficinas	En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	49 % A.M.
DOTACIONAL			

Al menos el 51% del aprovechamiento medio se destinará al uso industrial.

COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN

Uso	Coficiente:	Uso	Coficiente:
Industrial	1	Otros usos terciarios.	1,30
Terciario Comercial	3,20	Dotacional	1

SISTEMAS GENERALES (O. E.)

USO	MATRÍCULA	SUPERFICIE (m ²)	CATEGORÍA
Infraestructura Viaria	SG-V-03	1.561,69	Adscrito
Infraestructura de servicios	SG-I-02	79,73	Adscrito
Infraestructura de servicios	SG-I-03	450,90	Adscrito
Infraestructura de servicios	SG-I-04	34,62	Adscrito
TOTAL		2.126,94	

El desarrollo de los sistemas generales requerirá de un Plan Especial que determinará la superficie exacta de los mismos y que podrá ajustar las superficies señaladas en las fichas reguladoras.

RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS			
Uso	Superficie (m ²)	Estándar	% Superficie del sector
Espacios Libres Públicos	2.634,48	10 %	10,00
Equipamiento	1.053,79	4 %	4,00
TOTAL	3.688,27	14 %	14,00

APARCAMIENTOS

Nº plazas	Estándar
Plazas de aparcamiento de uso público	0,5 plaza/ 100 m ² suntu
Plazas de aparcamientos en parcela privada	1 plaza/ 100 m ² suntu

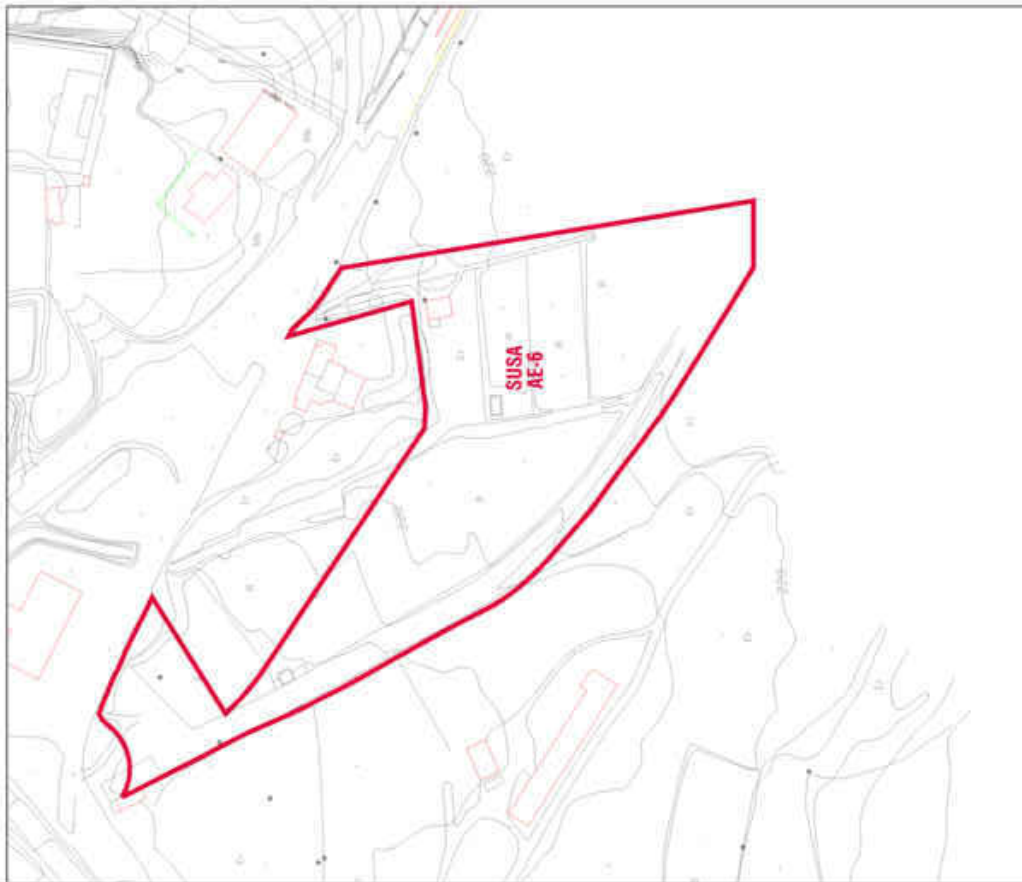
GESTIÓN (O.E.)

FORMA Y SISTEMA DE DESARROLLO	
Forma de gestión	PRIVADA
Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
Figura de Planeamiento de desarrollo	PLAN ESPECIAL PARA EL DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS COMUNES.
	PLAN PARCIAL DE ORDENACION

PLAZOS	
Inicio de la tramitación del Planeamiento de desarrollo (Plan Parcial)	2 meses
Inicio de la tramitación del Planeamiento de desarrollo (Plan Especial)	2 meses
Establecimiento del Sistema	3 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Reparcelación	5 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Urbanización	7 meses
Finalización de las obras de Urbanización	
El cómputo de los plazos se refiere a la fecha de publicación en el BOP de la resolución por la que se aprueben definitivamente los planes especiales de los sistemas generales e infraestructuras comunes que le afectan. Con el incumplimiento de cualquiera de los plazos se inicia de oficio por el Ayuntamiento el procedimiento establecido en el artículo 89 LOUA.	
MATERIALIZACIÓN DE LAS CESIONES, EJECUCIÓN Y FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS COMUNES AL ÁREA DE REPARTO.	
Los terrenos correspondientes a los sistemas generales adscritos se obtendrán por cualquiera de los sistemas establecidos en la LOUA, siendo preferente su cesión anticipada mediante convenio o su ocupación previa.	
Los suelos destinados a sistemas generales o dotaciones locales podrán obtenerse anticipadamente mediante la cesión gratuita del suelo por los propietarios reservándose éstos el aprovechamiento subjetivo que corresponde a dicho terreno para su incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en el sector y posterior materialización en las parcelas lucrativas del mismo.	
La ejecución de los sistemas generales corresponde a los titulares de los terrenos incluidos en sus correspondientes áreas de reparto.	
La forma de ejecución, financiación y la programación de las obras correspondientes a los sistemas generales se definirán mediante planes especiales. Su financiación será exclusiva por los titulares de aprovechamiento en las áreas de reparto a que se adscriban.	
La forma de ejecución, financiación y la programación de las obras de infraestructura y servicios comunes a todos los sectores del área de reparto se definirán mediante planes especiales. Su financiación será exclusiva por los titulares de aprovechamiento en las áreas de reparto a que se adscriban.	
OTRAS DETERMINACIONES.	
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN Desarrollar las previsiones del planeamiento general. Establecer las condiciones de desarrollo y gestión acordes a la LOUA.	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES (O.E.) Las señaladas en los planos de ordenación, en el Plan Especial de Sistemas Generales y en el Plan Especial de Infraestructuras y servicios comunes al área de reparto. Los correspondientes instrumentos de desarrollo de todos los ámbitos deberán cumplir las Determinaciones Generales del presente Anexo.	

OBSERVACIONES	
El desarrollo del sector requiere los siguientes informes sectoriales:	
-	Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento. (Carretera N-341)
-	Consejería de Medio Ambiente – Agencia Andaluza del Agua.
Deberá realizarse una prospección arqueológica superficial con anterioridad al inicio de las obras en aquellas áreas en las que se prevén remociones del terreno, prospección que deberá realizarse de conformidad con lo establecido en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.	
En ningún caso se entenderán incluidos en los sectores o áreas de suelo urbanizable los terrenos de dominio público viario, dominio público hidráulico y su zona de servidumbre que se sitúan de forma colindante o en su interior.	
No se podrán desarrollar los Sectores , hasta que no estén autorizadas por el Ministerio de Fomento los Sistemas Generales de acceso previsto, y se hayan ejecutado las obras correspondientes de dichos sistemas generales en función de los distintos fases establecidas en el Plan Especial y P.P.O.	

PROPUESTA DE ORDENACIÓN
Escala: 1/4.000



LOCALIZACIÓN
Escala: 1/4.000



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

Núcleo:	No asociado	SUSA-AE-7 (CAMINO DEL CAMPO)	
Clase de suelo:	URBANIZABLE	Matrícula:	
Categoría:	SECTORIZADO		
Área de Reparto:	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	Plano:	
Superficie:	56.777,39 m ²	HOJA 10 de 30 (VERSIÓN Y COMPLETA Y ACTUALIZADA DE LA CARTOGRAFÍA DEL PDIU)	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y USO (O. E.)

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
Aprov. Medio (A.M.):	34.066	u.a.h.	
Aprov. Subjetivo:	30.657	u.a.h. (90% Aprov. Medio)	
Edificabilidad Máxima:	34.066	m ² /ha	

USO CARACTERÍSTICO	
Uso característico:	INDUSTRIAL. Clase Industrial Ordinaria en todas sus categorías 1ª a 4ª

USOS COMPATIBLES	Uso	Clase	Categorías/Condiciones	Aprovechamiento máximo.
INDUSTRIAL	Almacenamiento		En Categorías 7ª, 8ª, 9ª y 10ª	El aprovechamiento objetivo máximo.
	Agropecuaria extractiva		En Categoría 5ª	El aprovechamiento objetivo máximo.
INDUSTRIAL	Garaje		En Categoría 11ª	20 % A.M.
TERCARIO	Almacenamiento		En Categoría 1ª, 2ª, 3ª y 4ª en situación de planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	49 % A.M.
	Comercio		En Categoría 6ª, 7ª y 8ª en edificio exclusivo.	49 % A.M.
TERCARIO	Hostelería		En Categoría 9ª, en planta baja o en edificio exclusivo. En Categoría 10ª.	10 % A.M.
TERCARIO	Centros de Reunión		En todas sus Categorías, en planta baja, primera e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	25 % A.M.
TERCARIO	Ofonías		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	49 % A.M.
DOTACIONAL				

Al menos el 51% del aprovechamiento medio se destinará al uso industrial.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
Uso	Coefficiente	Uso	Coefficiente
Industrial	1	Otros usos terciarios.	1,30
Terciario Comercial	1,20	Dotacional	1

SISTEMAS GENERALES (O. E.)

USO	MATRÍCULA	SUPERFICIE (m ²)	CATEGORÍA
Infraestructura de servicios	SG-I-03	971,77	Adscrito
TOTAL		971,74	

El desarrollo de los sistemas generales requerirá de un Plan Especial que determinará la superficie exacta de los mismos y que podrá ajustar las superficies señaladas en las fichas reguladoras.

RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS			
Uso	Superficie (m ²)	Estándar	% Superficie del sector
Espacios Libres Públicos	5.677,75	10 %	10,00
Equipamiento	2.271,10	4 %	4,00
TOTAL	7.948,85	14 %	14,00

APARCAMIENTOS			
	Nº plazas	Estándar	
Plazas de aparcamiento de uso público	170	0,5 plazas/ 100 m ²	
Plazas de aparcamientos en parcela privada	341	1 plaza/ 100 m ²	

GESTIÓN (O. E.)

FORMA Y SISTEMA DE DESARROLLO			
Forma de gestión	PRIVADA		
Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN		
Figura de Planeamiento de desarrollo	PLAN PARCIAL de ORDENACIÓN		
	PLAN ESPECIAL PARA EL DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS COMUNES.		

OBSERVACIONES	
El desarrollo del sector requiere los siguientes informes sectoriales:	
- Servicio de Carreteras de Diputación provincial (Carretera AL-3108)	
- Consejería de Cultura (Vaciamiento arqueológico)	
- Consejería de Medio Ambiente – Agencia Andaluza del Agua	
- Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento (Servidumbres aeronáuticas)	
Deberá realizar una prospección arqueológica superficial con anterioridad al inicio de las obras en aquellas áreas en las que se prevean remociones del terreno, prospección que deberá realizarse de conformidad con lo establecido en el Decreto 166/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.	
En ningún caso se entenderán incluidos en los sectores o áreas de suelo urbanizable los terrenos de dominio público vial, dominio público hidráulico y su zona de servidumbre que se sitúan de forma colindante o en su interior,	
No se podrán desarrollar los Sectores , hasta que no estén autorizadas por el Ministerio de Fomento los Sistemas Generales de acceso previsto, y se hayan ejecutado las obras correspondientes de dichos sistemas generales en función de los distintas fases establecidas en el Plan Especial y P.P.O	

PLAZOS	
Inicio de la tramitación del Planeamiento de desarrollo	2 meses
Establecimiento del Sistema	3 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Reparcelación	5 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Urbanización	7 meses
Finalización de las obras de Urbanización	Según plazos establecidos en el Plan Parcial
El cómputo de los plazos se refiere a la fecha de publicación en el BOP de la resolución por la que se aprueba definitivamente la presente innovación del PGOU. Con el incumplimiento de cualquiera de los plazos se inicia de oficio por el Ayuntamiento el procedimiento establecido en el artículo 89 LOUA.	

MATERIALIZACIÓN DE LAS CESIONES , CARGAS Y CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
Deberá costear y ejecutar las obras de conexión con la carretera AL-3108 con tipología de glorieta para poder facilitar el giro a la izquierda y con emplazamiento en cruce existente.
Deberá, en su caso, y de acuerdo con el Ayuntamiento, costear y ejecutar las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de las redes de infraestructuras necesarias.
Los suelos destinados a sistemas generales o dotaciones locales podrán obtenerse anticipadamente mediante la cesión gratuita del suelo por los propietarios reservándose éstos el aprovechamiento subjetivo que corresponde a dicho terreno para su incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en el sector y posterior materialización en las parcelas lucrativas del mismo.

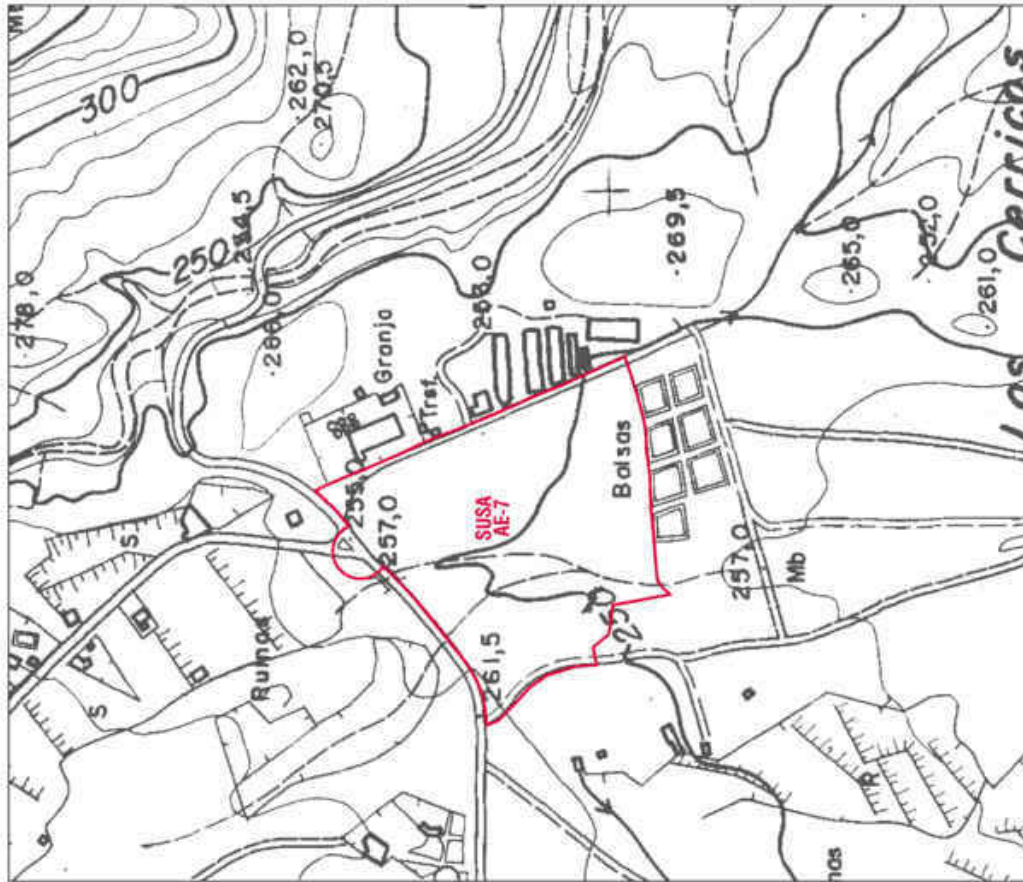
OTRAS DETERMINACIONES

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN
Desarrollar las provisiones del planeamiento general.
Establecer las condiciones de desarrollo y gestión acordes a la LOUA.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES (O.E.)
Las señaladas en los planos de ordenación.
Deberá preverse la construcción de una glorieta que constituirá el acceso al sector AE .9 desde la carretera provincial (AL-3108).
Por encontrarse el sector afectado por la servidumbre aeronáutica el Plan Parcial de Ordenación que lo desarrolle incluirá entre sus determinaciones la obligación de que las construcciones (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, aerogeneradores-incluidas las palas, etc.) no podrán vulnerar la cota de 190 metros sobre el nivel del mar.
Los correspondientes instrumentos de desarrollo de todos los ámbitos deberán cumplir las Determinaciones Generales del presente Anejo.

00042969

PROPUESTA DE ORDENACIÓN
Escala: 1/4.000



INNOVACIÓN DE PGOU
Documento de Cumplimiento
Revisión Parcial: Resolución CPOTU 130202013
(PTO 3812)
NORMATIVA URBANÍSTICA - FICHA DE GESTIÓN Y PLANEAMIENTO
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUSA-AE-7
Firma: [Firma]

LOCALIZACIÓN
Escala: 1/4.000



LEYENDA
LÍMITE SECTOR

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

Núcleo:	No asociado	SUSA-AE-8 (SALADAR)
Clase de suelo:	URBANIZABLE	
Categoría:	SECTORIZADO	
Área de Repunto:	SALADAR	HOJA 6 y 5 de 30 (VERSION Y COMPLETA Y ACTUALIZADA DE LA CARTOGRAFIA DEL PDUJ)
Superficie:	375.670,34 m ² total	Plano:

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y USO (O. E.)

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
Aprov. Medio (A.M.):	225.402 u.a.h.
Aprov. Subjetivo:	202.862 u.a.h. (90% Aprov. Medio)
Edificabilidad Máxima:	225.402 m ² total

USO CARACTERÍSTICO

Uso característico:	INDUSTRIAL. Clase Industrial Ordinaria en todas sus categorías 1ª a 4ª
---------------------	--

USOS COMPATIBLES

Usos	Clase	Categorías/Condiciones	Aprovechamiento máximo.
INDUSTRIAL	Almacenamiento	En Categorías 7ª, 8ª, 9ª y 10ª	El aprovechamiento objetivo máximo.
INDUSTRIAL	Agropecuaria extractiva	En Categoría 5ª	El aprovechamiento objetivo máximo.
INDUSTRIAL	Garaje Aparcamiento	En Categoría 11ª	20 % A.M.
INDUSTRIAL	Centro Transporte	En sus categorías 13ª, 14ª, 16ª y 17ª	40 % A.M.
TERCIARIO	Comercio	En Categoría 1ª, 2ª, 3ª y 4ª en situación de planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	40 % A.M.
TERCIARIO	Hotelero	En Categoría 6ª, 7ª y 8ª en edificio exclusivo.	40 % A.M.
TERCIARIO	Centros de Reunión	En Categoría 9ª, en planta baja o en edificio exclusivo. En Categoría 10ª.	10 % A.M.
TERCIARIO	Oficinas	En todas sus Categorías, en planta baja, primera e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	25 % A.M.
DOTACIONAL		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	40 % A.M.

Al menos el 51% del aprovechamiento medio se destinará al uso industrial.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
Uso	Coefficiente:	Uso	Coefficiente
Industrial	1	Otros usos terciarios.	1,30
Terciario Comercial	1,20	Dotacional	1

SISTEMAS GENERALES (O. E.)

USO	MATRICULA	SUPERFICIE (m ²)	CATEGORIA
Infraestructura Vial	SG-V-02	34.024,92	Adscrito
Infraestructura de servicios	SG-I-02	1.137,00	Adscrito
Infraestructura de servicios	SG-I-03	6.420,73	Adscrito
Infraestructura de servicios	SG-I-04	493,67	Adscrito
TOTAL		42.086,31	

El desarrollo de los sistemas generales requerirá de un Plan Especial que determinará la superficie exacta de los mismos y que podrá ajustar las superficies señaladas en las fichas reguladoras.

RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS			
Uso	Superficie (m ²)	Estándar	% Superficie del sector
Espacios Libres Públicos	37.567,03	10 %	10,00
Equipamiento	15.026,81	4 %	4,00
TOTAL	52.593,85	14 %	14,00

APARCAMIENTOS

APARCAMIENTOS		
	Nº plazas	Estándar
Plazas de aparcamiento de uso público	1.127	0,5 plaza/ 100 m ² total
Plazas de aparcamientos en parcela privada	2.254	1 plaza/ 100 m ² total

GESTIÓN (O.E.)

FORMA Y SISTEMA DE DESARROLLO	
Forma de gestión	PRIVADA
Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
Figura de Planeamiento de desarrollo	PLAN ESPECIAL PARA EL DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS COMUNES.
	PLAN PARCIAL de ORDENACION

PLAZOS	
Inicio de la tramitación del Planeamiento de desarrollo (Plan Parcial)	2 meses
Inicio de la tramitación del Planeamiento de desarrollo (Plan Especial)	2 meses
Establecimiento del Sistema	3 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Reparcelación	5 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Urbanización	7 meses
Finalización de las obras de Urbanización	Según plazos establecidos en el Plan Parcial
El cómputo de los plazos se refiere a la fecha de publicación en el BOP de la resolución por la que se aprueben definitivamente los planes especiales de los sistemas generales e infraestructuras comunes que le afecten. Con el incumplimiento de cualquiera de los plazos se inicia de oficio por el Ayuntamiento el procedimiento establecido en el artículo 89 LOUA.	
MATERIALIZACIÓN DE LAS CESIONES, EJECUCIÓN Y FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS COMUNES AL ÁREA DE REPARTO.	
Los terrenos correspondientes a los sistemas generales adscritos se obtendrán por cualquiera de los sistemas establecidos en la LOUA, siendo preferente su cesión anticipada mediante convenio o su ocupación previa.	
Los suelos destinados a sistemas generales o dotaciones locales podrán obtenerse anticipadamente mediante la cesión gratuita del suelo por los propietarios reservándose éstos el aprovechamiento subjetivo que corresponde a dicho terreno para su incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en el sector y posterior materialización en las parcelas lucrativas del mismo.	
La ejecución de los sistemas generales corresponde a los titulares de los terrenos incluidos en sus correspondientes áreas de reparto.	
La forma de ejecución, financiación y la programación de las obras correspondientes a los sistemas generales se definirán mediante planes especiales. Su financiación será exclusiva por los titulares de aprovechamiento en las áreas de reparto a que se adscriban.	
La forma de ejecución, financiación y la programación de las obras de infraestructura y servicios comunes a todos los sectores del área de reparto se definirán mediante planes especiales. Su financiación será exclusiva por los titulares de aprovechamiento en las áreas de reparto a que se adscriban.	
OTRAS DETERMINACIONES	
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	
Desarrollar las previsiones del planeamiento general.	
Establecer las condiciones de desarrollo y gestión acordes a la LOUA.	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES (O.E.)

Las señaladas en los planos de ordenación, en el Plan Especial de Sistemas Generales y en el Plan Especial de Infraestructuras y servicios comunes al área de reparto.

Por encontrarse el sector afectado por la servidumbre aeronáutica el Plan Parcial de Ordenación que lo desarrolle incluirá entre sus determinaciones la obligación de que las construcciones (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, aerogeneradores-incluidas las palas, etc.) no podrán vulnerar la cota de 190 metros sobre el nivel del mar.

Los correspondientes instrumentos de desarrollo de todos los ámbitos deberán cumplir las Determinaciones Generales del presente Anejo.

OBSERVACIONES

El desarrollo del sector requiere los siguientes informes sectoriales:

- Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento. (Autovía E-15/A-7)
- Consejería de Medio Ambiente – Agencia Andaluza del Agua.(Varios cauces - Disponibilidad de recursos)
- Consejería de Medio Ambiente (Vía Pecuaria Vereda de Santa Olalla)
- Consejería de Medio Ambiente (Monte Público)
- Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento (Servidumbres aeronáuticas)

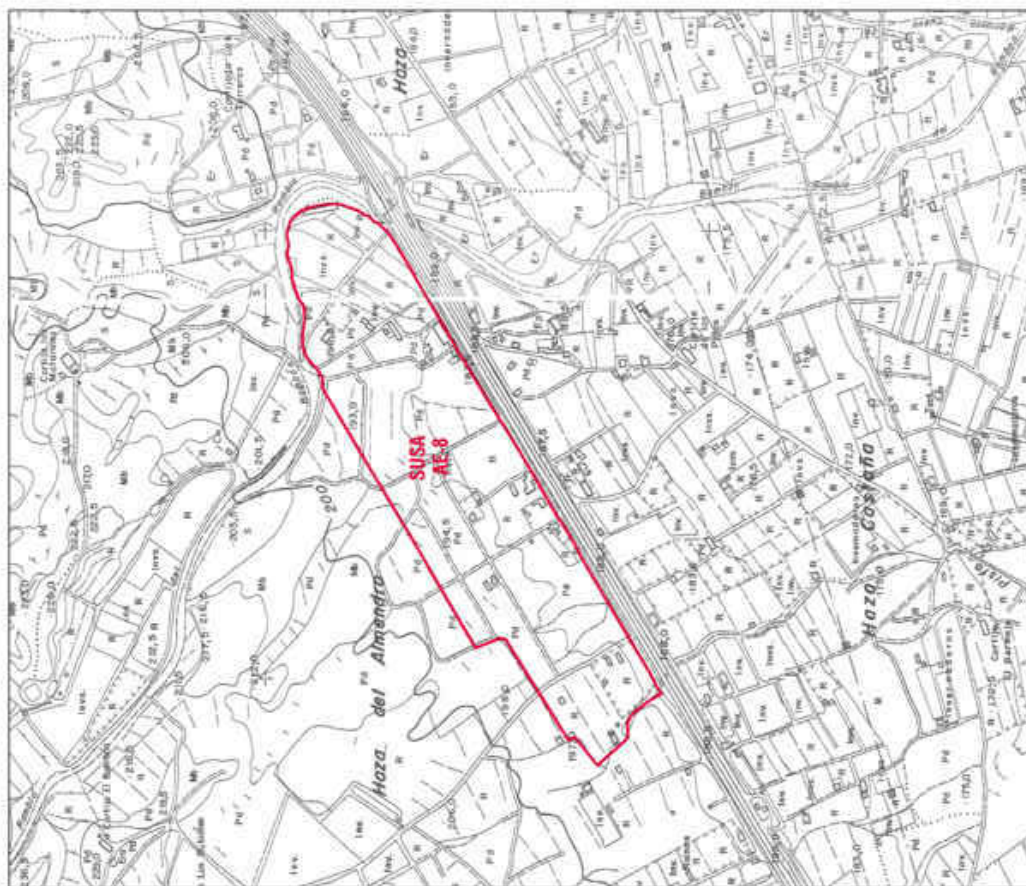
Deberá realizar una prospección arqueológica superficial con anterioridad al inicio de las obras en aquellas áreas en las que se prevean remociones del terreno, prospección que deberá realizarse de conformidad con lo establecido en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Deberá procederse a la descatalogación de la superficie de monte público afectado que, a instancias del ayuntamiento, será tramitado para posteriormente llevar a cabo las modificaciones oportunas en la superficie del monte y la reposición de los mojones del perímetro resultante.

En ningún caso se entenderán incluidos en los sectores o áreas de suelo urbanizable los terrenos de dominio público viario, dominio público hidráulico y su zona de servidumbre que se sitúen de forma colindante o en su interior,.

No se podrán desarrollar los Sectores , hasta que no estén autorizadas por el Ministerio de Fomento los Sistemas Generales de acceso previsto, y se hayan ejecutados las obras correspondientes de dichos sistemas generales en función de los distintas fases establecidas en el Plan Especial y P.P.O

PROPUESTA DE ORDENACIÓN
Escala: 1/10.000



LOCALIZACIÓN
Escala: 1/10.000



INNOVACIÓN DE PGOU
Documento de Cumplimiento
Revisión Parcial: Resolución CPOTU 1302/2013
IPTO 95/12
NORMATIVA URBANÍSTICA: FICHAS DE GESTIÓN Y PLANEAMIENTO
SECTOR URBANIZABLE SECTORIZADO
SUISA AE-8

Apuntamiento de Rector
Firmado: [Firma]

LEYENDA
[Línea roja]
LÍMITE
SECTOR

00042969

ANEXO IV
FICHAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS GENERALES

- 1. Determinaciones generales
- 2. Fichas Reguladoras

- 1. Determinaciones generales. Establecidas en el Anexo III. Reguladoras de los sectores:

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA DEL TRANSPORTE – CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS (ZAL ALMERÍA)			SGIT-ZAL
Área de Reparto:	LOGÍSTICA	HOJA 10 de 30 (NN SS)	
Superficie:	1.739.581,98 m ² (uso)	Plano:	Nº 1. HOJA 5,9 y 10 de 22 (ADAPTACIÓN PARCIAL)

Superficie:	1.739.581,98 m ² (uso)
-------------	--

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y USO (O.E)

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
Índice de Aprov.Medio:	0,4 u.a.h./m ² (uso)
Aprov. Medio (A.M):	695.832,79 u.a.h.
Aprov. Subjetivo:	695.832,79 u.a.h.
Edificabilidad Máxima:	695.832,79 m ² (uso)
Índice de Edificabilidad:	0,4 m ² (uso) /m ² (uso)
(1) La Administración actuante es la Junta de Andalucía (COPI) por tratarse de un área logística de Interés autonómico.	

USO CARACTERÍSTICO	
Uso característico:	INDUSTRIAL. Clase centro de Transporte de Mercancías en todas sus categorías. 13ª a 18ª

USOS COMPATIBLES		
Usos	Categorías/Condiciones	Aprovechamiento máximo.
DOTACIONAL	En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	El aprovechamiento, objetivo máximo.
Al menos el 51% del aprovechamiento medio se destinará al uso industrial.		

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
Uso	Coefficiente	Uso	Coefficiente
Industrial	-1	Dotacional	1

SISTEMAS GENERALES (O.E)

USO	MATRICULA	SUPERFICIE (m ²)	CATEGORIA
Infraestructura Vial	SG-V-01	67.113,75	Adscrito
Infraestructura de servicios	SG-I-01	2.628,35	Adscrito
Infraestructura de servicios	SG-I-03	29.773,29	Adscrito
Infraestructura de servicios	SG-I-04	2.285,99	Adscrito
Infraestructura ferroviaria	SS-FERROVIARIO	14.754,66	Incluido
TOTAL		116.556,04	
El desarrollo de los sistemas generales requerirá de un Plan Especial que determinará la superficie exenta de los mismos y que podrá ajustar las superficies señaladas en las fichas reguladoras.			

RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES (1)

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS Ley 5/2001			
Uso	Superficie (m ²)	Estándar	% Superficie del SGIT
Espacios Libres Públicos	173.958	10 %	10,00
Equipamiento	260.937	15 %	15,00
TOTAL	434.895	25 %	25,00
(1) De acuerdo con la Ley 5/2001, y una vez aprobado el Plan Funcional del centro de Transportes de Mercancías, tendrán consideración de dominio público de la Junta de Andalucía, adscrito funcionalmente al Área. De Interés Autonómico de Almería. Por consiguiente, no existen dentro de este sistema general de Interés territorial dotaciones de carácter local.			
Los suelos patrimoniales, de acuerdo con la Ley 5/2001, podrán ser de propiedad privada.			

APARCAMIENTOS

Nº plazas	
Plazas de aparcamiento de uso público	Según Plan Especial de Ordenación de Interés Supramunicipal
Plazas de aparcamientos en parcela privada	Según Plan Especial de Ordenación de Interés Supramunicipal

GESTIÓN (O.E.)

FORMA Y SISTEMA DE DESARROLLO

Forma de Gestión	PÚBLICA
Sistema de Actuación	EXPROPIACION
Figura de Planeamiento de desarrollo	Plan Especial de Ordenación de Interés Supramunicipal

PLAZOS

Según Plan Especial de Ordenación de Interés Supramunicipal

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

Los terrenos correspondientes a los sistemas generales adscritos se obtendrán por cualquiera de los sistemas establecidos en la LOUA, siendo preferente su cesión anticipada mediante convenio o su ocupación previa.

Los suelos destinados a sistemas generales podrán obtenerse anticipadamente mediante la cesión gratuita del suelo por los propietarios reservándose éstos el aprovechamiento subjetivo que corresponde a dicho terreno para su incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en el sistema general de interés territorial y posterior materialización en las parcelas lucrativas del mismo.

La ejecución de los sistemas generales corresponde a los titulares de los terrenos incluidos en sus correspondientes áreas de reparto.

La forma de ejecución, financiación y la programación de las obras correspondientes a los sistemas generales se definirán mediante planes especiales. Su financiación será exclusiva por los titulares de aprovechamiento en las áreas de reparto a que se adscriban.

La forma de ejecución, financiación y la programación de las obras de infraestructura y servicios comunes al área de reparto se definirán mediante planes especiales. Su financiación será exclusiva por los titulares de aprovechamiento en las áreas de reparto a que se adscriban.

OTRAS DETERMINACIONES

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Desarrollar las previsiones de la Orden de 17 de abril de 2009 a que se inicia el procedimiento para la promoción y establecimiento del centro de Transporte de Mercancías de Interés autonómico ZAL de Almería.

Establecer las condiciones de desarrollo y gestión acordes a la Ley 5/2001 y el Plan Funcional.

Desarrollar las previsiones del convenio urbanístico (Finca Rodenas)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES (O.E.)

Las señaladas en los planos de ordenación, en el Plan Funcional, en el Plan Especial de Sistemas Generales y en el Plan Especial de Infraestructuras y servicios comunes al área de reparto.

Por encontrarse el sistema general de interés territorial afectado por la servidumbre aeronáutica el Plan Parcial de Ordenación que lo desarrolle incluirá entre sus determinaciones la obligación de que las construcciones (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, aerogeneradores-incluidas las palas, etc.) no podrán vulnerar la cota de 190 metros sobre el nivel del mar.

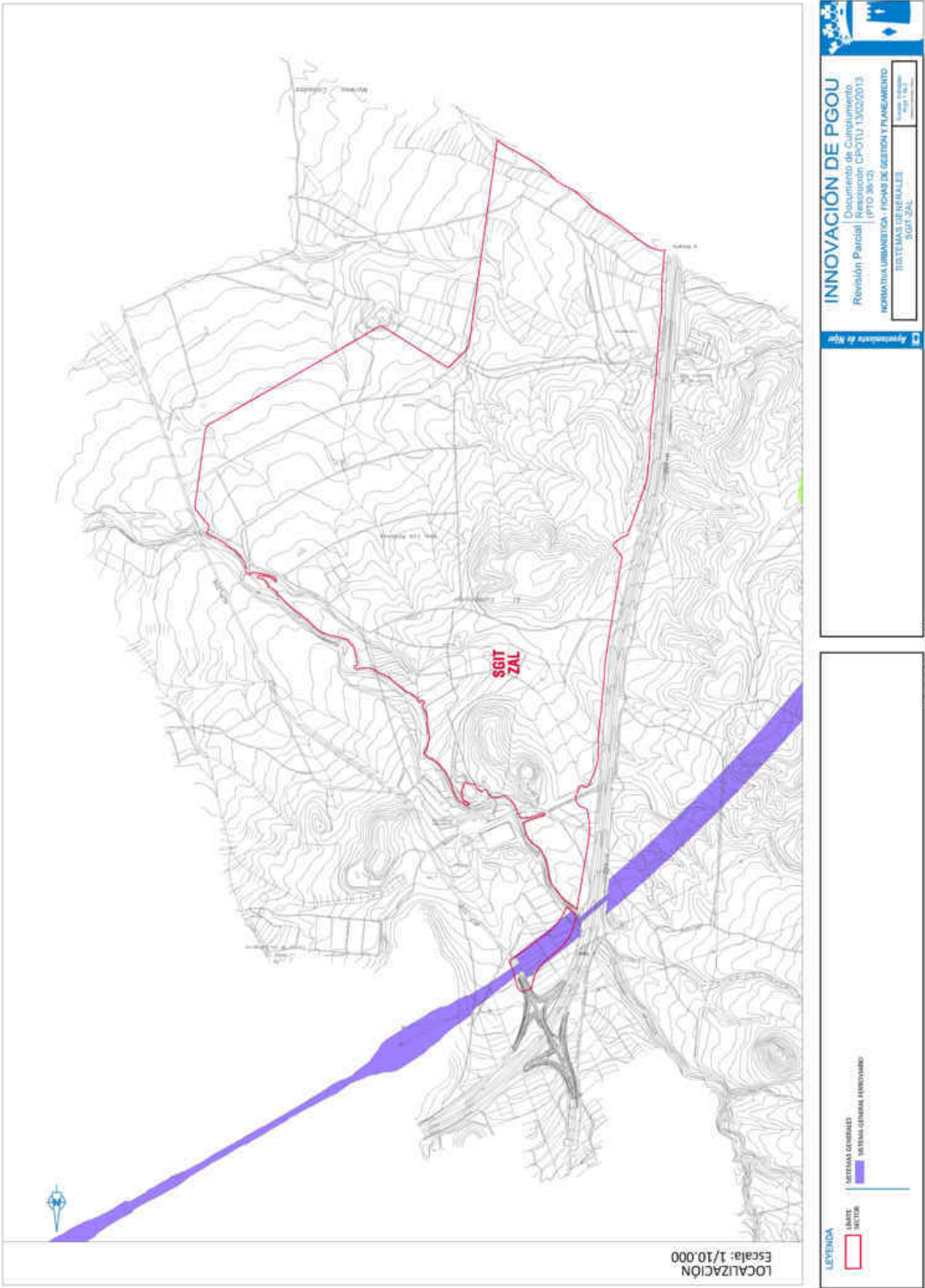
Los correspondientes instrumentos de desarrollo de todos los ámbitos deberán cumplir las Determinaciones Generales del Anexo III.

OBSERVACIONES

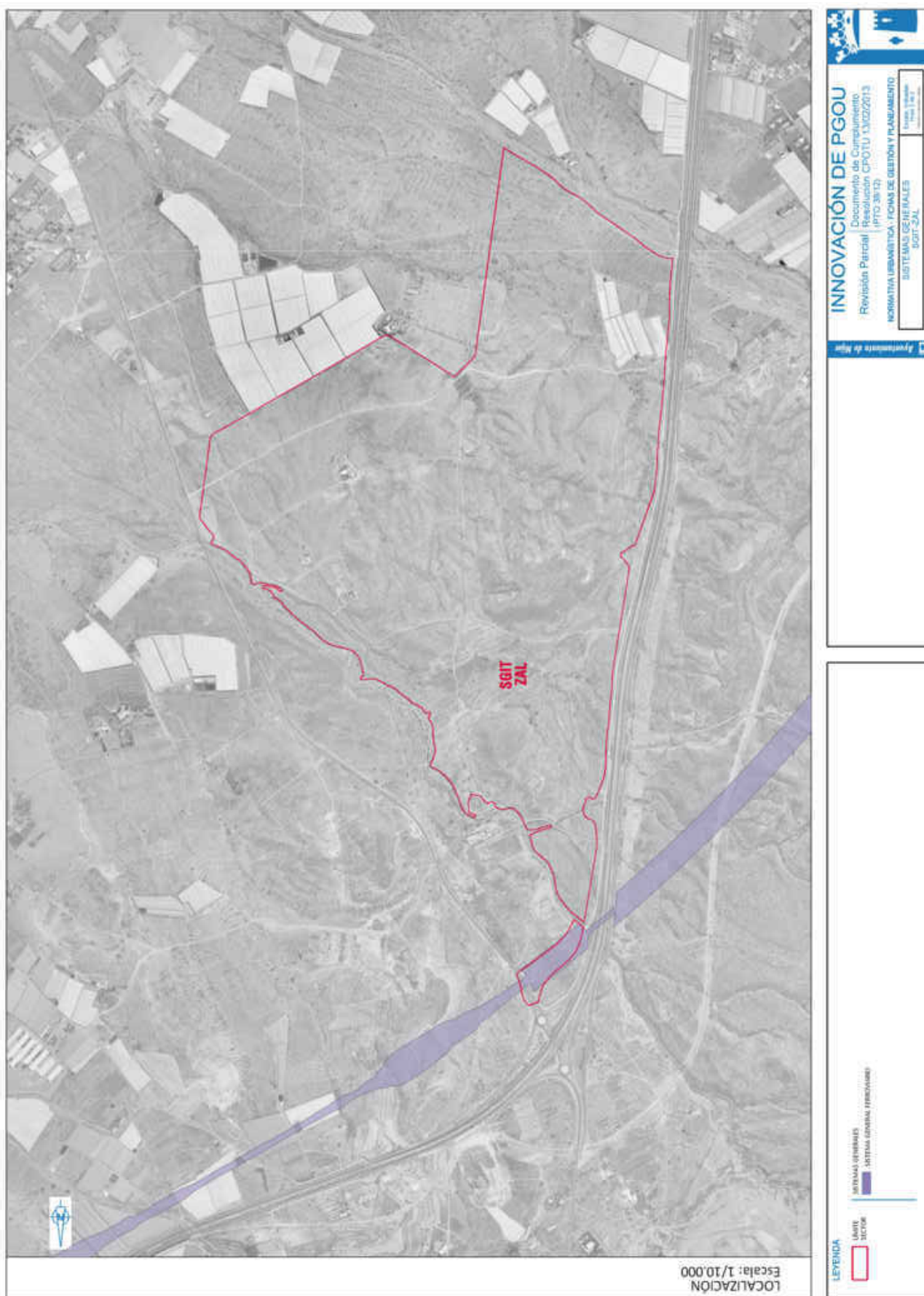
El desarrollo del sistema general de interés territorial requiere los siguientes informes sectoriales:

- Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento. (Autovía E-15/A-7)
- Consejería de Medio Ambiente – Agencia Andaluza del Agua.
- Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento (Corredor Ferroviario Alta Velocidad)
- Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento (Servidumbres aeronáuticas)
- Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial (Carreteras AL-3106)

Deberá realizar una prospección arqueológica superficial con anterioridad al inicio de las obras en aquellas áreas en las que se prevengan remociones del terreno, prospección que deberá realizarse de conformidad con lo establecido en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.



00042969



SISTEMA GENERAL VIARIO	
Clase de suelo	SG-V-01 URBANIZABLE

DATOS GENERALES

SUPERFICIE: 127.672,91 m²

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 ramiles 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 y el sector SUSA AE-2 previstos junto al enlace "NIJAR-SAN JOSÉ" (PK-479), mediante la ampliación y acondicionamiento de la actual vía de servicio.
- SG-V-01.3 Remodelación el enlace "NIJAR-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.

AREAS DE REPARTO Y SECTORES A LOS QUE SE ADSCRIBE.

AREA REPARTO	SECTOR	Cuota	Superficie (m ²)
Logística	SGIT-ZAL	52,57%	67.113,75
	SUSA-AE-2	33,69%	43.014,86
Rodenas	SUSA-AE-3	5,23%	6.673,64
	SUSA-AE-4	8,51%	10.870,66
		47,43%	60.559,16

GESTIÓN (O.E.)

MATERIALIZACIÓN DE LAS CESIONES DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA LOS SISTEMAS GENERALES
Los terrenos correspondientes a los sistemas generales adscritos se obtendrán por cualquiera de los sistemas establecidos en la LOUA, siendo preferente su cesión anticipada mediante convenio o su ocupación previa.

Los suelos destinados a sistemas generales podrán obtenerse anticipadamente mediante la cesión gratuita del suelo por los propietarios reservándose éstos el aprovechamiento subjetivo que corresponde a dicho terreno para su incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en el sector y posterior materialización en las parcelas lucrativas del mismo.

La ejecución de los sistemas generales corresponde a los titulares de los terrenos incluidos en sus correspondientes áreas de reparto.

La forma de ejecución, financiación y la programación de las obras correspondientes a los sistemas generales se definirán mediante planes especiales. Su financiación será exclusiva por los titulares de aprovechamiento en las áreas de reparto a que se adscriban.

EJECUCIÓN Y FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

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.

El promotor de los planes especiales y de las obras será el ayuntamiento de Níjar, para lo que requerirá el abono de las cuotas de urbanización necesarias alotitularesde los terrenos incluidos en el área de reparto previamente, si así fuera necesario, a la constitución de las correspondientes juntas de compensación y con la salvedad que se expone en el párrafo siguiente.

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

Se consideraran gastos de urbanización de los sectores la urbanización de los sistemas generales y las obras de infraestructura y servicios exteriores a los sectores que sean precios tanto para la conexión adecuada de las redes de los sectores a las generales municipales como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas. (art 113 LOUA). Entre estas cargas se incluyen los costes para la reserva de la dotación de agua en alta, cuyo abono será exigido cuando así lo requiera la entidad suministradora.

OTRAS DETERMINACIONES

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES (O.E.)

Se ajustará la superficie del SG-V-01 respetando el límite del ámbito del Proyecto de Actuación, y siempre dentro del espacio que discurre entre la línea de dominio público y la línea de servidumbre de la autovía A-7 definidas por la Ley de Carreteras del Estado. (En aplicación de lo preceptuado por la Agencia Pública de Puertos).

Obtención de autorización expresa de la Administración Hidráulica y su posible afección al DPH (En aplicación del informe emitido en materia de aguas).

Los correspondientes instrumentos de desarrollo de todos los ámbitos deberán cumplir las Determinaciones Generales del Anexo III.



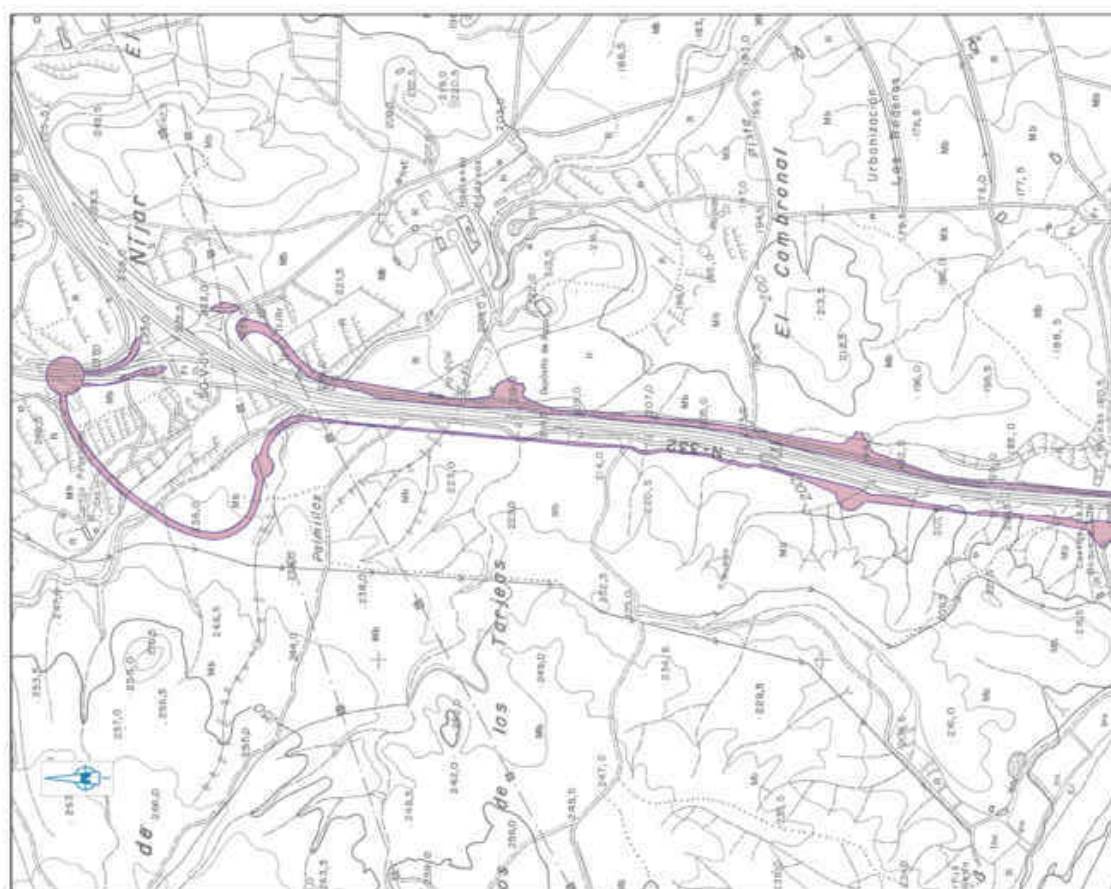
INNOVACIÓN DE PGOU
Documento de Cumplimiento
Revisión Parcial Resolución CSOTU 1303/2013
NORMATIVA URBANÍSTICA - TÍTULO DE GESTIÓN Y FINANCIAMIENTO
SISTEMAS GENERALES
30-9-01

Ayuntamiento de Río

ESCALA

LEYENDA

— LIMITE MUNICIPIO



00042969

GESTIÓN (O.E.)

MATERIALIZACIÓN DE LAS CESIONES DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA LOS SISTEMAS GENERALES

Los terrenos correspondientes a los sistemas generales adscritos se obtendrán por cualquiera de los sistemas establecidos en la LQUA, siendo preferente su cesión anticipada mediante convenio o su ocupación previa.

Los suelos destinados a sistemas generales podrán obtenerse anticipadamente mediante la cesión gratuita del suelo por los propietarios reservándose éstos el aprovechamiento subjetivo que corresponde a dicho terreno para su incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en el sector y posterior materialización en las parcelas lucrativas del mismo.

La ejecución de los sistemas generales corresponde a los titulares de los terrenos incluidos en sus correspondientes áreas de reparto.

La forma de ejecución, financiación y la programación de las obras correspondientes a los sistemas generales se definirán mediante planes especiales. Su financiación será exclusiva por los titulares de aprovechamiento en las áreas de reparto a que se adscriban.

EJECUCIÓN Y FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

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.

El promotor de los planes especiales y de las obras será el ayuntamiento de Níjar, para lo que requerirá el abono de las cuotas de urbanización necesarias alotipulades los terrenos incluidos en el área de reparto previamente, si así fuera necesario, a la constitución de las correspondientes juntas de compensación y con la salvedad que se expone en el párrafo siguiente.

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

Se consideran gastos de urbanización de los sectores la urbanización de los sistemas generales y las obras de infraestructura y servicios exteriores a los sectores que sean precisos tanto para la conexión adecuada de las redes de los sectores a las generales municipales como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas. (art 113 LQUA). Entre estas cargas se incluyen los costes para la reserva de la dotación de agua en alta, cuyo abono será exigido cuando así lo requiera la entidad suministradora.

OTRAS DETERMINACIONES

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES (O.E.)

Obtención de autorización expresa de la Administración Hidráulica y su posible afectación al DPH. (En aplicación del informe emitido en materia de aguas).

Los correspondientes instrumentos de desarrollo de todos los ámbitos deberán cumplir las Determinaciones Generales del Anexo III.

SISTEMA GENERAL VIARIO	SG-V-02
Clase de suelo	URBANIZABLE

DATOS GENERALES

SUPERFICIE: 34.028,92 m²

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-8 mediante la ampliación y acondicionamiento de la actual vía de servicio.

AREAS DE REPARTO Y SECTORES A LOS QUE SE ADSCRIBE.

AREA REPARTO	SECTOR	Cuota	Superficie (m ²)
SALADAR	SUSA-AE-8	100,00 %	34.028,92



INNOVACIÓN DE PGOU
Documento de Cumplimiento
Revisión Parcial Resolución CPTU 1302/2013
(PTO 3812)
NORMATIVA URBANÍSTICA. FICHA DE GESTIÓN Y FINANCIAMIENTO
SISTEMAS GENERALES
30-V-02

Escuadra

0 10 20 m

LEYENDA

— LIMITE AMPLIO



SISTEMA GENERAL VIARIO	SG-V-03
Clase de suelo	URBANIZABLE

DATOS GENERALES

SUPERFICIE: 7.109,78 m²

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 fútbol, sustituyendo la línea 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-05 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-35.

AREAS DE REPARTO Y SECTORES A LOS QUE SE ADSCRIBE.

AREA REPARTO	SECTOR	Cuota	Superficie (m ²)
VENTA DEL POBRE	SUSA-AE-05	78,03%	5.548,09
	SUSA-AE-06	21,97%	1.561,69
		100,00%	7.109,78

GESTIÓN (O.E.)

MATERIALIZACIÓN DE LAS CESIONES DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA LOS SISTEMAS GENERALES

Los terrenos correspondientes a los sistemas generales adscritos se obtendrán por cualquiera de los sistemas establecidos en la LOUA, siendo preferente su cesión anticipada mediante convenio o su ocupación previa.

Los suelos destinados a sistemas generales podrán obtenerse anticipadamente mediante la cesión gratuita del suelo por los propietarios reservándose éstos el aprovechamiento subjetivo que corresponde a dicho terreno para su incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en el sector y posterior materialización en las parcelas lucrativas del mismo.

La ejecución de los sistemas generales corresponde a los titulares de los terrenos incluidos en sus correspondientes áreas de reparto.

La forma de ejecución, financiación y la programación de las obras correspondientes a los sistemas generales se definirán mediante planes especiales. Su financiación será exclusiva por los titulares de aprovechamiento en las áreas de reparto a que se adscriban.

EJECUCIÓN Y FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

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.

El promotor de los planes especiales y de las obras será el ayuntamiento de Níjar, para lo que requerirá el abono de las cuotas de urbanización necesarias alotitularesde los terrenos incluidos en el área de reparto previamente, si así fuera necesario, a la constitución de las correspondientes juntas de compensación y con la salvedad que se expone en el párrafo siguiente.

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

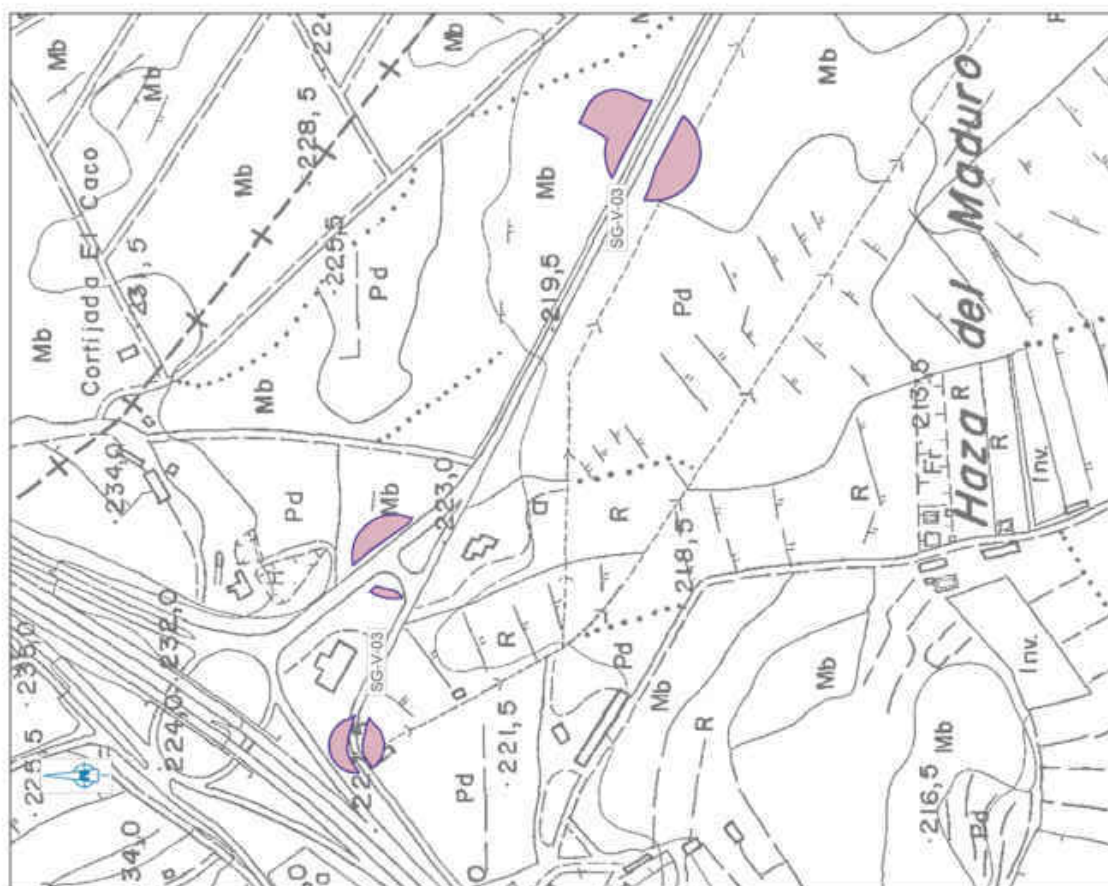
Se consideran gastos de urbanización de los sectores la urbanización de los sistemas generales y las obras de infraestructura y servicios exteriores a los sectores que sean precisos tanto para la conexión adecuada de las redes de los sectores a las generales municipales como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas. (art 113 LOUA). Entre estas cargas se incluyen los costes para la reserva de la dotación de agua en alta, cuyo abono será exigido cuando así lo requiera la entidad suministradora.

OTRAS DETERMINACIONES

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES (O.E.)

Obtención de autorización expresa de la Administración Hidráulica y su posible afectación al DPH.(En aplicación del informe emitido en materia de aguas).

Los correspondientes instrumentos de desarrollo de todos los ámbitos deberán cumplir las Determinaciones Generales del Anexo III.



INNOVACIÓN DE PGOU
Documento de Cumplimiento
Revisión Parcial | Resolución CS-OTU 1302/2013
(PTO 3812)
NORMATIVA URBANÍSTICA | LEGISLACIÓN DE GESTIÓN Y FINANCIAMIENTO
SISTEMAS GENERALES
30-V-03
Página 1 de 1



LEYENDA
LÍMITE AEREO

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	
Clase de suelo	SG-I-01 URBANIZABLE

DATOS GENERALES

SUPERFICIE: 5.000,00 m²

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.

AREAS DE REPARTO Y SECTORES A LOS QUE SE ADSCRIBE.

AREA REPARTO	SECTOR	Cuota	Superficie (m ²)
Logística	SGIT-ZAL	52,57%	2.628,35
	SUSA-AE-2	33,69%	1.684,57
	SUSA-AE-3	5,23%	261,36
	SUSA-AE-4	8,51%	425,72
Rodenás		47,43%	2.371,65

GESTIÓN (O.E.)

MATERIALIZACIÓN DE LAS CESIONES DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA LOS SISTEMAS GENERALES

Los terrenos correspondientes a los sistemas generales adscritos se obtendrán por cualquiera de los sistemas establecidos en la LOUA, siendo preferente su cesión anticipada mediante convenio o su ocupación previa.

Los suelos destinados a sistemas generales podrán obtenerse anticipadamente mediante la cesión gratuita del suelo por los propietarios reservándose éstos el aprovechamiento subjetivo que corresponde a dicho terreno para su incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en el sector y posterior materialización en las parcelas lucrativas del mismo.

La ejecución de los sistemas generales corresponde a los titulares de los terrenos incluidos en sus correspondientes áreas de reparto.

La forma de ejecución, financiación y la programación de las obras correspondientes a los sistemas generales se definirán mediante planes especiales. Su financiación será exclusiva por los titulares de aprovechamiento en las áreas de reparto a que se adscriban.

EJECUCIÓN Y FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

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 promueva el Ayuntamiento de Níjar.

El promotor de los planes especiales y de las obras será el ayuntamiento de Níjar, para lo que requerirá el abono de las cuotas de urbanización necesarias a los titulares de los terrenos incluidos en el área de reparto previamente, si así fuera necesario, a la constitución de las correspondientes juntas de compensación y con la salvedad que se expone en el párrafo siguiente.

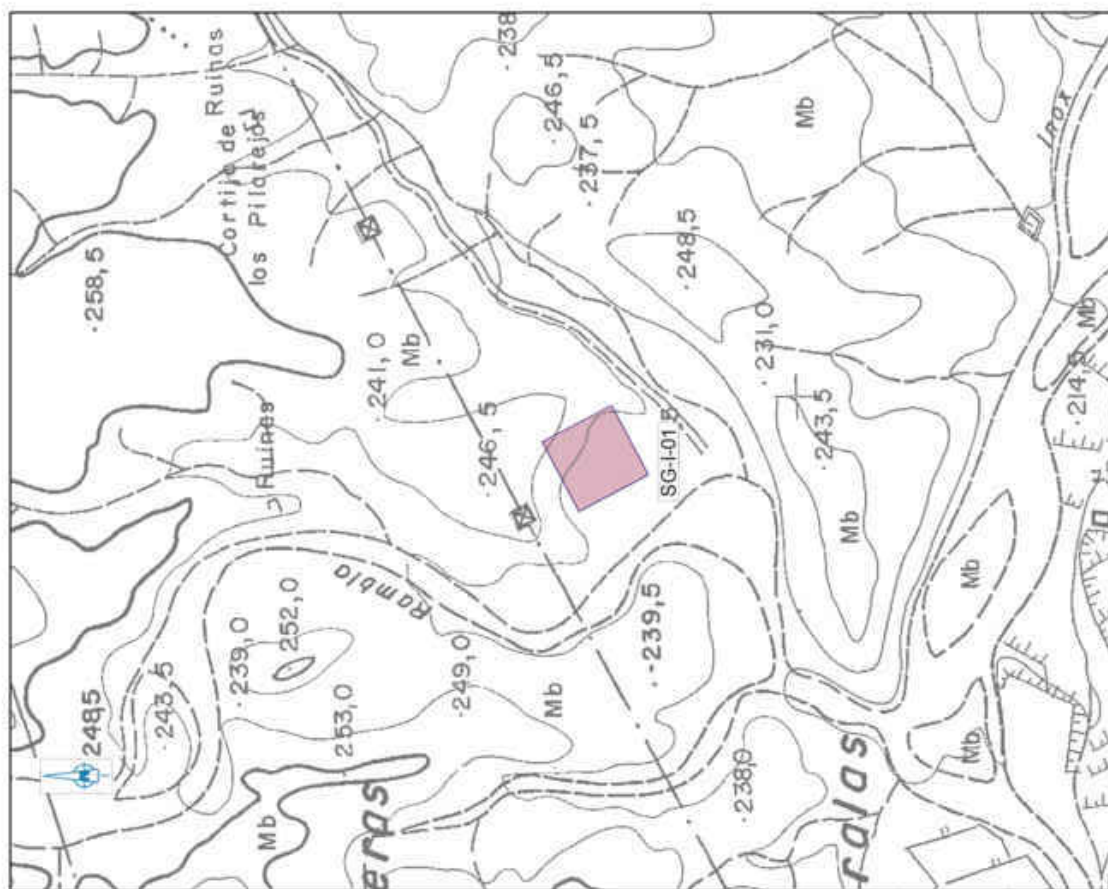
La planificación, desarrollo y ejecución de los sistemas generales y las infraestructuras de servicios comunes a varios sectores podrá ser asumida por las juntas de compensación de los sectores afectados, cuando hubiera, a tal efecto, acuerdo unánime entre las mismas y el Ayuntamiento de Níjar lo entendiera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

Se consideran gastos de urbanización de los sectores la urbanización de los sistemas generales y las obras de infraestructura y servicios exteriores a los sectores que sean precisos tanto para la conexión adecuada de las redes de los sectores a las generales municipales como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas. (art 113 LOUA). Entre estas cargas se incluyen los costes para la reserva de la dotación de agua en alta, cuyo abono será exigido cuando así lo requiera la entidad suministradora.

OTRAS DETERMINACIONES

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES (O.E.)

Los correspondientes instrumentos de desarrollo de todos los ámbitos deberán cumplir las Determinaciones Generales del Anexo III.



00042969

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS		SG-I-02
Clase de suelo		URBANIZABLE

DATOS GENERALES

SUPERFICIE: 1.500,00 m²

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.

AREAS DE REPARTO Y SECTORES A LOS QUE SE ADSCRIBE.

AREA REPARTO	SECTOR	Cuota	Superficie (m²)
Venta del Pobre	SUSA-AE-8	75,80%	1.137,00
	SUSA-AE-05	18,88%	283,27
	SUSA-AE-06	5,32%	79,73
		100,00%	1.500

GESTION (O.E.)

MATERIALIZACIÓN DE LAS CESIONES DE SUELO PARA LOS SISTEMAS GENERALES

Los terrenos correspondientes a los sistemas generales adscritos se obtendrán por cualquiera de los sistemas establecidos en la LOUA, siendo preferente su cesión anticipada mediante convenio o su ocupación previa.

Los suelos destinados a sistemas generales podrán obtenerse anticipadamente mediante la cesión gratuita del suelo por los propietarios reservándose éstos el aprovechamiento subjetivo que corresponde a dicho terreno para su incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en el sector y posterior materialización en las parcelas lucrativas del mismo.

La ejecución de los sistemas generales corresponde a los titulares de los terrenos incluidos en sus correspondientes áreas de reparto.

La forma de ejecución, financiación y la programación de las obras correspondientes a los sistemas generales se definirán mediante planes especiales. Su financiación será exclusiva por los titulares de aprovechamiento en las áreas de reparto a que se adscriban.

EJECUCIÓN Y FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

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.

El promotor de los planes especiales y de las obras será el Ayuntamiento de Níjar, para lo que requerirá el abono de las cuotas de urbanización necesarias a los titulares de los terrenos incluidos en el área de reparto previamente, si así fuera necesario, a la constitución de las correspondientes juntas de compensación y con la salvedad que se expone en el párrafo siguiente.

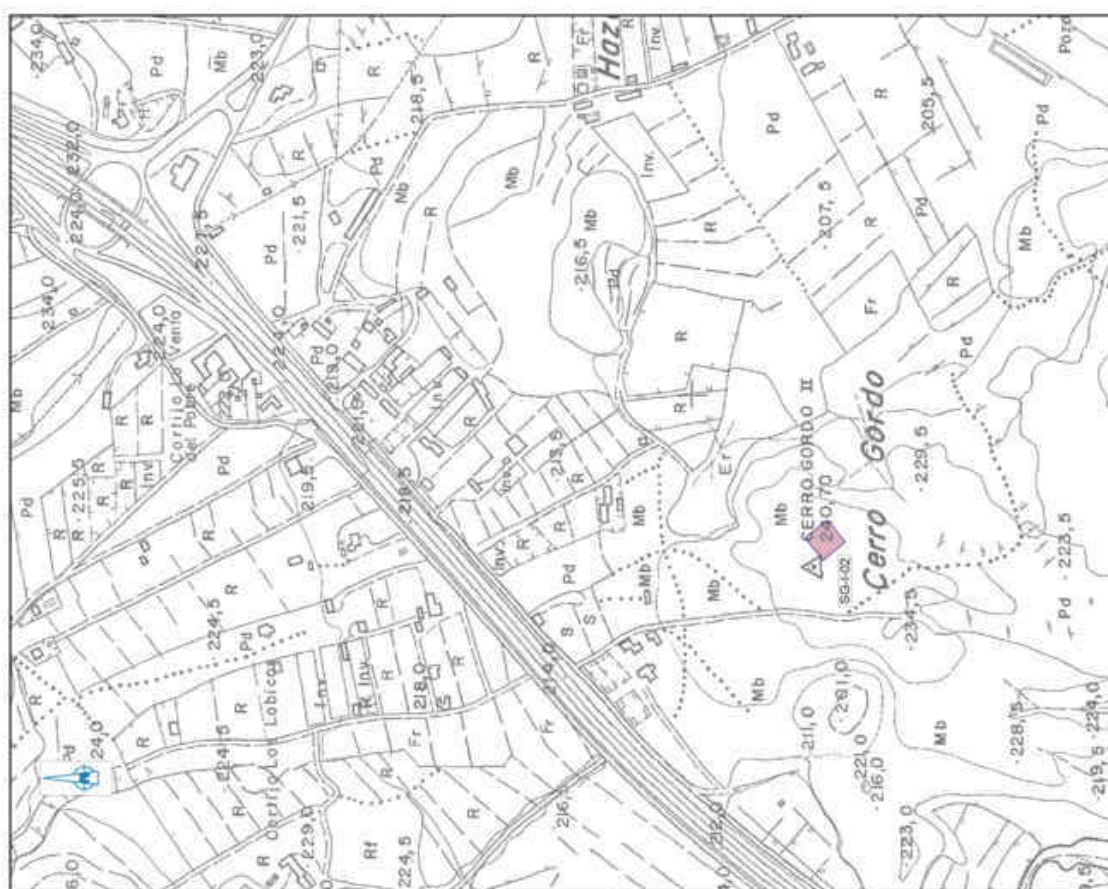
La planificación, desarrollo y ejecución de los sistemas generales y las infraestructuras de servicios comunes a varios sectores podrá ser asumida por las juntas de compensación de los sectores afectados, cuando hubiera, a tal efecto, acuerdo unánime entre las mismas y el Ayuntamiento de Níjar lo entienda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

Se considerarán gastos de urbanización de los sectores la urbanización de los sistemas generales y las obras de infraestructura y servicios exteriores a los sectores que sean precisos tanto para la conexión adecuada de las redes de los sectores a las generales municipales como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas. (art.113 LOUA). Entre estas cargas se incluyen los costes para la reserva de la dotación de agua en alta, cuyo abono será exigido cuando así lo requiera la entidad suministradora.

OTRAS DETERMINACIONES

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES (O.E.)

Los correspondientes instrumentos de desarrollo de todos los ámbitos deberán cumplir las Determinaciones Generales del Anexo III.



INNOVACIÓN DE PGOU
Documento de Cumplimiento
Revisión Parcial Resolución CSOTU 1303/20132
(PTO 3812)
NORMATIVA URBANÍSTICA - PLAN DE GESTIÓN Y FINANCIAMIENTO
SISTEMAS GENERALES
SG-102
FOLIO 102 DE 102



LEYENDA
LÍMITE AMPIO

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS		SG-I-03
Clase de suelo		URBANIZABLE

DATOS GENERALES

SUPERFICIE: 66.093,52 m²

El sistema general SG-I-03, se adscribe a las cuatro nuevas áreas de reparto y al sector SUSA AE-09, y está compuesto por los siguientes elementos:

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

AREAS DE REPARTO Y SECTORES A LOS QUE SE ADSCRIBE.

AREA REPARTO	SECTOR	Cuota	Superficie (m²)
Logística	SGIT-ZAL	45,05%	29.773,53
	SUSA-AE-2	28,87%	19.082,59
	SUSA-AE-3	4,48%	2.960,61
	SUSA-AE-4	7,30%	4.822,53
Rodenas		40,65%	26.865,73
		2,42%	1.601,87
		0,68%	450,90
Venta del Pobre		3,11%	2.052,77
		1,47%	971,77
Actividades Económicas			
Saladar		9,73%	6.429,72
		11,20%	7.401,49

GESTIÓN (O.E.)

MATERIALIZACIÓN DE LAS CESIONES DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA LOS SISTEMAS GENERALES

Los terrenos correspondientes a los sistemas generales adscritos se obtendrán por cualquiera de los sistemas establecidos en la LOUA, siendo preferente su cesión anticipada mediante convenio o su ocupación previa.

Los suelos destinados a sistemas generales podrán obtenerse anticipadamente mediante la cesión gratuita del suelo por los propietarios reservándose éstos el aprovechamiento subjetivo que corresponde a dicho terreno para su incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en el sector y posterior materialización en las parcelas lucrativas del mismo.

La ejecución de los sistemas generales corresponde a los titulares de los terrenos incluidos en sus correspondientes áreas de reparto.

La forma de ejecución, financiación y la programación de las obras correspondientes a los sistemas generales se definirán mediante planes especiales. Su financiación será exclusiva por los titulares de aprovechamiento en las áreas de reparto a que se adscriban.

EJECUCIÓN Y FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

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.

El promotor de los planes especiales y de las obras será el ayuntamiento de Níjar, para lo que requerirá el abono de las cuotas de urbanización necesarias a los titulares de los terrenos incluidos en el área de reparto previamente, si así fuera necesario, a la constitución de las correspondientes juntas de compensación y con la salvedad que se expone en el párrafo siguiente.

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

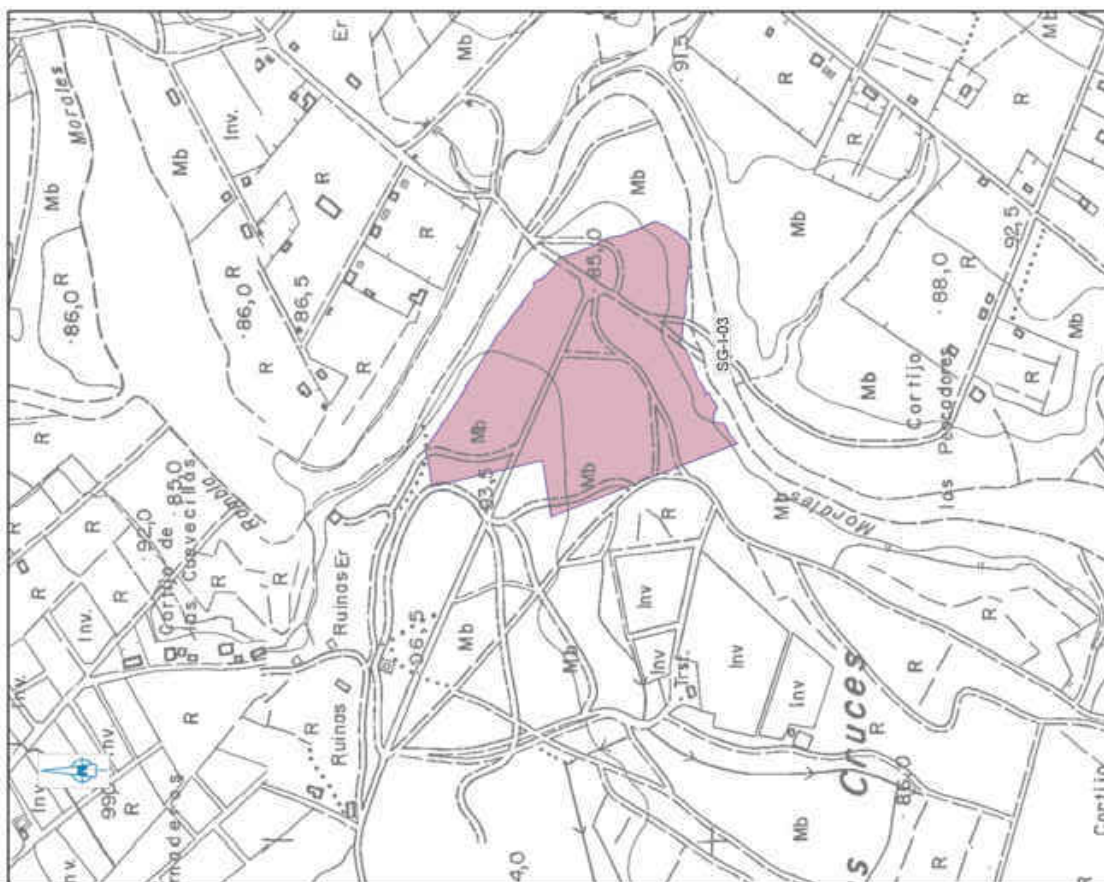
Se consideraran gastos de urbanización de los sectores la urbanización de los sistemas generales y las obras de infraestructura y servicios exteriores a los sectores que sean precisos tanto para la conexión adecuada de las redes de los sectores a las generales municipales como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas. (art 113 LOUA). Entre estas cargas se incluyen los costes para la reserva de la dotación de agua en alta, cuyo abono será exigido cuando así lo requiera la entidad suministradora.

OTRAS DETERMINACIONES

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES (O.E.)

Los correspondientes instrumentos de desarrollo de todos los ámbitos deberán cumplir las Determinaciones Generales del Anexo III.

Obtención de informe de la Administración Hidráulica



GESTIÓN (O.E.)

MATERIALIZACIÓN DE LAS CESIONES DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA LOS SISTEMAS GENERALES

Los terrenos correspondientes a los sistemas generales adscritos se obtendrán por cualquiera de los sistemas establecidos en la LOUA, siendo preferente su cesión anticipada mediante convenio o su ocupación previa.

Los suelos destinados a sistemas generales podrán obtenerse anticipadamente mediante la cesión gratuita del suelo por los propietarios reservándose éstos el aprovechamiento subjetivo que corresponde a dicho terreno para su incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en el sector y posterior materialización en las parcelas lucrativas del mismo.

La ejecución de los sistemas generales corresponde a los titulares de los terrenos incluidos en sus correspondientes áreas de reparto.

La forma de ejecución, financiación y la programación de las obras correspondientes a los sistemas generales se definirán mediante planes especiales. Su financiación será exclusiva por los titulares de aprovechamiento en las áreas de reparto a que se adscriban.

EJECUCIÓN Y FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

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.

El promotor de los planes especiales y de las obras será el Ayuntamiento de Níjar, para lo que requerirá el abono de las cuotas de urbanización necesarias a los titulares de los terrenos incluidos en el área de reparto previamente, si así fuera necesario, a la constitución de las correspondientes juntas de compensación y con la salvedad que se expone en el párrafo siguiente.

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

Se considerarán gastos de urbanización de los sectores la urbanización de los sistemas generales y las obras de infraestructura y servicios exteriores a los sectores que sean precisos tanto para la conexión adecuada de las redes de los sectores a las generales municipales como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas. (art.113 LOUA). Entre estas cargas se incluyen los costes para la reserva de la dotación de agua en alta, cuyo abono será exigido cuando así lo requiera la entidad suministradora.

OTRAS DETERMINACIONES

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES (O.E.)

Los correspondientes instrumentos de desarrollo de todos los ámbitos deberán cumplir las Determinaciones Generales del Anexo III.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS		SG-I-04
Clase de suelo		URBANIZABLE

DATOS GENERALES

SUPERFICIE: 5.000,00 m²

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

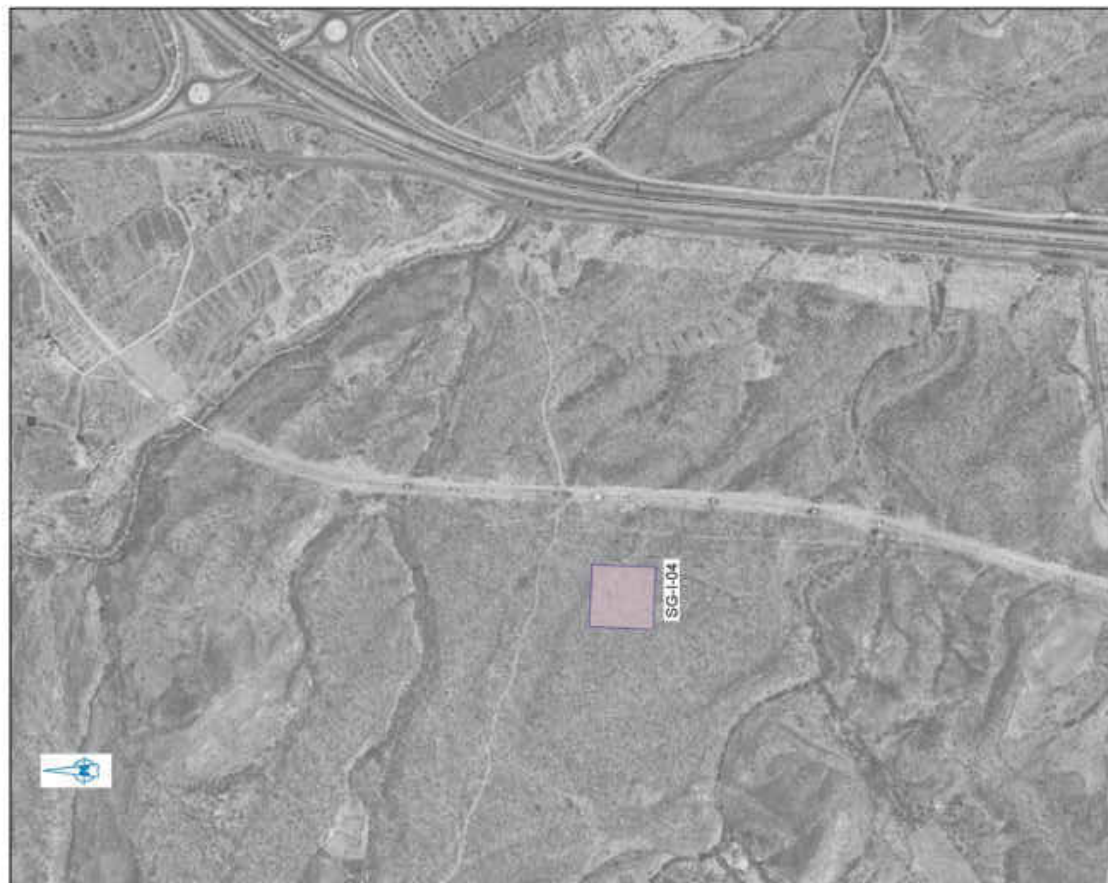
- Reserva de suelo para una nueva subestación eléctrica de 132/20 Mva. de potencia.

AREAS DE REPARTO Y SECTORES A LOS QUE SE ADSCRIBE.

AREA REPARTO	SECTOR	Cuota	Superficie (m²)
Logística	SGIT-ZAL	45,72%	2.285,99
	SUSA-AE-2	29,30%	1.465,15
	SUSA-AE-3	4,55%	227,31
	SUSA-AE-4	7,41%	370,27
Venta del Pobre		41,26%	2.062,73
	SUSA-AE-05	2,46%	122,99
	SUSA-AE-06	0,69%	34,52
Saladar		3,15%	157,61
	SUSA-AE-08	9,87%	493,67
		100,00%	5.000,00



INNOVACIÓN DE PGOU
Documento de Cumplimiento
Revisión Parcial Resolución CSOTU 1303/2013
(PTO 3812)
NORMATIVA URBANÍSTICA - TORNOS DE GESTIÓN Y PLANEAMIENTO
SISTEMAS GENERALES
BO-4-04
Escala: 1:500
Aprobado: 14/03/2014



LEYENDA
LÍMITE MUNICIPIO

SISTEMA GENERAL FERROVIARIO "CORREDOR MEDITERRÁNEO DE ALTA VELOCIDAD. TRAMO: MURICA-ALMERIA, Zona Nijar"	
Clase de suelo	URBANIZABLE NO URBANIZABLE

DATOS GENERALES

El Sistema General Ferroviario está constituido por las líneas ferroviarias y por las estaciones de ferrocarril que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General.

SUPERFICIE 741.767 m²

De esta superficie 120.819,27 m² se encuentran incluidos en el sector SUSA AE-2 y 14.754,56 en el SGIT-ZAL el resto, 606.193 m² no se encuentran adscritos ni incluidos a ningún área de reparto, debiéndose obtener por expropiación.

GESTIÓN (O.E.)

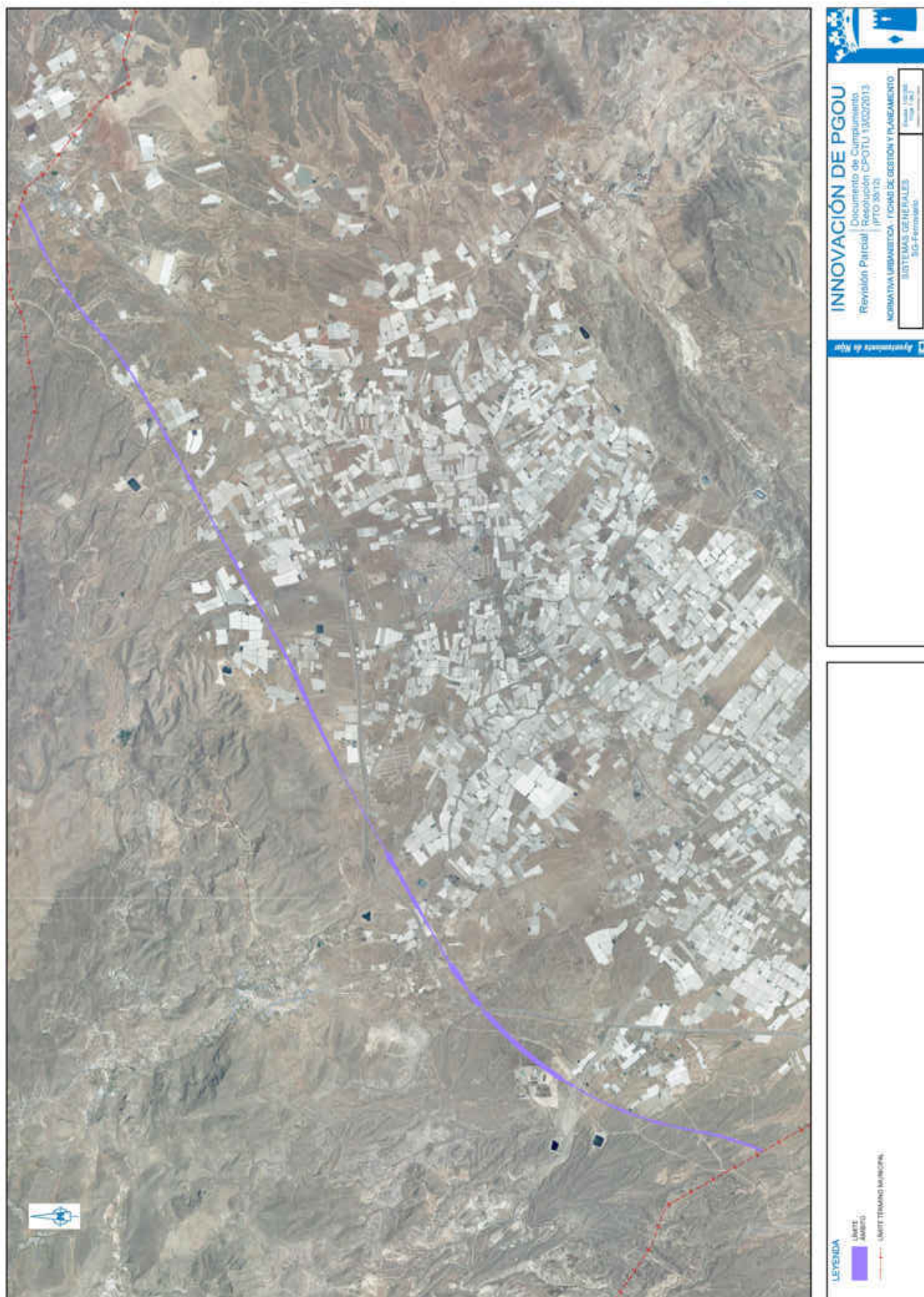
MATERIALIZACIÓN DE LAS CESIONES DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA LOS SISTEMAS GENERALES

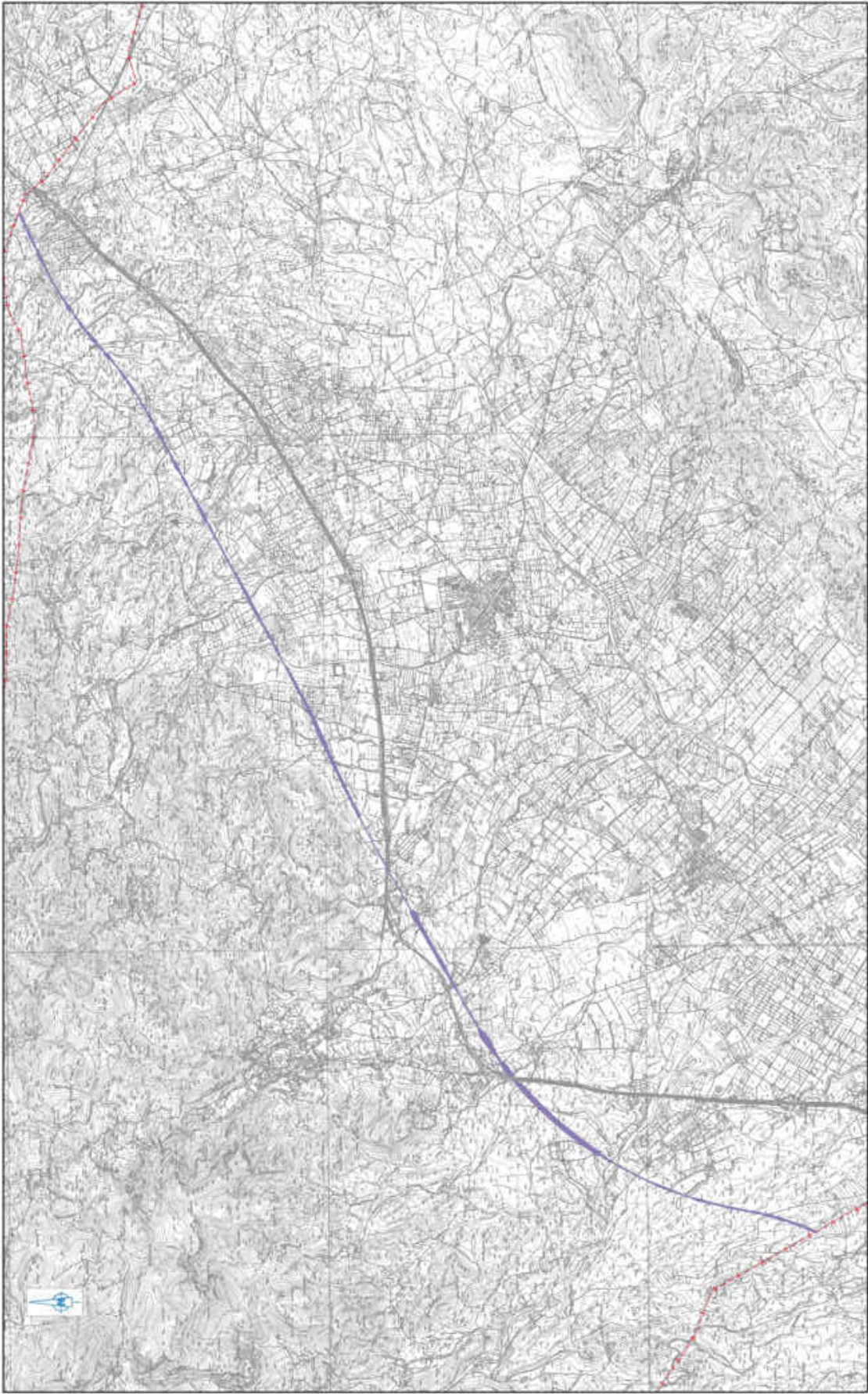
Los terrenos correspondientes a los sistemas generales no incluidos en áreas de reparto se obtendrán por cualquiera de los sistemas establecidos en la LOUA, siendo preferente su cesión anticipada mediante convenio o expropiación.

Los suelos destinados a sistemas generales incluidos en los sectores, podrán obtenerse anticipadamente mediante la cesión gratuita del suelo por los propietarios reservándose estos el aprovechamiento subjetivo que corresponde a dicho terreno para su incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en el sector y posterior materialización en las parcelas lucrativas del mismo.

EJECUCIÓN Y FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Pendiente de proyecto.





LEYENDA

- LIMITE AMBITO
- - - LIMITE TERRITORIO MUNICIPAL

INNOVACIÓN DE PGOU
Documento de Cumplimiento
Revisión Parcial Resolución CSOTU 1303/2013
(PTO 38-12)
NORMATIVA URBANÍSTICA, TERCERA DE GESTIÓN Y FINANCIAMIENTO
SISTEMAS GENERALES
SIG-Ferrnández

Ayuntamiento de Río

ANEXO V

FICHAS REGULADORAS DE LAS ÁREAS DE REPARTO

ÁREA DE REPARTO "RODENAS"	AR-RO
Clase de suelo	URBANIZABLE

COMPOSICIÓN DEL ÁREA DE REPARTO

DENOMINACIÓN	ÁMBITO	MATRICULA	SUPERFICIE (m ²)
RODENAS NORTE		SUSA-AE-2	1.114.941,02
CORTUJO PAVÓN		SUSA-AE-3	172.980,01
AMPLIACIÓN SECTOR I-5: EL JABONERO		SUSA-AE-4	281.796,53
SISTEMA GENERAL VIARIO		SG-V-01	60.559,16
SITEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS		SG-I-01	2.371,65
SITEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS		SG-I-03	20.865,52
SITEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS		SG-I-04	2.062,73
			1.661.546,62

Los sistemas generales se encuentran adscritos al área de reparto.

DATOS GENERALES

Superficie de Área de Reparto	1.661.546,62 m ²
Superficie de Sectores	1.569.687,56 m ²
Superficie de Sistemas Generales Adscritos.	91.859,06 m ²
Aprovechamiento Medio:	941.812,54 u.a.h.
Edificabilidad Máxima	941.812,54 m ²
Índice de Aprovechamiento Medio	0,566828836 u.a.h./m ²
Aprovechamiento Subjetivo Sectores	800.769,75 u.a.h.
Aprovechamiento Subjetivo Sistemas Generales	46.861,53 u.a.h.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Uso	Coefficiente	Uso	Coefficiente
Industrial	1	Otros usos terciarios.	1,30
Terciario Comercial	1,20	Dotacional	1

USO CARACTERÍSTICO

Uso característico: INDUSTRIAL Clase Industria Ordinaria en todas sus categorías.1ª a 4ª y 13ª a 17ª

USOS COMPATIBLES

Usos	Clase	Categorías/Condiciones
INDUSTRIAL	Almacenamiento	En Categorías 7ª, 8ª, 9ª y 10ª.
INDUSTRIAL	Agropecuaria extractiva	En Categoría 5ª
INDUSTRIAL	Garaje Aparcamiento	En Categoría 11ª
INDUSTRIAL	Centro Transporte	En sus categorías 13ª, 14ª, 16ª y 17ª
TERCIARIO	Comercio	En Categoría 1ª, 2ª, 3ª y 4ª en situación de planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.
TERCIARIO	Hotelero	En Categoría 6ª, 7ª y 8ª en edificio exclusivo.
TERCIARIO	Centros de Reunión	En Categoría 9ª, en planta baja o en edificio exclusivo.
TERCIARIO	Oficinas	En Categoría 10ª.
TERCIARIO		En todas sus Categorías, en planta baja, primera e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.
DOTACIONAL		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

GESTIÓN (O.E.)

MATERIALIZACIÓN DE LAS CESIONES DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO.

Los terrenos correspondientes a los sistemas generales adscritos se obtendrán por cualquiera de los sistemas establecidos en la LOUA, siendo preferente su cesión anticipada mediante convenio o su ocupación previa.

Los suelos destinados a sistemas generales o dotaciones locales podrán obtenerse anticipadamente mediante la cesión gratuita del suelo por los propietarios, reservándose éstos el aprovechamiento subjetivo que corresponde a dicho terreno para su incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en el sector y posterior materialización en las parcelas lucrativas del mismo.

La ejecución de los sistemas generales corresponde a los titulares de los terrenos incluidos en sus correspondientes áreas de reparto.

La forma de ejecución, financiación y la programación de las obras correspondientes a los sistemas generales se definirán mediante planes especiales. Su financiación será exclusiva por los titulares de aprovechamiento en las áreas de reparto a que se adscriban.

La forma de ejecución, financiación y la programación de las obras de infraestructura y servicios comunes a todos los sectores del área de reparto se definirán mediante planes especiales. Su financiación será exclusiva por los titulares de aprovechamiento en las áreas de reparto a que se adscriban.

Corresponden al sector SUSA AE-02 las cesiones establecidas en el acuerdo segundo y plano 01 del convenio urbanístico suscrito, en concreto la cesión de una parcela 120 has.

MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE LA URBANIZACION. El mantenimiento y conservación de la urbanización corresponderá a entidades de conservación de carácter indefinido que obligatoriamente deberá constituir cada sector.	EJECUCIÓN Y FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS COMUNES AL ÁREA DE REPARTO. 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. El promotor de los planes especiales y de las obras será el Ayuntamiento de Níjar, para lo que requerirá el abono de las cuotas de urbanización necesarias a los titulares de los terrenos incluidos en el área de reparto previamente, si así fuera necesario, a la constitución de las correspondientes juntas de compensación y con la salvedad que se expone en el párrafo siguiente. La planificación, desarrollo y ejecución de los sistemas generales y las infraestructuras de servicios comunes a varios sectores podrá ser asumida por las juntas de compensación de los sectores afectados, cuando hubiera, a tal efecto, acuerdo unánime entre las mismas y el Ayuntamiento de Níjar lo entendiera conveniente. Se considerarán gastos de urbanización de los sectores la urbanización de los sistemas generales y las obras de infraestructura y servicios exteriores a los sectores que sean precisos tanto para la conexión adecuada de las redes de los sectores a las generales municipales como para el mantenimiento de la funcionalidad de estas. (art. 113 LOUA). Entre estas cargas se incluyen los costes para la reserva de la dotación de agua en alta, cuyo abono será exigido cuando así lo requiera la entidad suministradora.
---	---

USOS COMPATIBLES

Usos	Clase	Categorías/Condiciones	Aprovechamiento máximo.
DOTACIONAL		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	El aprovechamiento objetivo máximo.
Al menos el 51% del aprovechamiento medio se destinará al uso industrial.			

GESTIÓN (O.E.)

MATERIALIZACIÓN DE LAS CESIONES DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO.

Los terrenos correspondientes a los sistemas generales adscritos se obtendrán por cualquiera de los sistemas establecidos en la LOUA, siendo preferente su cesión anticipada mediante convenio o su ocupación previa.

Los suelos destinados a sistemas generales podrán obtenerse anticipadamente mediante la cesión gratuita del suelo por los propietarios reservándose éstos el aprovechamiento subjetivo que corresponde a dicho terreno para su incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en el sector y posterior materialización en las parcelas lucrativas del mismo.

La ejecución de los sistemas generales corresponde a los titulares de los terrenos incluidos en sus correspondientes áreas de reparto.

La forma de ejecución, financiación y la programación de las obras correspondientes a los sistemas generales se definirán mediante planes especiales. Su financiación será exclusiva por los titulares de aprovechamiento en las áreas de reparto a que se adscriban.

La forma de ejecución, financiación y la programación de las obras de infraestructura y servicios comunes a todos los sectores del área de reparto se definirán mediante planes especiales. Su financiación será exclusiva por los titulares de aprovechamiento en las áreas de reparto a que se adscriban.

MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE LA URBANIZACION.

El mantenimiento y conservación de la urbanización corresponderá a entidades de conservación de carácter indefinido que obligatoriamente deberá constituir cada sector.

ÁREA DE REPARTO "LOGÍSTICA"	AR-10
Clase de suelo	URBANIZABLE

COMPOSICIÓN DEL ÁREA DE REPARTO

DENOMINACIÓN ÁMBITO	MATRICULA	SUPERFICIE (m ²)
SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA DEL TRANSPORTE	SGT-2AL	1.739.581,98
SISTEMA GENERAL VIARIO	SG-V-01	67.113,75
SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS	SG-I-01	2.628,35
SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS	SG-I-03	29.773,53
SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS	SG-I-04	2.285,99
		1.841.383,60

Los sistemas generales se encuentran adscritos al área de reparto.

DATOS GENERALES

Superficie de Área de Reparto	1.841.383,60	m ²
Superficie de Sectores	1.739.581,98	m ²
Superficie de Sistemas Generales Adscritos	101.801,62	m ²
Aprovechamiento Medio	695.832,79	u.a.h.
Edificabilidad Máxima	695.832,79	m ² /h.
Índice de Aprovechamiento Medio	0,377885842	u.a.h./m ²
Aprovechamiento Subjetivo Sectores	657.363,40	u.a.h.
Aprovechamiento Subjetivo Sistemas Generales	38.469,39	u.a.h.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Uso	Coefficiente	Uso	Coefficiente
Industrial	1	Dotacional	1

USO CARACTERÍSTICO

INDUSTRIAL Clase centro de Transporte de Mercancías en todas sus categorías.13º a 18º

00042969

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

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.

El promotor de los planes especiales y de las obras será el Ayuntamiento de Níjar, para lo que requerirá el abono de las cuotas de urbanización necesarias a los titulares de los terrenos incluidos en el área de reparto previamente, si así fuera necesario, a la constitución de las correspondientes juntas de compensación y con la salvedad que se expone en el párrafo siguiente.

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

Se consideran gastos de urbanización de los sectores la urbanización de los sistemas generales y las obras de infraestructura y servicios exteriores a los sectores que sean precisos tanto para la conexión adecuada de las redes de los sectores a las generales municipales como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas. (art 113 LOUA). Entre estas cargas se incluyen los costes para la reserva de la dotación de agua en alta, cuyo abono será exigido cuando así lo requiera la entidad suministradora.

USOS COMPATIBLES

Usos	Clase	Categorías/Condiciones
INDUSTRIAL	Almacenamiento	En Categorías 7ª, 8ª, 9ª y 10ª.
INDUSTRIAL	Agropecuaria extractiva	En Categoría 5ª
INDUSTRIAL	Garaje Aparcamiento	En Categoría 11ª
INDUSTRIAL	Centro Transporte	En sus categorías 13ª, 14ª, 16ª y 17ª
TERCIARIO	Comercio	En Categoría 1ª, 2ª, 3ª y 4ª en situación de planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.
TERCIARIO	Hotelero	En Categoría 6ª, 7ª y 8ª en edificio exclusivo.
TERCIARIO	Centros de Reunión	En Categoría 9ª, en planta baja o en edificio exclusivo.
TERCIARIO	Oficinas	En Categoría 10ª.
TERCIARIO		En todas sus Categorías, en planta baja, primera e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.
DOTACIONAL		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

GESTIÓN (O.E.)

MATERIALIZACIÓN DE LAS CESIONES DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO.

Los terrenos correspondientes a los sistemas generales adscritos se obtendrán por cualquiera de los sistemas establecidos en la LOUA, siendo preferente su cesión anticipada mediante convenio o su ocupación previa.

Los suelos destinados a sistemas generales o dotaciones locales podrán obtenerse anticipadamente mediante la cesión gratuita del suelo por los propietarios reservándose éstos el aprovechamiento subjetivo que corresponde a dicho terreno para su incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en el sector y posterior materialización en las parcelas lucrativas del mismo.

La ejecución de los sistemas generales corresponde a los titulares de los terrenos, incluidos en sus correspondientes áreas de reparto.

La forma de ejecución, financiación y la programación de las obras correspondientes a los sistemas generales se definirán mediante planes especiales. Su financiación será exclusiva por los titulares de aprovechamiento en las áreas de reparto a que se adscriban.

La forma de ejecución, financiación y la programación de las obras de infraestructura y servicios comunes a todos los sectores del área de reparto se definirán mediante planes especiales. Su financiación será exclusiva por los titulares de aprovechamiento en las áreas de reparto a que se adscriban.

ÁREA DE REPARTO "VENTA DEL POBRE"	AR-VP
Clase de suelo	URBANIZABLE

COMPOSICIÓN DEL ÁREA DE REPARTO

DENOMINACIÓN ÁMBITO	MATRICULA	SUPERFICIE (m²)
VENTA DEL POBRE NORTE	SUSA-AE-05	93.582,84
VENTA DEL POBRE SUR	SUSA-AE-06	26.344,79
SISTEMA GENERAL VIARIO	SG-V-03	7.109,78
SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS	SG-I-02	363
SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS	SG-I-03	2.052,76
SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS	SG-I-04	157,61
		129.620,80

Los sistemas generales se encuentran adscritos al área de reparto:

DATOS GENERALES

Superficie de Área de Reparto	129.620,79 m²
Superficie de Sectores	119.937,63 m²
Superficie de Sistemas Generales Adscritos	9.683,15 m²
Aprovechamiento Medio	71.962,58 u.a.h.
Eficiencia Máxima	71.962,58 m²
Índice de Aprovechamiento Medio	0,55517777 u.a.h./m²
Aprovechamiento Subjetivo Sectores	59.928,04 u.a.h.
Aprovechamiento Subjetivo Sistemas Generales	4.835,28 u.a.h.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Uso	Coefficiente	Uso	Coefficiente
Industrial	1	Otros usos terciarios	1,30
Terciario Comercial	1,20	Dotacional	1

USO CARACTERÍSTICO

Uso característico: INDUSTRIAL Clase Industrial Ordinaria en todas sus categorías.1ª a 4ª y 13ª a 17ª

MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE LA URBANIZACION. El mantenimiento y conservación de la urbanización corresponderá a entidades de conservación de carácter indefinido que obligatoriamente deberá constituir cada sector.
EJECUCIÓN Y FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS COMUNES AL ÁREA DE REPARTO. 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 corresponderá 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. El promotor de los planes especiales y de las obras será el Ayuntamiento de Níjar, para lo que requerirá el abono de las cuotas de urbanización necesarias a los titulares de los terrenos incluidos en el área de reparto previamente, si así fuera necesario, a la constitución de las correspondientes juntas de compensación y con la salvedad que se expone en el párrafo siguiente. La planificación, desarrollo y ejecución de los sistemas generales y las infraestructuras de servicios comunes a varios sectores podrá ser asumida por las juntas de compensación de los sectores afectados, cuando hubiera, a tal efecto, acuerdo unánime entre las mismas y el Ayuntamiento de Níjar lo entendiera conveniente. Se considerarán gastos de urbanización de los sectores la urbanización de los sistemas generales y las obras de infraestructura y servicios exteriores a los sectores que sean precisos tanto para la conexión adecuada de las redes de los sectores a las generales municipales como para el mantenimiento de la funcionalidad de estas, (art 113 LDUA). Entre estas cargas se incluyen los costes para la reserva de la dotación de agua en alta, cuyo abono será exigido cuando así lo requiera la entidad suministradora.

USOS COMPATIBLES

Uso	Clase	Categorías/Condiciones
INDUSTRIAL	Almacenamiento	En Categorías 7ª, 8ª, 9ª y 10ª.
INDUSTRIAL	Actividad extractiva	En Categoría 5ª
INDUSTRIAL	Garaje Aparcamiento	En Categoría 11ª
INDUSTRIAL	Centro Transporte	En sus categorías 13ª, 14ª, 16ª y 17ª
TERCIARIO	Comercio	En Categoría 1ª, 2ª, 3ª y 4ª en situación de planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.
TERCIARIO	Hotelero	En Categoría 6ª, 7ª y 8ª en edificio exclusivo.
TERCIARIO	Centros de Reunión	En Categoría 9ª en planta baja o en edificio exclusivo.
TERCIARIO	Oficinas	En Categoría 10ª
DOTACIONAL		En todas sus Categorías, en planta baja, arriñera e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.
		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

GESTIÓN (O.E.)

MATERIALIZACIÓN DE LAS CESIONES DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO.

Los terrenos correspondientes a los sistemas generales adscritos se obtendrán por cualquiera de los sistemas establecidos en la LOUA, siendo preferente su cesión anticipada mediante convenio o su ocupación previa.

Los suelos destinados a sistemas generales o dotaciones locales podrán obtenerse anticipadamente mediante la cesión gratuita del suelo por los propietarios, reservándose éstos el aprovechamiento subjetivo que corresponde a dicho terreno para su incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en el sector y posterior materialización en las parcelas lucrativas del mismo.

La ejecución de los sistemas generales corresponde a los titulares de los terrenos incluidos en sus correspondientes áreas de reparto.

La forma de ejecución, financiación y la programación de las obras correspondientes a los sistemas generales se definirán mediante planes especiales. Su financiación será exclusiva por los titulares de aprovechamiento en las áreas de reparto a que se adscriban.

La forma de ejecución, financiación y la programación de las obras de infraestructura y servicios comunes a todos los sectores del área de reparto se definirán mediante planes especiales. Su financiación será exclusiva por los titulares de aprovechamiento en las áreas de reparto a que se adscriban.

ÁREA DE REPARTO "SALADAR"	AR-SI
Clase de suelo	URBANIZABLE

COMPOSICIÓN DEL ÁREA DE REPARTO

DENOMINACIÓN ÁMBITO	MATRICULA	SUPERFICIE (m²)
SALADAR	SUSA-AE-B	375.570,34
SISTEMA GENERAL VIARIO	SG-V-02	34.026,92
SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS	SG-I-02	1.137,00
SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS	SG-I-03	6.429,72
SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS	SG-I-04	493,67
		417.759,65

Los sistemas generales se encuentran adscritos al área de reparto.

DATOS GENERALES

Superficie de Área de Reparto	417.759,66 m²
Superficie de Sectores	375.670,34 m²
Superficie de Sistemas Generales Adscritos	42.089,32 m²
Aprovechamiento Medio	225.402,20 u.a.h.
Edificabilidad Máxima	225.402,20 m²
Índice de Aprovechamiento Medio	0,599549944 u.a.h./m²
Aprovechamiento Subjetivo Sectores	182.423,62 u.a.h.
Aprovechamiento Subjetivo Sistemas Generales	20.438,36 u.a.h.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Uso	Coefficiente	Uso	Coefficiente
Industrial	1	Otros usos terciarios	1,30
Terciario Comercial	1,20	Dotacional	1

USO CARACTERÍSTICO

Uso característico: INDUSTRIAL Clase Industrial Ordinaria en todas sus categorías. 1ª a 4ª y 13ª a 17ª

MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE LA URBANIZACION. El mantenimiento y conservación de la urbanización corresponderá a entidades de conservación de carácter indefinido que obligatoriamente deberá constituir cada sector.	EJECUCIÓN Y FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS COMUNES AL ÁREA DE REPARTO. 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. El promotor de los planes especiales y de las obras será el Ayuntamiento de Níjar, para lo que requerirá el abono de las cuotas de urbanización necesarias a los titulares de los terrenos incluidos en el área de reparto previamente, si así fuera necesario, a la constitución de las correspondientes juntas de compensación y con la salvedad que se expone en el párrafo siguiente. La planificación, desarrollo y ejecución de los sistemas generales y las infraestructuras de servicios comunes a varios sectores podrá ser asumida por las juntas de compensación de los sectores afectados, cuando hubiera, a tal efecto, acuerdo unánime entre las mismas y el Ayuntamiento de Níjar lo entendiera conveniente. Se considerarán gastos de urbanización de los sectores la urbanización de los sistemas generales y las obras de infraestructura y servicios exteriores a los sectores que sean precisos tanto para la conexión adecuada de las redes de los sectores a los generales municipales como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas. (art 113 LOUA). Entre estas cargas se incluyen los costes para la reserva de la dotación de agua en alta, cuyo abono será exigido cuando así lo requiera la entidad suministradora.
---	--

ANEXO VI

MODIFICACIONES AL CAPÍTULO IV DE LA NORMATIVA DEL PGOU

ART. 4.3.- ESTRUCTURA DE USOS.

Las presentes Normas Urbanísticas prevén la siguiente estructura desglosada de usos, que se desarrollan en los artículos y cuadros posteriores del presente Capítulo:

Nº Orden	USO	CLASE	Categoría	DESCRIPCIÓN
1.	Residencial	Vivienda	1º	Vivienda Unitaria
		Vivienda	2º	Vivienda Multifamiliar
		Residencial	3º	Residencial Colectiva (Nº Habitacional)
2.	Terciario Comercial	Comercio	1º	Usos Comerciales y Usos de Recreación (1-5.000 m ²)
			2º	Usos Comerciales (5-200 m ²)
			3º	Usos Comerciales (200-500 m ²)
			4º	Usos Comerciales (500-1.000 m ²)
			5º	Usos Comerciales (1.000-2.000 m ²)
		Hoteles	6º	Hoteles (1-5.000 m ²)
			7º	Hoteles (5.000-10.000 m ²)
			8º	Hoteles (10.000-20.000 m ²)
			9º	Hoteles (20.000-50.000 m ²)
			10º	Hoteles (50.000-100.000 m ²)
3.	Terciario Oficinas	Oficinas	1º	Oficinas de servicios
			2º	Oficinas de servicios
			3º	Oficinas de servicios
			4º	Oficinas de servicios
			5º	Oficinas de servicios
			6º	Oficinas de servicios
4.	Dotacional	Escuela	1º	Escuelas de primaria
			2º	Escuelas de primaria
			3º	Escuelas de primaria
			4º	Escuelas de primaria
			5º	Escuelas de primaria
		Otras	6º	Otras dotacionales
			7º	Otras dotacionales
			8º	Otras dotacionales
			9º	Otras dotacionales
			10º	Otras dotacionales

Nº Orden	USO	CLASE	Categoría	DESCRIPCIÓN
5.	Industrial	Residencial	101	Centros de salud en residencias
			102	Centros de salud en residencias
			103	Centros de salud en residencias
			104	Centros de salud en residencias
			105	Centros de salud en residencias
		Industrial	106	Centros de salud en residencias
			107	Centros de salud en residencias
			108	Centros de salud en residencias
			109	Centros de salud en residencias
			110	Centros de salud en residencias
6.	Equipos Libres y ZV	Residencial	111	Centros de salud en residencias
			112	Centros de salud en residencias
			113	Centros de salud en residencias
			114	Centros de salud en residencias
			115	Centros de salud en residencias
		Industrial	116	Centros de salud en residencias
			117	Centros de salud en residencias
			118	Centros de salud en residencias
			119	Centros de salud en residencias
			120	Centros de salud en residencias
7.	Infraestructuras	Residencial	121	Centros de salud en residencias
			122	Centros de salud en residencias
			123	Centros de salud en residencias
			124	Centros de salud en residencias
			125	Centros de salud en residencias
		Industrial	126	Centros de salud en residencias
			127	Centros de salud en residencias
			128	Centros de salud en residencias
			129	Centros de salud en residencias
			130	Centros de salud en residencias
8.	Agropecuaria	Residencial	131	Centros de salud en residencias
			132	Centros de salud en residencias
			133	Centros de salud en residencias
			134	Centros de salud en residencias
			135	Centros de salud en residencias
		Industrial	136	Centros de salud en residencias
			137	Centros de salud en residencias
			138	Centros de salud en residencias
			139	Centros de salud en residencias
			140	Centros de salud en residencias

4.5.1.A.- Clase Comercio:

- Categoría 1ª. Locales comerciales de venta de productos no alimentarios y talleres de reparación de bienes de consumo, no clasificados por la Ley de Protección Ambiental ni generadores de ruidos, u olores, tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 m² de superficie de zona de venta en el primer caso y total en el segundo, constituyendo una única razón comercial.

Locales comerciales de venta minorista de productos alimentarios con una superficie máxima total de hasta 150 m² y una superficie destinada a venta o uso público no superior a 100 m².

- No quedan incluidos en esta clase y categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación de vehículos automóviles de todo tipo y superficie, regulándose todos estos dentro del uso industrial.
- Categoría 2ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m² de superficie de zona de venta, constituyendo única razón comercial.
- Categoría 3ª. Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 m² de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.
- Categoría 4ª. Galerías y centros comerciales de hasta 2.500 m² de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.
- Categoría 5ª. **Grandes superficies minoristas** de más de 2.500 m² de **superficie de zona de exposición y venta al público, reuniendo las condiciones del artículo 22 de la LCA.**

4.8.1.- Definición.

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como así mismo al almacenamiento de las mismas **y a logística del transporte de mercancías y sus usos asociados**. Se incluyen además los locales destinados al garaje-aparcamiento de vehículos y sus servicios.

4.8.1.F.- Clase Centro de Transporte de Mercancías.:

- Categoría 13ª. Logística del Transporte. Es aquel vinculado al fraccionamiento y consolidación de cargas, empresas de carga completa, almacenamiento y gestión de stocks, y transitorios, logística integral, almacenamiento y distribución, actividades complementarias asociadas a la logística y mayoristas.

- Categoría 14ª. Servicios al vehículo y la actividad logística. Es aquel vinculado a la reparación de vehículos y al almacenamiento y venta de repuestos y materiales ligados a los vehículos, así como a la actividad logística, de almacenamiento y distribución de mercancías.

- Categoría 15ª. Estación aduanera aquella vinculada a la actividad aduanera, incluye oficinas y nave almacén ligada a la actividad aduanera así como a la actividad logística, de almacenamiento y distribución de mercancías.

- Categoría 16ª. Estaciones de suministro de carburantes, complementándose con tienda de mercancías para vehículos, estación de lavado y engrase para vehículos.

- Categoría 17ª. Aparcamiento de vehículos industriales. Constituida por cerramiento, vigilancia y control de acceso propio, se destina al aparcamiento de vehículos disponiendo complementariamente de un edificio para vestuarios-duchas y aseos, taquillas y zona administrativa.

- Categoría 18ª. Dotaciones art.8 Ley 15/2001. Este uso incluye todos aquellos servicios prestados a las empresas y empleados del sector del transporte, tales como los de gestión, información, oferta, organización y contratación de cargas, ruptura y distribución de las mismas, almacenamiento de mercancías, estacionamiento y comunicaciones, así como todas aquellas otras prestaciones que redunden en la mayor seguridad y comodidad del transporte y sus usuarios, tales como, entre otros, suministro de carburantes, permotación, restauración, reparación de vehículos.

ART. 4.11.- USO DE RED VIARIA.

4.11.3.- Vía Privada.

Los sistemas viarios privados y sus anexas zonas de aparcamiento y aceras peatonales son una de las calificaciones dadas en las áreas o parcelas de propiedad privada, las cuales están calificadas por menoritariamente en el Plan Parcial como productivas. Al tener la consideración de privados, son de uso, conservación y mantenimiento privado.

- (*) Coloreadas en rojo las modificaciones. El resto epígrafes de nueva inclusión.

ANEXO VII

MODIFICACIONES AL CAPÍTULO VII DE LA NORMATIVA DEL PGOU

MODIFICACIONES AL CAPÍTULO VII: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PGOU".

ART. 7.5.- PROTECCIÓN DE LAS VÍAS DE COMUNICACIÓN NACIONALES.

7.5.1.- Limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes con las vías de comunicación

1. Las vías de comunicación nacional del término municipal de Mijas vienen recogidas en los planos de la VERSIÓN COMPLETA Y ACTUALIZADA DE LA CARTOGRAFÍA DEL PGOU (Plano nº 3 Red de Tráfico motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transporte) del presente Plan General, siendo las siguientes:

- Autovía A 7 (E-15).
- Carretera N-341.

2. Todas las carreteras nacionales inventariadas en el municipio, están sometidas con sus sea de aplicación a las limitaciones de uso y edificación a la siguiente legislación sectorial:

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, y modificaciones posteriores.
- Real Decreto 1812/ carácter general en lo que 1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, modificado por el RD 1991/1997 de 19 de diciembre, el RD 597/1999 de 16 de abril y el RD 114/2001 de 9 de febrero.
- Orden de 16 diciembre 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.
- Orden FOM/2873/2007, de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en las carreteras del estado.

3. Se aplicará el régimen de protección establecido en este artículo a las franjas de terreno a ambos lados de las carreteras de la red definida en los planos de ordenación del territorio, que constituyen sus zonas de protección: dominio público, zonas de servidumbre y afección y línea de edificación. Estas protecciones tienen el carácter de Superpuestas sobre otras calificaciones, y en su caso prevalente, cuando los condicionantes derivados de su pertenencia a esta categoría sean

4. Se enumeran a continuación las principales afecciones de las carreteras estatales del municipio.

- 4.1. Será de aplicación a las carreteras de competencia estatal, la normativa contenida en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y en el Reglamento General de Carreteras

aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, y en concreto las siguientes definiciones contenidas en dicha normativa:

- a) Son de dominio público (art. 21.1.) los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras de sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.
- b) La zona de servidumbre (art.22.1) de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el apartado anterior y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco (25) metros en autopistas autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
- c) La zona de afección (art.23.1) de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien (100) metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
- d) A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación (art.25.1), desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta (50) metros en las autovías E 7 (E-15) y a veinticinco (25) metros en las carreteras N-341, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente, a partir de la mencionada arista.

A los efectos del apartado anterior, los ramales de enlaces y las vías de giro de intersecciones tendrán la consideración de carreteras convencionales, (Art.84.2 del Reglamento).

5. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general. Donde, por ser muy grande la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre de las carreteras estatales, la citada línea se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre. Donde las líneas de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde

los ramales de enlaces y vías de giro de intersecciones, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento determinante.

6. En ningún caso se entenderán incluidos en los sectores o áreas de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable los terrenos de dominio público viario que se sitúan de forma colindante o en su interior.

Por tanto los terrenos de dominio público no computarán como superficie del sector o del área en cuestión debiendo el correspondiente instrumento de desarrollo (plan de sectorización, plan parcial, plan especial, estudio de detalle) delimitar a escala adecuada dichos terrenos así como determinar la superficie exacta del sector y la correspondiente edificabilidad total, una vez excluido cualquier terreno de dominio público que pueda existir.

7. Las nuevas construcciones próximas a la autovía E-15 A-7 y a la carretera N-341, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación será necesaria la realización de los Estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de la disposición os medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido (BOE 18-11-03) y en su caso, en la normativa autonómica.

8. En cuanto a régimen particular de autorizaciones:

- 8.1. Queda prohibida la publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de Dominio Público, permitiéndose únicamente los carteles informativos, rótulos y anuncios, indicados en los artículos 89 y 90 del vigente Reglamento General de Carreteras 1812/1994, de 2 de septiembre.

- 8.2. Será necesaria la previa licencia del órgano administrativo del que depende la carretera para cualquier actuación en las zonas de protección: dominio público, zonas de servidumbre y afección y línea de edificación.

9. En caso de que sea necesario o conveniente por la ordenación del sector, la inclusión de terrenos de titularidad estatal que no sean de Dominio Público según el artículo 21 de la vigente Ley de Carreteras se deberá tener en cuenta, que el aprovechamiento urbanístico de la superficie afectada, corresponderá al Estado.

10. La línea límite de Edificación, correspondiente a la remodelación prevista en los enlaces de los Sistemas Generales SG-V-01, SG-V-02 y SG-V-03, tiene carácter orientativo,

ya que en los Sistemas Generales, previstos se definen las líneas a nivel de esquema, por lo que la Línea Límite de Edificación definitiva, deberá definirse, una vez que estén proyectada y ejecutadas las glorietas previstas.

11. Al planeamiento de desarrollo de los nuevos sectores y los sistemas generales previstos que afectan a distintas cuencas hidráulicas, deben de realizar un estudio que defina las obras que sea necesario realizar para el correcto funcionamiento del sistema de drenaje de pluviales.

12. La ejecución de glorietas y nuevos accesos a las carreteras y vías de servicio titularidad del Ministerio de Fomento, serán objeto de un proyecto de construcción que deberá ajustarse a la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan a los Accesos a las Carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio y construcción de instalaciones de servicio y a las Recomendaciones sobre glorietas, y deberán ser autorizados por el Ministerio de Fomento.

7.5.2.- Protección contra la contaminación acústica

1. El Ayuntamiento, en aplicación del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, deberá determinar los distintos tipos de áreas acústicas y los objetivos de calidad para cada una de ellas con sus correspondientes índices de ruido.

2. Deberá adecuarse el aislamiento acústico en las nuevas edificaciones a lo dispuesto en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico "DB-HfP protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y que modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

3. Condiciones de planeamiento y desarrollo para las actuaciones urbanísticas afectadas por contaminación acústica:

- 3.1. Para todo tipo de uso, los sectores urbanos, urbanizables ordenados y sectorizados que colindan con infraestructuras viarias de envergadura (autovía) deberán realizar con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación estudios acústicos específicos para cada uno de ellos en las condiciones establecidas en los artículos 34 y 35 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. En ellos se deberá tener en cuenta la determinación de las áreas de servidumbre acústica de las infraestructuras con las que colindan y, en su caso, la determinación de las áreas

cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Almería, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Asimismo se deberán tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

5. Las infraestructuras viarias deberán tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc., o el galibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

ART. 7.8.- PROTECCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES FERROVIARIAS.

1. El Sistema General Ferroviario está constituido por las líneas ferroviarias y por las estaciones de ferrocarril que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en las que se establecen una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación.
2. Tanto las referidas zonas como el límite de edificación se regirán por lo establecido en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, en el R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, así como la modificación del mismo aprobada por el Real Decreto 354/2006, de 29 de marzo y la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres y demás disposiciones que se dicten en desarrollo de las mismas.
3. Donde se superpongan las zonas de dominio público y las de protección, en función de que su medición se realice desde la vía ferroviaria general o desde las vías desviadas, prevalecerá, en todo caso, la configuración de la zona de dominio público sobre la de protección.
4. Donde, por ser muy amplia la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la línea límite de edificación quede dentro de la zona de dominio público, la citada línea se hará coincidir con el borde exterior de la referida zona.
5. Donde las líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la vía ferroviaria general o desde las vías desviadas, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la vía ferroviaria.

de transición para evitar que se superen los valores límites establecidos en el artículo 7 y siguientes del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

- 3.2. En el caso del suelo urbanizable no sectorizado los estudios acústicos referidos en el apartado anterior se realizarán durante la fase de redacción del plan de sectorización.

ART. 7.9.- PROTECCIÓN DE LAS INSTALACIONES AERONÁUTICAS.

1. La ejecución, la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Almería, de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

2. El planeamiento urbanístico de desarrollo deberá incorporar las determinaciones necesarias para garantizar que ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidos sus palas, carteles, etc.), así como el galibo de los vehículos, alcance la altura establecida por las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Almería.

3. Los proyectos de reparcelación harán constar, para su anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 del R.D. 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y al Real Decreto 1093/1977, la afección por servidumbres aeronáuticas en los términos siguientes:

"Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Almería, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres".

4. Según el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, el planeamiento de desarrollo deberá indicar que las instalaciones previstas no emitirán humo, polvo, niebla o

6. Zona de dominio público.
- 6.1. La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- 6.2. Se entiende por explanación, la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones, siendo la arista exterior de ésta la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
- 6.3. En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas.
- 6.4. En los túneles, la determinación de la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos sobre ellos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre aquellos y la disposición de sus elementos, tomando en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos.
- 6.5. Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la obra, el planeamiento urbanístico podrá diferenciar la calificación urbanística del suelo y el subsuelo, otorgando, en su caso, a los terrenos que se encuentren en la superficie calificaciones que los hagan susceptibles de aprovechamiento urbanístico.
7. Zona de protección.
- 7.1. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros de las aristas exteriores de la explanación.
8. Límite de edificación.
- 8.1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación que se sitúa, con carácter general, a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.
- 8.2. El Ministro de Fomento podrá determinar una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate, como la velocidad y la tipología de la línea o el tipo de suelo sobre la que ésta discurre.
- 8.3. Asimismo, el Ministerio de Fomento, previo informe de las Comunidades Autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas.
- 8.4. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General que discurren por zonas urbanas, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado anterior.

ART. 7.9.- DETERMINACIONES AMBIENTALES. DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PGOU DE NIJAR (INFORME D VALORACIÓN AMBIENTAL, EMITIDO POR LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE ALMERÍA DE LA CONSERVIA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE CON FECHA DE 31 DE AGOSTO DE 2012)

DETERMINACIONES AMBIENTALES

A. La Revisión Parcial del PGOU de Níjar, deberá adaptarse, antes de su aprobación definitiva, a los parámetros de crecimiento establecidos en la vigente normativa urbanística y territorial (Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y Decreto 129/2006, de 27 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía).

B. El desarrollo de la actuación deberá contar antes de su aprobación definitiva, con los informes favorables o, en su caso, autorización de los organismos competentes en cuanto a las afectaciones a zonas de dominio público y sus áreas de protección.

C. Se deberá justificar debidamente la existencia de dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación definitiva de la actuación.

D. En los Pliegos de Prescripciones Técnicas de los Proyectos de Urbanización y Construcción, se incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental y en este Informe de Valoración Ambiental, cuantificando aquellas presupuestables en Unidades de Obra, con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

E. Se garantizará el cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto Ley 11/1995, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de Aguas Residuales Urbanas, y Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo que lo desarrolla, mediante el tratamiento adecuado de las aguas residuales urbanas producidas. Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales a tratar, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrá tomar muestras.

Se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en la fase de construcción como de funcionamiento. A este respecto, los proyectos de obras incluirán la obligación para el constructor de conservar la maquinaria a emplear en perfecto estado e indicar el lugar seleccionado para efectuar su mantenimiento.

F. En los proyectos de urbanización se especificará el destino de las tierras y demás residuos producidos durante la fase de construcción que serán destinados preferentemente y por este orden a su reutilización, reciclado u otras formas de valoración y sólo, como última opción su eliminación en vertedero autorizado.

Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del planeamiento o durante el periodo de explotación, deberá gestionarse de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, citándose entre otras las disposiciones siguientes:

- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados
- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Durante la fase de explotación, se realizará una buena gestión de los residuos sólidos urbanos o asimilables a urbanos que se generen, controlando el uso correcto de los contenedores donde se depositan y almacenan, hasta su retirada.

G. Se deberán de cumplir las especificaciones aplicables del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2007, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Las fuentes de emisión de ruido dispondrán de las medidas preventivas o correctoras necesarias para que los niveles de inmisión de ruido, no excedan los límites establecidos en la tabla nº VII del Artículo 29, dentro del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

No se superarán los valores límite establecidos en la Tabla VII, evaluados a 1.5 de altura y a 1,5 m del límite de la propiedad titular del emisor acústico, evaluadas conforme a los procedimientos contemplados en la Instrucción Técnica 2.

Todos los sistemas asociados a la minimización de la producción de ruidos contarán

con su correspondiente Plan de Mantenimiento que deberá ser correctamente cumplido y estar convenientemente registrado.

La maquinaria utilizada deberá ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y las normas complementarias.

En los Proyectos de Urbanización y Construcción se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para la población, creando trazados que circunvalen y, en caso de atravesar poblaciones, limitándose la velocidad máxima.

H. Las normas urbanísticas se deberán adaptar a la normativa ambiental vigentes: Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

➤ En relación a los puntos limpios, según Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental los nuevos polígonos industriales y ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos urbanos.

➤ Respecto a los residuos de construcción y demolición, según lo previsto en el artículo 104 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los proyectos sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos de origen.

Los Ayuntamientos condicionarán el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en sus ordenanzas.

➤ En relación a la Contaminación Lumínica en la instalación de dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares de alumbrado, tanto públicos como privados, se cumplirán las determinaciones establecidas en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, modificado por el Decreto 6/2012, de 17 de enero, y demás normativa de aplicación.

Con objeto de minimizar los efectos de la luz intrusa o molesta procedente de las mismas sobre las personas residentes y sobre la ciudadanía en general, los requerimientos y niveles de iluminación para los distintos tipos de alumbrado exterior serán los que se recogen en la Instrucción Técnica Complementaria EA-03 del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 A EA-07.

Las instalaciones de alumbrado exterior deben reducir en la medida de lo posible el flujo luminoso durante el horario nocturno con respecto a los límites que les sean aplicables, manteniendo la uniformidad de la iluminación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, las lámparas y luminarias empleadas en el sistema de iluminación exterior habrán de tener las siguientes características:

- En relación con el tipo de lámparas, se emplearán aquellas que proporcionen mayor eficiencia energética del alumbrado y resulten compatibles con las exigencias contempladas en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto.
- Se utilizarán luminarias con un diseño tal que proyecten la luz por debajo del plano horizontal y que no proyecten la luz fuera del objeto o zona a iluminar evitando que ésta se introduzca directamente en fincas colindantes o se dirija hacia el cielo nocturno. A tal fin se interpondrán paramentos, lamas, paralúmenes o cualquier otro elemento adecuado.
- El alumbrado exterior que no sea necesario por motivos de seguridad, se mantendrá apagado durante el horario nocturno considerando horario nocturno el establecido en el artículo 18 del Decreto 357/2010.
- El flujo hemisférico superior instalado (FHSinst) será inferior o igual al 1 %.
- Todas las instalaciones de alumbrado exterior nuevas deben estar dotadas con sistemas automáticos de regulación o encendido y apagado, que les sean necesarios para el cumplimiento de lo establecido en el presente Reglamento, así como en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre.

con su correspondiente Plan de Mantenimiento que deberá ser correctamente cumplido y estar convenientemente registrado.

La maquinaria utilizada deberá ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando las sea de aplicación, a lo establecido en el Real decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y las normas complementarias.

En los Proyectos de Urbanización y Construcción se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para la población, creando trazados que circunvalen y, en caso de atravesar poblaciones, limitándose la velocidad máxima.

H. Las normas urbanísticas se deberán adaptar a la normativa ambientales vigentes: Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

➤ En relación a los puntos limpios, según Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental los nuevos polígonos industriales y ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos urbanos.

➤ Respecto a los residuos de construcción y demolición, según lo previsto en el artículo 104 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los proyectos sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos de origen.

Los Ayuntamientos condicionarán el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en sus ordenanzas.

➤ En relación a la Contaminación Lumínica en la instalación de dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares de alumbrado, tanto públicos como privados, se cumplirán las determinaciones establecidas en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, modificado por el Decreto 6/2012, de 17 de enero, y demás normativa de aplicación.

Con objeto de minimizar los efectos de la luz intrusa o molesta procedente de las mismas sobre las personas residentes y sobre la ciudadanía en general, los requerimientos y niveles de iluminación para los distintos tipos de alumbrado exterior serán los que se recogen en la Instrucción Técnica Complementaria EA-03 del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 A EA-07.

Las instalaciones de alumbrado exterior deben reducir en la medida de lo posible el flujo luminoso durante el horario nocturno con respecto a los límites que les sean aplicables, manteniendo la uniformidad de la iluminación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, las lámparas y luminarias empleadas en el sistema de iluminación exterior habrán de tener las siguientes características:

- En relación con el tipo de lámpara, se emplearán aquellas que proporcionen mayor eficiencia energética del alumbrado y resulten compatibles con las exigencias contempladas en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto.
- Se utilizarán luminarias con un diseño tal que proyecten la luz por debajo del plano horizontal y que no proyecten la luz fuera del objeto o zona a iluminar evitando que ésta se introduzca directamente en fincas colindantes o se dirija hacia el cielo nocturno. A tal fin se interpondrán paramentos, lamas, paralúmenes o cualquier otro elemento adecuado.
- El alumbrado exterior que no sea necesario por motivos de seguridad, se mantendrá apagado durante el horario nocturno considerando horario nocturno el establecido en el artículo 18 del Decreto 357/2010.
- El flujo hemisférico superior instalado (FHSinst) será inferior o igual al 1 %.
- Todas las instalaciones de alumbrado exterior nuevas deben estar dotadas con sistemas automáticos de regulación o encendido y apagado, que les sean necesarios para el cumplimiento de lo establecido en el presente Reglamento, así como en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre.

Estará prohibido, con carácter general:

- El uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, así como el uso de aeróstatos luminativos. Estas restricciones se podrán excepcionar en los supuestos establecidos en el artículo 12 del Decreto 357/2010.

I. El Proyecto de Obras tendrá que contener un Plan de Restauración ambiental y paisajístico, que abarque entre otros los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, con especial atención a:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno.

- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.

- Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.

J. La distribución de los espacios libres deberá procurar la integración paisajística de la actuación mediante el correcto diseño de las zonas a ajardinar, disponiendo éstas de modo que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación (carreteras, núcleos de población, etc.).

K. Se establecerán medidas de protección en los bordes de la actuación para evitar incidencias significativas en las zonas adyacentes durante las fases de urbanización y construcción y se procederá a la reposición de los servicios existentes que pudieran resultar afectados.

L. Respecto al Programa de Vigilancia Ambiental el técnico redactor del Proyecto de Obras incluirá en el mismo un anexo en el que certifique la introducción de todas las medidas

correctoras establecidas en el Informe de Valoración Ambiental.

El Plan de Restauración del Proyecto de Obras habrá de ejecutarse antes de la emisión del Acta Provisional de recepción de la obra, en la que se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el ayuntamiento a disposición del órgano ambiental para eventuales inspecciones.

Entre otros aspectos, la autoridad local realizará la vigilancia que se detalla a continuación:

- Control de polvo durante la fase de construcción, aplicando riegos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.
- Control de las emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los límites establecidos en la legislación vigente.
- Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria en la obra.
- Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.
- Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean convenientemente tratados.
- Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.
- Control del sometimiento a las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental para aquellas actividades a las que le sea de aplicación.
- Control de la integración paisajística de las actuaciones (tipologías constructivas, implantación y mantenimiento de las especies vegetales empleadas en ajardinamientos, etc.).

ANEXO VIII

CAPÍTULO XII: «NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO»

CAPÍTULO XII NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

ART. 12.1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

1. La delimitación de todo el suelo urbanizable no sectorizado se señala en los planos de clasificación, indicando el uso global permitido el industrial y los incompatibles, el residencial y turístico.
2. La ordenación del suelo urbanizable no sectorizado requiere la aprobación de un Plan de Sectorización el cual tendrá por objeto el cambio de categoría de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando el P.G.O.U. y complementando la ordenación establecida por éste, todo ello en los términos establecidos en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Ley 9/2006 sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
3. El Plan de Sectorización valorará la ordenación que en él se contenga en razón de: a) La coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo; b) la viabilidad de la transformación de los terrenos según su adecuación al modelo de crecimiento urbano y de las condiciones y previsiones para proceder a la sectorización; c) la integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por el P.G.O.U.
4. Para el suelo urbanizable no sectorizado, en aquellos ámbitos en los que el Plan General no haya considerado el dimensionamiento de las infraestructuras necesarias, será de aplicación lo establecido en el artículo 32 de la LQUA, por el que será preceptiva la solicitud de informes relativos a dotaciones e infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.
5. Los recursos hídricos necesarios para satisfacer la demanda deberán ser justificados en la fase de formulación del plan de sectorización, siendo preceptiva la solicitud a la Agencia Andaluza del Agua de informe sobre la disponibilidad de estos recursos.
6. Los Planes de Sectorización que se redacten para los suelos urbanizables no sectorizados tendrán el siguiente contenido:
 - a) Delimitación del ámbito del suelo urbanizable no sectorizado conforme a los criterios del presente P.G.O.U. y al acuerdo de formulación, incorporando los sistemas generales incluidos o adscritos para garantizar su integración en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal. Las infraestructuras del ciclo integral del agua se considerarán como sistemas generales debiendo realizarse por ella las reservas de terreno necesarias.
 - b) Delimitación detallada de los bienes patrimoniales y bienes de dominio público afectados. La primera estimación de estos realizada por el presente PGOU, y sus zonas de protección deberá ser detallada en el plan de sectorización, exigiéndose informes de las Administraciones competentes que serán vinculantes.

- c) División, en su caso, del ámbito objeto de la sectorización en sectores para su desarrollo pormenorizado mediante Planes Parciales.
- d) Delimitación del área de reparto y de los sistemas generales adscritos, calculando el aprovechamiento medio.
- e) Establecimiento de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y pormenorizada propia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística para el suelo urbanizable sectorizado de la totalidad del ámbito, con sujeción a las condiciones generales y específicas requeridas en el presente P.G.O.U. para la sectorización.
- f) Los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo incluido en el ámbito con el grado suficiente para la redacción de Planes Parciales.
- g) Las determinaciones de gestión y programación de la totalidad del ámbito, estableciendo los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, incluido el de formulación de los planes e instrumentos de ejecución. De modo específico, deberán detallarse las previsiones relativas a la ejecución y financiación de los sistemas generales y dotaciones locales de los distintos sectores y de las obras de infraestructura y servicios exteriores precisos para el correcto funcionamiento del ámbito y su adecuada integración en la estructura general del presente P.G.O.U.
- h) En los supuestos en que el Plan de Sectorización contenga las determinaciones precisas para entender el suelo sectorizado como ordenado, las determinaciones previstas en el apartado anterior habrán de estar integradas y completarse con las requeridas a los Planes Parciales.
- i) Contendrá, asimismo, la documentación relativa a los instrumentos de prevención y control ambiental establecidos en la legislación estatal y autonómica vigente en la materia.

ART. 12.2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y los de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costos de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio. Se prohíbe la instalación de invernaderos y el cambio de uso del suelo para los terrenos que no sean agrícolas.
- No obstante, podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurran los supuestos de utilidad pública e interés social y los usos propuestos resulten compatibles con los usos previstos por el Plan en dicho suelo, sin obstaculizar su futuro desarrollo urbanístico. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LQUA y a las condiciones de edificación establecidas en la normativa del suelo no urbanizable del presente Plan para dichas actuaciones.

Añ mismo se podrán autorizar de manera provisional, en tanto no se cuente con ordenación pormenorizada, los usos existentes emplazados en dichos suelos y en sus sistemas generales adscritos, siempre que los mismos no sean incompatibles con los usos previstos por el Plan.

2. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, previa formulación y tramitación de dicho instrumento, el régimen urbanístico será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado o, en caso de incorporar la ordenación pormenorizada completa, ordenado.

ART. 12.3. FACULTADES DE LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS CLASIFICADOS COMO URBANIZABLES NO SECTORIZADOS.

Los propietarios de terrenos que pertenezcan al suelo urbanizable no sectorizado, además de los derechos referentes al suelo no urbanizable, tendrán las siguientes facultades:

- a) El derecho a formular al Municipio consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El plazo máximo para evacuar la consulta será de tres meses, entendiéndose la respuesta en sentido negativo por el mero transcurso de dicho plazo máximo. En todo caso, la respuesta municipal tendrá únicamente carácter informativo y no vinculante, a salvo de lo que determine la Administración en la formulación y aprobación del Plan de Sectorización.
- b) El derecho a la iniciativa para promover su transformación mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado, cuyo ejercicio efectivo requiere la innovación del P.G.O.U. mediante la previa aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto, comprenderá sólo la facultad de presentar una propuesta de delimitación a modo de Avance de Ordenación, en la que se justifiquen las condiciones y previsiones generales y específicas requeridas para la sectorización, siendo necesario el acuerdo de formulación para su válida tramitación y sin que ello comporte el derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.

ART. 12.4. ACUERDO MUNICIPAL DE FORMULACIÓN DE LOS PLANES DE SECTORIZACIÓN.

1. La tramitación de todo Plan de Sectorización exige ineludiblemente el acuerdo municipal de formulación.
2. El acuerdo de formulación deberá justificar la procedencia de la redacción y tramitación del Plan de Sectorización, teniendo presente la apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la tendencia desde la aprobación del P.G.O.U., el modelo de desarrollo urbano propuesto por éste, el grado de ejecución de los demás suelos y los criterios generales y específicos requeridos por el presente Plan General para la sectorización.

3. El acuerdo de formulación deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito objeto de la sectorización, garantizando que constituye una unidad urbanística integrada y su adecuada inserción en la estructura urbana del Plan, en forma tal que no se dejen superficies residuales de suelo entre las clasificaciones de no sectorizados y el suelo urbano o urbanizable que, por sus dimensiones, estructura, usos o actividades, no permitan su ulterior desarrollo mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas.

4. En el acuerdo de formulación, la Corporación municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo, optando en su caso por la iniciativa de la Administración a los efectos de emprender el desarrollo y ejecución en forma directa o indirectamente, en este caso mediante la convocatoria de concurso para la adjudicación de la actuación urbanizadora con respecto de los principios de publicidad, concurrencia y licitación. Igualmente, fijará el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección con respecto a las determinaciones mínimas establecidas en estas Normas, el aprovechamiento urbanístico que debe integrarse en el Patrimonio Municipal de Suelo, conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente en el momento de su aprobación, así como en su caso de la aceptación de las mejoras propuestas por el agente promotor de la actuación.

5. En caso de que la formulación sea consecuencia de la iniciativa privada, se acompañará a la solicitud de tramitación del Plan de Sectorización, los compromisos y garantías para la ejecución de la urbanización, que serán como mínimo del 10 por 100 del coste total de las obras, así como, en su caso, la propuesta de mejora del porcentaje legal de recuperación de plusvalías que corresponde a la Administración urbanística.

6. Sólo nacerá el derecho a la transformación de este suelo para los propietarios. Tras el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización que encada su desarrollo por el sistema de compensación y de aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

ART. 12.5. CONDICIONES GENERALES PARA LA SECTORIZACIÓN.

1. Corresponde al Ayuntamiento la valoración de la oportunidad de proceder a la iniciación, mediante la formulación, del proceso de transformación urbanística teniendo presente tanto el cumplimiento de los condicionantes establecidos en estas Normas como los mayores beneficios que se deriven para el interés público, a tenor de las mejoras contenidas en las propuestas de iniciativa para la formulación que pueden efectuar los propietarios.
2. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12.4 f) de la LOUA será condición para la aprobación del Plan de Sectorización, además de ser exigibles para su tramitación, las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructura y de servicios exteriores afectados por la nueva actuación.

3. Podrá iniciarse el desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado en cualquier momento a partir de la vigencia del presente P.G.O.U. siempre que se encuentre garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios e infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica. En todo caso, las conexiones al vial principal existente y las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento o energía que deban realizarse fuera del ámbito del suelo urbanizable no sectorizado con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal tendrán la consideración de sistemas generales y deberán estar ejecutados con cargo a sus promotores antes del inicio de las obras de urbanización de cualquier sector.

A tales efectos no podrá aprobarse ningún Plan de Sectorización si previamente no queda garantizado su acceso viano desde una carretera pública de la red nacional o arterial mediante un vial cuyos características técnicas (tratado, firme, anchura, etc.) garanticen la movilidad y el tránsito que requieran los usos y/o la población prevista. Asimismo, se deberá garantizar la aportación de los recursos hídricos que requiera la operación prevista en la sectorización, así como el sistema de reciclaje de aguas residuales.

Los Planes de Sectorización evaluarán e incorporarán, además, la parte proporcional de gastos que correspondan a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los demás sistemas generales de saneamiento, abastecimiento, potabilización, viarios, electricidad y demás infraestructuras generales exteriores previstas y que vienen a ampliar o reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los desarrollos en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas, y ello sin perjuicio del eventual derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de los servicios con cargo a las empresas prestadoras en los términos previstos en la legislación aplicable.

ART 12.6. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE SECTORIZACIÓN PARA USO INDUSTRIAL

A continuación se establecen unas condiciones particulares de sectorización que habrán de completarse, en cada caso, con las determinaciones establecidas en las fichas urbanísticas.

Suelo de uso industrial

- El objetivo principal de estos ámbitos es constituir una reserva de suelo que pueda absorber la demanda de expansión del uso industrial a largo plazo.
- Aquellos sectores productivos de gran consumo de recursos hídricos que cuenten con Estación Depuradora de Aguas Residuales independiente, deberán incorporar a la misma la realización de un sistema de tratamiento terciario, de modo que el agua residual tratada sea reutilizada para el riego de zonas verdes y de baldeo de calles.
- Las aguas tratadas cumplirán con las calidades exigidas en el Real Decreto 1620/2007 de 7 de diciembre por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.

c) A estos efectos se incluirán también dentro de las redes de infraestructura para el sector una red de agua reutilizada.

d) Estas condiciones serán de aplicación también a cualesquiera otras instalaciones que pudieran implantarse sin estar previstas en este Plan General.

ART 12.7. INCORPORACIÓN A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO

Todos los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado, son susceptibles de incorporarse a los Patrimonios Públicos de Suelo, previa delimitación de su área, mediante la expropiación forzosa.

ANEXO X

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1.- INTRODUCCIÓN**1.1.- Consideraciones generales y legislación aplicable:**

El Estudio Económico Financiero de la Revisión del PGOU es un documento esencial e indispensable, cuya elaboración resulta del cumplimiento imperativo a los efectos de establecer la ordenación temporal y presupuestaria de las determinaciones del Plan que se aprueba. Se estudia la viabilidad económica y posibilidad real de efectuar las previsiones efectuadas en el PGOU, siendo la viabilidad económica del PGOU una causa de anulación del mismo según se encuentra pacíficamente reconocido por la jurisprudencia.

La exigencia de incluir en la documentación del PGOU el Estudio Económico Financiero (EEF) viene determinada por el Art. 19 LOUA, "Contenido documental de los instrumentos de planeamiento", en su redacción dada por el Artículo Único Nueva.1 de la Ley 2/2017, que establece lo siguiente:

"En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores, previos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios".

Asimismo la sección VII, "De la Documentación del Plan General", del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en su Art. 37, establece:

SECCIÓN VII. DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL**Artículo 37.**

Las determinaciones del Plan general se desarrollarán en los siguientes documentos:

- Memoria y estudios complementarios.
- Planos de información y de ordenación urbanística del territorio.
- Normas urbanísticas.
- Programa de actuación.
- **Estudio económico y financiero.**

En cuanto a su contenido el artículo 42 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, determina lo siguiente:

"El estudio económico y financiero del Plan general contendrá:

- 1.- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio, definida en el artículo 25.1.b) del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuantitativos correspondientes al suelo urbanizable programado.
- 2.- La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.
- 3.- La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan general, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de las entidades o entidades públicas que aumen el importe de la inversión.

En atención a que el PGOU determina las líneas básicas urbanísticas del territorio que ordena, y que se van concretando en los sucesivos instrumentos de planeamiento que lo desarrollarán (Planes Parciales, Especiales, etc.), el Estudio Económico Financiero de la Revisión del PGOU no deja de ser un documento con un grado de concreción menor que el que necesariamente deben tener los estudios económicos de los referidos planes de desarrollo, limitándose por tanto, a la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general del territorio y a la implantación de los servicios, la misma evaluación referida a las actuaciones en suelo urbano, los plazos a los que han de ajustarse las actuaciones previstas, y la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General.

Así pues, tanto las concreciones como las proyecciones numéricas que constan en el presente Estudio Económico Financiero deberá tener una consideración orientativa que ayude correctamente a la evaluación de la viabilidad del Plan General, sin condicionar su ejecución.

1.2.- Contenido del Estudio Económico-Financiero.

El contenido del Estudio Económico-Financiero, documento integrante del Plan General, se establece en los Artículos 41 y 42 del RPU, debiendo referirse a:

1.-La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio, en especial:

- a) Sistemas generales de espacios libres (parques públicos y zonas verdes).
- b) Sistemas generales de equipamientos y centros públicos.
- c) Sistemas generales de infraestructuras.
- d) Sistemas generales de comunicación.

2.-La evaluación económica de la implantación de los servicios.

No se ha realizado una valoración separada de las obras de construcción de los edificios o instalaciones de equipamientos locales en suelo urbanizable, cuya financiación concreta no está resuelta al depender de los programas de inversión de otras administraciones supramunicipales y de la definición y concreción de su programa, usos y superficies. El Programa de necesidades y su financiación, deberá ser fijado en función de futuros acuerdos entre el Ayuntamiento y otras administraciones con competencias en cada servicio, a medida que se vaya desarrollando el P.A.

En este E.E.F. se garantiza la adquisición de estos suelos, desde el punto de vista de gestión.

Por último, se ha realizado una valoración global de las obras de urbanización correspondientes a los suelos interiores a los sectores

Respecto a la financiación concreta de las diferentes actuaciones, se han valorado los costes generales de la actuación y también los ingresos generados por los aprovechamientos, en función de sus usos y tipologías concretos. Esto se traduce en un valor de repercusión, obtenido, como es lógico, de los ingresos generados por las ventas, de los que se han deducido los gastos generales de construcción, tasas, honorarios técnicos, repercutiendo la diferencia sobre la superficie inicial de la actuación, (Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano y Sectores de Suelo Urbanizable).

Se establece así una valoración realista, ajustada al mercado actual, sobre la viabilidad de cada actuación, de la que resulta el valor inicial del suelo bruto, incluyendo el beneficio del promotor.

La valoración se ha efectuado de forma unitaria y puntual para cada actuación, con base en valores de mercado, costes, beneficios, tasas etc, suficientemente contrastados. Se recogen los distintos valores de los módulos de costes y los porcentajes estimativos de los distintos conceptos, que se han aplicado para elaborar las valoraciones económicas de las distintas actuaciones.

La valoración se ha realizado en base a euros de 2.012, sin incluir el IVA, aspecto que deberá ser tenido en cuenta para el desarrollo futuro de cara a posibles actualizaciones o modificaciones, que deberá establecer el Ayuntamiento mediante revisiones anuales, de los módulos de coste de Sistemas Generales. Independientemente de lo anterior serán los planes especiales y proyectos de urbanización y construcción necesarios para el desarrollo de las actuaciones los que fijaran los costes definitivos.

Para la asignación de los porcentajes de financiación a los distintos agentes públicos se han seguido fórmulas establecidas por las propias Administraciones en función de sus competencias, institucionalizadas por la práctica administrativa, o bien establecidas a priori por convenios existentes, o en función de las competencias de cada Administración.

En el caso de las actuaciones de desarrollo de nuevos suelos urbanizables, la filosofía de la Legislación Estatal de Suelo, al ser estas las que generan las nuevas necesidades de Sistemas Generales, deben asumir la financiación de los mismos. El presente E.E.F. calcula

b)

c)

3.-La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.

4.-La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, con especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público (local, autonómico, estatal) y privado.

5.-La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado con indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

En nuestro caso, dado que se trata de una revisión parcial que solo afecta al suelo urbanizable cuyo uso sea el de actividades económicas la evaluación económica se referirá exclusivamente a la urbanización de este suelo urbanizable y de sus sistemas generales.

1.3.- Forma de valoración y asignación

La valoración efectuada para cada uno de las actuaciones tiene las siguientes características:

1. Incluye los costes de adquisición de los suelos de uso público y de las expropiaciones, o indemnizaciones de edificaciones existentes, cuando éstas sean precisas. También se incluyen los costes de urbanización y demoliciones necesarias sobre dichos suelos. Se ha añadido a los gastos, por último, un porcentaje que refleje el coste de la propia gestión, los honorarios técnicos, y otros gastos como tasas, gastos de ventas, financieros, etc.

La evaluación de los costes se ha realizado para cada una de las actuaciones urbanísticas que incluyen planeamiento, gestión de suelo o ejecución de obras de urbanización, de viario y espacios libres, incluyendo las actuaciones de suelo con aprovechamiento lucrativo, fundamentalmente de iniciativa privada, donde se obtienen parte de los suelos públicos, como las actuaciones de iniciativa pública, con aprovechamiento cero, tanto de Sistemas Generales como Sistemas Locales.

Se han valorado todas las obras de construcción o reforma de los Sistemas Viales y de Espacios Libres, tanto Generales como Locales. También se ha realizado la valoración de las obras de construcción de los edificios o instalaciones correspondientes a los equipamientos con carácter de Sistema General y competencia específica municipal, sobre los que se puede concretar suficientemente su programa de usos y cuantificación superficial. (Sistemas Generales Deportivos, Administrativos y Culturales). Los costes de construcción de equipamientos de carácter general, que son competencia específica de la Junta de Andalucía o de otras administraciones, (Sistemas Generales Educativos, Sanitario, etc), no se han evaluado, aunque si se garantiza la obtención de los suelos necesarios.

las cargas que corresponden a cada uno de los sectores, en función de los aprovechamientos asignados y de la calificación del suelo.

2.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS PREVISIONES DEL PLAN

2.1.- Determinaciones del Plan a valorar.

Seguidamente se pasa a desarrollar la evaluación económica de las diversas determinaciones del presente Plan.

Así pues, y para el caso que nos ocupa, cabe efectuar especial mención a la valoración de:

- Intervenciones en sistemas generales
- Intervenciones en los suelos urbanizables

2.2.- Módulos de valoración del coste de las obras.

Para la valoración de las diferentes actuaciones se proponen unos módulos estimados en base a la experiencia en obras similares. El valor de estos módulos se refleja en el epígrafe en el que se valoran las obras.

Estos módulos no incluyen los gastos generales ni el beneficio industrial del contratista, ni tampoco los correspondientes a redacción de proyectos, estudios técnicos, ensayos, dirección y control de las obra.

2.3.- Valoración de las obras.

La valoración de las obras se resume en el cuadro de la página siguiente.

3.- PROGRAMACIÓN LAS INVERSIONES Y DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

De acuerdo con lo establecido en las fichas reguladoras de los sistemas generales la planificación temporal de la ejecución de las obras se establecerá en los planes especiales correspondientes.

La urbanización del suelo interior a los sectores se encuentra programada en las correspondientes fichas reguladoras.

4.- ANÁLISIS DE LAS INVERSIONES EN FUNCIÓN DE LOS AGENTES A LOS QUE CORRESPONDE REALIZARLAS.

Salvo el Sistema General de Infraestructura del Transporte y sus sistemas generales asociados, cuya financiación corresponde a la Agencia Pública de Puertos de Andalucía, el resto de las

inversiones corresponden a la iniciativa privada.

Al Ayuntamiento de Níjar le corresponde como carga económica la correspondiente a los terrenos de los que es propietario en el Sector SUSA AE-02.

El reparto de los costes derivados del desarrollo de los sistemas generales se concretará en los planes especiales previstos en la presente revisión.

NUAR, septiembre de 2013

Federico Garcia Gonzalez,
Ing. de Caminos, Canales y Puertos.

URBANIZACION INTERIOR					
DENOMINACIÓN ÁMBITO	MATRÍCULA	SUPERFICIE		MODULO	VALORACION
MICHELIN	SUSA-I-1	369.700,00	m²	40 €/m²	14.788.000,00 €
SANTA OLALLA-AMPLIACION	SUSA-I-7 amp	206.692,00	m²	40 €/m²	8.267.680,00 €
ENLACE PK 479	SUSA-I-6 mod	37.462,97	m²	40 €/m²	1.498.518,72 €
RODENAS NORTE	SUSA-AE-2	1.114.941,02	m²	40 €/m²	44.597.640,80 €
CORTIJO PAVÓN	SUSA-AE-5	172.980,01	m²	40 €/m²	6.919.200,53 €
AMPLIACIÓN SECTOR I-5; EL JABONERO	SUSA-AE-6	281.766,53	m²	40 €/m²	11.270.661,02 €
VENTA DEL POBRE NORTE	SUSA-AE-7	93.592,84	m²	40 €/m²	3.743.713,62 €
VENTA DEL POBRE SUR	SUSA-AE-8	26.344,79	m²	40 €/m²	1.053.791,72 €
CAMINO DEL CAMPO	SUSA-AE-9	56.777,50	m²	40 €/m²	2.271.099,82 €
SALADAR Y LECHE	SUSA-AE-10	375.670,34	m²	40 €/m²	15.026.813,43 €
SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DEL TRANSPORTE	S.G.I.T	1.739.581,98	m²	40 €/m²	69.583.279,22 €
					179.020.398,89 €

SISTEMAS GENERALES					
DENOMINACIÓN ÁMBITO	UNIDAD DE OBRA	MEDICION		MODULO	VALORACION
SISTEMA GENERAL VIARIO SG-V-01	Urbanizacion del vial (Ancho = 18 m)	141.174	m²	76 €/m²	10.729.224,00 €
	Modificación Enlace P.K. 479	1	ud	700.000 €	700.000,00 €
	Modificación Enlace P.K. 475	1	ud	300.000 €	300.000,00 €
	Puente Rambia del Cambronal	3.600	m²	650 €/m²	2.340.000,00 €
	14.069.224,00 €				
SISTEMA GENERAL VIARIO SG-V-02	Urbanizacion del vial (Ancho = 18 m)	45.108	m²	76 €/m²	3.428.208,00 €
	Modificación Enlace P.K. 487	1,00	ud	550.000 €	550.000,00 €
	Puente Rambia Santa Olalla	540	m²	650 €/m²	351.000,00 €
	Puente barranco innominado	360	m²	650 €/m²	234.000,00 €
	4.563.208,00 €				
SISTEMA GENERAL VIARIO SG-V-03	Modificación glorieta SG-V-03.1	1	ud	90.000 €	90.000,00 €
	Nueva glorieta SG-V-03.2	1	ud	125.000 €	125.000,00 €
	Nueva glorieta SG-V-03.3	1	ud	50.000 €	50.000,00 €
	265.000,00 €				
INFRAESTRUCTURA GENERAL PARA EL ABASTECIMIENTO DE AGUA					
Depositos agua potable SG-I-01 y SG-I-02	Rodenas DEP-01	4.265	m3	90 €/m³	383.850 €
	Venta del Pobre DEP-03	647	m3	90 €/m³	58.230 €
Depositos agua no potable SG-I-01 y SG-I-02	Rodenas DEP-02	1227	m3	90 €/m³	110.430 €
	Venta del Pobre DEP-04	186	m3	90 €/m³	16.740 €
Estaciones de Tratamiento SG-I-01 y SG-I-02	Rodenas	1	ud	100.000 €	100.000 €
	Venta del Pobre	1	ud	36.000 €	36.000 €
Red de distribución de agua potable en alta	Áreas de Reparto Rodenas y Logística	2.100	m	125 €/m	262.500 €
	Áreas de Reparto Saladar y Venta del Pobre	3.300	m	125 €/m	412.500 €
Red de distribución de agua no potable en alta	Áreas de Reparto Rodenas y Logística	2.100	m	100 €/m	210.000 €
	Áreas de Reparto Saladar y Venta del Pobre	3.300	m	100 €/m	330.000 €
					1.920.250 €
INFRAESTRUCTURA GENERAL DE SANEAMIENTO Y DEPURACION					
Estacion Depuradora de Aguas Residuales SG-I-03	Ampliación EDAR	1	ud	3.500.000 €	3.500.000 €
	Áreas de Reparto Rodenas y Logística	5.200	m	175 €/m	910.000 €
Colectores en alta	Áreas de Reparto Saladar y Venta del Pobre	6.600	m	150 €/m	990.000 €
	Refuerzo Colector Rambia Artal	8.500	m	200 €/m	1.700.000 €
					7.100.000 €
INFRAESTRUCTURA GENERAL PARA SUMINSITRO ENERGIA ELECTRICA					
Subestacion Eléctrica SG-I-04	Subestación Rodenas	1	ud	3.500.000 €	3.500.000 €
Distribución en alta a los sectores	Áreas de Reparto Saladar y Venta del Pobre	16.000	m	96/m	144.000 €
					3.644.000 €

PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL DE LAS OBRAS CORRESPONDIENTES A SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS GENERALES

31.561.682 €

PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DE LOS SECTORES			179.020.399 €
PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL DE LAS OBRAS PARA SISTEMAS GENERALES			31.561.682 €
PEM			210.582.081 €
13%	GASTOS GENERALES		27.375.671 €
5%	BENEFICIO INDUSTRIAL		1.642.540 €
8%	PROYECTOS, DIRECCION Y CONTROL DE OBRA		16.846.566 €
10%	GESTION		21.058.208 €
			277.505.066 €

TOMO II

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 Mercancías (ZAL Almería)», 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 Níjar-San José (PK-479) y al sur de la carretera provincial AL-3108, con una superficie de 173,96 ha.

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 Níjar-San José (PK-479), con una superficie de 111,49 ha. Esta actuación implica la modificación del actual sector I-6 parcialmente incluido.

- SUSA-AE-03; 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 17,30 ha.

- SUSA-AE-05; 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 ha.

- SUSA-AE-06; 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 ha.

Tres. Ampliación del sector I-5, SUSA AE-04; ubicado al oeste del enlace de la autovía E-15/A-7 «El Jabonero» (PK-475), hasta una superficie de 28,18 ha, 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-07, «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 Mercancías (ZAL Almería)». 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 ha.

Cinco. Cambio de uso, de residencial a actividades productivas, y ampliación del antiguo sector SL-1, SUSA-AE-8, con una superficie de 37,57 ha, 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» (PK-475), actuando en ambas márgenes 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 PK-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 PK-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 PK-487 de la autovía E-15/A-7 con el sector SUSA AE-8.

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 83,75 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 5.^a, 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 (BOE núm. 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 Almería)», 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 Níjar-San José (PK-479) y al sur de la carretera provincial AL-3108, con una superficie de 173,96 ha. 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 Línea 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 Níjar-San José (PK-479), con una superficie de 111,49 ha. 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 ha.

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 Línea 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-3).

Se ubica al este de la autovía E-15/A-7, en el enlace El Jabonero (PK-475), con una superficie de 17,30 ha. 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 Nijar.

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-5).

Se ubica al este de la autovía E-15/A-7, en el enlace Carboneras (PK-494), con una superficie de 9,36 ha. 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 Nijar.

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-6).

Se ubica al este de la autovía E-15/A-7, en el enlace Carboneras (PK-494), con una superficie de 2,63 ha. 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 Nijar.

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-4).

Se ubica al este de la autovía E-15/A-7, en el enlace El Jabonero (PK-475), con una superficie de 28,18 ha. 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 Nijar.

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 Nijar 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-7).

Se ubica al sur de la carretera provincial AL-3106, junto a su intersección con el Camino del Campo, con una superficie de 5,68 ha. 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 Nijar 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 Almería)».

La administración urbanística actuante es el Ayuntamiento de Nijar.

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-8).

Se ubica al norte de la autovía entre los enlaces «Campohermoso» y «Carboneras» de la autovía E-15/A-7, con una superficie de 37,57 ha. 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 Nijar.

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 SUSA AE-02 y del SGIT-ZAL.

Se ubica al este de la autovía E-15/7, en el enlace Nijar-San José (PK-479) y al sur de la carretera provincial AL-3108, con una superficie de 3,75 ha. 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 SUSA 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 SUSA AE-02 y el trazado de ferrocarril.

La administración urbanística actuante es el Ayuntamiento de Nijar.

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» (PK-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 PK-475 de la autovía E-15/A-7 con el centro de transporte de mercancías, SGIT-ZAL, previsto junto al enlace «Nijar-San José» (PK-479).

- SG-V-01.3 Remodelación el enlace «Nijar-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 PK-475 de la autovía E-15/A-7 para facilitar el acceso al sector SUS A AE-02 y el desdoblamiento del tramo de carretera que la une con el enlace PK-475 de la autovía.

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 PK-487 de la autovía E-15/A-7 con el sector SUS A AE-8 mediante la ampliación y acondicionamiento de la actual vía de servicio.

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 fútbol, 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 SUS A 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.

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, 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.

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.

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».

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 instrumento urbanístico para el desarrollo de estos sistemas generales será el Plan Especial, 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-7 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 (SUS A AE-2).
 - Sector Cortijo Pavón (SUS A AE-3).
 - Sector Ampliación Sector I-5 (SUS A AE-4).
 - 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 (SUS A AE-8).
 - 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 (SUS A AE-5).
 - Sector Venta del Pobre Sur (SUS A AE-6).
 - 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 Níjar-San José (PK-479), con una superficie de 83,76 ha. 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 5.^a 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:

NÚM. 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 (BOE núm. 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 núm. 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 ²	511,92 ha
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	1.320.336,00 m ²	132,03 ha
Suelo Urbano Total	6.439.506,00 m ²	643,95 ha

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:

Los sectores cuya reclasificación se propone tienen las siguientes superficies, quedando excluido de esta tabla resumen de superficies el Sistema General de Infraestructura del Transporte:

DENOMINACIÓN ÁMBITO	MATRÍCULA	SUPERFICIE (m ²)
RODENAS NORTE	SUSA-AE-2	1.114.941,02
NO SECTORIZADO RODENAS ESTE	SUNS RODENAS ESTE	837.596,68
CORTIJO PAVÓN	SUSA-AE-3	172.980,01
AMPLIACIÓN SECTOR I-5; EL JABONERO	SUSA-AE-4	281.766,53
VENTA DEL POBRE NORTE	SUSA-AE-5	93.592,84
VENTA DEL POBRE SUR	SUSA-AE-6	26.344,79
CAMINO DEL CAMPO	SUSA-AE-7	56.777,50
SALADAR Y LECHE	SUSA-AE-8	375.670,34
		2.959.669,71

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

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

DENOMINACIÓN ÁMBITO	MATRÍCULA	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (ha)
CORTIJO PAVÓN	SUSA-AE-3	172.980,01	17,30
AMPLIACIÓN SECTOR I-5; EL JABONERO	SUSA-AE-4	281.766,53	28,18
CAMINO DEL CAMPO	SUSA-AE-7	56.777,50	5,68
SALADAR Y LECHE	SUSA-AE-8	375.670,34	37,57
		887.194,38	88,72

Deduciendo el suelo que ya es urbano o urbanizable correspondientes al SUSA I-5 (7,20 ha) y al SUSA-I-10 (10,00 ha) resulta una superficie reclasificada computable de (88,72-17,20) de 71,52 ha.

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

$40\% (\text{suelo urbano}/6.439.506,00 \text{ m}^2) =$	$2.575.802,40 \text{ m}^2 =$	$257,58 \text{ ha}$
---	------------------------------	---------------------

Comprobamos que el incremento propuesto (71,52 ha) cumple con la limitación establecida en la Norma 45.4.a) del POTA (71,52 ha < 257,58 ha).

No obstante, y aunque el POTAUA se encuentra aprobado definitivamente, vamos a realizar la misma comprobación con la superficie total de de suelo reclasificado eximiendo exclusivamente la superficie correspondiente al Sistema General de Interés Territorial Centro de Transporte de Mercancías-ZAL Almería (SIGT-ZAL) por ser actuación de interés autonómico cuya delimitación si se encuentra concretada en el plan funcional en trámite.

SUPERFICIE RECLASIFICADA COMO URBANIZABLE	2.122.073,03 m ²	212,20 ha
---	-----------------------------	-----------

A esta superficie habría que descontarle la superficie clasificada como urbano y urbanizable en el PGOU vigente 23,44 has (no computando lo incluido en SGIT-ZAL y el resto del sector I-6).

La superficie neta reclasificada asciende a 188,76 has superficie inferior al límite establecido en el POTA (257,58 ha).

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 DISPOSICIÓN REFERIDA A LA PROCEDENCIA DE REVISIÓN 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 ha, 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 ha (25% de 643,95 ha).

La presente innovación, tal y como hemos comprobado en anteriores epígrafes implica la reclasificación de una superficie de 295 ha 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, septiembre de 2013, Federico García González, Ingeniero de Caminos.