



MEMORIA GENERAL



MEMORIA GENERAL

ÍNDICE

Tomo I

Capítulo I.- INTRODUCCIÓN. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

I.1.- INTRODUCCIÓN AL DOCUMENTO DE AVANCE.

I.2.- ANTECEDENTES Y MOTIVOS DE LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Capítulo II.- INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.

II.1.- CONDICIONES GEOGRÁFICAS Y SOCIOECONÓMICAS DEL TERRITORIO.

II.2.- CONDICIONES DERIVADAS DE LOS ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO, DESARROLLO URBANÍSTICO Y SITUACIÓN DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

II.3.- CONTEXTO JURÍDICO Y ADMINISTRATIVO. AFECCIONES Y PLANIFICACIÓN SECTORIALES.

II.4.- LA ESTRUCTURA URBANA Y LA EDIFICACIÓN.

II.5.- ESTUDIO SOBRE LA VIVIENDA.

II.6.- DOTACIONES: ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS.

II.7.- LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

II.8.- ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA.

Tomo II

Capítulo III.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

III.1.- MODELO DE ORDENACIÓN Y ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO MUNICIPAL.

III.2.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN DEL AVANCE DEL PGOU.

Capítulo IV.- ANEJOS A LA MEMORIA.

ANEJO Nº 1: DEMOGRAFÍA: ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN POR UNIDADES POBLACIONALES.

ANEJO Nº 2: ESTUDIO DE LAS DOTACIONES URBANAS.

ANEJO Nº 3. PLAN DE PREVENCIÓN CONTRA AVENIDAS E INUNDACIONES EN CAUCES URBANOS DEL MUNICIPIO DE NÍJAR.

ANEJO Nº 4. CORTIJOS, HACIENDAS Y LAGARES DEL MUNICIPIO DE NÍJAR.



Capítulo III.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN	
III.1.-	Modelo de Ordenación y estructura general del territorio municipal.
III.2.-	Descripción y justificación de los parámetros básicos de ordenación del avance



Índice

III.1. -	MODELO DE ORDENACIÓN Y ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO MUNICIPAL.	1
III.1.1.-	PREMISAS DE ÍNDOLE GENERAL.	1
III.1.2.-	ASENTAMIENTOS POBLACIONALES.	4
III.1.3.-	EL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.....	4
III.1.4.-	EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.....	6
III.1.5.-	EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.....	6
III.1.6.-	EL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS.....	7
III.2. -	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENACIÓN DEL AVANCE.	8
III.2.1.-	LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	8
III.2.2.-	JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN PROPUESTA.....	8



III.1. - MODELO DE ORDENACIÓN Y ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO MUNICIPAL.

III.1.1.- PREMISAS DE ÍNDOLE GENERAL.

Níjar es un municipio eminentemente agrícola y esta circunstancia debe constituir la piedra angular y el referente de nuestra propuesta. Mayoritariamente tanto la población residente como la inmigrante vincula su bienestar a esta actividad económica y, siendo el bienestar de nuestros vecinos nuestro primordial objetivo, esta propuesta de Plan General de Ordenación Urbanística tiene presente en todo momento el mencionado presupuesto.

Ciertamente otras actividades, especialmente la turística, pujan por implantarse pero nadie puede negar que su repercusión se encuentra hoy extraordinariamente alejada de la actividad agrícola. La experiencia de la gestión diaria y la atención permanente a nuestros vecinos nos muestra a las claras cuales son sus problemas y hacia donde dirigen sus demandas. El día a día de la oficina técnica municipal prima la exigencia de ordenación de nuestro privilegiado campo, la construcción de sus infraestructuras, la ordenación de sus caminos, la regulación de las aguas pluviales que tanto daño provoca en las instalaciones,... y así tantas otras.

No hay que olvidar que la propuesta que se presenta ha sido elaborada por el Ayuntamiento, por una administración cercana al ciudadano, en contacto con sus problemas, y nuestra obligación primera es atenderlos en su percepción de la realidad territorial; otras instituciones vendrán a aportar perspectivas provinciales o regionales pero al vecino de Níjar nadie lo puede comprender mejor que su propio Ayuntamiento.

Naturalmente que las nuevas actividades económicas también caben en este documento; nos ubicamos en el levante almeriense y las demandas de suelo para uso turístico y de residencia eventual también se encuentran en Níjar, donde por nuestras privilegiadas características geográficas y ambientales nos encontramos en una favorable disposición para atenderlas y así vamos a intentarlo, constituye una gran oportunidad de modernización e inversión que estamos obligados a aprovechar en beneficio de nuestros vecinos pero sin olvidar quienes somos y a quien nos debemos.

Níjar más que un municipio es una comarca, los 600 km² de su superficie hablan a las claras de su potencialidad. Actualmente se encuentra clasificado como suelo urbano y urbanizable poco más del 1% de nuestro territorio, un escaso porcentaje si nos comparamos con cualquier término municipal de nuestro entorno. Podemos afirmar sin ambages que nos encontramos en un punto de partida, en un momento histórico en el que podemos decidir hacia donde dirigimos, cualquier posibilidad se encuentra abierta y de nuestra decisión dependerá nuestro futuro. Este Plan General pretende no cerrar ninguna puerta sino todo lo contrario, entreabrir el mayor número de ellas para no limitar posibilidades de desarrollo porque, no nos engañemos, sin potenciar nuestro desarrollo económico no podremos asegurar un mayor bienestar para el

futuro. Carecemos de muchos servicios, el esfuerzo de estos años ha obtenido importantes logros y de ello nuestros mayores son testigos, pero no podemos renunciar a alcanzar las cotas de servicios y bienestar que vemos en nuestro entorno, y de esas demandas solo el Ayuntamiento puede ser portavoz.

¿Cuales son los presupuestos del modelo territorial que propone el presente avance?

PRIMERO

Somos un municipio conformado por un número muy elevado de núcleos de población.

Somos un municipio plurinuclear, actualmente disponemos de 39 núcleos clasificados como suelo urbano y otros que aún no encontrándose clasificados reúnen las condiciones para serlo. Estos núcleos son:

- | | | |
|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| 1. Agua Amarga | 11. Huebro | 21. Pujaire |
| 2. Albaricoques (Los) (2) | 12. Isleta del Moro (La) | 22. Rodalquilar |
| 3. Atochares | 13. Jabonero (El) | 23. Ruescas |
| 4. Barranquete | 14. Joya (La) | 24. Saladar y Leche |
| 5. Boca de Los Frailes (La) | 15. Michelin | 25. San Isidro |
| 6. Campohermoso | 16. Negras (Las) | 26. San José |
| 7. Fabriquilla (La) | 17. Nietos (Los) | 27. Venta del Pobre (La) |
| 8. Fernán Pérez | 18. Pozo de Los Frailes (El) (2) | 28. Villa (La) (2) |
| 9. Grillos (Los) | 19. Presillas Bajas (Las) | 29. Viso (El) |
| 10. Hortichuelas (Las) (3) | 20. Puebloblanco | 30. Vistabella |

Los otros núcleos no clasificados como suelo urbano en la actualidad pero que merecerían esta condición son : Los Giménez, Los Martínez, Los Escullos, Torre del Campo, La Fuensanta, La Matanza, El Pozo del Capitán, El Higo Seco y Tristones, Los Puertas, Las Cordilleras, Los Mendez, etc.... Asimismo existen otras entidades menores que sin alcanzar la condición de suelo urbano si merecen un tratamiento diferenciado como habitats rurales diseminados.

Por otra parte existen varios núcleos urbanos de uso exclusivo terciario-industrial reconocidos por el planeamiento vigente: Santa Olalla, La Granatilla, etc...

Como podemos observar la diseminación de la población es muy amplia siendo una característica esencial e histórica de nuestro modelo territorial la ocupación dispersa del espacio municipal. No obstante tal diseminación también es cierto que la concentración de la población residente se concentra en tres núcleos esenciales: Campohermoso, San Isidro y la Villa de Níjar, los dos primeros se encuentran tan interrelacionados estructural, económica y socialmente que potencialmente constituyen uno solo.



MEMORIA GENERAL

El modelo territorial que proponemos mantiene esta estructura plurinuclear a la vez que incide en esta realidad reconociendo los núcleos actualmente no clasificados como suelos urbanos.

SEGUNDO

Las dotaciones y servicios de los núcleos de población son insuficientes.

Como puede comprobarse en la memoria del documento de Avance los núcleos de población son deficitarios en lo que se refiere a sistemas generales tanto de espacios libres públicos como de dotaciones. El crecimiento reciente de los mismos los ha dotado de importantes de dotaciones locales, pero se carece de unos sistemas generales estructurados.

Por otra parte, el carácter plurinuclear de nuestra estructura poblacional incide en desigualdades entre los niveles de dotacionales de los distintos núcleos de población. Aunque el esfuerzo de los vecinos ha ido dirigido históricamente a una nivelación de servicios entre núcleos también es cierto que la optimización social de las inversiones municipales ha obligado a dirigir éstas, en principio, hacia los núcleos más poblados. El reto de este Plan General es corregir estas desigualdades equilibrando servicios y dotaciones, incidiendo en el sentimiento de solidaridad responsable que siempre nos ha caracterizado.

El modelo territorial que proponemos establece una estructura de sistemas generales suficiente.

TERCERO

El suelo agrícola es un recurso que necesita protección y regulación.

Como ya hemos comentado nuestra actividad básica es la agricultura. No podemos consentir que otros usos desplacen esta actividad desnaturalizando nuestra principal fuente de bienestar. Las importantes inversiones en infraestructuras agrícolas que se están realizando en estos momentos proyectan un futuro halagüeño para nuestro campo. Sería incongruente que una vez obtenidos los medios de producción abandonemos la tierra a otros usos que aunque puntualmente mas lucrativos no aseguran nuestro futuro. El desplazamiento de los usos agrícolas cuestionaría los argumentos con los que nos dirigimos al resto de la nación requiriendo su solidaridad en forma de inversiones. Años de lucha por una dotación suficiente y merecida de agua se evidenciarían en un fraude a nuestros compatriotas. Pedimos trasvases, desaladoras e infraestructuras de riego para nuestro campo por que es y será la base de nuestro trabajo.

Este suelo es productivamente tan valioso que necesita ser protegido. Siguiendo consideraciones históricamente expuestas por las fuerzas sociales municipales y provinciales reclamamos para nuestro Plan General la clasificación como suelo urbano y urbanizable de uso agroindustrial de los terrenos en producción agrícola. Esta clasificación permitirá una mejor ordenación de los espacios agrícolas, una oferta

más ordenada y equipada de suelo para los agricultores, una racionalización de las instalaciones y que las importantes plusvalía generadas por las actuales parcelaciones agrarias se devuelvan a la sociedad que las genera.

La racionalización en la generación de este suelo es una exigencia ineludible. La actividad agrícola repercute directamente sobre las principales infraestructuras y servicios del municipio. Una dispersión innecesaria de las instalaciones agrícolas, generada al arbitrio de los propietarios de suelo, ha producido un importante encarecimiento de las infraestructuras de riego, la elevación del coste de prestación de servicios a los agricultores, innecesarias y costosas inversiones en viario rural, desplazamientos innecesarios a los centros de comercialización, así como importantes inversiones por el titular de la finca para solucionar problemas derivados de una deficiente planificación de las parcelaciones.

El Ayuntamiento no puede dar la espalda a este grave problema y debe asumir su responsabilidad en el control de este tipo de suelo. La masiva llegada de agricultores a Níjar desplazados desde el municipio de Almería y desde otros del poniente almeriense ha sido una lección de la que debemos aprender. En primer lugar evidencia como la sustitución de los terrenos agrícolas por otros puntualmente mas lucrativos no genera plusvalías suficientes como para abandonar nuestra forma tradicional de vida, ha permitido un generación de explotaciones más modernas pero también ha implicado la emigración de sus pueblos, aunque sea temporalmente. Por otra parte ha generado en la actividad local problemas de convivencia propios de quien desconoce la tierra que le acoge: alteración de caminos, problemas de linderos, desvío de cauces, puesta en cultivo de terrenos inadecuados y desconocimiento de la cultura administrativa local han tensionado nuestro día a día.

Esta dinámica puede intensificarse en el futuro, nuestros campos son buenos y extensos y atraerán en el futuro nuevos vecinos. Debemos estar preparados y esta preparación solo conoce un camino, la adecuada planificación y el control administrativo.

La propuesta de clasificación del suelo agrícola tiene otra virtud, la de colaborar en el control de la especulación. Los agricultores, a través de su Ayuntamiento, pasan a ser gestores de suelo, no todo ni en cualquier sitio será apto para el uso agrícola y serán los propios vecinos quien tendrán en sus manos la decisión.

El modelo territorial que proponemos establece una clasificación de suelo no urbanizable de cultivo intensivo consolidado agrícola consolidado y suelo no urbanizable de cultivo intensivo no consolidado que favorezca la planificación y racionalización de estos usos, que facilite el acceso a su profesión a los agricultores de menor renta. Debe garantizarse a los agricultores la disponibilidad de los suelos más aptos, con las mejores infraestructuras posibles, las más adecuadas garantías jurídicas y a los precios más razonables.



CUARTO

La protección de nuestro patrimonio cultural y natural como elemento esencial de nuestra identidad,

Níjar tiene una historia como pocos municipios de la provincia, tenemos una identidad propia y diferenciada que se manifiesta en una multitud de referentes culturales, históricos y etnográficos que tenemos la obligación de transmitir íntegramente a las nuevas generaciones. El patrimonio arqueológico y arquitectónico que atesoramos es un elemento esencial de nuestro Plan General y como tal debe ser objeto de una especial atención y conservación.

Nuestros valores naturales son reconocidos internacionalmente. En los casos más significativos (LIC de Sierra de Alhamilla, LIC de la Serrata y Parque Natural de Cabo de Gata-NIJAR) se encuentran incluso sometidos a regulaciones legales de índole distinta de la municipal.

La sostenibilidad es un exigencia legal de la ordenación territorial, no es una opción, pero debemos entenderla desde una triple perspectiva: ambiental, productiva y social (*García Lorca, Andrés - 2.006*). La sostenibilidad no debe ser origen de desequilibrios de rentas, servicios o prestaciones entre ciudadanos. La sostenibilidad entendida exclusivamente como conservación ha fracasado en Níjar, la declaración del Parque Natural Cabo de Gata – NIJAR mediante la excepcionalidad legislativa de una ley inventario (y decreto de 1.987), sin información pública ni participación del municipio y sus vecinos, ha concluido en una percepción local negativa de esta figura de protección ambiental. Desgraciadamente el error se ha repetido en la designación de la propuesta de Lugares de Importancia Comunitaria.

Veintidós años después de la declaración del Parque Natural Cabo de Gata-NIJAR es palmario que los vecinos afectados directamente por esa declaración no disponen de niveles de bienestar equivalentes a los de otros núcleos de población del municipio ni a los de otros municipios de la provincia, para con ellos el sistema no ha sido generoso ni solidario.

No puede este plan general acometer la previsión de compensar a los vecinos afectados por la declaración de los mencionados espacios protegidos dado que tal labor supera en mucho la capacidad de este instrumento de planificación, tanto legal como operativamente. No obstante si entendemos nuestra obligación de hacer constar en el presente documento que nos parece que, independientemente de la bondad de los objetivos de la protección ambiental, ésta se ha ejecutado inadecuadamente, sin el sentido de lo justo que debe inspirar cualquier decisión legislativa, obviando la opinión de los vecinos y su Ayuntamiento, ignorando los problemas de los directamente afectados y no previendo instrumentos ni financiación para la gestión de los mismos.

Expuesto lo anterior este plan se ciñe a la más estricta legalidad, como no podría ser de otra forma, remitiendo la regulación de los espacios protegidos a lo establecido en los correspondientes planes que a tal efecto desarrolla la Consejería de Medio Ambiente.

Asimismo, una parte importante de nuestro patrimonio natural no se encuentra protegido por la legislación ambiental, nos referimos a zonas como Sierra Alhamilla y La Serrata, referentes paisajísticos de nuestro municipio que son también objeto de protección en este avance mediante una ordenanza específica “Suelo No Urbanizable de Especial Protección Paisajística y Forestal”.

También hay que destacar el respeto a los suelos forestales proponiendo exclusivamente la modificación del uso de aquellos que la propia Consejería de Media Ambiente considera transformables en el proyecto de Plan de Ordenación de los Recursos Forestales de la Provincia de Almería.

Respecto a los yacimientos arqueológicos y otros bienes culturales se refleja en el plan general la cartografía y regulación para su protección facilitada por las Consejerías de Cultura y Obras Públicas y Transportes, así como un catalogo municipal.

El modelo territorial que proponemos establece una adecuada protección del patrimonio natural y cultural transponiendo la legislación autonómica y nacional correspondiente así como estableciendo un catalogo municipal de elementos protegidos y unas ordenanzas específicas propias.

QUINTO

El residencial estacional y el turismo como oportunidad de diversificación económica y actividad sostenible.

Como se expone en la presente documento la actividad económica en el municipio se basa esencialmente en la agricultura, no existe alternativa real a la misma, la industria es casi inexistente y el sector servicios se encuentra muy limitado por la dimensión demográfica del territorio.

La necesidad de una alternativa económica es evidente. La existencia en la actualidad de una fuerte demanda de suelo para residencial estacional y para usos turísticos es una oportunidad que debemos aprovechar.

Dadas las dimensiones del municipio es posible planificar actuaciones de este tipo de una importancia suficiente para garantizar las inversiones en dotaciones e infraestructuras suficientes para garantizar que su desarrollo no merma la calidad actual de los servicios públicos, todo lo contrario, planteamos la exigencia de que este tipo de actuaciones contribuyan, más allá de lo habitualmente requerido, a solucionar las insuficiencias de los sistemas residenciales, e incluso en algún caso, que faciliten los suelos necesarios



MEMORIA GENERAL

para sistemas generales de ámbito provincial o para el traslado de los suelos agrícolas en explotación intensiva ubicados en espacios protegidos.

Por otra parte la ubicación que se propone para estos usos, siempre en suelos no urbanizables ordinarios, coincide con las zonas de mayor y más reciente desarrollo agrícola, muchas de ellas junto a los espacios protegidos. La instalación de explotaciones agrícolas de primor en las zonas del Nazareno, Fernán Pérez o Pujaire, muchas colindantes con el Parque Natural Cabo de Gata Níjar, ha provocado amplio desconcierto.

Lo que se propone es sustituir, que no prohibir, el invernadero por suelos residenciales estacionales o turísticos liberando el límite del espacio protegido, mejorando su percepción ambiental y facilitando el tránsito entre la agricultura intensiva y los espacios protegidos, todo ello mediante el mecanismo de una alternativa económica que favorece también al propietario.

Asimismo esta propuesta tiene otra virtud esencial, pone a disposición de los ciudadanos suelo urbanizado en el exterior del espacio protegido trasladando las tensiones derivadas de una oferta insatisfecha fuera del parque natural.

La oportunidad de acometer estas propuestas no puede dilatarse, la demanda de suelo agrícola progresa exponencialmente en Níjar basada en el desplazamiento que se ha producido en las vegas tradicionales de La Cañada y El Alquian (Almería) y en los suelos agrícolas del Poniente Almeriense.

El modelo territorial que proponemos establece una clasificación de áreas de reserva de uso residencial ,terciario –industrial y logístico asociado a la actividad agrícola que promueve la mejora de las infraestructuras y dotaciones generales, facilita la sustitución de la agricultura intensiva en las zonas ambientalmente mas sensibles, ofrece una alternativa que relaja las tensiones urbanísticas en los espacios protegidos y consolida una actividad necesaria para la diversificación económica del municipio.

III.1.2.- ASENTAMIENTOS POBLACIONALES.

Como ya hemos expuesto somos un municipio plurinuclear, actualmente disponemos de 39 núcleos clasificados como suelo urbano en el planeamiento vigente:

- | | | |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. Agua Amarga | 11. Huebro | 21. Pujaire |
| 2. Albaricoques (Los) (2) | 12. Isleta del Moro (La) | 22. Rodalquilar |
| 3. Atochares | 13. Jabonero (El) | 23. Ruescas |
| 4. Barranquete | 14. Joya (La) | 24. Saladar y Leche |
| 5. Boca de Los Frailes (La) | 15. Michelin | 25. San Isidro |
| 6. Campohermoso | 16. Negras (Las) | 26. San José |
| 7. Fabriquilla (La) | 17. Nietos (Los) | 27. Venta del Pobre (La) |

- | | | |
|----------------------------|----------------------------------|--------------------|
| 8. Fernán Pérez | 18. Pozo de Los Frailes (El) (2) | 28. Villa (La) (2) |
| 9. Grillos (Los) | 19. Presillas Bajas (Las) | 29. Viso (El) |
| 10. Hortichuelas (Las) (3) | 20. Pueblo blanco | 30. Vistabella |

A estos habría que añadir los suelos urbanos de uso terciario e industrial siguientes:

1. Michelin
2. Balsaseca
3. Santa Olalla
4. Granatilla
5. El Jabonero (sector-I-5)

Los otros núcleos no clasificados como suelo urbano en la actualidad pero que merecerían esta condición son:

- Los Cerrillos.
- El Higo Seco
- Los Escullos
- Los Puertas.
- Los Méndez.
- Los Martínez.
- Torre del Campo.
- La Matanza.
- Pozo del Capitán.
- Los Gimenez.
- Los Nietos de Abajo.
- La Fuensanta.
- Huerta Chica.
- Los Tristanes.

La propuesta que formulamos mantiene todos los núcleos urbanos ya clasificados en el planeamiento anterior e incluye como nuevos (urbano no consolidado) Los Jiménez, Los Martinez, La Fuensanta, Torre del Campo y Huerta Chica.

Como operación estructural de gran calado el avance recoge la unificación de los núcleos de Campohermoso, San Isidro, El Rodon, Vistabella y Santa Olalla en un único núcleo, la Aglomeración Urbana del Campo de Níjar.

III.1.3.- EL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.

Capítulo III: PROPUESTA DE ORDENACIÓN

III.1.- Modelo de ordenación y estructura general del territorio municipal.



MEMORIA GENERAL

Dadas las dimensiones del municipio la articulación de sus comunicaciones se realiza en torno a la autovía A-7 (desde el exterior) y mediante las carreteras provinciales (interiormente).

El sistema general de comunicaciones se encuentra parcialmente saturado, especialmente las carreteras provinciales AL-3111, 3108 y 3106 en sus tramos correspondientes al Campo de Níjar.

Asimismo los accesos a la villa de Níjar son manifiestamente insuficientes no habiéndose modernizado su trazado en 100 años.

La necesidad de modernizar el sistema general de comunicaciones es clara. El documento de avance proponía las siguientes actuaciones:

1. DESDOBLAMIENTO DE LA AL-3111 EN EL TRAMO COMPRENDIDO ENTRE BALSASECA Y CAMPOHERMOSO

Se pretende transformar en bulevar la carretera de mayor tráfico en la actualidad del término municipal (6.000 vh/DIA), carretera especialmente conflictiva por el elevado número de accesos a la misma y por la concentración de instalaciones que se reúnen en su entorno.

2. DESDOBLAMIENTO DE LA AL-3112 EN EL TRAMO COMPRENDIDO ENTRE EL KM 21 A LOS ALBARICOQUES

El objeto de la propuesta es facilitar el acceso a los sectores turísticos proyectados en el campo de allá.

3. DESDOBLAMIENTO DE LA AL-3108 EN EL TRAMO COMPRENDIDO ENTRE EL ENLACE DE LA AUTOVIA "RODENAS" Y BALSASECA.

La necesidad de facilitar la conexión de la Aglomeración Urbana del Campo de Níjar con la autovía A-7 unida a la previsión de un importante sector en el paraje Rodenas que intensificará el tráfico con la costa hacen imprescindible dotar a este tramo de una mayor capacidad.

4. VARIANTE DE LA A-3106 EN CAMPOHERMOSO.

Se trata de una carretera convencional de nuevo trazado que discurre desde el enlace BAYO-LIROLA (en la A-7) hasta la AL-3106 a la salida de Campohermoso hacia Las

Negras. Permite descargar de tráfico la actual AL-3106 en el tramo entre Torre del Campo y Campohermoso, tramo de gran congestión y en el que se concentra un elevado número de actividades industriales y terciarias.

5. DESDOBLAMIENTO DE LA AL-3106 EN EL TRAMO COMPRENDIDO ENTRE LA AUTOVIA A-7 Y CAMPOHERMOSO.

Se pretende transformar en bulevar este tramo de elevada densidad de tráfico y en el que se concentra un número elevado de actividades terciarias e industriales que precisan de un vial urbano de gran capacidad.

6. NUEVA CARRETERA CONVENCIONAL DESDE EL ENLACE "LUCAINENA" DE LA AUTOVIA A-7 HASTA EL PARAJE EL ANILLO.

El objeto de esta carreta es conectar el centro de la zona agrícola con la autovía A-7 ofreciendo una alternativa que no necesite atravesar los núcleos urbanos de Campohermoso y San Isidro.

7. MODIFICACIÓN DEL TRAZADO Y AMPLIACIÓN DE LA PLATAFORMA DE LAS CARRETERAS AL-3107 Y AL-3106 ; ACCESOS A LA VILLA

Son carreteras cuyo trazado es inadecuado y sus dimensiones insuficientes. Carecen de arcen y su plataforma no alcanza los 3.5 m en su travesía urbana. Su visibilidad es muy limitada existiendo varias intersecciones peligrosas. Tienen tramos es zonas con una peligrosa inestabilidad de taludes y puentes en los que no es posible el cruce de dos vehículos (El Duende y la Rambla del Cebollero)

8. NUEVA CARRETERA CONVENCIONAL ENTRE EL ENLACE DE LA A-7 "EL JABONERO" Y LA AL-3111

Conecta las zonas productivas de Los Grillos, El Viso y El Cautivo con al autovía A-7 descargando la AL-3111

9. ACONDICIONAMIENTO DE LA CARRETERA LOCAL BARRANQUETE - MICHELÍN

Es una vía que comunica la la zona productiva de Barranquete – El Nazareno con la autovía A-7. Dispone en la actualidad de un trazado inadecuado y de una plataforma de apenas 5 m de ancho. Carece de drenaje y sus condiciones de visibilidad son muy escasas.

Capítulo III: PROPUESTA DE ORDENACIÓN

III.1.- Modelo de ordenación y estructura general del territorio municipal.



10. DESDOBLAMIENTO DE LA AL-3108 EN EL TRAMO COMPRENDIDO ENTRE LOS NIETOS DE ABAJO Y EL NAZARENO.

El objeto de esta propuesta es facilitar el acceso a los sectores de segunda residencia del entorno de la Boca de Los Frailes, así como mejorar la accesibilidad a la costa.

III.1.4.- EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

Hablar de sistemas generales de espacios libres para todo el municipio es poco viable a la luz de las dimensiones del municipio. Esta situación ha cambiado, especialmente en lo que se refiere a la aglomeración urbana del Campo de Níjar

En el epígrafe correspondiente al diagnóstico de la situación urbanística exponemos la situación detallada de cada núcleo urbano. Hasta la fecha la reducida dimensión de los núcleos urbanos permitía la compatibilidad de los sistemas locales y generales. El documento de avance pretende modificar esta situación proyectando desde el planeamiento sistemas generales que permitan adecuar la ordenación urbanística a las nuevas dimensiones de los núcleos. Así, con carácter general se prevé una dotación de 40 m² de sistema general de espacios libres públicos por vivienda prevista en el suelo urbanizable residencial. Estas reservas se concentrarán sistemáticamente en ubicaciones centrales de la nueva clasificación, potenciando su conexión y proximidad con el suelo urbano consolidado.

En lo que se refiere al uso turístico se proyecta reservas similares, si bien no se ha previsto su ubicación en el documento.

III.1.5.- EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.

El municipio si cuenta con unos incipientes sistemas generales de equipamientos que realicen efectivamente esta función para todo o gran parte del municipio, todo ello sin menoscabar la descentralización administrativa y de servicios que históricamente se ha desarrollado en Níjar como herramienta de solidaridad y equiparación de servicios.

El presente documento de modificación de avance propone los siguientes sistemas generales de equipamientos:

1. CENTRO HOSPITALARIO COMARCAL.

Se propone una reserva de suelo de 80.000 m². al sur del enlace a Lucainena de la autovía A-7.

2. SUELO AGRÍCOLA DE COMPENSACIÓN.

Se propone una reserva de suelo de 1.998.299 m². en la finca El Cautivo para facilitar el traslado de suelos agrícolas en el parque natural Cabo de Gata Níjar.

Independiente de las reservas descritas se ha previsto una dotación de 40 m² de sistema general de equipamientos por vivienda prevista en el suelo urbanizable residencial. Estas reservas se concentran sistemáticamente en ubicaciones centrales de la nueva clasificación, potenciando su conexión y proximidad con el suelo urbano consolidado.

En lo que se refiere al uso turístico se proyecta reservas similares, si bien no se ha previsto su ubicación en el documento.



II.1.6.- EL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS.

El sistema general de abastecimiento:

La situación del municipio de Níjar es crítica, no obstante en la actualidad se encuentra en ejecución por la Consejería de Medio Ambiente una nueva red de distribución que satisface la demanda de todos los suelos clasificados como urbanos y urbanizables en el planeamiento vigente así como una previsión de incremento poblacional de unos 6.000 habitantes respecto del techo previsto en las Normas Subsidiarias. Podemos por lo tanto afirmar que cuando finalicen las obras en ejecución –diciembre de 2.007- el problema se encontrará resuelto con las limitaciones señaladas.

El Ayuntamiento dispone de una reserva de agua con la empresa pública ACUSUR de 2,4 Hm³ de agua potable, reserva suficiente para las necesidades del planeamiento en vigor pero para la que no existe problema en disponer de un incremento. Por otra parte la gran mayoría de los suelos reclasificados disponen de reserva de agua tanto con la empresa ACUSUR como con la Comunidad de Regantes de Rambla Morales, por lo que los caudales necesarios se encuentran garantizados.

En lo que se refiere a la red de distribución se ha previsto que la red en ejecución solo preste servicio a los suelos inicialmente previstos por lo que para el suelo urbanizable se ha establecido la obligatoriedad de ejecutar nuevas redes e instalaciones de regulación.

El sistema general de saneamiento:

El 94% de la población del municipio dispone de servicio de saneamiento, incluida la depuración de las aguas residuales. De las instalaciones existentes solo se encuentran en estado de saturación las correspondientes a San José y al Campo de Níjar. La primera de ellas se encuentra en obras de ampliación y para la segunda ya se ha solicitado a la Consejería de Medio Ambiente su ampliación.

El avance contempla una reserva de suelo de 290.000 m² en el paraje El cautivo para realizar una nueva estación depuradora que sustituya a la que actualmente sirve al Campo de Níjar. Asimismo se establece la obligatoriedad de los suelos turísticos de asumir las aguas depuradas para su reutilización. Dada la ubicación de las propuestas de uso turístico y sus dimensiones podemos garantizar la total reutilización de las aguas residuales asegurando el denominado vertido cero.

El sistema general de eliminación de residuos:

En Níjar no existen vertederos para residuos urbanos, existe una planta de transferencia de residuos en el paraje El Anillo desde donde se remiten a la Planta de Tratamiento ubicada en Gador.

También existen una planta de tratamiento de residuos agrícolas en el paraje Lomas del Pilar y una escombrera en una antigua instalación minera en las proximidades de Fernán Pérez.

Las instalaciones se encuentra suficientemente dimensionadas y solo necesitan de una mayor dotación de medios para satisfacer las demandas generadas por las previsiones previstas en este avance.

El sistema general de infraestructuras de suministro eléctrico:

El servicio de suministro eléctrico se encuentra estrictamente adaptado a la demanda actual por lo que cualquier nuevo crecimiento deberá de prever nuevas infraestructuras.

Se ha previsto una parcela de 15.000 m² para la ampliación de la subestación eléctrica de la Ventilla de Soler, única existente en el municipio, y se ha previsto la exigencia a los crecimientos propuestos en el avance de acometer nuevas subestaciones o la ampliación de la existente. En un principio parece claro que sean necesarias al menos tres subestaciones nuevas: El Hornillo, Pujaire y Venta del Pobre.

El sistema general de infraestructuras de telecomunicaciones.

Actualmente no existen déficits resaltables, no obstante, y dada la facilidad de extensión de estos servicios no se plantean dificultades respecto de la ordenación propuesta.



MEMORIA GENERAL

III.2. - DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENACIÓN DEL AVANCE.

III.2.1.- LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El resumen de la clasificación del suelo es el siguiente:

NO URBANIZABLE			
	SUP (has)	%	
ESPECIAL PROTECCIÓN			
PARQUE NATURAL CABO DE GATA NIJAR	26.634	44,39%	
LIC SIERRA ALHAMILLA	4.494	7,49%	
LIC LA SERRATA	644	1,07%	
FORESTAL Y PAISAJÍSTICO	6.810	11,35%	
EXPERIMENTACIÓN DE NEUMÁTICOS	2.228	3,71%	
SUMA	40.810	68,02%	
DE CARÁCTER RURAL O NATURAL			
CULTIVO INTENSIVO CONSOLIDADO	4.891	8,15%	
CULTIVO INTENSIVO NO CONSOLIDADO	2.973	4,96%	
CULTIVO TRADICIONAL	2.594	4,32%	
CARRETERAS Y CAUCES	537	0,90%	
SISTEMAS GENERALES	312	0,52%	
SUMA	11.307	18,85%	
TOTAL NO URBANIZABLE	52.117	86,86%	
URBANIZABLE			
SECTORIZADO RESIDENCIAL	209	0,35%	
SECTORIZADO TERCIARIO	29	0,05%	
SECTORIZADO INDUSTRIAL	440	0,73%	
TOTAL SECTORIZADO	678	1,13%	
NO SECTORIZADO RESIDENCIAL	510	1,86%	
TOTAL NO SECTORIZADO	510	1,86%	
ÁREAS DE RESERVA	3.966	3,81%	
TOTAL ÁREAS DE RESERVA	3.966	3,81%	
TOTAL NO URBANIZABLE	5.154	6,80%	

URBANO Y URBANIZABLE EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

RESIDENCIAL	757	1,2619%
INDUSTRIAL	115	0,1917%
TOTAL URBANO Y URBANIZABLE VIGENTE	872	1,4536%

NO URBANIZABLE

	SUP (has)	%
ESPECIAL PROTECCIÓN ORDINARIO	38.304	63,8400%
	7.455	12,4250%
TOTAL NO URBANIZABLE	45.759	76,2650%

El total de suelo clasificado como urbano y urbanizable sectorizado es de 4.280 has. (7.13%) de los cuales 868 has. (1,45%) es para uso de actividades económicas.

Por lo tanto el 92,87% del municipio mantiene sus actuales usos en el periodo de vigencia del Plan general (2.021).

Hay que resaltar la propuesta de clasificación del suelo agrícola que por las razones ya expuestas de facilidad de gestión se ha clasificado como suelo urbano y urbanizable: 7.678 has. (12,79%)

En lo que al suelo residencial se refiere la propuesta de suelo urbanizable sectorizado por núcleos de población es la siguiente:

III.2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN PROPUESTA.

USO RESIDENCIAL.

El Plan de ordenación Territorial de Andalucía aprobado definitivamente el 25 de octubre de 2006, tiene una resolución que limita el crecimiento establecido por los planes generales.

“El POTA incluye como norma y con carácter general límites a los crecimiento que supongan incrementos se suelo urbanizables superiores al 40 % del suelo urbano disponible ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30 % en ocho años”.

Dicha propuesta de resolución del grupo parlamentario Izquierda Unida Los Verdes Convocatoria por Andalucía , sobre crecimientos urbanístico desmesurado (Punto 13), ha sido calificado de favorable y admitida a trámite en la sesión de la Mesa de Comisión de Infraestructuras , Transporte de 9 de octubre de



2006, con orden de publicación en el BOPA (Boletín Oficial del Parlamento de Andalucía) el día 10 de Octubre de 2006.

Según el POTa en su determinación sobre la aplicación del Plan indica :

“ 6. Desarrollo operativo y aplicación del Plan (normativo)

- *Instrumentos del sistema de planeamiento urbanístico. El planeamiento queda obligado a guardar la debida coherencia con las determinaciones de la planificación territorial. Genéricamente, la adaptación del planeamiento general se producirá en el proceso normal de revisión del planeamiento vigente.”*

La propuesta de crecimiento de suelo urbano es la siguiente, atendiendo a la demandada del 30% de la población existente , por ser este el criterio mas restrictivo justificado en la tabla de la página siguiente.

NÚCLEOS	Superficie(Has.)		Numero de viviendas		Hab. equivalentes (2hab./viv.)	
	Fase 1	Fase 2	Fase 1	Fase 2	Fase 1	Fase 2
Núcleos incluidos en el Parque Natural	28,07	0,00	466,35	0,00	932,70	0,00
Núcleos no incluidos en el Parque Natural	96,57	83,96	3.604,95	3.211,00	7.209,90	6.422,00
TOTAL	124,64	83,96	4.071,30	3.211,00	8.142,60	6.422,00
TOTAL	208,60		7.282,30		14.564,60	

Propuesta de crecimiento de suelo urbano de Núcleos no incluidos en Parque Natural.

NÚCLEO	Superficie(Has.)		Densidad (Viv./Has)	Numero de viviendas		Hab. equivalentes (2hab./viv.)	
	Fase 1	Fase 2		Fase 1	Fase 2	Fase 1	Fase 2
ALBARICOQUES (LOS)	0,76	0,76	40,00	30,40	30,40	60,80	60,80
ATOCHARES	0,00	0,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BARRANQUETE (EL)	3,41	3,88	40,00	136,40	155,20	272,80	310,40
CAMPOHERMOSO, RODÓN (EL), SALADAR Y LECHE Y VISTABELLA	30,17	30,05	40,00	1.206,80	1.202,00	2.413,60	2.404,00
GRILLOS (LOS)	1,01	1,01	40,00	40,40	40,40	80,80	80,80
HUEBRO	0,20	0,20	20,00	4,00	4,00	8,00	8,00
JABONERO (EL)	1,27	1,44	10,00	12,70	14,40	25,40	28,80
NIETOS (LOS)	2,38	2,20	40,00	95,20	88,00	190,40	176,00
NIJAR	12,80	10,79	35,00	448,00	377,65	896,00	755,30
PUEBLOBLANCO	4,13	4,22	40,00	165,20	168,80	330,40	337,60
PUJJAIRE	6,07	1,85	15,00	91,05	27,75	182,10	55,50
RODÓN (EL)	0,00	0,00	40,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RUESCAS	2,41	1,16	40,00	96,40	46,40	192,80	92,80
SALADAR Y LECHE	0,00	0,00	40,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SAN ISIDRO, ATOCHARES	29,14	23,50	40,00	1.165,60	940,00	2.331,20	1.880,00
VENTA DEL POBRE	0,86	0,86	40,00	34,40	34,40	68,80	68,80
VISO (EL)	1,96	2,04	40,00	78,40	81,60	156,80	163,20
VISTABELLA	0,00	0,00	40,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	96,57	83,96		3.604,95	3.211,00	7.209,90	6.422,00

Propuesta de crecimiento de suelo urbano de Núcleos incluidos en Parque Natural.

NÚCLEO	Superficie(Has.)		Densidad (Viv./Has)	Numero de viviendas		Hab. equivalentes (2hab./viv.)	
	Fase 1	Fase 2		Fase 1	Fase 2	Fase 1	Fase 2
AGUA AMARGA	6,00	0,00	10,00	60,00	0,00	120,00	0,00
BOCA DE LOS FRAILES (LA)	0,71	0,00	10,00	7,10	0,00	14,20	0,00
FABRIQUILLA (LA)	0,00	0,00	10,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FERNÁN PÉREZ	2,95	0,00	15,00	44,25	0,00	88,50	0,00
HORTICHUELAS (LAS)	0,63	0,00	20,00	12,60	0,00	25,20	0,00
ISLETA DEL MORO (LA)	1,72	0,00	20,00	34,40	0,00	68,80	0,00
JOYA (LA)	0,69	0,00	10,00	6,90	0,00	13,80	0,00
NEGRAS (LAS)	2,64	0,00	20,00	52,80	0,00	105,60	0,00
POZO DE LOS FRAILES (EL)	3,22	0,00	20,00	64,40	0,00	128,80	0,00
PRESILLAS (LAS)	0,63	0,00	10,00	6,30	0,00	12,60	0,00
RODALQUILAR	2,00	0,00	20,00	40,00	0,00	80,00	0,00
SAN JOSÉ	6,88	0,00	20,00	137,60	0,00	275,20	0,00
TOTAL	28,07	0,00		466,35		932,70	



MEMORIA GENERAL

NÚCLEO	ANÁLISIS SUELO URBANO		ANÁLISIS POBLACIÓN				
	A	B; B = A*0,4	C	D; D=C*0,3	E	F	G ; G=D / (E*F)
	SUELO URBANO Has.	40 % SUELO URBANO CONSOLIDADO	10-9-07 Fuente : Padrón municipal	30 % POBLACIÓN	HAB/VIV.	DENSIDAD (Viv./Has.)	SUPERFICIE DE CRECIMIENTO (Has.)
AGUA AMARGA	88,69	35,48	404	121,20	2,00	10,00	6,06
ALBARICOQUES (LOS)	10,05	4,02	203	60,90	2,00	40,00	0,76
BARRANQUETE (EL)	12,94	5,18	863	258,90	2,00	40,00	3,24
BOCA DE LOS FRAILES (LA)	2,44	0,98	47	14,10	2,00	10,00	0,71
CAMPOHERMOSO, RODÓN (EL), SALADAR Y LECHE Y VISTABELLA	167,57	67,03	8.069,00	2.420,70	2,00	40,00	30,26
FABRIQUILLA (LA)	16,73	6,69	10	3,00	2,00	10,00	0,15
FERNÁN PÉREZ	8,79	3,52	295	88,50	2,00	15,00	2,95
GRILLOS (LOS)	8,89	3,56	270	81,00	2,00	40,00	1,01
HORTICHUELAS (LAS)	7,70	3,08	84	25,20	2,00	20,00	0,63
HUEBRO	3,07	1,23	27	8,10	2,00	20,00	0,20
ISLETA DEL MORO (LA)	7,97	3,19	229	68,70	2,00	20,00	1,72
JABONERO (EL)	27,67	11,07	96	28,80	2,00	10,00	1,44
JOYA (LA)	3,83	1,53	46	13,80	2,00	10,00	0,69
NEGRAS (LAS)	69,05	27,62	352	105,60	2,00	20,00	2,64
NIETOS (LOS)	5,63	2,25	647	194,10	2,00	40,00	2,43
NIJAR VILLA FASE I	65,36	26,14	2.862	858,60	2,00	35,00	12,27
NIJAR VILLA FASE II	65,36	26,14	2.862	858,60	2,00	40,00	10,73
POZO DE LOS FRAILES (EL)	14,15	5,66	429	128,70	2,00	20,00	3,22
PRESILLAS (LAS)	2,70	1,08	42	12,60	2,00	10,00	0,63
PUEBLOBLANCO	15,96	6,38	1.100	330,00	2,00	40,00	4,13
PUJAIRE FASE I	20,86	8,34	504	151,20	2,00	15,00	5,04
PUJAIRE FASE II	20,86	8,34	504	151,20	2,00	40,00	1,89
RODALQUILAR	27,26	10,90	154	46,20	2,00	20,00	1,16
RUESCAS	5,99	2,40	419	125,70	2,00	40,00	1,57
SAN ISIDRO, ATOCHARES	159,00	63,60	6.273,00	1.881,90	2,00	40,00	23,52
SAN JOSÉ	89,15	35,66	917	275,10	2,00	20,00	6,88
VENTA DEL POBRE	8,30	3,32	229	68,70	2,00	40,00	0,86
VISO (EL)	16,04	6,42	544	163,20	2,00	40,00	2,04
TOTAL	952,01	380,80	28.481,00	8.544,30	56,00	745,00	128,81



USO de ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Para el uso de actividades económicas se ha previsto clasificar como suelo urbanizable sectorizado 753.48 has. la justificación a esta clasificación hay que valorarla como una apuesta del ayuntamiento por potenciar la actividad terciaria e industrial en el municipio. En la actualidad se encuentran agotados los suelos para este uso, aún teniendo en cuenta que ha habido que realizar modificaciones puntuales para reclasificar dos sectores, I-10 e I-11. Otros tres sectores previstos no se han desarrollado por falta de iniciativa de sus propietarios.

Una parte sustancial del suelo propuesto para actividades económicas se concentra entre San Isidro y Campohermoso, un suelo ya colonizado por instalaciones dispersas alineadas junto a los márgenes de la carretera provincial AL-3111. Esta zona necesita de una urgente actuación planificadora que permita racionalizar la implantación de nuevas actividades.

La consolidación de este espacio permitirá la reordenación del espacio urbano central del municipio con la normalización de una situación de hecho: **la Aglomeración Urbana del Campo de Níjar**. Este nuevo espacio urbano resulta de la agrupación de Campohermoso, San Isidro, El Rodón, Vistabella, La Fuensanta y Santa Olalla.