



TERRENO PARA 43 VIVIENDAS
EN NÍJAR

EL LUJO DE UN PARQUE NATURAL

Ubicado junto al Parque Natural Cabo de Gata-Níjar, todo un lujo de paisaje rural, excelentes playas e inigualable mundo submarino.





SUGERENTE Y VARIADA OFERTA DEPORTIVA Y DE OCIO

Además de toda clase de deportes náuticos, 10 campos de golf a menos de 45 Km. por autovía. Conexión con toda Europa desde el Aeropuerto de Almería, a 15 minutos.



JUNTO A LA VILLA ... SIN ESTAR EN LA VILLA

Situado en el mismo borde urbano de la Villa de Níjar.

Con todo el encanto de la misma, pero disfrutando de despejadas vistas al Mediterráneo.



VERSATILIDAD DE SOLUCIONES PARA LA OFERTA

Ideal para Vivienda Colectiva, tanto Libre como de Protección Oficial, apartamentos o cualquier solución mixta.

ARQUITECTURA MEDITERRÁNEA

Donde pueden conjugarse las sugerentes tipologías de la Arquitectura Tradicional de la zona con las soluciones que permiten las técnicas actuales.





DISPUESTO PARA COMENZAR A ACTUAR

Unidad de Ejecución aprobada definitivamente el 9 de abril de 2010, lo que permite comenzar la intervención de inmediato.



CON CRÉDITO HIPOTECARIO CONCEDIDO

Los terrenos cuentan con un Crédito Hipotecario de 600.000 € concedido por Banesto, basado en una valoración de 910.000 € realizada por TINSA (Enero 2010).



INFORMACIÓN TÉCNICA

SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN:

5.718 M²

EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

5.000 M²

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:

43 (39 de promoción privada y 4 para cesión municipal)

PROTECCIÓN OFICIAL:

Mínimo 9 VIVIENDAS de promoción privada, aunque puede ser interesante ampliar su número para obtener las ayudas oficiales de financiación, subvenciones a fondo perdido y alquiler con opción a compra estipuladas por la Junta de Andalucía.

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

Núcleo:	NÍJAR VILLA	ÁREA DE REFORMA INTERIOR NI-2	
Clase de suelo:	SUELO URBANO	Matrícula:	UEA-NI-2
Categoría:	NO CONSOLIDADO	Superficie (m ² _{suelo}):	5.718

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y USO
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Índice de Aprov.Medio:	0,874	u.a.h./m ² _{suelo}	Nº Máximo de Viviendas:	43	viv.
Aprov. Medio (A.M):	5.000	u.a.h.	Densidad máxima	75	viv. /ha.
Aprov.Subjetivo:	4.500	u.a.h. (90% Aprov. Medio)			
Índice Edificabilidad Máx.:	0,874	m ² _{constr.} /m ² _{suelo}			
Edificabilidad Máxima:	5.000	m ² _{constr.}			

RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA (O.E.)

Edificabilidad	30% de la edificabilidad residencial
Nº Mínimo de Viviendas:	13

USO CARACTERÍSTICO

Uso característico: RESIDENCIAL Clase vivienda en categoría 2ª

USOS COMPATIBLES

Usos	Clase	Categorías/Condiciones	Aprovechamiento máximo.
RESIDENCIAL	Vivienda	En Categoría 1ª	El aprovechamiento objetivo máximo.
TERCIARIO	Comercio	En Categoría 1ª, 2ª y 3ª en situación de planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	10 % A.M
TERCIARIO	Hotelero	En Categoría 6ª y 7ª en edificio exclusivo.	20% A.M.
TERCIARIO	Centros de Reunión	En Categoría 9ª, en planta baja o en edificio exclusivo. En Categoría 10ª en edificio exclusivo.	10% A.M.
TERCIARIO	Oficinas	En todas sus Categorías, en planta baja ,primera e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.	20% A.M.
DOTACIONAL		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo.	50% A.M.

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

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Uso: Vivienda Protegida Coeficiente: 0,5

SISTEMAS GENERALES (O.E)

USO	SUPERFICIE (m ²)	CATEGORIA
Espacios Libres Públicos	390	Incluido
TOTAL	390	

PARA DOTACIONES LOCALES
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

Uso	Superficie (m ²)	Estándar	% Superficie del sector
Espacios Libres Públicos	900	18 m ² _{suelo} /100 m ² _{constr.}	16
Equipamiento	600	12m ² _{suelo} /100 m ² _{constr.}	10
TOTAL	1.500	30 m ² _{suelo} /100 m ² _{constr.}	26

APARCAMIENTOS

	Nº plazas	Estándar
Plazas de aparcamiento de uso público	25	0,5 plaza/ 100 m ² _{constr.}
Plazas de aparcamientos en parcela privada	50	1 plaza/ 100 m ² _{constr.}

GESTIÓN
FORMA Y SISTEMA DE DESARROLLO

Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
Figura de Planeamiento de desarrollo	PERI

PLAZOS

Inicio de la tramitación del Planeamiento de desarrollo	4 meses
Constitución de la Junta de Compensación	5 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Reparcelación	8 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Urbanización	10 meses
Finalización de las obras de Urbanización	18 meses

El cómputo de los plazos se refiere a la fecha de publicación en el BOP del edicto por el que se aprueba la Adaptación Parcial a la LOUA (27-4-2009). Con el incumplimiento de cualquiera de los plazos se inicia de oficio por el Ayuntamiento el procedimiento para la declaración de incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de compensación, todo ello al objeto de proceder a la sustitución del sistema.

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.

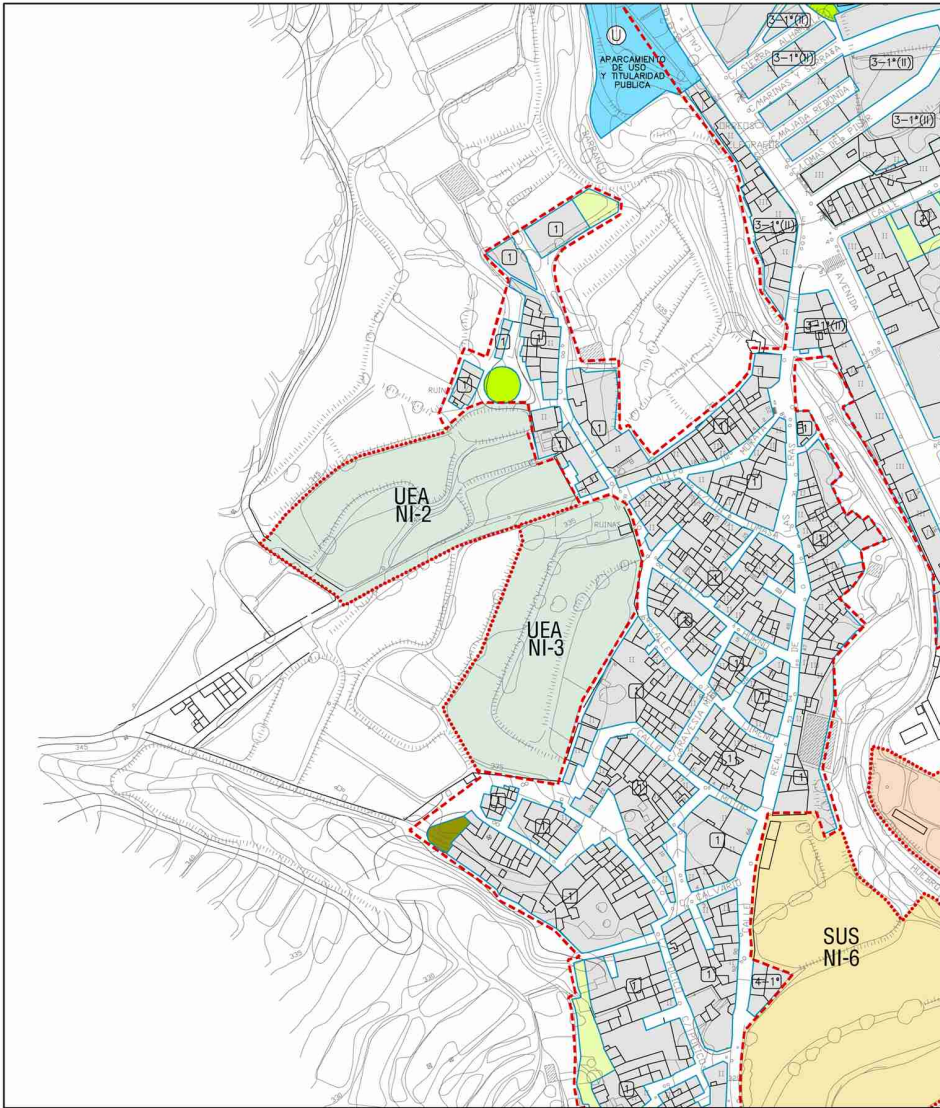
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES

- El planeamiento de desarrollo establecerá una ordenanza de aplicación cuyas condiciones estéticas sean similares a las correspondientes a la ordenanza de aplicación establecida para el suelo urbano Zona 1:Casco Antiguo. (Art.10.10).

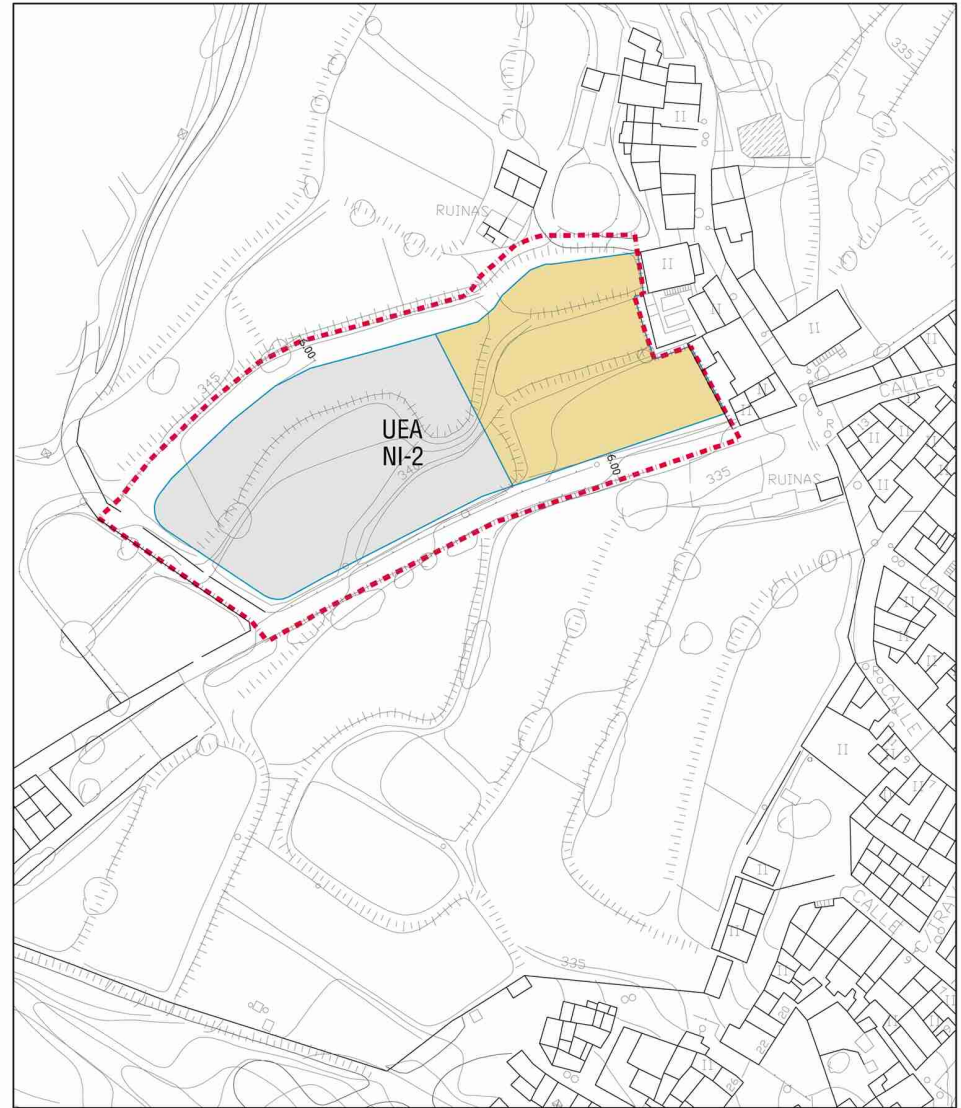
OBSERVACIONES

- Se adjunta ordenación pormenorizada no vinculante como referencia para la redacción del Plan Especial de Reforma Interior.

LOCALIZACIÓN
Escala: 1/2.000



ORDENACIÓN PORMENORIZADA NO VINCULANTE
Escala: 1/1.000



LEYENDA

	LÍMITE UE	USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS	
	RESIDENCIAL		DOTACIONES
	INDUSTRIAL		ESPACIOS LIBRES
	TERCIARIO		EQUIPAMENTOS
			APARCAMIENTOS
			VIARIO
			DOTACIONES

INNOVACIÓN DE PGOU
Normativa Urbanística
FICHAS DE GESTIÓN Y PLANEAMIENTO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
UEA-NI-2

Escala: indicadas

Ayuntamiento de Nijer