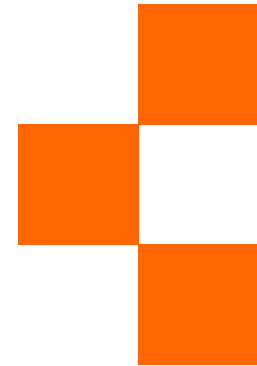


# Anejos a la Normativa





**Municipio-s:** Almería

**Superficie:** 100 ha

**Planeamiento vigente:** PGOU aprobación definitiva BOJA 16/07/1998

**Clasificación del suelo:** Suelo No Urbanizable

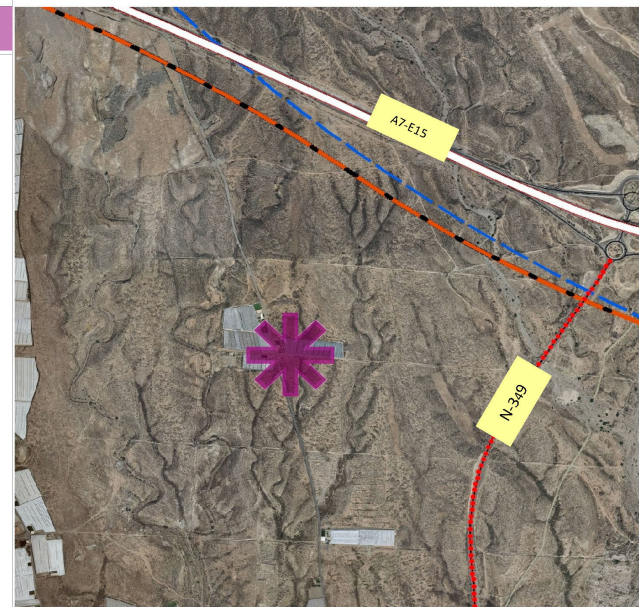
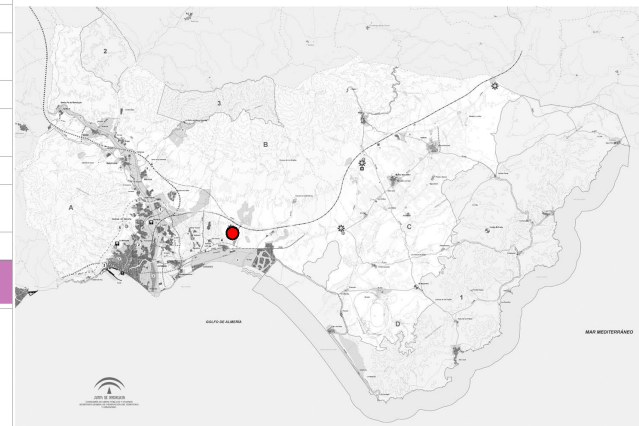
**Justificación:**

El Área de Oportunidad Logística en Almería se justifica por el Plan de Infraestructuras para la Sostenibilidad del Transporte en Andalucía (PISTA), aprobado en 2008, que recoge las actuaciones definidas en la Red de Áreas Logísticas de Andalucía y, entre ellas, el nodo logístico de Almería. Dicho nodo cuenta con las instalaciones portuarias de Almería y Carboneras como principal activo. La autoridad portuaria viene desarrollando desde los últimos años una estrategia orientada a diversificar sus tráficos y desarrollar actividades de mayor valor añadido, incrementando su participación en el transporte marítimo de corta distancia en el ámbito del Mediterráneo. Para la consecución de estos objetivos está prevista la ampliación de ambas instalaciones portuarias y la recuperación de la conexión ferroviaria con el puerto.

En el marco de la estrategia de la Autoridad Portuaria y el PISTA se han seleccionado los enclaves de Almería y Níjar. La futura línea ferroviaria de altas prestaciones Almería-Murcia abre grandes posibilidades para la implantación de las mismas.

**Criterios de actuación:**

1. Los bordes del área serán al norte los ejes de la A-7 y la futura línea de ferrocarril Almería-Murcia, al este por la N-349.
2. De acuerdo con los procedimientos que regula la Ley 5/2001, de 4 de junio, por la que se regulan las áreas de transporte de mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía, es necesario redactar, en primer lugar, el Plan Funcional del Centro.
3. El planeamiento de desarrollo deberá ajustar con precisión el contorno del área, cumpliendo con las siguientes condiciones:
  - Apoyarse en elementos geográficos (ramblas, vías pecuarias, inflexiones de pendiente, etc.) y, de manera preferente, ocupar los suelos más alterados.
  - El límite sur del ámbito lo constituirá la reserva para la prolongación de la Vía Intermedia prevista en el presente Plan.
4. El planeamiento de desarrollo deberá justificar la viabilidad de la propuesta en función de la capacidad y adecuación de la infraestructura viaria supramunicipal, aportando los consiguientes estudios de movilidad y tráfico. Se tendrá en cuenta la vinculación al corredor ferroviario de alta velocidad Murcia-Almería y los accesos a través de la autovía A-7 y la carretera N-349.
5. Se asegurará la correcta integración con las zonas urbanas consolidadas, en su caso.
6. Se cuidará especialmente el diseño de las fachadas exteriores, especialmente la orientada hacia la A-7 y el corredor ferroviario ordenándose teniendo en cuenta criterios paisajísticos y tratando de localizar en estas zonas los usos que conlleven soluciones arquitectónicas de mayor calidad.
7. Se podrán incorporar usos comerciales exclusivos en las zonas con mejor accesibilidad, para dar servicio a los núcleos de residencia y trabajo próximos, siempre que representen una edificabilidad máxima del 10 % de total, a excepción de las grandes superficies minoristas.
8. Se garantizarán corredores verdes de conexión N-S interiores a la parcela para facilitar la escorrentía natural y con el fin de facilitar la conexión del espacio litoral y la Sierra Alhamilla.



**Municipio-s:**

Níjar

**Superficie:**

310 ha

**Planeamiento vigente:**

NNSS aprobación definitiva BOP 05/06/1996

**Clasificación del suelo:**

Suelo No Urbanizable

**Justificación:**

Este Área de Oportunidad se justifica desde el Plan de Infraestructuras para la Sostenibilidad del Transporte en Andalucía (PISTA), aprobado en 2008 que recoge las actuaciones definidas en la Red de Áreas Logísticas de Andalucía y, entre ellas, el nodo logístico de Almería, nodo que cuenta con las instalaciones portuarias de Almería y Carboneras como principal activo. La autoridad portuaria viene desarrollando una estrategia orientada a diversificar sus tráficos y desarrollar actividades de mayor valor añadido, incrementando su participación en el transporte marítimo de corta distancia en el ámbito del Mediterráneo. Para la consecución de estos objetivos está prevista la ampliación de ambas instalaciones portuarias y la recuperación de la conexión ferroviaria con el puerto. La futura línea ferroviaria de altas prestaciones Almería-Murcia abre grandes posibilidades para la implantación de las mismas.

En el marco de la estrategia de la Autoridad Portuaria y el PISTA se han seleccionado los enclaves de Almería y Níjar. Ambos cuentan con excelentes condiciones de accesibilidad externa garantizada por la A-7 y ubicación estratégica para dar servicio en tres niveles: local, supramunicipal para el conjunto de la aglomeración y territorial como parte de la Red de Áreas Logísticas de Andalucía.

En el caso de Níjar el enclave propuesto para el área de oportunidad se justifica además en la proximidad al enlace con la carretera N-341 que articula la conexión al núcleo de Carboneras.

**Criterios de actuación:**

1. El Área de Oportunidad para actividades económicas de Níjar, vinculada al área de actividades económicas de Almería, se divide en dos subzonas. La subzona sur, asociada de forma prioritaria a actividades de carácter logístico vinculadas al Puerto y la subzona norte, con destino para actividades económicas con carácter general. Entre ambas se posibilitará la conexión viaria.
2. El desarrollo se realiza de acuerdo con los procedimientos que regula la Ley 5/2001, de 4 de junio por la que se regulan las áreas de transporte de mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía, por lo cual se está redactando, en primer lugar, el Plan Funcional del Centro.
3. El planeamiento que desarrolle la actuación deberá ajustar con precisión el contorno del área cumpliendo con la condición de apoyarse en elementos geográficos o territoriales: las Ramblas de Cambronal, Inox y Rodenas, los ejes viarios de la AL-3108, la A-7 y el futuro trazado del ferrocarril Almería-Murcia.
4. El planeamiento de desarrollo deberá garantizar la integración paisajística del conjunto, cumpliendo entre otros, con los siguientes objetivos:
  - Los bordes urbanos hacia la A-7 y hacia el corredor ferroviario deberán ordenarse teniendo en cuenta criterios paisajísticos, dado que se configuran como fachadas de la actuación. Para ello se tratarán de localizar en esta zona los usos que lleven aparejadas soluciones arquitectónicas de mayor calidad estética.
  - Se tendrá en cuenta la percepción de las cuencas visuales que tienen como fondo escénico la Villa de Níjar y se resaltarán los elementos singulares del paisaje en la ordenación interna.
5. El instrumento de desarrollo deberá justificar la viabilidad de la propuesta en función de la capacidad y adecuación de la infraestructura viaria supramunicipal, así como su accesibilidad desde las principales carreteras, aportando los consiguientes estudios de movilidad y tráfico.
6. Se asegurará la correcta integración con las zonas urbanas consolidadas, en su caso, y tendrán en cuenta las peculiaridades orográficas, en especial el collado de las Ródenas y ramblas y la colindancia de la subárea norte con ámbitos de protección territorial de este Plan.
7. Se podrán incorporar usos comerciales exclusivos en las zonas con mejor accesibilidad, para dar servicio a los núcleos de residencia y trabajo próximos, a excepción de las grandes superficies minoristas.
8. Los corredores verdes de conexión N-S interiores a la parcela o de borde facilitarán la escorrentía natural.





**Municipio-s:** Almería

**Superficie:** 100 ha

**Planeamiento vigente:** PGOU aprobación definitiva BOJA 16/07/1998

**Clasificación del suelo:** Suelo No Urbanizable

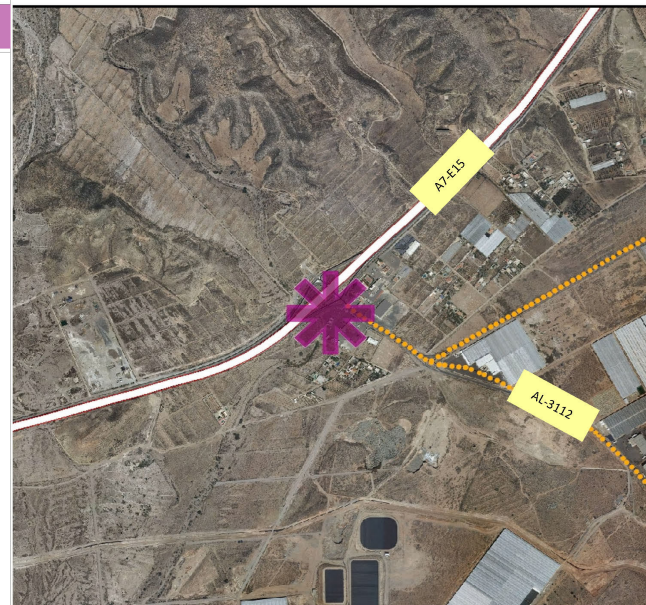
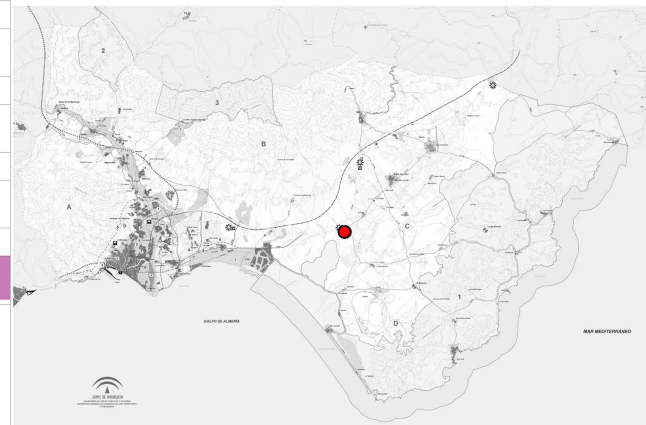
**Justificación:**

Este Área de Oportunidad se justifica desde la necesidad de creación en el municipio de Almería de una estructura espacial de suficiente entidad para atender los usos relacionados con las actividades económicas de diversa índole. El Kilómetro 21, nombre con el que se reconoce el área de actuación, constituye un espacio potencialmente nodal de carácter estratégico vinculado al enlace de la autovía A-7 con la carretera AL-3111 y con la AL-3112, uno de los viales que actúa como puerta del Parque Natural Cabo de Gata.

El entorno presenta una implantación creciente de instalaciones industriales, almacenaje, venta y distribución, sin reglas precisas de funcionamiento y con baja calidad ambiental. Se identifica por tanto en este Área un ámbito potencial para propiciar una ordenación equilibrada y compatible de los usos productivos actuales y futuros. A través de la activación de un Área de Oportunidad para Actividades Económicas se pretende impulsar la creación de una estructura espacial ordenada y suficiente que permita catalizar las iniciativas y convertirse en nodo estratégico cualificado del municipio de Almería y, por tanto, de la aglomeración.

**Criterios de actuación:**

1. El planeamiento municipal o documento de desarrollo urbanístico establecido, deberá ajustar con precisión el contorno del área, cumpliendo las siguientes condiciones:
  - Concretar el límite apoyándose en elementos geográficos (rambla del Maltés, inflexiones de pendiente, etc.).
  - Apoyarse de manera preferente en los suelos más transformados por la agricultura intensiva.
  - El límite norte del área de oportunidad lo constituirá la autovía A-7.
  - Se integrará al área la Rambla del Maltes que discurre en el sector oeste.
2. Debido a que el área se localiza sobre uno de los principales ejes de acceso al Parque Natural Cabo de Gata, se convierte en un espacio demandante de soluciones especialmente cualificadas, tanto de la edificación como del viario principal y espacios públicos, especialmente aquellos que representen un paso obligado.
3. Se introducirán corredores verdes al interior de la parcela con el fin de materializar la conexión de las zonas de protección territorial del norte de la autovía con el Parque Natural Cabo de Gata.
4. Se podrán incorporar usos comerciales en edificio exclusivo en las zonas con mejor accesibilidad, para dar servicio a los núcleos de residencia y trabajo próximos, a excepción de las grandes superficies minoristas.
5. El planeamiento general o documento de desarrollo urbanístico designado, deberá justificar la viabilidad de la propuesta en función de las infraestructuras viarias supramunicipales en que se apoya (A-7, AL-3112 y AL-3111), aportando los consiguientes estudios de movilidad y tráfico.
6. La solución y diseño del borde edificado hacia la A-7 deberá ordenarse teniendo en cuenta criterios paisajísticos a modo de industria-escaparate, dado que se configura como fachada principal de la actuación.



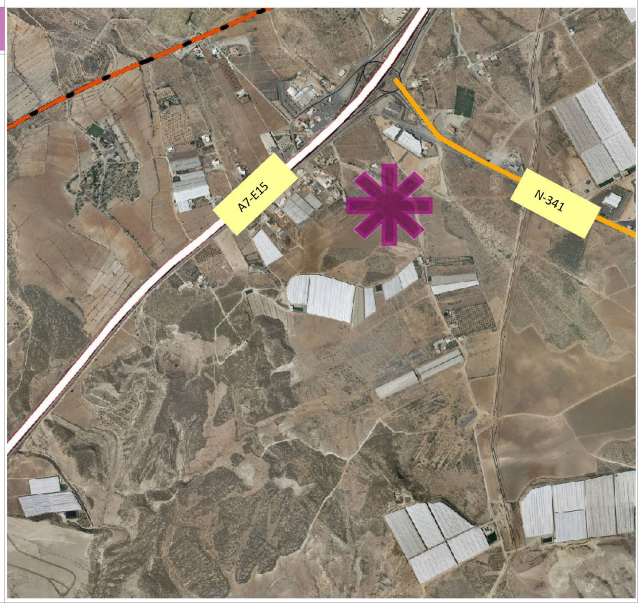
<b>Municipio-s:</b>	Nijar
<b>Superficie:</b>	100 ha
<b>Planeamiento vigente:</b>	NNSS aprobación definitiva BOP 05/06/1996
<b>Clasificación del suelo:</b>	Suelo No Urbanizable

**Justificación:**

Este Área de Oportunidad se justifica desde la necesidad de creación en el municipio de Nijar de una estructura espacial de suficiente entidad para atender los usos relacionados con las actividades económicas de diversa índole. La Venta del Pobre constituye un enclave estratégico como espacio nodal vinculado a la A-7, en relación directa con el Puerto de Carboneras a través de la carretera N-341, lo que le convierte en un espacio de oportunidad transfronterizo para un ámbito de influencia de carácter supramunicipal. El entorno presenta una creciente implantación de instalaciones industriales, almacenaje, venta y distribución, de forma desestructurada y carente de identidad, pero ya reconocidas y clasificadas por el planeamiento vigente. A través de la activación de un Área de Oportunidad para Actividades Económicas se pretende impulsar la creación de una estructura espacial ordenada y suficiente que permita catalizar las iniciativas y convertirse en un nuevo nodo periférico.

**Criterios de actuación:**

- El planeamiento municipal o documento de desarrollo urbanístico establecido, deberá ajustar con precisión el contorno del área, cumpliendo las siguientes condiciones:
  - Concretar el límite apoyándose en elementos geográficos (ramblas, vías pecuarias, inflexiones de pendiente, etc.).
  - Apoyarse de manera preferente en los suelos más transformados por la agricultura intensiva.
  - El límite norte del Área de Oportunidad lo constituirá la autovía A-7; al sur las estribaciones del Cerro Gordo y el núcleo de Haza del Maduro.
- El desarrollo del área atenderá a su localización periférica que lo convierte en puerta de entrada al espacio de la aglomeración de Almería y por tanto lugar representativo de la misma.
- El planeamiento deberá justificar la viabilidad de la propuesta en función de las infraestructuras viarias supramunicipales en que se apoya (A-7 y N-341), aportando los consiguientes estudios de movilidad y tráfico.
- Se introducirán corredores verdes al interior de la parcela para formalizar la conexión de las zonas de protección territorial del norte de la autovía con el Parque Natural Cabo de Gata.
- Se podrán incorporar usos comerciales en edificio exclusivo en las zonas con mejor accesibilidad, para dar servicio a los núcleos de residencia y trabajo próximos, siempre que representen una edificabilidad máxima del 10 % de total, a excepción de las grandes superficies minoristas.
- La fachada hacia la A-7 se ordenará como fachada paisajística, recualificando, si fuera necesario, las edificaciones existentes.









**JUNTA DE ANDALUCIA**  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA  
Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

