P.G.O.U.

adaptación parcial de las normas Subsidiarias a la l.o.u.a.

nivar

documento definitivo

diciembre 2010

EXCMO. Ayuntamiento de Nivar.
EQUIPO REDACTOR: PEDRO MARTIN FERNANDEZ. I.C.C.P.
Antonio Álvarez Sánchez. Arquitecto – LEONOR ZUHEROS CRESPO. ABOGADA –

INDICE GENERAL

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

II. ANEXO A LAS NORMAS URBANISTICAS

III. PLANIMETRIA

ANEXO A LAS NORMAS URBANISTICAS

EXCMO. Ayuntamiento de NIVAR.
EQUIPO REDACTOR: ASITEC S.L. PEDRO MARTIN FERNANDEZ. I.C.C.P.
COLABORADORES: ANTONIO ALVAREZ SANCHEZ. ARQUITECTO - LEONOR ZUHEROS CRESPO. ABOGADA

Índice anexo a las normas urbanísticas

CAPITULO 1. SOBRE LA ADAPACION PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LOUA

ARTÍCULO 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA
ARTÍCULO 2. Documentación de la adaptación parcial

CAPITULO 2. SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACION E INTERPRETACION DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

ARTÍCULO 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.
ARTÍCULO 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.
ARTÍCULO 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes.

CAPITULO 3. SOBRE LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NUCLEO URBANO

ARTÍCULO 6. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano.
ARTÍCULO 7. Identificación de la ordenación estructural.
ARTÍCULO 8. La clasificación y categorías de suelo (OE).
ARTÍCULO 9. Disposiciones sobre vivienda protegida (OE).
ARTÍCULO 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural (OE).
ARTÍCULO 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores del suelo urbanizable (OE).
ARTÍCULO 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE).
ARTÍCULO 13. Elementos y espacios de especial valor (OE).
ARTÍCULO 14. Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos (OE).

CAPITULO 4. SOBRE LOS ESTANDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACION DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE

ARTÍCULO 15. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

CAPITULO 5. SOBRE LA PROGRAMACION Y GESTION DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

ARTÍCULO 16. Programación y gestión de la ordenación estructural.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Alcance del planeamiento aprobado (PA).
Segunda. Interpretación de los conceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA

DISPOSICION DEROGATORIA

Única. Artículos del planeamiento general derogados

CAPITULO 1. SOBRE LA ADAPACION PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA L.O.U.A.

ARTICULO 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA

1.- El presente documento es adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Nivar, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (en adelante LOUA).

2.- De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda.2 de la citada Ley, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

3.- El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA, de conformidad con lo regulado en el Decreto 11/2008 de 22 de enero, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria Justificativa, para las determinaciones objeto de adaptación

ARTICULO 2. Documentación de la adaptación parcial.

La presente adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Nivar a la LOUA, consta de la siguiente documentación:

I.- Memoria Justificativa: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008.

II.- Anexo a las normas urbanísticas, con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, las disposiciones que identifican los artículos derogados del planeamiento general vigente, así como los cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresan las determinaciones resultantes de la adaptación.

III.- Planimetría integrada por los planos del planeamiento vigente, planos de condiciones sobrevenidas y planos de ordenación estructural.

CAPITULO 2. SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACION E INTERPRETACION DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

ARTICULO 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general

1 - El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Nivar aprobada definitivamente conforme al acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada de fecha 28 de Enero de 1.998.

2 - Integran además el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia del instrumento anterior y recogidas en Tabla 1 de la Memoria Justificativa.

3 - Igualmente, forman parte del planeamiento general, con el alcance determinado en la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado y recogido en Tabla 2, de la Memoria Justificativa.

4 - Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedaran innovados por la presente adaptación parcial a la LOUA, en los términos determinados por las presentes Normas Urbanísticas.

ARTICULO 4. Documentación de los instrumentos de la adaptación general vigente

1 - Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 3 de estas Normas Urbanísticas, conservarán como vigente el conjunto de la documentación que los integra como un todo unitario y coherente, hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la LOUA, y ello, sin perjuicio del valor interpretativo de sus determinaciones, que se realizará de modo coherente con lo establecido en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas, y con los contenidos de la Memoria de esta adaptación parcial.

2 - La documentación de la presente adaptación parcial será considerada como un anexo constituido por los documentos descritos en el artículo 2. Dicha documentación se considerará integrada, con carácter complementario o subsidiario, en el conjunto de documentos de los instrumentos de planeamiento general vigentes a los que afecta.

3 - A los efectos de lo regulado en los apartados anteriores la documentación del planeamiento general del municipio queda definida del siguiente modo respecto a la documentación exigible a un Plan General de Ordenación Urbanística:

- Memoria General: integrada por la Memoria Justificativa de esta Adaptación Parcial, y la memoria General del Planeamiento General Vigente, sus modificaciones, y sus documentos anexos. Contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.

- Planos de información, constituidos por los del planeamiento general vigente y sus innovaciones, así como aquellos planos de ordenación que constituyen la base de información de la presente adaptación parcial.

- Planos de ordenación estructural del término municipal y del núcleo de urbano con las determinaciones previstas en la legislación urbanística, recogidos en el documento de adaptación parcial.

- Planos de ordenación completa. La planimetría de ordenación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes serán considerados como integrantes en ella. Para la correcta interpretación de sus determinaciones se estará a lo regulado en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas.

- Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye, además de estas Normas Urbanísticas, las correspondientes al planeamiento general vigente, sus innovaciones y del planeamiento de desarrollo aprobado, que no sean expresamente derogadas o resulten inaplicables por las presentes normas urbanísticas, así como sus Fichas de Planeamiento y Gestión, con las innovaciones contenidas en el Anexo 1 de estas Normas.

- Otros documentos complementarios de las NN.SS.vigentes.

ARTICULO 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes

1 - La interpretación del planeamiento general corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2 - Los distintos documentos del planeamiento general integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos,
en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.

3 - En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:

- La memoria sobre la planimetría.

- La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.

- La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones graficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de estás en los demás planos.

- Las ordenanzas generales sobre las particulares.

4 - En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta adaptación parcial en los capítulos 3 a 5, prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto a los del planeamiento general vigente, estableciéndose para ello, el mismo orden de prelación documental establecido en el apartado anterior, en caso de contradicción entre ellos.

CAPITULO 3. SOBRE LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NUCLEO URBANO

ARTICULO 6. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano

1 - De conformidad con lo regulado en el artículo 10.1.a de la LOUA, la presente adaptación parcial determina en los planos de Clasificación y Categorías del suelo, Ámbitos de Protección y Afecciones, Sistemas Generales y Usos, Densidades y Edificabilidades del suelo urbano y urbanizable, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

2 - Forman parte de la ordenación estructural de las Normas Subsidiarias vigentes, y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en los instrumentos del planeamiento general vigente no adaptados a la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de dicha Ley.

ARTICULO 7. Identificación de la ordenación estructural

1 - Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos que conforman el documento de Adaptación; y en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en el modo que determina esta normativa urbanística.

2 - Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas “(OE)” los artículos, párrafos, o determinaciones que forman parte de la misma.

ARTICULO 8. La clasificación y categorías del suelo (OE)

1 -La Adaptación Parcial, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las clases de suelo, con adscripción de los terrenos a sus categorías, delimitadas en los planos 1.b.1 y 1.b.2.: Clasificación y Categorías del suelo del término municipal y del núcleo urbano, del siguiente modo:

a. <u>Suelo Urbano:</u>

Delimitado conforme a los requisitos señalados por el artículo 45 de la LOUA y artículo 4.1 del Decreto 11/2008 de 22 de enero, e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- El suelo urbano **consolidado** (SUC), que queda ordenado específicamente de modo detallado en la Adaptación y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.

- El suelo urbano **no consolidado** (SUNC) con ordenación detallada incluido en Unidades de Ejecución.

El documento de Adaptación establece donde corresponde la ordenación pormenorizada, y en las fichas de planeamiento y gestión contenidas en el planeamiento vigente para cada área.

b. <u>Suelo No Urbanizable:</u>

Delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por el artículo 46 de la LOUA y artículo 4.3 del Decreto 11/2008 de 22 de enero e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- Especial protección por legislación específica: constituido por los terrenos afectados por la Ley de Vías Pecuarias, por la Ley del Sector Eléctrico, por la Ley de Carreteras y por el Reglamento de Policía sanitaria mortuoria.

- Especial protección por planificación territorial o urbanística.

- Carácter natural o rural: constituido por los terrenos que conforman el resto del suelo no urbanizable del término. Para este suelo es de aplicación directa la normativa del planeamiento vigente en función de su zonificación, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Urbanísticas.

- Hábitat Rural Diseminado

c. <u>Suelo Urbanizable:</u>

Delimitado conforme a los requerimientos del artículo 47 de la LOUA y artículo 4.2 del Decreto 11/2008 de 22 de enero e integrado en esta Adaptación por el suelo adscrito a las siguientes categorías:

- **Ordenado** (SUO), constituido por sectores cuyo planeamiento de desarrollo se encuentra definitivamente aprobado.

- **Sectorizado** (SUS) constituido por sectores sujetos a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales ó Planes Especiales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidos en la Adaptación para cada uno de ellos y en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, y en estas Normas Urbanísticas. Igualmente debe de estar comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente.

- **No Sectorizado** (SUNS), El resto del suelo urbanizable o apto para urbanizar, incluido el suelo urbanizable no programado, se considerará como suelo urbanizable no sectorizado.

Los terrenos incluidos en ámbitos con esta categoría de suelo tienen en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

El Plan de Sectorización, que desarrolla el suelo urbanizable no sectorizado, deberá recoger las determinaciones relativas a la organización de su gestión y, en especial, los plazos máximos para su ordenación detallada, para la ejecución del sector o sectores, y para su edificación.

El contenido urbanístico legal para este tipo de suelo viene desarrollado en el artículo 50. C) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Sobre esta clase de suelo podrá autorizarse actuaciones de interés público cuando concurran los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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 las de naturaleza provisional y en precario 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 costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del Municipio.

En el suelo urbanizable no sectorizado queda expresamente prohibida la implantación de usos definitivos que no sean los propios del suelo no urbanizable y que impidan o dificulten el desarrollo urbanístico posterior, debiendo garantizarse, cuando sea de iniciativa privada, mediante aval bancario aportado junto con el Plan de Sectorización que ascenderá al diez por ciento del coste total de la ejecución de las obras de urbanización del sector, así como al coste total de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que el nuevo desarrollo demande y la ejecución, mejora o refuerzo de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva ordenación, de acuerdo con las certificaciones técnicas expedidas por los organismos competentes, que

deberán ser también aportadas junto con el mencionado Plan de Sectorización.

El Plan de Sectorización deberá asegurar la adecuada inserción de los sectores en la estructura municipal, y principalmente los viarios que las normas contemplen como Sistema General.

Los Sistemas Generales deberán ser coherentes con el territorio y deberán asegurar su correcta funcionalidad, procurando que las edificaciones resultantes del desarrollo tengan el menor impacto medioambiental. Principalmente deberán agruparse en la mayor superficie posible y ubicarse en las zonas más cercanas a otros equipamiento municipales o como límites de suelos no urbanizables.

2 - Las fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, con las innovaciones expresadas en estas Normas Urbanísticas, recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo.

3 - La clasificación y adscripción de la categoría del suelo constituye la división básica de éste a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y deberes de sus propietarios conforme a lo regulado en el artículo 4 a 9 de la Ley 8/2007 del Suelo y artículos 48 a 56 de la LOUA.

ARTICULO 9. Disposiciones sobre vivienda protegida (OE)

1.- Conforme a lo establecido en el articulo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística, no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de Adaptación Parcial.

2.- El Planeamiento de desarrollo que cuente con la obligación legal de destinar parte de su edificabilidad a algún régimen de protección pública deberán establecer la calificación pormenorizada del mismo, señalando las parcelas que queden afectadas.

3.- La determinación y aplicación de los coeficientes de uso y tipología para la calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en la presente adaptación parcial y el planeamiento que lo desarrolle tiene por objeto la equidistribución entre los distintos ámbitos espaciales de reparto y propietarios afectados en cada uno de las cargas que de dicha calificación puedan derivarse.

4.- Los coeficientes de uso y tipología aplicables no podrán contradecir los establecidos en el planeamiento superior, aun cuando sí podrán adecuarlos en los casos previstos en la legislación urbanística motivando su procedencia y proporcionalidad sin disminuir en ningún caso el aprovechamiento objetivo.

5.- La aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública no modificará el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente o la distribución del aprovechamiento entre los sectores o áreas de planeamiento o ejecución.

6.- La concesión de licencias de edificación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública exigirá la previa calificación provisional del proyecto conforme la normativa que resulte de aplicación. La concesión de licencias de primera ocupación para las parcelas destinadas a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública exigirá la previa calificación definitiva de las obras realizadas, según la normativa que resulte de aplicación. De estar construidas las viviendas sujetas a protección y no poder obtener la calificación definitiva por causas imputables al promotor, el Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

7.- De conformidad con el Capítulo III del Título III de la LOUA, el Ayuntamiento y la administración autonómica podrán delimitar áreas de tanteo y retracto que podrán abarcar a todas o parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. El Ayuntamiento podrá exigir que el planeamiento de desarrollo contenga la delimitación de áreas de tanteo y retracto.

8.- Los sectores que no cuentan con ordenación pormenorizada les son exigibles la reserva de vivienda protegida, que deberá ser como mínimo el 30% de la edificabilidad residencial resultante de la ordenación.

9. El coeficiente de homogeneización de la vivienda protegida respecto a la renta libre está justificado en la Memoria y se establece en **0.90**

ARTICULO 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural (OE)

1 - La Adaptación Parcial identifica como ordenación estructural del P.G.O.U., aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiendo con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

2 - Los sistemas de espacios libres y dotaciones anteriores son los identificados en el plano 3: Sistemas Generales.

3 - Los Parques, jardines y espacios libres públicos en el municipio alcanzan la cifra de **7.76 m/2 por habitante**, y están debidamente representados en el plano 3. Sistemas Generales.

ARTICULO 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano y de los sectores del suelo urbanizable (OE)

1 - La Adaptación establece en el plano 4: Usos, Densidades y Edificabilidades globales del suelo urbano y urbanizable la asignación de usos globales, considerando éstos, como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, conforme a la regulación contenida en las NNSS y sus ordenanzas.

2 - En el plano descrito en el apartado anterior y en la memoria justificativa también se establece, según lo exigido en la vigente legislación urbanística para el suelo urbano consolidado, no consolidado y los sectores del suelo urbanizable, la asignación de edificabilidades y densidades globales.

USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

ZONAS HOMOGENEAS	DENOMINACION	SUPERFICIE EN HECTAREAS	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL m2t/m2s	DENSIDAD GLOBAL viviendas/Ha
I	CENTRO URBANO Y ENSANCHES	13,92	RESIDENCIAL	0,90	75
II	ZONA DE VIVIENDAS UNIF. AISLADAS	23,92	RESIDENCIAL	0,45	40
III	P.P. LA POLICARIA	6,66	RESIDENCIAL	0,40	25
IV	TOTOBIO-ALFAGUARA	15,78	RESIDENCIAL	0,40	25
V	P.P. LOS CARACOLILLOS	15,76	RESIDENCIAL	0,40	25
VI	EL CASTILLEJO	3,96	RESIDENCIAL	0,40	25

ARTICULO 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE)

1 - Conforme a lo previsto en el articulo 3.2.e del Decreto 11/2008, y debido a que en el planeamiento general vigente no hay definidas áreas de reparto, en el documento de Adaptación Parcial únicamente se hace corresponder cada sector de Suelo Urbanizable con un área de reparto, quedando reflejadas en plano 4 y en el apartado 3.6 de la Memoria Justificativa. Igualmente, El Suelo Urbanizable No Sectorizado no está incluido en área de reparto.

2 - Se establece para cada sector un parámetro de aprovechamiento medio y en los sectores de uso residencial se completan las determinaciones con el establecimiento de densidad global.

3.- La denominación de “aprovechamiento tipo” de las NN.SS. vigentes tendrá la consideración de “aprovechamiento medio”, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

ARTICULO 13. Elementos o espacios de especial valor (OE)

1 - Conforme a lo regulado en el artículo 10.1.A.g de la LOUA, los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la ordenación estructural. A estos efectos, se consideran elementos de especial protección, los identificados en el plano 2.a. Ámbitos de Protección y Afecciones y en el apartado 3.7 de la Memoria Justificativa.

2. En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección son identificados en su categoría correspondiente, quedando de este modo, integrados en la ordenación estructural del planeamiento resultante de la presente adaptación parcial.

A. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica

VIAS PECUARIAS. Ley 3/1995 de 23 de marzo de vías pecuarias

1ª.- "Cañada Real de Cogollos Vega a Alfacar":

Esta vía pecuaria se encuentra deslindada Por Resolución de 3 de febrero de 2.009, de la Directora General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales de la Consejería de Medio Ambiente, en ella aparece el listado de coordenadas UTM que definen el trazado de la vía pecuaria.

La anchura legal de esta vía pecuaria es de: 75,22 m.

Su dirección es de: NE a SO.

Su longitud deslindada dentro del término es de: 5.658,14 m.

Usos según el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Su descripción y delimitación viene reflejada en el punto 2.5 de la Memoria Justificativa de la Presente Adaptación.

LEY 14/2007, DE 26 DE NOVIEMBRE, DEL PATRIMONIO HISTORICO DE ANDALUCIA.

BIENES PROTEGIDOS.

Según los datos obtenidos en la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía los bienes protegidos y declarados son dos:

Denominación del Bien: Abrigo Cerro de las Higuerillas.
Provincia: GRANADA
Municipio: NIVAR
Régimen de Protección: B.I.C
Estado Administrativo: Inscrito
Tipo de Patrimonio: Inmueble
Boletín Oficial: BOE 29/06/1985
Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipología: Monumento

Denominación del Bien: El Castillejo
Otras Denominaciones: Necrópolis Medieval de Nívar
Provincia: GRANADA
Municipio: NIVAR
Régimen de Protección: B.I.C
Estado Administrativo: Inscrito
Tipo de Patrimonio: Inmueble
Boletín Oficial: BOJA 28/11/2008
Fecha Disposición: 18/11/2008
Tipología: Zona Arqueológica

Sus descripciones y delimitaciones vienen reflejadas en el punto 2.5 de la Memoria Justificativa de la Presente Adaptación.

- **Parque Natural de la Sierra de Huetor,** que además de lo especificado en las NN.SS., se encuentra afectado por el reciente *DECRETO 100/2004, DE 9 DE MARZO, POR EL QUE SE APRUEBAN EL PLAN DE ORDENACION DE LOS RECURSOS NATURALES Y EL PLAN RECTOR DE USO Y GESTION DEL PARQUE NATURAL SIERRA DE HUETOR.*

La normativa de aplicación es la reflejada en el CAPITULO 5. NORMATIVA del Anexo del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de la Sierra de Huétor.
Su descripción y delimitación viene reflejada en el punto 2.5 de la Memoria Justificativa de la Presente Adaptación.

- **Dominio Público hidráulico y zonas de Policía (Rios y Arroyos),** reflejados en el plano correspondiente 1.b.1. Adaptación Término**.**

B. Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística

1. La normativa de aplicación para los suelos no urbanizables de especial protección por planificación territorial será la contenida en la disposición o acto de planificación territorial que corresponda.
2. La normativa de aplicación para los suelos no urbanizables de especial protección por planificación urbanística son las establecidas en los Artículos 89, 90 y 91 de las NNSS.
3. Estas normas se aplicarán sin perjuicio de la aplicación de la normativa común o agraria al mismo ámbito.

En el Plano 1.b.1. Adaptación Parcial. Término Municipal. se refleja el Suelo No Urbanizable de Especial Protección, que es una:

- **CS-9 Sierra de Arana y Cogollos** como consecuencia de la aplicación del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada como Complejos Serranos.

ARTICULO 14. Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos (OE)

1 - Conforme a lo regulado en el artículo 10.1.A.h. de la LOUA, las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección serán las contenidas en las Leyes Sectoriales que afectan a dicho suelo.

2 - Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas en el artículo 52.6 de la LOUA.

CAPITULO 4. SOBRE LOS ESTANDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACION DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE

ARTICULO 15. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable (OE)

1 -Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, en relación al uso global determinado en estas Normas.

2 - Los suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente al momento de la formulación de esta Adaptación Parcial, mantendrán, a los efectos regulados en este artículo, las condiciones de ordenación de las fichas de planeamiento y gestión del planeamiento vigente.

CAPITULO 5. SOBRE LA PROGRAMACION Y GESTION DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

ARTICULO 16. Programación y gestión de la ordenación estructural

1 - A los efectos previstos en el articulo 3.2.g del Decreto 11/2008, sobre la determinación de las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se establece un periodo de vigencia hasta que se concluya la adaptación completa del planeamiento vigente con la redacción del documento de Plan General. Por otra parte, se mantienen las previsiones de programación y gestión recogidos en el planeamiento de desarrollo.

2 - Dichos plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que los dispuso.

3 - El vencimiento de los plazos anteriores permitirá tanto a los ciudadanos e interesados, como a la administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

4.-Una vez aprobado el documento de Adaptación Parcial los plazos de programación y gestión serán los mismos que los establecidos en la Revisión de las Normas Subsidiarias, especialmente indicado en el

CAPITULO II : AMBITO TEMPORAL DE APLICACION: PERIODO DE VIGENCIA, CAUSAS DE MODIFICACION Y REVISION DE LAS NN.SS.

ARTICULOS 4, 5, 6 Y 7 DE LA REVISION DE LAS NN.SS.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado (PA)

1 - A los efectos previstos en el artículo 2 de estas Normas Urbanísticas, se considera “planeamiento aprobado (PA)”al planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general del municipio, que haya sido aprobado definitivamente, y así reconocido en el plano de Clasificación y Categorías del suelo.

2 - Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general, en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada de los sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado, de sistemas generales ejecutados, o de Unidades de Ejecución.

3 - La situación anterior se mantendrá en tanto dichos instrumentos de planeamiento no sean expresamente derogados por el planeamiento general.

SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA

1 - Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda.1 de la LOUA, y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a esta Ley, o se efectúe su Revisión, y sin perjuicio de lo establecido en su Disposición Transitoria Primera.1, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicaran las siguientes reglas:

- Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.

- Todas las disposiciones restantes se interpretaran de conformidad con la LOUA.

DISPOSICION DEROGATORIA

UNICA. Artículos del planeamiento general derogados

Todos aquellos incompatibles con la presente Adaptación Parcial a las Normas Subsidiarias a la L.O.U.A. y los que resulten contradictorios con la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

PLANIMETRIA

Índice Planimetría

1. CLASIFICACION Y CATEGORIAS DEL SUELO

1.a.1. PLANEAMIENTO VIGENTE. TERMINO MUNICIPAL
1.a.2. PLANEAMIENTO VIGENTE. NUCLEO URBANO

1.b.1. ADAPTACION PARCIAL. TERMINO MUNICIPAL
1.b.2. ADAPTACION PARCIAL. NUCLEO URBANO

2. AMBITO DE PROTECCION Y AFECCIONES CONDICIONES SOBREVENIDAS

3. SISTEMAS GENERALES

4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES DEL SUELO URBANO Y DEL SUELO URBANIZABLE