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

MEMORIA JUSTIFICATIVA

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 memoria justificativa

1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACION PARCIAL

1.1. CONCEPTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL
1.2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

2. INFORMACION, ANALISIS Y DIAGNOSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

2.1 PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO
Tabla 1. Planeamiento general vigente en el municipio
Tabla 2. Planeamiento de desarrollo vigente en el municipio
2.2 ACTUACIONES EN SUELO URBANO
Tabla 3. Descripción y grado de desarrollo de áreas de intervención
2.3 ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE
Tabla 4. Descripción y grado de desarrollo de sectores
2.4 SISTEMAS GENERALES
2.5 CONDICIONES SOBREVENIDAS AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

3. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACION

3.1 CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO
Tabla 5. Clasificación del suelo
3.2 DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA
Tabla 6. Reserva de suelo para vivienda protegida
3.3 SISTEMAS GENERALES
Tabla 7. Parques, jardines y espacios libres públicos considerados sistemas generales
Tabla 8. Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos considerados sistemas generales
3.4 USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELO URBANO
Tabla 9. Determinaciones estructurales de las zonas del suelo urbano consolidado
3.5 USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE
Tabla 10. Determinaciones estructurales de los sectores del suelo Urbanizable.
3.6 AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO
3.7 ELEMENTOS Y ESPACIOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN
3.8 PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

4. DOCUMENTACION DE LA ADAPTACION PARCIAL

5. FORMULACION Y APROBACION DEL DOCUMENTO DE ADAPTACION PARCIAL

6. CERTIFICADO DE LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO RELATIVO A LA PARTICIPACION DE ENTIDADES AFECTADAS

1. – CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

1.1. CONCEPTO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

El presente documento es una 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 (LOUA).

Se inscribe en el marco de la disposición transitoria segunda de la LOUA y en la regulación específica que para las Adaptaciones Parciales se recoge en los artículos 1 a 6 del Decreto 11/2008 de 22 de Enero por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la LOUA, tienen consideración de Adaptaciones Parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan el conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha ley El instrumento de Planeamiento general vigente en el municipio está constituido por la Revisión de las Normas Subsidiarias de Nivar, documento aprobado definitivamente el 28 de Enero de 1.998 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, publicándose en el B.O.P. el 19 de Marzo de 1.998.

Completan el planeamiento general vigente el conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia de las NNSS y el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como “planeamiento aprobado” por el documento de Adaptación, y en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas ó sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia del planeamiento general que se quiere adaptar.

La Adaptación parcial se realiza sobre este conjunto de instrumentos del planeamiento, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en el presente documento.

1.2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

La adaptación parcial de los instrumentos de planeamiento general vigentes contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

El documento de adaptación parcial establece, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

a. Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo siguiente.

b. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y del Suelo. A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. La reserva de vivienda protegida 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 trámite de aprobación del documento de adaptación parcial.

c. Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público. Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1. Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A)c).c1) de la Ley 7/2002,

de 7 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

2. Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o 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. A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

d. Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior.

e. Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

f. Señalamiento de los espacios, ámbitos ó elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

g. Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

La adaptación parcial no podrá:

a. Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1

b. Clasificar nuevos suelos como urbanizables.

c. Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3 del Decreto 11/2008.

d. Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.

e. Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.

f. Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

2. – INFORMACIÓN, ANALISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

La información necesaria para definir y justificar las determinaciones del documento de adaptación parcial del planeamiento general vigente se estructura en dos grupos diferenciados:

a. La información principal está constituida por el propio planeamiento urbanístico general, tanto en sus determinaciones como en el grado de ejecución de las mismas.

b. En los artículos 3.2.c. y 4.3 del Decreto 11/2008 se establece que deberán incluirse en las determinaciones contenidas en la adaptación, como suelo no urbanizable de especial protección, o como equipamientos, dotaciones o servicios y espacios libres, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. Por lo tanto, se deben contemplar las aprobaciones en tal sentido realizadas por órganos sectoriales, durante el periodo de vigencia de las NNSS y que afectando al suelo urbanizable, deban ser integradas por imperativo legal, en el planeamiento urbanístico.

2.1.- PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO.

El planeamiento general del municipio lo conforman el documento de **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO** y las **MODIFICACIONES PUNTUALES** aprobadas sobre las mismas. En la tabla 1 se recogen estas figuras de planeamiento general con el número de expediente municipal, las fechas de aprobación y/ó publicación y el contenido de las mismas

Tabla 1: Planeamiento general en el municipio

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTES	APROBACION-PUBLICACION	COMENTARIOS
REVISION NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO	28/01/1998 19/03/1998 BOP	
MODIFICACION NNSS Nº 5 "EL TOTOBIO"	30/12/2002 26/07/2003 BOP	
MODIFICACION NNSS Nº 4 "PLAZA DE LA IGLESIA"	14/11/2008 COM.PROV. (CPTOU) 21/01/2009 BOP	

El planeamiento de desarrollo lo conforman los **PLANES PARCIALES Y LOS PLANES ESPECIALES** redactados sobre áreas ó sectores definidos en las NNSS y que cuentan con aprobación definitiva. En la tabla 2 se recogen estos instrumentos de planeamiento de desarrollo con las fechas de aprobación y/ó publicación y comentarios sobre el grado de cumplimiento del plan.

Tabla 2: Planeamiento de desarrollo del municipio

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTES	APROBACION PUBLICACION	COMENTARIOS
PLAN PARCIAL PP-1 EL TOTOBIO	29/04/1993 PLENO	TOTALMENTE TRANSFORMADO
MODIFICACION PLAN PARCIAL PP-1 EL TOTOBIO	30/12/2002 PLENO 26/07/2003 BOP	MODIFICACION ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
PLAN PARCIAL "LA POLICARIA" DEL SAU-1	27/05/1999 PLENO 23/02/2005 BOP	ORDENACION DETALLADA NO TIENE PROYECTO DE REPARCELACION NO URBANIZADO
MODIFICACION PLAN PARCIAL LA POLICARIA - POLIGONO A SAU-1	28/12/2007 PLENO 13/02/2008 BOP	ORDENACION DETALLADA NO TIENE PROYECTO DE REPARCELACION NO URBANIZADO
PLAN PARCIAL RESIDENCIAL ALFAGUARA - P.P.-2 DEL SAU-3	27/04/2000 PLENO 28/08/2003 BOP	ORDENACION DETALLADA PROYECTO DE REPARCELACION APROBADO URBANIZADO
PLAN PARCIAL "LOS CARACOLILLOS" DEL S.A.U.-3	08/03/2006 PLENO	ORDENACION DETALLADA PROYECTO DE REPARCELACION APROBADO NO URBANIZADO
PLAN PARCIAL DEL SR-1 "EL CASTILLEJO" DEL S.A.U.-2	27/01/2006 PLENO 02/03/2006 BOP	ORDENACION DETALLADA PROYECTO DE REPARCELACION APROBADO NO URBANIZADO

2.2.- ACTUACIONES EN SUELO URBANO.

En las NNSS se delimitan **6 Unidades de Ejecución,** con uso global residencial en la mayoría de ellas, con las siguientes características:

Tabla 3. Descripción y grado de desarrollo de las Unidades de Ejecución.

U.E.	SUP. BRUTA (m2)	USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m2)				CONDICIONES EDIFICABILIDAD					DESARROLLO		OBSERVACIONES	GRADO DE DESARROLLO
				RESID.	VIARIO	E.LIBRES	EQUIP.	APROV. MEDIO (m2/m2)	APROV. (M2)	Nº VIV/Ha	Nº VIVIENDAS	PARCELA MINIMA (m2)	INICIATIVA	SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE		
UE-1	34.680	**residencial**	agrupacion extensiva de viviendas unifam.			5.560	3.680					220	privada	compensacion		Unidad con ordenaión pormenorizada
UE-2	1.880	**residencial**	manzana cerrada									existente/100	privada	compensacion	unidad para reajustar alineaciones	Unidad con ordenaión pormenorizada
UE-3	17.700	**residencial**	agrupacion extensiva de viviendas unifam.			2.620	1.560					220	privada	compensacion		Unidad con ordenaión pormenorizada
UE-4	1.100	**residencial**	manzana cerrada (Casco urb.trad.)			1.100							publica	expropiación	parcialmente ejecutada	Unidad con ordenaión pormenorizada
UE-5	8.040	**residencial**	Equipamiento Comunitario			4.660	2.640						publica	expropiación		Unidad con ordenaión pormenorizada
UE-6	58.800	**residencial**	agrupacion extensiva de viviendas unifam.			4.500	3.000					500	privada	compensacion		Unidad con ordenaión pormenorizada

En la Adaptación Parcial no es posible el cálculo del Aprovechamiento de cada una de las unidades ya que las Normas Subsidiarias sólo indican los parámetros generales indicados en la Tabla 3.

2.3.- ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE.

En las NNSS se delimitan **3 Sectores de Suelo Apto para Urbanizar,** las tres con uso residencial. En cada uno de estos sectores se han delimitado áreas para desarrollar los correspondientes planes parciales.

Mención especial merece el denominado PP-1 “Plan Parcial “El Totobío”, que se incluye como suelo urbano en la Revisión de las Normas Subsidiarias con la indicación que se trata de un plan parcial en desarrollo. En la actualidad dicha zona se encuentra totalmente transformada.

El Resto de Suelo Urbanizable afectado del correspondiente Plan Parcial, con las siguientes características y grado de desarrollo:

Tabla 4: Descripción y grado de desarrollo de Sectores

SECTOR	SUPERFICIE (m2)	USO PREVISTO	TIPOLOGIA EDIFICACION	DENSIDAD MAXIMA	APRO. MEDIO (m2/m2)	PARCELA MINIMA (M2)	EDIFICABILIDAD PORMENORIZADA	ALTURA MAX.	SISTEMA DE ACTUACION	OBSERVACIONES	GRADO DE DESARROLLO	OTRAS OBSERVACIONES
SAU-1												
PP LA POLICARIA - POLIGONO A	50.649	RESIDENCIAL	edif. aislada y adosada	15 viv./Ha	0.284	450/150	0.40 m2/m2 aisl 1.00 m2/m2adosada	2plt 7.0m	compensacion	28/12/2007 PLENO 13/02/2008 BOP	sector ordenado, no reparcelado y no urbanizado	
PP LA POLICARIA - POLIGONO B	11.913	RESIDENCIAL	edif. aislada y adosada	25 viv./Ha	0.30	450/150	0.35 m2/m2 aisl 0.45 m2/m2adosada	2plt 7.0 m	compensacion	27/05/1999 PLENO 23/02/2005 BOP	sector ordenado, no reparcelado y no urbanizado	
SAU-2												
PP EL CASTILLEJO	39.230	RESIDENCIAL	edif. Aislada	14 viv./Ha	0.40	450	0.58 m2/m2 aisl	2plt 7.9 m	compensacion	27/01/2006 PLENO 02/03/2006 BOP	sector ordenado, reparcelado y no urbanizado	AFECTADO POR EL B.I.C. "EL CASTILLEJO" Y SU DELIMITACION SEGÚN DECRETO 500/2008 DE 18 DE NOVIEMBRE DE 2.008 CC-JA
SAU-3												
PP RESID. ALFAGUARA	97.906	RESIDENCIAL	edif. Aislada, adosada y pareada	17 viv./Ha	0.40	450/150/375	0.50 m2/m2 aisl 1.2 m2/m2adosada 0.50 m2/m2 pareadas	2plt 6.50m	compensacion	27/04/2000 PLENO 28/08/2003 BOP	sector transformado, reparcelado y urbanizado	
PP LOS CARACOLILLOS	157.629	RESIDENCIAL	edif. aislada y adosada	25 viv./Ha	0.40	450/150	0.585 m2/m2 aisl 1.167 m2/m2adosada	2plt 7.5m	compensacion	aprobacion def. plan parcial 8/3/2006	sector ordenado, reparcelado y no urbanizado	

2.4.- SISTEMAS GENERALES.

En las Normas Subsidiarias se identifican los sistemas generales atendiendo a la documentación gráfica, a las fichas y a los usos asignados a las dotaciones a obtener con la transformación de las Unidades de Ejecución y de los Sectores recogidos en dichas Normas. Además en el periodo de vigencia de las Normas se ha producido la transformación de bolsas de suelo tal que se ha incrementado la red de sistemas generales con las siguientes intervenciones:

1. Parques, jardines y espacios libres públicos.

-Procedente del Desarrollo de la Modificación Puntual nº 4 de las NN.SS. “Plaza de la Iglesia” se ha obtenido un espacio libre junto a la Iglesia Parroquial con una superficie de 285 m2 para la ampliación de la plaza de la Iglesia, según la Modificación nº 4 Aprobada Definitivamente.

2. Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos pertenecientes a la ordenación estructural, que por sus características superan el ámbito de dotación local.

- Se ha construido en los terrenos destinados a ello en la urbanización “El Totobío” un Colegio de Infantil y Primaria y una pista polideportiva.

2.5.- CONDICIONES SOBREVENIDAS AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

El documento de adaptación incorpora a las determinaciones del planeamiento general vigente las condiciones sobrevenidas derivadas de las distintas legislaciones sectoriales que establecen sus determinaciones sobre el territorio, vinculando las propuestas del planeamiento, y que han tenido una entrada en vigor posterior a la aprobación de las Normas Subsidiarias.

Condiciones sobrevenidas por legislación específica:

LEY 3/1995, DE 23 DE MARZO, DE VIAS PECUARIAS

- Establece que, con el doble objetivo de preservar y ampliar su utilidad, son consideradas bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas. Su destino pueden ser otros usos no ganaderos, siempre que sean compatibles y complementarios.

Las vías pecuarias están sujetas al régimen jurídico que se deriva de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de 21 de julio, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias.

Según el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias realizado por la Dirección General de Ganaderías del Ministerio de Agricultura en 1971, en el actual término municipal de Nivar está reconocida e identificada la siguiente vía pecuaria.

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.

DESCRIPCION DE LA VIA PECUARIA:

Descripción. "Finca rústica, de dominio público según establece la Ley 3/95 de Vías Pecuarias y el Decreto 155/98, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, destinada a los fines y usos que estas normas estipulan, en el Término Municipal de Nívar, provincia de Granada, de forma alargada, con una anchura de setenta y cinco con veintidós metros. Tiene una longitud deslindada de cinco mil seiscientos cincuenta y ocho con catorce metros, la superficie deslindada es de cuarenta y dos hectáreas cincuenta y cuatro áreas y nueve con diecisiete centiáreas, que se conoce como Cañada Real de Cogollos Vega a Alfacar, comenzando en su extremo Noroeste desde el límite de términos de Cogollos Vega y Nívar, en el paraje denominado "Collado de las Minas", enlazando con Cañada Real de la Atalaya del término municipal de Cogollos Vega hasta su extremo Sureste en el límite de términos entre Nívar y Alfacar en el paraje denominado "Sierrecilla del Puerto", donde enlaza con la Cañada Real de la Loma de Jun del término municipal de Alfacar, y que linda:

- Al inicio o al Norte*, con la vía pecuaria Cañada Real de la Atalaya y límite de término municipal de Cogollos Vega.*

- Al final o al Sur, *con la vía pecuaria Cañada Real de la Loma de Jun y límite de término municipal de Alfacar.*

-En la margen izquierda o al Este*, desde el inicio del punto número 1I, hasta el punto número 73I, y de forma consecutiva, con el Término Municipal de Huétor Santillán, Dña María del Carmen y Dña Mercedes Cabrera Castillo, y Miguel Hernaiz Bermúdez de Castro (referencia catastral: Polígono 1 Parcela 17; catastrada en el término municipal de Nívar), Término Municipal de Alfacar, Ayuntamiento de Alfacar (9/34; catastrada en el Término Municipal de Alfacar), Ayuntamiento de Alfacar (9/9003; Camino, catastrada en el Término Municipal de Alfacar) y Ayuntamiento de Alfacar (9/35, catastrada en el Término Municipal de Alfacar).*

-Y en la margen derecha o al Oeste*, desde el inicio del punto número 1D, hasta el punto número 73D14, y de forma consecutiva, con Dña María del Carmen y Dña Mercedes Cabrera Castillo, y Miguel Hernaiz Bermúdez de Castro (referencia catastral: polígono 1 parcela 1), Ayuntamiento de Nívar (1/9001; Camino de Diezma), Dña María del Carmen y Dña Mercedes Cabrera Castillo, y Miguel Hernaiz Bermúdez de Castro (1/2), Ayuntamiento de Nívar (1/9003; Carretera Forestal), Dña María del Carmen y Dña Mercedes Cabrera Castillo, y Miguel Hernaiz Bermúdez de Castro (1/4), Ayuntamiento de Nívar (1/9041; Camino), Dña María del Carmen y Dña Mercedes Cabrera Castillo, y Miguel Hernaiz Bermúdez de Castro (1/17), Ayuntamiento de Nívar (1/9003; Carretera Forestal), Dña María del Carmen y Dña Mercedes Cabrera Castillo, y Miguel Hernaiz Bermúdez de Castro (1/5), Ayuntamiento de Nívar (1/9004; Camino Forestal), Dña María del Carmen y Dña Mercedes Cabrera Castillo, y Miguel Hernaiz Bermúdez de Castro (1/6), Ayuntamiento de Nívar (1/9003; Carretera Forestal), Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (1/9008; Barranco Alfaguara), Sierra de Nívar, S.A. (1/95; Sierra de Nívar), Diputación de Granada (1/9020; GR NE 26) y Sierra de Nívar S.A. (1/101; Sierra de Nívar).*

RELACION DE COORDENADAS U.T.M. DE LA VIA PECUARIA

PUNTO	X (m)	Y (m)
1D	455258,68	4126374,09
2D	455243,10	4126328,40
3D1	455233,36	4126299,70
3D2	455231,06	4126291,35
3D3	455229,73	4126282,79
4D	455217,22	4126153,65
5D	455208,65	4126092,09
6D	455185,54	4126086,29
7D1	455114,39	4126062,70
7D2	455106,30	4126059,49
7D3	455098,64	4126055,37
7D4	455091,51	4126050,39
7D5	455085,00	4126044,62
7D6	455079,20	4126038,14
7D7	455074,19	4126031,03
7D8	455070,03	4126023,39
7D9	455066,78	4126015,32
8D1	455051,79	4125970,84
8D2	455049,36	4125961,80
8D3	455048,07	4125952,53
8D4	455047,94	4125943,17
8D5	455048,98	4125933,86
8D6	455051,16	4125924,76
8D7	455054,46	4125916,00
8D8	455058,82	4125907,71
8D9	455064,17	4125900,03
9D	455091,55	4125865,57
10D	454969,94	4125808,51
11D	454877,59	4125762,97
12D	454786,18	4125717,19
13D	454695,10	4125671,56
14D	454604,08	4125626,37
15D	454512,99	4125581,88
16D	454421,58	4125538,36
17D	454370,27	4125514,59
18D	454276,97	4125480,61
19D	454181,43	4125447,48
20D	454085,01	4125414,90
21D	453988,02	4125381,91
22D	453941,33	4125365,50
23D	453890,40	4125346,90
24D	453837,83	4125319,15
25D	453789,65	4125292,08
26D	453744,32	4125265,11
27D	453699,79	4125237,29
28D	453654,88	4125208,07
29D	453622,62	4125186,74
30D	453613,94	4125184,89
31D1	453587,53	4125189,05
31D2	453578,95	4125189,91
31D3	453570,32	4125189,77
32D	453521,40	4125186,19
33D	453464,30	4125176,06
34D	453372,82	4125142,62
35D	453277,17	4125107,67
36D	453202,09	4125080,60
37D	453151,35	4125064,91
38D	453052,85	4125051,55
39D	453023,64	4125044,64
40D	452996,07	4125033,29
41D	452931,46	4124999,39
42D	452906,54	4124989,41
43D	452865,23	4124970,26
44D	452791,36	4124929,22
45D	452702,72	4124879,44
46D	452632,28	4124841,15
47D	452600,34	4124824,76
48D	452567,67	4124812,18
49D	452496,23	4124790,09
50D	452445,88	4124772,34
51D	452361,16	4124753,53
52D	452221,05	4124722,40
53D	452117,38	4124687,13
54D	452020,83	4124654,35
55D	451943,56	4124628,12
56D	451887,02	4124608,94
57D	451810,76	4124573,61
58D	451692,91	4124554,76
59D1	451565,76	4124522,97
59D2	451556,47	4124520,00
59D3	451547,64	4124515,85
60D	451476,98	4124476,83
61D1	451391,56	4124416,41

61D2	451385,49	4124411,63
61D3	451379,95	4124406,26
61D4	451374,98	4124400,34
62D	451343,67	4124358,90
63D	451292,88	4124290,36
64D	451265,88	4124253,91
65D	451195,59	4124177,16
66D	451126,27	4124156,52
67D	451029,26	4124111,40
68D	450957,72	4124078,13
69D	450878,39	4124069,75
70D1	450824,63	4124064,04
70D2	450815,37	4124062,46
70D3	450806,38	4124059,75
70D4	450797,80	4124055,93
71D1	450785,17	4124049,34
71D2	450777,54	4124044,77
71D3	450770,51	4124039,33
71D4	450764,16	4124033,11
72D	450676,98	4123936,71
73D1	450640,74	4123898,10
73D2	450634,93	4123891,09
73D3	450630,00	4123883,44
73D4	450626,04	4123875,25
73D5	450623,09	4123866,64
73D6	450621,20	4123857,73
73D7	450620,41	4123848,67
73D8	450620,71	4123839,57
73D9	450622,11	4123830,58
73D10	450624,59	4123821,82
73D11	450628,10	4123813,42
73D12	450632,61	4123805,51
73D13	450638,03	4123798,21
73D14	450644,23	4123791,69
1I	455328,18	4126344,84
2I	455314,31	4126304,18
3I	455304,60	4126275,54
4I	455291,94	4126144,83
5I1	455283,15	4126081,72
5I2	455281,40	4126072,98
5I3	455278,63	4126064,50
5I4	455274,87	4126056,42
5I5	455270,18	4126048,83
5I6	455264,63	4126041,85
5I7	455258,29	4126035,58
5I8	455251,25	4126030,10
5I9	455243,62	4126025,50
5I10	455235,49	4126021,83
5I11	455226,98	4126019,14
6I	455206,57	4126014,01
7I	455138,06	4125991,30
8I	455123,07	4125946,82
9I1	455150,45	4125912,35
9I2	455155,64	4125904,95
9I3	455159,90	4125896,98
9I4	455163,17	4125888,56
9I5	455165,41	4125879,80
9I6	455166,59	4125870,84
9I7	455166,68	4125861,80
9I8	455165,68	4125852,82
9I9	455163,62	4125844,02
9I10	455160,51	4125835,53
9I11	455156,41	4125827,48
9I12	455151,38	4125819,97
9I13	455145,48	4125813,13
9I14	455138,80	4125807,04
9I15	455131,44	4125801,79
9I16	455123,50	4125797,47
10I	455002,55	4125740,72
11I	454911,06	4125695,61
12I	454819,86	4125649,94
13I	454728,67	4125604,25
14I	454637,31	4125558,89
15I	454545,66	4125514,13
16I	454453,56	4125470,28
17I	454399,00	4125445,00
18I	454302,16	4125409,73
19I	454205,79	4125376,32
20I	454109,16	4125343,66
21I	454012,60	4125310,81
22I	453966,70	4125294,69
23I	453921,00	4125278,00
24I	453873,82	4125253,09
25I	453827,31	4125226,96
26I	453783,48	4125200,88
27I	453740,23	4125173,86
28I	453696,13	4125145,17
29I1	453664,10	4125123,99
29I2	453655,99	4125119,33
29I3	453647,36	4125115,71
29I4	453638,36	4125113,19
30I1	453629,68	4125111,33
30I2	453620,59	4125109,96

30I3	453611,39	4125109,71
30I4	453602,23	4125110,59
31I	453575,81	4125114,75
32I	453530,74	4125111,45
33I	453483,93	4125103,15
34I	453398,65	4125071,97
35I	453302,83	4125036,97
36I	453225,97	4125009,25
37I	453167,63	4124991,21
38I	453066,59	4124977,50
39I	453046,76	4124972,81
40I	453027,92	4124965,06
41I	452963,00	4124931,00
42I	452936,37	4124920,33
43I	452899,36	4124903,17
44I	452828,04	4124863,55
45I	452739,11	4124813,60
46I	452667,41	4124774,63
47I	452631,11	4124756,01
48I	452592,33	4124741,07
49I	452519,85	4124718,66
50I	452466,61	4124699,89
51I	452377,46	4124680,10
52I	452241,38	4124649,86
53I	452141,61	4124615,92
54I	452045,00	4124583,13
55I	451967,74	4124556,90
56I	451915,00	4124539,00
57I1	451842,38	4124505,36
57I2	451832,72	4124501,66
57I3	451822,64	4124499,33
58I	451708,00	4124481,00
59I	451584,00	4124450,00
60I	451517,00	4124413,00
61I	451435,00	4124355,00
62I	451403,90	4124313,83
63I	451353,31	4124245,57
64I	451324,00	4124206,00
65I1	451251,06	4124126,35
65I2	451245,26	4124120,67
65I3	451238,88	4124115,64
65I4	451232,00	4124111,34
65I5	451224,69	4124107,79
65I6	451217,05	4124105,06
66I	451153,00	4124086,00
67I	451060,98	4124043,20
68I1	450989,44	4124009,93

68I2	450981,76	4124006,85
68I3	450973,79	4124004,65
68I4	450965,62	4124003,33
69I	450886,29	4123994,94
70I	450832,58	4123989,24
71I	450819,95	4123982,65
72I	450732,31	4123885,75
73I	450695,60	4123846,63
1C	455258,68	4126374,09
2C	455258,68	4126374,09
3C	455258,68	4126374,09
17C	450644,91	4123792,43
18C	450666,08	4123815,17
19C	450694,52	4123845,47

LEY 54/1997, DE 27 DE NOVIEMBRE, DEL SECTOR ELECTRICO Y REAL DECRETO 1955/2000, DE 1 DE DICIEMBRE

- La Ley determina la servidumbre de paso de energía eléctrica como servidumbre legal y el Decreto regula las actividades y transporte, distribución, comercialización suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

LEY 8/2001, DE 12 DE JULIO, DE CARRETERAS DE ANDALUCIA

- Regula el dominio público viario de la red de carreteras de Andalucía, determinando su titularidad y estableciendo los procesos de planificación, proyección, construcción, financiación, conservación y explotación del mismo, así como las normas sobre su uso, protección y defensa.

En cuanto a la línea de edificación, según la Ley de Carreteras de Andalucía, será:

Dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de 25 (25 m) metros, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

En el término municipal de Nivar existen 2 carreteras:

- **GR-3424**: CARRETERA DE GRANADA A COGOLLOS VEGA

Se inicia en Granada y finaliza en Cogollos Vega (Instituto), con una longitud de 11 Km. La señalización es vertical y horizontal.
El tipo de firme es aglomerado con plataforma y calzada de anchura variable. Su estado de conservación es bueno.
Tanto la titularidad como la conservación le corresponden a la Excma. Diputación Provincial de Granada.

- **GR-3101**: CARRETERA DESDE GR-3424 HASTA A-92 (PUERTO LOBO)

Se inicia en la carretera GR-3424 y finaliza en la A-92 (Puerto Lobo), con una longitud de 7.60 Km. La señalización es vertical y horizontal.
El tipo de firme es aglomerado con plataforma y calzada de anchura variable. Su estado de conservación es bueno.

Tanto la titularidad como la conservación le corresponden a la Excma. Diputación Provincial de Granada.

- Las protecciones en las carreteras se establecen en cuatro zonas:

1. Zona de dominio público, constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m de anchura en autopistas y vías rápidas, y de 3 m en el resto de las carreteras.
2. Zona de servidumbre, corresponde a dos franjas de terreno a ambos lados de las carreteras delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 m en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 m en el resto de las carreteras.
3. Zona de afección, constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas exteriores a las aristas de al explanación a una distancia de 100 m en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 m en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
4. Línea de límite de edificación, a ambos lados de las carreteras desde la cual, y hasta la carretera, queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, 50 m en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 25 m en el resto

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

En el municipio de Nivar se localizan los siguientes elementos del patrimonio histórico:

IGLESIA DEL SANTO CRISTO DE LA SALUD

TEXTO INTEGRO INCLUIDO EN EL APARTADO A.7.1. DEL PATRIMONIO HISTORICO ARTISTICO DE LA REVISION DE LAS NN.SS. DE NIVAR - 1998

> *"En este aspecto destaca la Iglesia Parroquial del Santo Cristo de la Salud, que conserva documentos del siglo XVI y muestra una sucesión de estilos que hace difícil su posible enclave en una estética determinada. En el interior de la misma existen una serie de tumbas, pertenecientes a los hidalgos y nobles que debieron repoblar estas tierras a raiz de la Reconquista y cuyas familias permanecieron en la zona hasta el siglo pasado.*

INFORMACION COMPLEMENTARIA

Hay nueve imágenes que destacan:

- Virgen del Rosario
- Nuestro Padre Jesús
- Virgen de los Dolores
- La Inmaculada
- San Juan
- Santa Gertrudis
- El Corazón de Jesús
- Santo Cristo de la Salud

El Santo Cristo de la Salud es el patrón del pueblo, se sitúa en el altar mayor y es del estilo de Pablo de Rojas. El altar es del estilo neoclásico, muy sencillo y decorado con calizas y planchas de falsa ágata

En la fachada de la Iglesia, aparece la siguiente inscripción:

> *"Se puso la primera piedra esta iglesia día 28 de septiembre del año pasado de 1779 reinando D. Carlos III y de su real orden gobernando la Silla apostólica N.M.S.P. Pío VI siendo arzobispo de Granada el ilustrísimo s. D. Jerónimo de Velarde y Sola y se concluyó el día 8 de mayo del año de 1781"*

Se trata de un templo de estilo neoclásico levantado sobre las ruinas del que en 1755 había sido destruido por el famoso 'terremoto de Lisboa'. Las obras fueron patrocinadas por el rey Carlos III, cuyo escudo real se luce en el frontispicio de la iglesia. Dedicada ahora al Santo Cristo de la Salud, antes tuvo como titular a Santa Anta.

ACUEDUCTO DE NIVAR

Incluido en el listado para la Inscripción Genérica Colectiva de Yacimientos Arqueológicos de Andalucia.

Delimitación:

ID	UTM_X	UTM_Y
1	448.816	4.123.866
2	449.037	4.124.748
3	449.065	4.124.727
4	449.011	4.124.677
5	448.993	4.124.718
6	448.968	4.124.734

Justificación de la delimitación:

La delimitación se ha realizado en base a los restos que aún se conservan emergentes y las zonas colindantes no urbanizadas.

Descripción:

Se trata de un acueducto o canalización de tres metros de altura y uno de grosor realizado en mampostería de cal grasa y sillares en la parte superior por la que se conduce el agua. Actualmente sólo se conservan unos dos metros de longitud. Aparentemente se trata de una construcción de época romana, localizándose en su entorno restos de tegulae y fragmentos de sigillatta, que pueden ser fechados en los siglos III y IV d.C.

Delimitación catastral:

Manzana 91470

Parcela 01, 02, 23, 27, 28, 30 y 31

ABRIGO DEL CERRO DE LAS HIGUERILLAS

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

El abrigo con pinturas rupestres del "Cerro de las Higuerillas" forma parte de un expediente de delimitación de abrigos y cuevas con pinturas rupestres que ha sido objeto de una actividad puntual de estudio y documentación gráfica en el año 2006 dirigida por D. Miguel Soria Lerma y que está inscrito en el Catálogo de bienes protegidos del Ministerio de Cultura y en el catalogo de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Coordenadas UTM de la Zona Arqueológica

1	450.890	4.124.017
2	450.771	4.123.994
3	450.871	4.123.961
4	451.031	4.123.932
5	451.115	4.123.949
6	451.094	4.124.018

Coordenadas UTM del Entorno de la Zona Arqueológica

1	450.525	4.123.886
2	450.692	4.124.187
3	450.952	4.124.323
4	451.262	4.124.246
5	451.377	4.124.000
6	451.266	4.123.778
7	450.809	4.123.733

EL CASTILLEJO

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

ANEXO DEL DECRETO 500/2008, DE 18 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE INSCRIBE EN EL CATALOGO GENERAL DEL PATRIMONIO HISTORICO ANDALUZ COMO BIEN DE INTERES CULTURAL, CON LA TIPOLOGIA DE ZONA ARQUEOLOGICA, EL YACIMIENTO ARQUEOLOGICO DENOMINADO EL CASTILLEJO, EN NIVAR Y GÜEVEJAR (GRANADA)

I. Denominación.

Principal: El Castillejo.

Secundaria: Necrópolis Medieval de Nívar.

II. Localización.

Provincia: Granada.

Municipio: Nívar y Güevéjar.

III. Descripción del Bien.

El yacimiento arqueológico denominado El Castillejo se ubica justo entre los términos municipales de Nívar y Güevéjar. En éste se ha realizado una serie de actividades arqueológicas enmarcadas dentro de una intervención puntual. La actuación ha consistido en un estudio y documentación de las estructuras localizadas en los perfiles realizados anteriormente a la actividad arqueológica. Por otro lado se acometió una prospección geofísica cuyo objeto era el estudio de las estructuras, así como una prospección superficial de carácter extensivo para detectar el máximo número posible de restos arqueológicos pertenecientes al yacimiento. Se complementaron estas actividades con la realización de dos sondeos estratigráficos.

Los resultados obtenidos han permitido localizar a grandes rasgos tres grandes ámbitos: hábitat, necrópolis y área de almacenamiento. En la zona de hábitat se pueden reconocer a su vez diversos sectores. Una primera zona de viviendas, que se caracteriza por su origen y desarrollo en época tardoantigua pero con perduraciones en época emiral. Los datos registrados indican que se trata del sector más extenso del yacimiento, que permanece fundamentalmente rodeado de espacios funerarios.

El segundo ámbito de poblamiento también se inicia en época tardoantigua, pero cuenta con una fase posterior que se circunscribe exclusivamente a los siglos X al XII. En un primer momento los investigadores lo interpretan como una ampliación del asentamiento ya citado. Las cronologías islámicas vienen refrendadas por la abundancia de cerámica de dicha datación que constatan la importante ocupación durante esta época.

La última zona de viviendas se ciñe exclusivamente a los siglos X-XII, ubicándose en concreto sólo en el sector occidental del yacimiento. Este hecho se ha constatado claramente en uno de los sondeos, así como en el análisis de las estructuras conservadas en los perfiles y la prospección arqueológica superficial realizada.

Se pueden observar diferentes técnicas constructivas en el yacimiento; son frecuentes los muros de mampostería de piedra caliza, mientras que también se han detectado otros construidos con ripios y trabados con mortero.

En principio se han detectado una serie de silos muy próximos entre sí, también en la zona oeste, sin que haya existencia de otro tipo de estructuras asociadas directamente a las viviendas. Su función sería la de almacenamiento, probablemente de cereales, dado que se han encontrado algunos restos carbonizados.

Por último el espacio funerario documentado se puede dividir en tres necrópolis. En los sondeos se observa que algunos de estos ámbitos, correspondientes a época tardía, posteriormente se ocupan por zonas domésticas a partir del siglo X. La primera necrópolis, que es la que se ha conocido tradicionalmente, se compone de doce tumbas, fundamentalmente excavadas en la roca caliza, de planta oval y cubiertas mediante una laja de piedra. Normalmente la orientación de los enterramientos es con la cabeza hacia el oeste.

El segundo ámbito funerario es el más extenso, aunque de una densidad no muy alta, localizándose hasta la fecha un total de quince enterramientos de época tardoantigua, dos de los cuales muestran claramente que los individuos han sido colocados en decúbito supino. La orientación se conoce en cuatro casos: dos de ellos están orientados al oeste, mientras que en los otros la orientación está entre el sur y el oeste.

La tercera necrópolis es un espacio más reducido al documentarse por ahora sólo dos enterramientos, ambos colocados en decúbito supino y con la cabeza orientada al oeste.

La dificultad en el estudio de los espacios funerarios es la ausencia de ajuar, esencial para datar las tumbas. El problema es que en el espacio temporal en el que se desarrolla este yacimiento es frecuente la escasez de este tipo de material por lo que las dataciones se tienen que realizar más por la posición de los enterramientos (como ejemplo citar que en época islámica es habitual la orientación hacia la Meca). En un futuro se podrá concretar más este panorama con cronologías absolutas mediante análisis antropológicos, polínicos, etc.

En cuanto a la cerámica se refiere, esta ha permitido situar la fase más antigua del yacimiento en el siglo VI, detectándose su fase más reciente en el siglo XII. De la primera etapa son características las ollas de borde vuelto, así como la cerámica en general con decoración incisa; es frecuente también la presencia de

tégulas. En cambio, del período islámico son comunes las cerámicas vidriadas, en este caso sobre todo ataifores con vedrío melado.

IV. Delimitación de la Zona Arqueológica.

El yacimiento arqueológico se ha delimitado según los resultados obtenidos en las intervenciones arqueológicas ya citadas. El área delimitada puede describirse en sentido de las agujas del reloj desde el punto de la esquina noreste de las instalaciones polideportivas del municipio de Nívar. Desde este punto, la delimitación sigue el perfil dejado por su construcción, que ha producido una modificación considerable de la pendiente original donde se pueden apreciar aún restos de enterramientos pertenecientes a la segunda de las necrópolis. Siguiendo las instalaciones deportivas la delimitación llega hasta el camino existente y abierto por las obras de construcción de los viales, que es bordeado en una longitud de aproximadamente 210 metros, para girar hacia el sur e incluir el saliente que coincide con la curva de nivel, a partir de donde se produce un fuerte desnivel.

Desde este punto la delimitación vuelve a girar en dirección noroeste hasta el camino anteriormente mencionado para, una vez llegado a él, volver a modificar su dirección hacia el suroeste haciendo un arco suave para incluir las parcelas donde la prospección arqueológica ha detectado producciones cerámicas tardoantiguas, fundamentalmente ollas de borde vuelto, fragmentos con incisiones a peine y tégulas, así como producciones de los siglo X-XII.

Desde este punto, el límite norte queda claramente marcado por la propia topografía del cerro, con una pendiente muy acusada, quedando así la zona delimitada circunscrita a la base del mismo hasta llegar a un punto en el que la delimitación gira hacia el este, ascendiendo de cota y buscando cerrar las laderas de la peña, describiendo un suave arco hasta la línea divisoria entre los términos municipales de Nívar y Güevéjar, volviendo al punto de partida, tomado en las instalaciones deportivas del municipio de Nívar.

La Zona Arqueológica de El Castillejo de Nívar queda delimitada mediante un área poligonal, siendo sus lados los límites de la misma y teniendo como vértices las coordenadas UTM que constan en el expediente de protección. Las parcelas afectadas por la delimitación son las siguientes:

Término municipal de Güevéjar.

Polígono 3:

Parcialmente: 95, 96, 97, 101, 102, 103, 105, 106, 107, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 124, 125, 126, 127, 128, 130, 132 y 9005.

Totalmente: 122 y 123.

Término municipal de Nívar.

Manzana 81379:

Totalmente: 01.

Manzana 83384:

Parcialmente: 01, 02 y 03.

Totalmente: 04 y 05.

Manzana 86401:

Parcialmente: 11, 12, 13, 14 y 15.

BO-SAU2.

Polígono 4:

Parcialmente: 143, 146, 154, 155 y 9008.

V. Delimitación del entorno.

La delimitación del entorno de la Zona Arqueológica queda justificada por la conformación topográfica del cerro, donde se localiza el yacimiento arqueológico, que se configura como un elemento relevante que sobresale en el paisaje. Se trata de un paisaje, en general, libre de edificaciones contemporáneas, donde se observan unas pendientes pronunciadas, identificándose en éste una serie de elementos tanto antrópicos (caminos y acequias), como naturales (peñas y cumbres) que delimitan claramente este espacio en el que se ubican los restos arqueológicos, y que permiten obtener unas visuales inmejorables del yacimiento.

El entorno parte del actual camino del cementerio donde se bifurca con el camino de Güevéjar, incluyendo las instalaciones deportivas de Nívar situadas en la zona nordeste del asentamiento. Este espacio quedaba englobado dentro de la segunda de las necrópolis y es posible que en algunos puntos aún queden estructuras de carácter funerario.

La línea de delimitación continúa hacia el brazal de la acequia que corre en dirección suroeste, discurriendo paralela al Camino Viejo de Granada. Esta acequia, considerada como elemento representativo del paisaje y en cierto sentido delimitador de espacios, es tomada como límite del entorno en unos 680 metros hasta el paraje denominado Hoya de la Barea, donde quiebra en dirección oeste realizando un suave arco hasta un camino rural existente en el municipio de Güevéjar que es tomado como nuevo elemento delimitador, por lo que se engloban los elementos topográficos más representativos que se pueden relacionar desde el punto de vista visual con el yacimiento. A partir de aquí se dirige en dirección nordeste para cambiar en dirección sureste en las cercanías de la vereda de Nívar hasta tomar de nuevo el camino del cementerio de Nívar para finalizar en el punto de partida.

El espacio delimitado como entorno queda conformado mediante un área poligonal, siendo sus lados los límites de la misma y teniendo como vértices las coordenadas UTM que constan en el expediente. Las parcelas afectadas por la delimitación del entorno son las siguientes:

Término municipal de Güevéjar.

Polígono 3:

Parcialmente: 83, 84, 85, 94, 95, 96, 97, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 112, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133 y 9005.

Término municipal de Nívar.

Manzana 83384:

Parcialmente: 01, 02 y 03.

Manzana 86401:

Parcialmente: 11, 12, 13, 14 y 15.

Manzana 86403:

Parcialmente: 17.

BO SAU-2.

Polígono 4:

Parcialmente: 143, 146, 153, 154, 155, 156, 9004 y 9008.

Totalmente: 136, 137 y 142.

La cartografía base utilizada en la delimitación del Bien y su entorno ha sido el Mapa Topográfico de Andalucía, escala 1:10.000, 1995, así como la Cartografía catastral urbana y rústica digital de 2008 servida mediante el servicio WMS de la Oficina Virtual del Catastro, Dirección General del Catastro, Ministerio de Economía y Hacienda.

Coordenadas UTM de la Zona Arqueológica

ID	X_UTM	Y_UTM
1	448220	4124028
2	448248	4124020
3	448246	4124005
4	448257	4123999
5	448266	4124004
6	448275	4124031
7	448287	4124059
8	448293	4124068
9	448307	4124071
10	448334	4124096
11	448348	4124112
12	448375	4124130
13	448432	4124106
14	448457	4124093
15	448498	4124076
16	448531	4124057
17	448544	4124046
18	448540	4124039
19	448522	4124023
20	448511	4124009
21	448492	4123979
22	448468	4123954
23	448504	4123934
24	448492	4123914
25	448492	4123897
26	448486	4123880
27	448473	4123859
28	448456	4123841
29	448448	4123831
30	448448	4123817
31	448438	4123799
32	448422	4123782
33	448394	4123766
34	448372	4123752
35	448361	4123738
36	448358	4123727
37	448361	4123705
38	448370	4123680
39	448372	4123666
40	448360	4123650
41	448343	4123626
42	448330	4123619
43	448317	4123614
44	448310	4123603
45	448302	4123590
46	448287	4123579
47	448274	4123582
48	448263	4123596
49	448251	4123615
50	448237	4123619
51	448221	4123617
52	448207	4123603

53	448190	4123580
54	448175	4123561
55	448168	4123547
56	448165	4123528
57	448165	4123492
58	448165	4123475
59	448134	4123468
60	448089	4123466
61	448042	4123474
62	447993	4123503
63	447969	4123527
64	447964	4123551
65	447957	4123579
66	447949	4123600
67	447932	4123644
68	447931	4123663
69	447929	4123702
70	447921	4123755
71	447947	4123783
72	447988	4123826
73	447988	4123825
74	447995	4123832
75	448029	4123861
76	448076	4123903
77	448108	4123931
78	448140	4123961
79	448162	4123994
80	448176	4124011
81	448198	4124027
82	448220	4124028
83	448393	4124080
84	448291	4123891
85	448286	4123880
86	448259	4123892
87	448213	4123895
88	448170	4123880
89	448152	4123870
90	448145	4123838
91	448134	4123816
92	448126	4123791
93	448111	4123774
94	448078	4123762
95	448076	4123763
96	448037	4123766
97	448003	4123766
98	447986	4123755
99	447985	4123733
100	447987	4123730
101	448003	4123702
102	448015	4123658
103	448024	4123651
104	448037	4123640
105	447987	4123601
106	448000	4123582
107	448024	4123564
108	448060	4123564

109	448093	4123571
110	448102	4123573
111	448115	4123567
112	448130	4123591
113	448160	4123567
114	448200	4123617
115	448198	4123649
116	448206	4123705
117	448224	4123728
118	448269	4123677
119	448321	4123673
120	448328	4123716
121	448328	4123719
122	448319	4123725
123	448317	4123764
124	448291	4123791
125	448343	4123845
126	448387	4123860
127	448417	4123946
128	448410	4123953
129	448378	4123972
130	448365	4123979
131	448375	4124010
132	448389	4124007
133	448410	4124036
134	448427	4124065
135	448430	4124085
136	448428	4124093
137	448428	4124095
138	448393	4124080

Coordenadas UTM del Entorno de la Zona Arqueológica

ID	*X_UTM*	*Y_UTM*
1	448428	4124093
2	448430	4124085
3	448427	4124065
4	448410	4124036
5	448389	4124007
6	448375	4124010
7	448365	4123979
8	448378	4123972
9	448410	4123953
10	448417	4123946
11	448387	4123860
12	448343	4123845
13	448291	4123791
14	448317	4123764
15	448319	4123725
16	448328	4123719
17	448328	4123716
18	448321	4123673
19	448269	4123677
20	448224	4123728
21	448206	4123705

22	448198	4123649
23	448200	4123617
24	448160	4123567
25	448130	4123591
26	448115	4123567
27	448102	4123573
28	448093	4123571
29	448060	4123564
30	448024	4123564
31	448000	4123582
32	447987	4123601
33	448037	4123640
34	448024	4123651
35	448015	4123658
36	448003	4123702
37	447987	4123730
38	447985	4123733
39	447986	4123755
40	448003	4123766
41	448037	4123766
42	448076	4123763
43	448078	4123762
44	448111	4123774
45	448126	4123791
46	448134	4123816
47	448145	4123838
48	448152	4123870
49	448170	4123880
50	448213	4123895
51	448259	4123892
52	448286	4123880
53	448291	4123891
54	448393	4124080
55	448428	4124095
56	448428	4124093

DECRETO 95/2001, REGLAMENTO DE POLICIA SANITARIA MORTUORIA

- En el artículo 40 se establece que las diferentes figuras de planeamiento urbanístico de Andalucía deberán ajustarse, en el momento de su revisión, a las normas sobre el emplazamiento de cementerios prevista por este Reglamento.

- El artículo 39 contiene los requisitos de emplazamiento de los cementerios:

1. Alrededor del suelo destinado a cementerio se establecerá una zona de protección de 50 m de anchura, libre de toda construcción que podrá ser ajardinada.

2. A partir del recinto de esta primera zona de protección se establecerá una segunda zona, cuya anchura mínima será de 200 m, que no podrá destinarse a uso residencial.

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.

El Parque Natural Sierra de Huétor fue declarado como espacio natural protegido por la Ley 2/1989, de 18 de julio, *por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección*.

El citado Parque Natural se encuentra localizado en el centro de la provincia de Granada, próximo al Parque Nacional y Natural de Sierra Nevada, tiene una superficie de 12.128 hectáreas y comprende terrenos de los términos municipales de Alfacar, Víznar, Beas de Granada, Cogollos Vega, Diezma, Nívar y Huétor Santillán, siendo este último el que mayor superficie aporta.

Está formado por un conjunto de sierras donde alternan importantes elevaciones montañosas, estrechos barrancos, tajos, calares y arroyos, que forman un relieve muy complejo debido a la naturaleza caliza del terreno. Esto junto con la abundante vegetación configura un espacio de bellos paisajes.

La mayor parte del terreno está cubierto por masas arboladas, que cumplen una importante función en la conservación del suelo y su protección frente a la erosión. El medio acuático es uno de los hábitats de especial interés en la Sierra de Huétor, por la presencia de un amplio

grupo de invertebrados acuáticos de los que destacan varios endemismos y la presencia del cangrejo de río autóctono (*Austropotamobius pallipes*).

La presencia en esta zona de tipos de hábitats naturales y de hábitats de especies descritos en la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo de 1992, *relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres,* ha supuesto la inclusión de este Parque Natural en la propuesta de la Comunidad Autónoma de Andalucía de Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), al objeto de que forme parte de la red ecológica europea "Natura 2000" instaurada por la citada Directiva.

Mediante el Decreto 123/1994, de 31 de mayo, se aprobaron el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, con una vigencia de ocho años, y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra de Huétor, con una vigencia de cuatro años, que fue prorrogada por un plazo de cuatro años a través del Decreto 73/2000, de 21 de febrero.

En cumplimiento de los artículos 13 y 18 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, se procede a través de este Decreto a aprobar el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra de Huétor, documentos que se adaptan a las nuevas circunstancias ambientales y socioeconómicas que caracterizan el Parque Natural, así como al nuevo marco normativo y directrices políticas que, en materia de medio ambiente, se vienen desarrollando en el ámbito internacional y en el de la Unión Europea.

En cuanto al procedimiento seguido, los citados Planes han sido elaborados por la Consejería de Medio Ambiente, informados por el Comité de Acciones para el Desarrollo Sostenible, la Junta Rectora del Parque Natural, y el órgano competente en materia urbanística, sometidos a los trámites de audiencia a los interesados, información pública y consulta de los intereses sociales e institucionales implicados, incluidas las Corporaciones Locales, y de las asociaciones que persiguen el logro de los principios establecidos en el artículo 2 de la Ley 4/1989, de 27 de marzo. Cumplidos los demás trámites previstos en la Ley, han sido elevados al Consejo de Gobierno para su aprobación.

Por otra parte, los avances tecnológicos permiten disponer actualmente de nuevos productos cartográficos que ofrecen una visión más actualizada y detallada de la realidad territorial y de los diferentes elementos que la constituyen. Por ello, y con la pretensión de contribuir a la seguridad jurídica en cuanto a la delimitación territorial del Parque Natural Sierra de Huétor, mediante el presente Decreto se precisan literaria y gráficamente los límites del citado Parque Natural establecidos en la Ley 2/1989, de 18 de julio.

El término municipal de Nívar dispone dentro del parque una superficie de 690.54 hectáreas, estando clasificados la mayor parte como Monte consorciado o conveniado con particulares.

Casi todo el terreno que se engloba en el actual Parque Natural ya quedó recogido en 1987 como suelo de especial protección bajo la categoría de Complejo Serrano de Interés Ambiental, con el nº 9 (Sierra

de Arana y Cogollos) del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios Protegidos de la Provincia de Granada. Esto ya venía recogido en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Nívar aprobadas definitivamente en el año 1998.

En el plano de ZONIFICACION del Plan vienen recogidas las zonas con algún tipo de regulación, quedando Nívar integrada en la zona B1. Zonas de Regulación Especial. Áreas de interés geológico y entomológico, y en la zona B2. Zonas de Regulación Especial. Terrenos Forestales. La delimitación de dichas áreas queda reflejado en el Plano de Afecciones y Adaptación incluidos dentro de esta Adaptación Parcial de las NN.SS. de Nívar.

ZONAS DE REGULACION ESPECIAL. B

Estas zonas presentan un valor ambiental alto, con aprovechamientos existentes diversos, principalmente primarios y vinculados a recursos renovables. La acción humana ha permitido la conservación de valores ambientales importantes. Deben regularse las actuaciones para que dichos valores se mantengan, y en lo posible, se incrementen.

Como criterios básicos de la gestión se establecen el aprovechamiento sostenible de los recursos y la multifuncionalidad de los espacios forestales.

Los objetivos son la conservación de la biodiversidad, el mantenimiento de las formaciones forestales y su evolución hacia etapas sucesionales avanzadas, la obtención de aprovechamientos y la lucha contra la erosión. Asimismo, la recuperación de la áreas degradadas por incendios u otras causas.

Se establecen como usos y actividades compatibles la investigación científica, la educación ambiental y el uso público controlados, los aprovechamientos agrícolas, ganaderos y forestales, siendo la directriz básica a seguir que dichos usos y actividades sean compatibles con los objetivos de conservación y lucha contra la erosión.

ZONA B.1. Áreas de interés geológico y entomológico.

Agrupa un conjunto de áreas de alta o media montaña caracterizadas por sustratos calizos, con escaso arbolado y potentes estratos arbustivo y herbáceo. Destacan por sus buenas panorámicas y por su importancia como lugares de cría de rapaces y de hábitat de lepidópteros. Algunas de estas zonas destacan además por su interés paleontológico y tectónico.

ZONA B.2. Terrenos forestales

Coinciden en su mayoría con montes públicos, hacia las zonas central, este y sur del Parque. Presentan diferentes grados de evolución

hacia la vegetación potencial. Su papel protector es fundamental, ya que abundan las pendientes fuertes y el relieve dominante es agreste. Cumplen una función fijadora y generadora de suelos.

Se incluyen aquí un conjunto de zonas repobladas con coníferas que presentan una avanzada regeneración de la vegetación autóctona de encinar. Forman áreas en mosaico donde las actuaciones de repoblación fueron muy dispersas, integrando encinares y zonas de monte bajo y matorral no alteradas. También hay grandes manchas de encinar puro y masas mezcladas de encina y quejigo. En estas zonas las posibilidades de regeneración hacia estadíos climáticos son muy altas.

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.

3. – DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN.

3.1.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO.

Tabla 5. Clasificación del Suelo.

	SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE			SUELO NO URBANIZABLE	
NN.SS.	SUELO URBANO CONSOLIDADO Ha	SUELO URBANO SOMETIDO A U.E. Ha	SUELO APTO PARA URBANIZAR-1 Ha	SUELO APTO PARA URBANIZAR-2 Ha	SUELO APTO PARA URBANIZAR-3 Ha	CON PROTECCION Ha	NORMAL Ha
	31,90	12,22	31,65	7,48	27,55	826,04	278,16
	44,12		**66,68**			**1.104,20**	
	1.215,00						
DESARROLLO DE PLANEAMIENTO	UNIDADES TRANSFORMADAS Y URBANIZADAS PLAN PARCIAL "ALFAGUARA"	UNIDADES NO TRANSFORMADAS UE-1, UE-2, UE-3, UE-4, UE-5, UE-6	SECTORES CON ORDENACION DETALLADA PP LA POLICARIA (SAU-1), PP EL CASTILLEJO (SAU-2) Y PP LOS CARACOLILLOS (SAU-3)	SECTORES SIN ORDENACION	SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	CON PROTECCION POR LEGISLACION ESPECIFICA	CON PROTECCION POR PLANIFICACION TERRITORIAL / DE CARÁCTER NATURAL / HABITAT RURAL DISEMINADO
ADAPTACION	URBANO CONSOLIDADO S.U./NN.SS. 31,90 S. URBLE.TRANSF. 9,79 S.U. NO DESAR. -0,91 **40,78**	URBANO NO CONSOLIDADO **13,13**	URBANIZABLE ORDENADO **27,94**	URBANIZABLE SECTORIZADO **0,00**	URBANIZABLE NO SECTORIZADO **28,95**	P.L.E. 64,62	P.P.T. 696,39 / RURAL 343,19 / H.R.D. 0,00
	53,91		**56,89**			**1.104,20**	
	1.215,00						

3.2.- DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

En el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la adaptación parcial debe contener disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y del Suelo. A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

La reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada 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 aquella áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del presente documento de adaptación.

Atendiendo a las prescripciones de los artículos citados en materia de reserva de suelo para vivienda protegida, se establece un porcentaje de reserva general del 30% respecto a la totalidad de la edificabilidad residencial.

Así mismo se puede proceder a calcular las correcciones de edificabilidad y densidad manteniendo el aprovechamiento, aplicando el coeficiente corrector de 0,9 a la edificabilidad de la vivienda protegida sobre la vivienda libre.

Para el cálculo de dicho coeficiente se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:

El precio máximo por m2 útil es para Nivar de 1.212,80 €, que es el resultado de aplicar el coeficiente 1.6 por estar dentro del Ámbito Territorial 2º el Módulo Base Estatal, que es de 758 €/m2 útil.

Teniendo en cuenta estos parámetros y teniendo como límite legal máximo que el precio del suelo no debe superar el 15% del precio máximo de venta resulta que:

- Para una superficie de parcela de 100 m2 en **vivienda protegida**, y partiendo a efectos de éste cálculo, como superficie máxima de la vivienda de 90 m2 útiles, resulta que el precio por metro cuadrado máximo de solar es de **163.73 €/m2.**
- Según un estudio de mercado realizado en Nivar, para parcelas de 100 m2, establecida como mínima para la ordenanza de Agrupación Intensiva de Viviendas Unifamiliares, resulta un precio medio por metro cuadrado de solar de **180,00 €/m2**.

Con estos datos, resulta que el precio por metro cuadrado de solar destinado a vivienda protegida es un 10% más bajo que el de un solar con las mismas condiciones urbanísticas, con lo cual puede adoptarse como genérico un coeficiente reductor del 0.9 del m² de techo de vivienda protegida frente al m² de vivienda libre.

Se considera, por tanto, que una vez desarrolladas las unidades de ejecución pendientes en el presente documento de adaptación, se cumpliría con el objeto del Decreto 11/2008, de 22 de enero, de garantizar suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.

Tabla 6. Reserva de suelo para vivienda protegida

La Revisión de las Normas Subsidiarias de Nívar no contiene Fichas para las distintas Unidades de Ejecución, tan sólo unos parámetros generales como

- Superficie total de la Unidad.
- Tipo del terreno en el que se ubica.
- Usos
- Superficie de Espacios Libres
- Superficie de Equipamientos.

Con estos parámetros no puede calcularse el aprovechamiento de cada una de las unidades, lo que hace inviable el cálculo desglosado de edificabilidad residencial para vivienda protegida.

En todo caso y atendiendo a las prescripciones de los artículos citados en materia de reserva de suelo para vivienda protegida, se establece un porcentaje de reserva general del 30% respecto a la totalidad de la edificabilidad residencial.

3.3.- SISTEMAS GENERALES.

En el documento de adaptación se identifican los sistemas generales como aquellos constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público destinados a:

1. **Parques, jardines y espacios libres públicos.**

En la Tabla 7 se describen, cuantifican e identifican estos sistemas generales.

Para el cálculo del cumplimiento de los estándares establecidos en el artículo 10 de la L.O.U.A. habrá que tener en cuenta tanto la población actual como la prevista por los crecimientos urbanísticos futuros:

-	Población actual (al 16/10/2009)	1.095 hab.
-	Suelo Urbano No Consolidado (285 viv.)	684 hab.
-	Suelo Urbano no completado (68 viv.)	163 hab.
-	Suelo Urbanizable sin desarrollar (499 viv.)	1.198 hab.
	TOTAL POBLACION PREVISTA	**3.140 hab.**

Los datos de población se han obtenido multiplicando la unidad familiar (vivienda) por **2.4**, siendo éste el estándar del número de habitantes por vivienda.

Comprobamos que para una población total prevista, teniendo en cuenta los futuros desarrollos urbanos, de **3.140 habitantes** el municipio de Nivar dispone de **24.057 m2** de espacios libres, parques y jardines que se encuentra ya denominados como Sistemas Generales.

El total de la superficie destinada a Espacios Libres es, pues, de **24.057 m2**, obteniéndose un estándar de **7.66 m²s por habitante**, cumpliéndose los umbrales legales mínimos, de 5 a 10 m²s por habitante, establecidos en el artículo 10.1.A.c.c1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Tabla 7. Parques, jardines y espacios libres públicos considerados sistemas generales.

REFERENCIA	INSFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS QUE TRASCIENDE EL AMBITO DE DOTACION LOCAL	SUPERFICIE	IDENTIFICACION COMO SISTEMA GENERAL
EL-1	JARDINES LOS LADEROS	12.773 m2	ZONA DESTINADA A JARDINES QUE SIRVAN DE ESPONJAMIENTO ENTRE EL CASCO URBANO Y EL RIO FARDES, PARA CONSEGUIR UNOS PASEOS AL BORDE DEL RIO.
EL-2	LAS ERAS	3.373 m2	ZONA VERDE EN LAS CERCANIAS DEL CEMENTERIO
EL-3	JARDINES CARRETERA DE GRANADA	1.429 m2	PEQUEÑA ZONA VERDE SITUADA EN EL CRUCE DE LA CARRETERA DE GRANADA
EL-4	AMPLIACION DE LA PLAZA DE LA IGLESIA	285 m2	PEQUEÑO PARQUE EN EL LATERAL DE LA IGLESIA
EL-5	ZONA VERDE UE-5 SISTEMA GENERAL	4.653 m2	ZONA VERDE PROCEDENTE DE LA UE-5
EL-6	PLAZA DE LA PADILLA	289 m2	ZONA DE ENSANCHE DE LA CALLE DUENDE Y LA CALLE PADILLA
EL-7	ZONA VERDE LA RIBERA	638 m2	ZONA VERDE EN EL VIAL DE NUEVA APERTURA EN LA RIBERA
EL-8	JARDINES DEL POLIDEPORTIVO	617 m2	PEQUEÑA ZONA AJARDINADA AL BORDE DEL POLIDEPORTIVO
SUPERFICIE TOTAL		**24.057 m2**	

2. <u>Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos pertenecientes a la ordenación estructural, que por sus características superan el ámbito de dotación local.</u>

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 3.2.c.2 del decreto 11/2008, en la Tabla 8 se recogen las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos así identificados en el planeamiento general vigente más los sistemas generales obtenidos gracias a la aprobación del planeamiento de desarrollo.

Señalar que el municipio no cuenta con sistemas de carácter supramunicipal.

Tabla 8. Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos considerados sistemas generales

REFERENCIA	INSFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS QUE TRASCIENDE EL AMBITO DE DOTACION LOCAL	SUPERFICIE		IDENTIFICACION COMO SISTEMA GENERAL
EC-1	AYUNTAMIENTO-JUZGADO-CORREOS	130	m2	SEDE DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL
EC-2	HOGAR DEL PENSIONISTA-ASOCIACIONES Y BANDA DE MUSICA	92	m2	SISTEMA SOCIO-CULTURAL GENERAL
EC-3	DEPOSITO DE AGUA	924	m2	SISTEMA DE SERVICIOS GENERAL - INFRAESTRUCTURA
EC-4	POLIDEPORTIVO MUNICIPAL	7.133	m2	INFRAESTRUCTURA DEPORTIVA GENERAL
EC-5	CEMENTERIO MUNICIPAL	1.164	m2	SISTEMA DE SERVICIOS GENERAL
EC-6	EDIFICIO DE LAS ANTIGUAS ESCUELAS - CONSULTORIO MEDICO	608	m2	SISTEMA SIN ESPECIFICAR
EC-7	EDIFICIO MULTIUSOS - JUVENTUD	314	m2	SISTEMA SOCIO-CULTURAL GENERAL
EC-8	COLEGIO PUBLICO CRISTO DE LA SALUD	1.659	m2	SISTEMA EDUCATIVO GENERAL
EC-9	PISTA POLIDEPORTIVA POLIVALENTE CRISTO DE LA SALUD	1.458	m2	INFRAESTRUCTURA DEPORTIVA GENERAL
EC-10	DEPOSITO DE AGUA	857	m2	SISTEMA DE SERVICIOS GENERAL - INFRAESTRUCTURA
SUPERFICIE TOTAL		**14.339**	**m2**	

3.4.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES DEL SUELO URBANO.

En el artículo 10.1.A.d de la LOUA, y el artículo del Decreto 11/2008, se recoge que en el documento de adaptación parcial se deben establecer los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con los parámetros ya recogidos en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b del artículo 3.2 del mencionado Decreto.

En el planeamiento general vigente no hay definida una delimitación de zonas del suelo urbano, por lo que se procede a su delimitación y a definir sus parámetros de uso, edificabilidad global y densidad global atendiendo a los siguientes criterios:

1. Clasificación por usos globales: en este caso sólo existe el uso Residencial.

2. Diferenciación por su evolución y formalización en el tiempo: la ciudad histórica es el núcleo de población inicial y el resto son bolsas de suelo derivadas del desarrollo de sectores recogidos en el planeamiento general.

3. Asignación a cada zona de los parámetros de edificabilidad global y densidad global según los datos establecidos en los sectores de los que derivan, salvo en la zona correspondiente con el Centro Urbano y Ensanches y Zona de Viviendas Extensivas que se ha obtenido asignando a cada manzana una superficie máxima de techo en función de su tipología y superficie de suelo y considerando una media de 100 m2 por vivienda en ordenanza de Manzana Cerrada, de 140 m2 construidos por vivienda en tipología de Agrupacion Intensiva de viviendas unifamiliares, con una parcela mínima por vivienda de 100 m2 y de 135 m2 construidos por vivienda en tipologia de Agrupación Extensiva de viviendas unifamiliares, con una parcela mínima de 220 m2.

Tabla 9. Determinaciones estructurales de las zonas del suelo urbano.

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

3.5.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES DEL SUELO URBANIZABLE.

Para el establecimiento de de las determinaciones de uso global, edificabilidad global y densidad global de los sectores en suelo urbanizable se ha partido de los parámetros recogidos en el planeamiento general vigente, alterado en algunas determinaciones por las siguientes consideraciones:

1. El aprovechamiento y la densidad de los sectores residenciales de suelo urbanizables sectorizados o con incumplimiento del sistema, ha sido objeto de ajuste atendiendo a la obligatoriedad de construcción de viviendas protegidas en cada uno de los sectores.

En todos los sectores se establece un porcentaje del 30% de vivienda protegida.

Se considera un coeficiente reductor del 0,9 del m² de techo de vivienda protegida frente al m² de vivienda libre.

Para el cálculo de dicho coeficiente se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:

El precio máximo por m2 útil es para Nívar de 1.212,80 €, que es el resultado de aplicar el coeficiente 1.6 por estar dentro del Ámbito Territorial 2º el Módulo Base Estatal, que es de 758 €/m2 útil.

Teniendo en cuenta estos parámetros y teniendo como límite legal máximo que el precio del suelo no debe superar el 15% del precio máximo de venta resulta que:

- Para una superficie de parcela de 100 m2 en **vivienda protegida**, y partiendo a efectos de éste cálculo, como superficie máxima de la vivienda de 90 m2 útiles, resulta que el precio por metro cuadrado máximo de solar es de **163.73 €/m2.**
- Según un estudio de mercado realizado en Nívar, para parcelas de 100 m2, establecida como mínima para la ordenanza de Agrupación Intensiva de Viviendas Unifamiliares, resulta un precio medio por metro cuadrado de solar de **180,00 €/m2**.

Con estos datos, resulta que el precio por metro cuadrado de solar destinado a vivienda protegida es un 10% más bajo que el de un solar con las mismas condiciones urbanísticas, con lo cual puede adoptarse como genérico un coeficiente reductor del 0.9 del m² de techo de vivienda protegida frente al m² de vivienda libre.

2. Para el cálculo de la densidad se estima una superficie construida de 112.5 m² para la vivienda protegida y de 193 m² para la vivienda libre.

3. No se ha producido ninguna alteración respecto al uso global ya recogido en el planeamiento general vigente.

Tabla 10. Determinaciones estructurales de las zonas del suelo urbanizable

ZONAS HOMOGENEAS	DENOMINACION	USO GLOBAL	SUPERFICIE EN HECTAREAS	APROVECHAMIENTO MEDIO	DENSIDAD GLOBAL viviendas/Ha
V SUO-1	ORDENADO P.P. LOS CARACOLILLOS	RESIDENCIAL	15,76	0,40	25
III SUO-2 A	ORDENADO P.P. LA POLICARIA - POLIGONO A	RESIDENCIAL	5,54	0,40	25
III SUO-2 B	ORDENADO P.P. LA POLICARIA - POLIGONO B	RESIDENCIAL	1,12	0,40	25
VI SUO-3	ORDENADO P.P. EL CASTILLEJO	RESIDENCIAL	3,96	0,40	25

3.6.- AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

Las determinaciones que el documento de adaptación debe establecer en relación a las áreas de reparto y aprovechamiento medio del suelo urbanizable responden al contenido del siguiente articulado:

- El artículo 10.1.A.f. de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural.
- El artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, exige a la adaptación que parcial que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento general vigente, y que a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine este planeamiento tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002.

En el planeamiento general vigente no hay definidas áreas de reparto, por lo que en el documento de adaptación parcial únicamente se hace corresponder cada sector de Suelo Urbanizable con un Área de Reparto, teniendo éstos los mismos parámetros de uso global, aprovechamiento medio y densidad. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo determinado en las NN.SS. tendrá la consideración de Aprovechamiento Medio.

Así pues, y teniendo en cuenta lo establecido en la tabla 10 donde se establecen las determinaciones estructurales de todos los sectores, siendo cada sector su propia área de reparto.

El suelo urbanizable no sectorizado no está incluido en área de reparto.

3.7.- ELEMENTOS Y ESPACIOS DE ESPECIAL PROTECCION.

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.

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 se localizan los siguientes elementos del patrimonio histórico:

ABRIGO DEL CERRO DE LAS HIGUERILLAS

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

EL CASTILLEJO

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

ACUEDUCTO DE NIVAR

Incluido en el listado para la Inscripción Genérica Colectiva de Yacimientos Arqueológicos de Andalucia.

Se trata de un acueducto o canalización de tres metros de altura y uno de grosor realizado en mampostería de cal grasa y sillares en la parte superior por la que se conduce el agua. Actualmente sólo se conservan unos dos metros de longitud. Aparentemente se trata de una construcción de época romana, localizándose en su entorno restos de tegulae y fragmentos de sigillatta, que pueden ser fechados en los siglos III y IV d.C.

IGLESIA DEL SANTO CRISTO DE LA SALUD

TEXTO INTEGRO INCLUIDO EN EL APARTADO A.7.1. DEL PATRIMONIO HISTORICO ARTISTICO DE LA REVISION DE LAS NN.SS. DE NIVAR - 1998

> *"En este aspecto destaca la Iglesia Parroquial del Santo Cristo de la Salud, que conserva documentos del siglo XVI y muestra una sucesión de estilos que hace difícil su posible enclave en una estética determinada. En el interior de la misma existen una serie de tumbas, pertenecientes a los hidalgos y nobles que debieron repoblar estas tierras a raiz de la Reconquista y cuyas familias permanecieron en la zona hasta el siglo pasado.*

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.

El Parque Natural Sierra de Huétor fue declarado como espacio natural protegido por la Ley 2/1989, de 18 de julio, *por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección*.

3.8.- PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACION Y GESTION.

Con la redacción del presente documento de adaptación, las previsiones generales de programación y gestión del planeamiento general del municipio de Nívar estarán condicionadas por las siguientes determinaciones:

1. Las NNSS de Nívar se aprobaron en Marzo de 1.998 y en su artículo 5º del Titulo I establece el periodo de vigencia de las NN.SS. e indica lo siguiente:

a) A los 8 años contados desde la fecha de aprobación definitiva de estas Normas.

b) Por alteración o variación sustancial de las formas o de los ritmos de desarrollo de la edificación en el término municipal.

c) Por mayores exigencias de equipamiento comunitario del desarrollo económico y social.

d) Por concurrencia de otras circunstancias que aconsejen la elección de un modelo territorial distinto a las NN.SS. propuestas.

e) Por afección de su territorio por un planeamiento de rango superior contradictorio con el contenido de las normas.

f) Por un sensible desajuste de las previsiones y calidad de la actividad urbanística como la alteración global del sistema de espacios libres, cambios generales de la red viaria, cambios en las previsiones especiales de equipamientos generales, necesidad de clasificar o desclasificar suelo apto para urbanizar o no urbanizable.

g) Por afección de un territorio de una figura de rango superior contradictoria con el contenido de estas NN.SS.

Según lo establecido en las propias NN.SS., las circunstancias sobrevenidas son las nuevas previsiones para garantizar el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida. En 2007 se comenzó la Redacción del documento de PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE NIVAR, documento que está aprobado Inicialmente.

2. En la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se establece que las Normas Subsidiarias en vigor a la aprobación de la Ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta.

No obstante, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los planes y restantes instrumentos, que podrán ser parciales. Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural.

Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, como es el caso que nos ocupa, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a dicha Ley, al menos, de forma parcial.

Atendiendo a estas consideraciones, las determinaciones de la ordenación estructural contenidas en el presente documento de adaptación tendrán un periodo de vigencia hasta que sea aprobado el documento de redacción del Plan General de Ordenación Urbanística y, además la adaptación parcial establecerá la base para que se puedan formular las innovaciones que demande la realidad urbanística, económica y territorial del municipio.

Así pues, 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.

4. – DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

Según el artículo 6 del Decreto 11/2008 , el documento de adaptación parcial debe definir, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural del término, a través de los siguientes documentos:

a. **Memoria justificativa** del contenido y alcance de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículo 3. Habrá de incluirse certificado emitido por la secretaría General del Ayuntamiento respecto a la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, y en su caso, justificativo de la innecesariedad de solicitud de informes o pronunciamientos de éstos.

b. **Anexo a las normas urbanísticas** en las que se contendrán las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejando las modificaciones introducidas, y en particular:

1. Para el suelo urbanizable no sectorizado se definirán los usos incompatibles, y las condiciones para la sectorización en función del grado de ejecución de los suelos sectorizados, y los criterios de disposición de los sistemas generales.

2. Para el suelo clasificado como no urbanizable de especial protección se incluirá normativa urbanística distinguiendo por categorías dichos suelos, identificando los elementos y espacios de valor histórico, natural y paisajístico relevantes

c. **Planimetría** integrada, como mínimo, por los planos del planeamiento vigente y por aquellos que se proponen tras las adaptación, comprensivos de las siguientes determinaciones:

1. Clasificación y categorías del de suelo urbano y urbanizable
2. Clasificación y categorías de suelo no urbanizable.
3. Ámbitos de protección y afecciones.
4. Sistemas Generales
5. Usos Globales por zonas, en el suelo urbano, y por sectores en el suelo urbanizable.

5. – FORMULACION Y APROBACION DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL.

La formulación y aprobación del documento de adaptación parcial debe responder al contenido del artículo 7 del Decreto 11/2008:

1. Las adaptaciones parciales de los instrumentos de Planeamiento General se formularán y aprobarán por los municipios.

2. Por el Ayuntamiento se redactará un documento de adaptación parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que se someterá al trámite de información pública, por plazo no inferior a un mes, mediante la publicación en el Boletín Oficial que corresponda, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, debiéndose solicitar los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, en relación a las nuevas determinaciones recogidas en el documento de adaptación parcial y no recogidas en el planeamiento vigente.

Durante dicho trámite de información pública, el Ayuntamiento solicitará valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, conforme a lo dispuesto en el articulo 23.1.b. del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, respecto del contenido de la adaptación parcial, que deberá emitirse en el plazo máximo de un mes; transcurrido dicho plazo sin comunicación expresa al Ayuntamiento de la citada valoración, éste podrá continuar con la tramitación.

Una vez finalizados los trámites anteriores, corresponderá al Ayuntamiento la aprobación del documento. Dicho acuerdo de aprobación será comunicado a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de urbanismo, a los efectos de su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

6. – CERTIFICADO DE LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO RELATIVO A LA PARTICIPACION DE ENTIDADES AFECTADAS.

Según el artículo 7 del Decreto 11/2008, se debe incluir en la memoria certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento respecto de la participación de las Administraciones, órganos ó entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, y en su caso, justificativo de la innecesariedad de solicitud de informes ó pronunciamientos de éstos.

El presente documento de **P.G.O.U. ADAPTACION PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS A LA L.O.U.A. DE LA LOCALIDAD DE NIVAR** ha sido realizado por:

ASITEC S.L.

- PEDRO MARTIN FERNANDEZ, I.C.C.P.

OTROS:

- LEONOR ZUHEROS CRESPO, ABOGADA.
- COLABORADOR: ANTONIO ALVAREZ SANCHEZ. ARQUITECTO
- RICARDO MORENO LLORCA. LICENCIADO EN CIENCIAS AMBIENTALES.

En Granada, Diciembre de 2.010.

Equipo Redactor.

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