

ANEXO DE NORMAS URBANISTICAS

PGOU
ADAPTACION PARCIAL DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
A LA LOUA
MUNICIPIO VALLE DEL ZALABI

NOV 2011

ANEXO DE NORMAS URBANÍSTICAS

PGOU **ADAPTACION PARCIAL DE LAS NORMAS** **SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO A LA LOUA** **MUNICIPIO VALLE DEL ZALABI** **NOV 2011**

INDICE

CAPITULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA 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, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL 5

- 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 general 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 del 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
- Artículo 13. Elementos y espacios de especial valor (OE)
- Artículo 14. Normas del suelo no urbanizable de especial protección
- Artículo 15. Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos

CAPITULO 4: SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACION SECTORIAL MEDIO AMBIENTAL.

- Articulo 16. Contaminación lumínica
- Articulo 17. Contaminación Acústica
- Articulo 18. Residuos

CAPITULO 5: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 19. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable

CAPITULO 6: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 20. Programación y gestión de la ordenación estructural

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Alcance del planeamiento de desarrollo aprobado

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

DISPOSICION DEROGATORIA

UNICA. Artículos del planeamiento general inaplicables.

ANEXOS I, II y III

Anexo I - Clase y Categorías del suelo para las actuaciones urbanísticas

Anexo II - Cuadro de contenidos Suelo Urbano SUNC

Anexo III - Cuadro de contenidos Suelo Urbanizable SURO

CAPITULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA

ARTÍCULO 1. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA

1. El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Valle del Zalabi, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (en adelante LOUA). (1.1)

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 documento de Adaptación Parcial no introduce determinaciones de carácter pormenorizado que no estén directamente relacionadas o sean consecuencia directa del objeto y contenido de este procedimiento. Estas determinaciones deberán seguir el procedimiento legalmente establecido para su aprobación.

4. 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 General, para las determinaciones objeto de adaptación. La adaptación parcial del PGOU de Valle del Zalabi, por su naturaleza, no deroga la vigencia jurídica del NNSS, si bien las desplaza a los meros efectos formales, de utilización y consulta como instrumento integrador de la ordenación urbanística vigente en el municipio.

En caso de discrepancias entre el documento de adaptación parcial y los NNSS prevalecerán estas últimas sobre el primero, siempre que esta divergencia no tenga su origen en el objeto mismo de la adaptación, concretamente, la aplicación sobrevenida de disposiciones de directa aplicación, el reconocimiento de las alteraciones que se hayan producido como consecuencia de ejecución del planeamiento vigente, así como el contenido, alcance y criterios establecidos en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008 y que se desarrollan en este documento.

(1.1) Con las modificaciones introducidas por las leyes 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda protegida y el Suelo, y la Ley 1/2006, de 16 de mayo.

ARTÍCULO 2. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Valle del Zalabi a la LOUA, consta de la siguiente documentación:

Memoria General: 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.

Planimetría: Integrada por los planos del planeamiento vigente como planimetría de información, y por aquellos que se incorporan como planeamiento adaptado donde se recoge la ordenación estructural del término municipal conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008.

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 expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.

CAPITULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

ARTÍCULO 3. VIGENCIA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

1. El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por las NNSS aprobados definitivamente conforme al acuerdo de la entonces Comisión Provincial de Urbanismo de Granada de fecha 17 de Julio 1996.
2. Integran además el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia del instrumento anterior.
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, identificados expresamente en el Plano de Clasificación de planeamiento adaptado.
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.

ARTÍCULO 4. DOCUMENTACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTES

1. Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 3 de estas Normas Urbanísticas, conservarán como vigentes 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 General 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 General de esta Adaptación Parcial, y la Memoria Justificativa 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 Planeamiento Adaptado**: Los planos de ordenación estructural adaptados del término municipal con las determinaciones previstas en la legislación urbanística. (4.1)

- **Planos de Planeamiento Vigente**: 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 con sus innovaciones, al 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 los Cuadros de Contenidos de las determinaciones resultantes de la adaptación del presente Anexo de Normas Urbanísticas.

-Otros documentos complementarios del PGOU vigente.

ARTÍCULO 5. INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTES

1. La interpretación del Plan 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.

(4.1)Artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005; y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

2. Los distintos documentos del Plan 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 gráficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstas 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.

5. En el caso de contradicción entre la regulación contenida en la planimetría, memoria o normativa urbanística con la normativa sectorial de directa aplicación anterior a la aprobación de la presente Adaptación Parcial, se aplicará la normativa sectorial sin que ello se entienda como una modificación del planeamiento vigente.

6. En el caso de contradicción entre la regulación contenida en la planimetría, memoria o normativa urbanística con la normativa sectorial de directa aplicación posterior a la aprobación de la presente Adaptación Parcial se seguirán en este orden los siguientes pasos:

- 1º) Habrá que atender al procedimiento de ajuste previsto en propia legislación sectorial.
- 2º) Se procederá a formular consulta o solicitar informe a la administración sectorial que haya dictado la normativa sectorial.
- 3º) Se procederá a la revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento afectados por el procedimiento establecido en los artículos 37 o 38 de la LOUA teniendo en cuenta la previsión legal ,

la contestación a la consulta y/o las determinaciones que se señalen en el informe sectorial emitido.

7. Se entiende por normativa sectorial de directa aplicación toda norma legal o reglamentaria emanada de cualquier administración pública competente. Si la aplicación de la normativa sectorial requiriera de un acto administrativo de delimitación, deslinde, concreción de la escala o similar, la ordenación prevista en el presente documento tiene la consideración de ordenación provisional, que se concretará con la ordenación pormenorizada que deberá contar con los informes sectoriales preceptivos.

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

ARTÍCULO 6. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NÚCLEO URBANO

1. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística (6.1), la presente adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística determina en los planos de ordenación estructural:

Nº 3.1.1

Nº3.1.2

Nº4.1.1

Nº4.1.2

Nº5.1.1

Nº5.1.2

Nº7.1.1

Nº7.1.2

y en el del los núcleos urbanos:

Nº3.2

Nº3.3

Nº5.2

Nº5.3

Nº6.1

Nº6.2

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 del PGOU vigente y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en los instrumentos planeamiento general vigente no adaptados a la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de dicha Ley.

ARTÍCULO 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 de Planeamiento Adaptado; 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.

(6.1)Artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005; y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

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.

ARTÍCULO 8. LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO (OE)

1. El Plan General de Ordenación Urbanística, 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 de clasificación estructural del T.M. y de los núcleos urbanos citados en el artículo 6 del planeamiento adaptado del siguiente modo:

1.1) Suelo Urbano:

Delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística (8.1), e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- El suelo urbano consolidado (SUC), que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.
- El suelo urbano no consolidado (SUNC) con ordenación detallada incluido en ámbitos urbanísticos, donde el Plan establece la ordenación pormenorizada en los planos de ordenación completa, y en las fichas de planeamiento y gestión contenidas en el planeamiento vigente para cada área.
- El suelo urbano no consolidado no ordenado (SUNC-NO) identificado para áreas sin planeamiento de desarrollo aprobado, al menos inicialmente con anterioridad al presente plan.

1.2) Suelo No Urbanizable:

Delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable (8.2) e integrado en este Plan por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- Suelo no urbanizable de Especial protección por legislación específica (SNU-EP): Vías pecuarias deslindadas, Espacios Naturales Protegidos, Bienes de Interés Cultural y LICs.

(8.1) Artículo 45 de la LOUA, y artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.
(8.2) Artículo 46 de la LOUA, y artículo 4.3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

- Suelo no urbanizable de Especial protección por planificación territorial o urbanística (SNU-EP): constituido por los terrenos protegidos no incluidos en el apartado anterior.

- Suelo no urbanizable de Carácter natural o rural (SNU): Aquellos no sometidos a ningún régimen de especial protección, sin perjuicio de la existencia de normativas de derecho agrario que le sean de aplicación. 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.

1.3) **Suelo Urbanizable**:

Delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística (8.3) e integrado en este Plan por el suelo adscrito a las siguientes categorías:

-Suelo urbanizable ordenado (SURO), constituido por sectores cuyo planeamiento de desarrollo se encuentra definitivamente aprobado y así reconocido en este Plan en el artículo 3 y la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas.

La ficha de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente recoge las características del único ámbito, definiendo los parámetros de aplicación para su desarrollo actualizadas en los cuadros de contenidos de la presente adaptación parcial.

2. 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 la vigente legislación urbanística (8.4).

ARTÍCULO 9. DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA (OE)

1. Conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística(9.1), 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.

(8.3) Artículo 47 de la LOUA, y artículo 4.2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.
(8.4) Artículos 4 a 9 de la Ley 8/2007, de Suelo, y artículos 48 a 56 de la LOUA

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 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.

4. 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.

5. Los suelos urbanos no consolidados que cuentan con ordenación pormenorizada no les es exigible la reserva de vivienda protegida y son los siguientes:

- SUNC-1 (Antigua UE-1)
- SUNC-2 (Antigua UE-2)
- SUNC-3 (Antigua UE-3)
- SUNC-4 (Antigua UE-4)
- SUNC-5 (Antigua UE-5)
- SUNC-6 (Antigua UE-6)

6. Los suelos urbanos no consolidados y que no cuentan con ordenación pormenorizada son los siguientes:

SUNC-NO-7(Antigua UE-7)

Este suelo deberá reservar el 30% de su edificabilidad para vivienda protegida.

(9.1)Artículo 10.1.A.b de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005.

Dada la imposibilidad física de cumplimentarlo en la propia UE el Ayuntamiento del Valle del Zalabi, propone suplirlo dentro de las posibilidades legales del propio plan parcial con una reserva en el SURO-1 tal como se detalla a continuación.

7. El único sector de suelo urbanizable existente en la actualidad es el SURO-1 (Antiguo Sector 1) esta aprobado definitivamente por lo que no le es aplicable la reserva obligada de vivienda protegida. Sin embargo se prevén dos zonas de reserva de suelo para vivienda protegida que son los siguientes:

VP-M8-3:

Parcela municipal de suelo 2090m² se destina al 100% de la edificabilidad a Vivienda Protegida

VP-M9-1:

Parcela de 6.940, 94m² de la que corresponderá al patrimonio municipal de suelo el 66,73% (4.850,94m²) que se destinaran en su totalidad a Vivienda Protegida.

Para adaptarse a las necesidades y parámetros de la vivienda protegida se modifica la densidad propuesta en el plan parcial pasando de 20 viv/ha a 24,71 viv/ha resultado de aplicar una densidad de 66,28 viv/ha a las parcelas municipales para vivienda protegida VP-M8-3 Y VP-M9-1.

la ordenanza de aplicación no se modifica y será la recogida en las NNSS/96 : **Ordenanza Residencial Baja Intensidad**

8. El coeficiente de homogeneización para la vivienda protegida de aplicación en los desarrollos afectados por la obligatoriedad de su implantación se fija en 0,70 considerando como 1 el coeficiente de la vivienda libre con ordenanza Residencial de Baja Intensidad. Este coeficiente se fija en función del valor actual medio del terreno destinado a uso residencial en el término municipal Vm y dado que el valor para el suelo en vivienda protegida esta limitado por ley y que este es un 70% aproximado de Vm se ponderaran las parcela destinadas a VP para evitar desigualdades en los repartos de aprovechamientos en los futuros planeamientos.

ARTÍCULO 10. SISTEMAS PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

1. La adaptación parcial identifica como ordenación estructural del PGOU, 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; entendiéndose 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 generales de espacios libres son los identificados en los planos de sistemas generales que recogen los así ordenados por las NNSS/96 vigentes:

Nº 5.1.1

Nº 5.1.2

Nº 5.2

Nº 5.3

Además existen otros equipamientos públicos recogidos en las NNSS/96 que por su entidad no se recogen como sistemas generales y son los identificados en los planos denominados usos, densidades y edificación globales:

Nº 6.1

Nº 6.2

Los Parques, jardines y espacios libres públicos en el municipio alcanzan la cifra de 7.0 m²s/habitante, y están debidamente representados en los planos referidos anteriormente.

3. La red de carreteras del municipio por su carácter estructurante se integra dentro de los sistemas generales y esta constituida por:

RED BASICA ESTRUCTURANTE

- Autovía A-92:

Por la zona central del T.M. discurre la autovía A-92 en su tramo de Guadix a Almería. Completa así mismo el tráfico de medio recogido entre los núcleos urbanos de Alcudia y Exfiliana con Guadix y la Calahorra.

RED BASICA COMPLEMENTARIA

- Carretera A-4101:

Arranca en el cruce de la carretera de Jerez, circunvala los núcleos de Alcudia y Exfiliana y llega hasta la rotonda de la A-92 en la salida 303.

- Carretera A-4102:

Se desvía de la A-4101 atravesando los núcleos urbanos de Alcudia y Exfiliana, atravesando los núcleos urbanos hasta la siguiente rotonda de la A-92 en la salida 307.

Constituyen la circunvalación y la travesía del núcleo urbano de Alcudia y Exfiliana, sirviendo de enlace entre los dos. Así mismo conectan estos núcleos urbanos con Guadix y con la A-92 a Almería.

RED BASICA PROVINCIAL

- Carretera GR-6103:

Conecta Charches con la A-92

-Las nuevas edificaciones a construir junto a esta via en suelo urbanizable por desarrollar se situaran a más de 25m del borde de la calzada actual. Disponiendo entre estas y la carretera las zonas verdes preferiblemente.

-Los cerramientos de parcelas e instalaciones se realizaran fuera de la zona de servidumbre, es decir, a más de 8m de la arista exterior de la explanación en todo el ámbito de la carretera provincial.

-Los accesos de los distintos planes parciales a desarrollar con la citada vía deberán ser objeto de autorización específica mediante la presentación ante la Diputación de Granada del correspondiente proyecto, firmado por Ingeniero competente

VIARIOS DE ENLACE

Entre Alcudia –Exfiliana con la GR-6103 y Charches y Hernán Valle

La autovía A-92 en el tramo de Guadix a Almería afecta al T.M. del Valle del Zalabi, de forma que se crea una nueva afección según la ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía.

Las vías que ya figuraban en planeamiento vigente y reúnen las características y funcionalidad de carreteras según la definición que sobre ellas establece la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía se clasifican como sistemas generales y se ven afectadas por las disposiciones sobre dominio publico, servidumbres, afecciones, etc... definidas en las citada ley de carreteras.

4. La red ferroviaria existente también se incluye en los sistemas generales del municipio.

El suelo afectado por la red ferroviaria esta sometido a la ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario y al RD/2387/2004 de 30 de Diciembre, Reglamento Sector Ferroviario que determinan las zonas de

Dominio Publico, servidumbres y afecciones sobre los suelos de la red ferroviaria.

ARTÍCULO 11. USOS, EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES GLOBALES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO Y DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE (OE)

1. Los parámetros que, conforme dispone el artículo 3.2 d) del Decreto 11/2008, se establecen en la presente Adaptación Parcial relativos a usos, densidades y edificabilidades globales por zonas homogéneas en suelo urbano consolidado, y ámbitos en suelo urbano no consolidado y sectores en suelo urbanizable ordenado, tienen carácter estructural y son un concepto distinto a los parámetros de carácter pormenorizado que se contienen en las ordenanzas que sean de aplicación, que continúan en vigor y son los referentes que se tendrán que utilizar para el otorgamiento de licencias.

2. Toda modificación de ordenanzas que implique o pueda implicar con su aplicación que se supere parámetro estructural establecido deberá ser informado al efecto por el Técnico Municipal, con el fin de acordar el procedimiento y la Administración competente para su tramitación.

3. El Plan General establece en el Plano Usos, Densidades y Edificabilidades Globales para el suelo urbano consolidado y los sectores del suelo 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 el PGOU y sus ordenanzas.

4. Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable en el Tomo Tercero de la Normativa Urbanística del PGOU vigente.

5. El Plan General establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística para el suelo urbano consolidado y los sectores del suelo urbanizable la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme al siguiente detalle de zonas homogéneas:

	ZONA EN SUELO URBANO	USO GLOBAL	Edif. Global m²T/m²s	DENSIDAD GLOBAL VIV/HA
Z1	NUCLEOS DE ALCUDIA TRADICIONALES Y EXFILIANA ZONA BULEVAR	RESIDENCIAL AI	0,6	35
Z2	LOS ANCHOS DE ALCUDIA Y EXFILIANA	RESIDENCIAL BI	0,45	25
Z3	ZONAS DE CUEVAS	RESIDENCIAL	CUEVA EXISTENTE +100m ² /viv	CUEVAS EXISTENTES
Z4	NUCLEOS TRADICIONALES DE CHARCHES	RESIDENCIAL AI	0,6	37
Z5	ZONA BORDES DE CHARCHES	RESIDENCIAL BI	0,45	28
Z6	RAMBLA DEL AGUA	RESIDENCIAL AI Y BI	0,9	45

	SECTOR EN SUELO URBANIZABLE	USO GLOBAL	Edif. Global m²T/m²s	DENSIDAD GLOBAL VIV/HA
Z8	SURO-1 (ANTIGUO SECTOR 1)	RESIDENCIAL Baja intensidad	0,6	24,71

6. La cesión del Aprovechamiento Medio prevista en las fichas de las NNSS/96 para las unidades de ejecución UE, estaba fijado en el 15%, si bien por acuerdo plenario del Ayuntamiento del Valle del Zalabi del 14 de octubre 1997 este porcentaje se rebajó al 10% para adecuarse al previsto en la ley. Esta adaptación, tal como prescribe la LOUA, mantiene el porcentaje de cesiones obligatorias en las UE en el 10% del Aprovechamiento Medio.

ARTÍCULO 12. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANIZABLE (OE)

La denominación de "aprovechamiento tipo" del PGOU vigente tendrá la consideración de "aprovechamiento medio", según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

ARTÍCULO 13. ELEMENTOS Y ESPACIOS DE ESPECIAL VALOR (OE)

1. Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística (13.1) 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 las NNSS vigente con nivel de protección monumental y en el plano de ordenación estructural del municipio nº4.1.1. y nº 4.1.2 y de la adaptación del PGOU.

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 PGOU resultante de la presente adaptación parcial.

ARTÍCULO 14. NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (OE)

1. Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística (14.1) las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección serán las reguladas en las normativas sectoriales correspondientes, con independencia de su inclusión o no en la normativa urbanística.

2. La regulación contenida en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales, Planes Rectores y normas de directa aplicación contenidas en Planes de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional tienen en virtud de Ley(14.2) prevalencia sobre las determinaciones contenidas en la presente adaptación parcial.

3. Las delimitaciones establecidas en planimetría o disposiciones normativas contenidas en las Ordenanzas, NNSS o en el presente Anexo que sean disconformes con la normativa sectorial que resulte de aplicación se interpretarán de conformidad con éstas.

3. De conformidad con lo establecido en el artículo 6 b) 2. Del Decreto 11/2008 se incluye la normativa urbanística por categorías de los suelos no urbanizables de especial protección, identificando a continuación los espacios y elementos de valor histórico, natural y paisajístico relevantes:

a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica SNU-EP:

-Ríos, arroyos y suficiencia de recursos hídricos.

El presente documento de Adaptación Parcial no contiene una alteración del planeamiento vigente que afecte al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, definidos por el RDL/1/2001 de 20 de Julio de Aguas, zona de policía y servidumbre.

Los cauces hidráulicos que ya figuraban en el planeamiento vigente se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su condición de dominio público. El único río recogido como tal en la memoria de las NNSS/96 es el río Verde que en el T.M. del Valle del Zalabi se denomina Río Guadix, por lo que está clasificado como suelo urbanizable de especial protección SNU-EP según se recoge en la ley de aguas, RDL 1/2001 y RDL 849/186 Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Además de este cauce, nos encontramos con una red hidrografía secundaria constituida con cauces urbanos de importancia en el núcleo de Alcudia de Guadix como la Rambla de Las Eras, Rambla de Nogueras y Rambla de San Antón, y en el núcleo de Exfiliana como la Rambla de la Ermita, la Rambla de las Colmenas y la Rambla de la Virgen de la Cabeza. En estos cauces urbanos, se incorpora la delimitación de las zonas inundables y los puntos de riesgo recogidos en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces al documento de la Adaptación parcial según recoge la cartografía.

Se recogen, así mismo, gran cantidad de barrancos, canales y ramblas de poca importancia que en épocas de lluvia, generalmente de carácter torrencial dan lugar a pequeños cauces y que se reseñan en los planos de esta adaptación. Entre ellos destacan como más importantes por atravesar los núcleos de población: la Rambla del Agua, El Barranco de la Cuevecilla y la Rambla Fiñana.

En todos los cauces del Termino Municipal, el dominio público hidráulico DPH, zona de servidumbre y zona inundable se clasifican como SUN-EP por legislación específica quedando la delimitación exacta pendiente para los futuros planeamientos en los cauces del T.M. que se vean inmersos en un desarrollo urbanístico futuro.

En los espacios afectados por Dominio Público Hidráulico, sus zonas de servidumbre y de policía se contemplarán los requerimientos estipulados por el R.D.L. 1/2001, que aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, siendo necesario en todo caso la consecución de los correspondientes

autorizaciones del organismo de cuenca competente derivadas de la aplicación de dicha normativa.

El presente documento de Adaptación Parcial no comporta nueva demanda de recursos hídricos.

-Espacios Naturales Protegidos.

En el término municipal de Valle del Zalabí únicamente está declarado el Parque Natural Sierra de Baza como Lugar de Interés Comunitario y se clasifica como SNU-EP por Legislación Específica.

Las normas de protección de los LIC que afectan al "Parque Natural Sierra de Baza" vienen establecidas en la Directiva 1992/43/CEE de 21 de mayo y sus disposiciones de desarrollo.

En consonancia con el objetivo de dicha Directiva, la creación de una red coherente de Zonas de Especial Conservación (ZEC) denominada "Natura 2000", se garantiza la biodiversidad de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres del territorio de la Unión Europea.

<u>Código</u>	<u>Denominación</u>	<u>Norma d Protección</u>
ES614001	Parque natural Sierra de Baza	DOUE 13/02/09 L43/393

-Vías Pecuarias.

La normativa de aplicación es la Ley 3/1995 de 23 de marzo y el Decreto 155/1998 de 21 de Julio. Todas las vías pecuarias existentes en el T.M. del Valle del Zalabí clasificadas, tanto deslindadas como no deslindadas se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección SNU-EP, por legislación específica.

Las vías pecuarias de Alcudiva de Guadix (T.M.: Valle del Zalabi, Granada) según el Proyecto Aprobado por O.M. 29/05/1954 (B.O.E.10-06-1954)

- 1.- VEREDA DE LAS CRUCES
- 2.- VEREDA DE LA CUEVAL DEL RIFEÑO
- 3.- CAÑADA REAL DE LA CUESTA DE LAS PALOMAS O DE LEVANTE
- 4.- ABREVADERO REAL DE LA RAMBLA DE FIÑANA
- 5.- DESCANSADERO Y ABREVADERO REAL DE ANDACUEZ.

Las vías pecuarias de Exfiliana (T.M.: Valle del Zalabí, Granada). Según el Proyecto aprobado por O.M. 20/02/1968 (B.O.E. 28-02-1968)

- 1.- CAÑADA REAL DE EL VEREDON
- 2.- CAÑADA REAL DEL PATRON
- 3.- CAÑADA REAL DE EL BERRAL

Se han producido dos deslindes de tramos de la vía pecuaria Vereda de las Cruces: primer y segundo tramo.

Esta vía pecuaria afectada por legislación sectorial con deslinde aprobado definitivamente se identifica en la presente Adaptación Parcial como nº 1A y sus tramos de deslindes aprobados: tramo1 y tramo 2 respectivamente.

La normativa de aplicación es la Ley 3/1995 de 23 de marzo y el Decreto 155/1998 de 21 de Julio.

Las vías pecuarias que cuentan con deslindes aprobados definitivamente son:

<u>Denominación</u> <u>Anchura Legal</u>	<u>Decreto de deslinde</u>	<u>Publicación en Boletín</u>
Vereda de las Cruces Tramo1 20m	Resolución 23/06/99	Boja nº83 de 20/07/99
Vereda de las Cruces Tramo 2 20,89m	Resolución 07/04/04	Boja nº98 de20/05/04

-Montes de Utilidad Pública.

La normativa de aplicación es la Ley 2/1992, de 15 de Junio, Forestal de Andalucía, RD/208/1997, de 9 de Septiembre, Reglamento Forestal de Andalucía Y la Ley 43/2003 de 21 de Noviembre, de Montes.asi como ley 5/ 1999, el Decreto 247/2001, Orden de 11 de septiembre de 2002 y ley 8/ 2003 de flora y fauna silvestres

Los Montes públicos se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su condición de Dominio Público Forestal. SNU-EP

Dentro del municipio del Valle del Zalabi se identifican como tales:

- "Sierra de Charches", 187 GR-50003-AY, MP N° 19 de la Provincia de Granada.

-“El Rescinto”, 188 GR-50031-AY, CUP 17/A, afectado por el acuerdo de 29 julio 2010, consejo de Gobierno, por el que se declara prevalente la utilidad pública minera sobre el uso forestal de una superficie de 93.34 ha, perteneciente al Monte Público El Rescinto, Código GR-50031-AY. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 137, de 14 de julio de 2010. Determina que procede la pérdida del carácter demanial de la superficie delimitada en el mapa publicado en el BOJA, quedando desafectada y dejando de integrar el Dominio Público Forestal y por tanto así se recoge en esta adaptación

- “La Fraguara”, 186 GR-11087-JA:
 - “La Fraguara”, 186-1 GR-10087-JA
 - “Cortijo de Paris”, 186-2 GR-10109-JA
 - “El Raposo y otros”, 186-3 GR-11106-JA

El ámbito de actuación del DPH queda supeditado a la resolución del deslinde aprobado y firme, que supone la delimitación del monte, art 21 de la Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes.

Cualquier promotor de una edificación , instalación industrial o urbanización en zona de peligro (terreno distante menos de 400m de zona forestal) y fuera del suelo urbano , deberá presentar en el ayuntamiento un Plan de Autoprotección con las medidas necesarias para la lucha contra los incendios forestales, para que sea integrado en el Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales.

En cumplimiento del Decreto 247/2001 todas las instalaciones en terreno forestal o dentro de la zona de influencia forestal deberán mantener una faja de seguridad de una anchura mínima de 15 metros. En relación con las instalaciones en terrenos forestales o zona de influencia forestal, deberá completarse con las siguientes consideraciones:

- En aquellas promociones o reformas en las que sea obligatoria la faja de 15 metros, en todo su perímetro o en parte, ha de recogerse de forma expresa en la licencia de inicio de la obra, que previamente al comienzo de los trabajos de construcción tiene que estar realizada la faja de seguridad La obligación del mantenimiento de esta faja será de la promotora hasta que se produzca la venta de los inmuebles, correspondiendo entonces a los propietarios de los mismos.
- En caso de que la promotora no sea propietaria de los terrenos donde radique la faja de seguridad, deberá existir una servidumbre sobre este terreno que permita su construcción y mantenimiento posterior. Esta servidumbre debe estar

constituida de forma previa a la concesión de autorización de inicio de las obras.

-Bienes de Interés Cultural.

Los Bienes de Interés Cultural en el Municipio concluidos en el suelo no urbanizable de especial protección SNU-EP, por legislación específica son:

BIC.- Muralla del Ziguëñí

la Muralla de Ziguëñí (A) esta declarada BIC con tipología Adicional segunda de la ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español.

Este bien, esta afectado por la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, por lo que el recinto amurallado del Ziguëñí tendrá un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que lo circunden hasta 200 metros, tal como queda recogido en el plano de ámbitos de protección.

Es obligatorio, en aplicación del art.33.3 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, de obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier actuación sobre inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno de protección.

b) Suelo No Urbanizable de Especial protección por planificación territorial o urbanística:

-Yacimientos Arqueológicos

Las NNSS/96 contienen un anexo aprobado definitivamente por la Junta de Andalucía el 17 de julio 96, junto con el resto de las normas subsidiarias, en el que se delimitan los yacimientos arqueológicos facilitados por la Delegación Provincial de Granada de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía sobre los que se establece la normativa de Protección Integral y son los siguientes:

<u>DENOMINACION DEL YACIMIENTO</u>	<u>CARACTERISTICAS DEL YACIMIENTO</u>
Iglesia Parroquial de Alcudia	
Llano Planta	Poblado
La Meseta	Poblado
Los Llanillos	Asentamiento
El Patrón	Hallazgo aislado
El Zalabi	Poblado y Necrópolis
El Pinar	Asentamiento

Cerro de la Ermita	Asentamiento
Molino de Aguilando	Asentamiento
Molino del Pintao	Necrópolis Romana

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.

La normativa de aplicación para los suelos no urbanizables de especial protección por planificación urbanística son las establecidas en el Título III Capítulo 5 y Título XII Capítulo 20 y 21 art. 105-112 del Tomo III Normas Urbanísticas de las NNSS Vigentes y lo que afecta propiamente de las ordenanzas de la edificación.

Así mismo le será de aplicación la normativa específica establecida en el Plan Especial de Protección del Medio Físico a las zonas por las afectadas y que aparecen recogidas en los planos de las NNSS 96, como AG-4 y CS-10 y de esta adaptación.

Estas normas se aplicarán sin perjuicio de la aplicación de la normativa común o agraria al mismo ámbito.

ARTÍCULO 15. MEDIDAS QUE EVITEN LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS (OE)

Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas en el Título XX Capítulo XII art. 109-110 de las NNSS/96 vigentes y en el artículo 52.6 de la LOUA.

De conformidad con lo previsto en el artículo 78.4 de la LOUA el Ayuntamiento podrá en cualquier momento delimitar áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable, con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.

De acuerdo con la legislación urbanística vigente, se establecen las siguientes medidas para evitar la formación de Núcleos Urbanos:

a) Limitaciones a las segregaciones de naturaleza rústica. En suelo no urbanizable, sólo podrán realizarse segregaciones de acuerdo con la normativa vigente reguladora de las unidades mínimas de cultivo.

b) Limitaciones a las parcelaciones de fincas. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, de acuerdo con su normativa y para la localización de usos y construcciones de interés

público que hayan sido autorizados mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

Las limitaciones a la parcelación no comportarán, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones o segregaciones de terrenos rústicos siempre y cuando se cumplan las disposiciones vigentes sobre unidades mínimas de cultivo y explotaciones agrícolas prioritarias declaradas formalmente.

La exigencia de licencia municipal o declaración de innecesariedad para estos actos dependerá de la legislación vigente.

c) Medidas de prevención de parcelaciones urbanísticas. Se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando en una finca se produzca la subdivisión del terreno en lotes para su enajenación o constitución de una comunidad de bienes, divisiones horizontales, asignaciones de uso, acción o participación o cuotas en proindiviso, aun cuando no se trate de una actuación conjunta y no se hubieren realizado obras, instalaciones o construcciones. La constatación o los indicios de estar produciéndose una actuación de este tipo, previo informe de los Servicios Técnicos obligará a decretar la inmediata paralización de obras y, en todo caso, la correspondiente denuncia a las autoridades competentes en materia de inspección de la Junta de Andalucía.

d) Limitaciones a la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos. En suelo no urbanizable sólo se podrán implantar o ampliar las infraestructuras y servicios urbanísticos de carácter público al servicio municipal o supramunicipal de acuerdo con su legislación específica y previa autorización municipal.

e) Contenido de las solicitudes de autorización o licencia. Las solicitudes que se formulen para desarrollar actividades permitidas por la legislación urbanística en vigor en suelo no urbanizable incorporarán en el proyecto un documento en el que se asegure como mínimo la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, garantizar el mantenimiento de la calidad, funcionalidad de las infraestructuras y servicios públicos correspondientes y la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

CAPITULO 4: SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL MEDIO AMBIENTAL

ARTÍCULO 16. CONTAMINACIÓN LUMINICA.

Se recoge la obligatoriedad del cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y del Decreto 357/2010 por el que se aprueba Reglamento de Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética para los nuevos desarrollos urbanísticos y actuaciones, dentro del ámbito de la Ley.

RTÍCULO 17. CONTAMINACIÓN ACUSTICA.

Conforme a lo establecido en el artículo 74 de la ley 7/2007 de 9 de julio esta adaptación incorpora la obligación de que los promotores de aquellas actuaciones que sean fuentes de ruidos y vibraciones presenten, ante la Administración competente para emitir la correspondiente autorización o licencia, y con independencia de cualquier otro tipo de requisito necesario para la obtención de las mismas, un estudio acústico que permita la evaluación de su futura incidencia

ARTÍCULO 18 RESIDUOS.

Deberán cumplirse las prescripciones del artículo 6 del decreto 104/2000, de 21 de marzo, por el que se regulan las autorizaciones administrativas de las actividades de valorización y eliminación de residuos y la gestión de residuos plásticos agrícolas. Para otorgar cualquier licencia de apertura de actividades comerciales, industriales o de servicios, el Ayuntamiento en cuyo termino municipal radique el establecimiento, deberá recabar con carácter previo la oportuna información al objeto de verificar el sistema de la gestión de los residuos urbanos.

Sera obligatorio el cumplimiento de las siguientes determinaciones que en materia de residuos de construcción y demolición establece la normativa vigente:

- El otorgamiento de licencia municipal de obra se condicionara a la constitución por parte del productor de residuos de construcción y demolición de una fianza o garantía financiera

equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

- Los proyectos de obra sometidos a licencia municipal deberán incluir municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipo en origen. Para ello, en el proyecto de ejecución de la obra se incluirá en el artículo 4.1.a) del real decreto 105/2008, del 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos.

Por último, y dado que las Normas Subsidiarias no han sido sometidas a trámite de prevención ambiental, de acuerdo con la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los planes de desarrollo que deriven de dicho Plan deberán ser objeto de evaluación ambiental (puntos 12.7 y 12.8 del Anexo I de la Ley GICA) y los proyectos de urbanización deberán ser objeto de autorización ambiental unificada o calificación ambiental (categorías 7.14 a 7.17 del Anexo I de la Ley GICA)

CAPITULO 5: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE

ARTÍCULO 19. DOTACIONES, EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE.

1.- Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, sin embargo, los suelos urbanizables sectorizados 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 de las NNSS/96 vigentes, siendo este el caso del Sector-1, único sector contemplado en las actuales NNSS/96.

Esta adaptación modifica exclusivamente la densidad del Sector SURO-1 para la implantación de VP, autorizándose una densidad global de 24,71Viv/ha. Cumpliéndose en cualquier caso los estándares de la ley.

CAPITULO 6: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

ARTÍCULO 20. PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1.- A los efectos previstos en el artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, sobre la determinación las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se fijan en **un año** los plazos generales para el inicio del planeamiento de desarrollo de las actuaciones contempladas en las NNSS vigentes, que no tengan este aprobado inicialmente, manteniéndose los contenidos en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

2.- Dichos plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor de esta adaptación.

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.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado (PA).

1.- A los efectos previstos en el artículo 2 de las Normas Urbanísticas de las NNSS , 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 ordenación estructural del núcleo urbano OE.2.

2.- Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general, en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada^(DTP.1) de los sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado, de sistemas generales ejecutados, o de áreas de reforma interior, en su caso.

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

Según la Disposición Adicional única Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba Ley del Suelo, “las referencias normativas efectuadas en otras disposiciones al Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y a la Ley 8/2007 de 28 de mayo de Suelo,

se entenderán efectuadas a los preceptos correspondientes al Texto Refundido que se aprueba”.

Según la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía LOUA:

“En la Interpretación y aplicación de los Planes a que se refiere el párrafo anterior se estará a las siguientes reglas:

1ª) Las que fueren contradictorias con los preceptos de esta Ley de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.

2ª) Todas las restantes se interpretarán de conformidad con esta Ley.”

Por lo tanto se adopta la siguiente disposición derogatoria

Única , Artículos del planeamiento general inaplicables:

1.- En virtud de Ley, son inaplicables el capítulo 0 del título I Preliminar Tomo III de las Normas Urbanísticas de las NNSS/96, en todo lo referente al aprovechamiento susceptible de apropiación que deberá ser el 90% del aprovechamiento urbanístico en virtud de lo regulado en los artículos 54-60 de la LOUA.

Asimismo resulta inaplicable el art. 13 del capítulo 4 Título II debido a que el aprovechamiento del suelo y su valoración deberán regularse por lo especificado en los artículos 26-21 de la Ley del Suelo RDL 2/2008.

El resto, se interpretará de acuerdo con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y la ley del suelo RDL 2/2008.

ANEXOS I, II y III

Anexo I- Clase y categorías del suelo para las actuaciones urbanísticas

Anexo II-Cuadro de contenidos suelo urbano SUNC

Anexo III-Cuadro de contenidos suelo urbanizable SURO

ANEXO I: CLASE Y CATEGORIAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANISTICAS

Áreas de Reforma Interior

Ámbito N.N.S.S.	Uso	Superficie m ²	Ámbito Adaptación	Clase de Suelo	Categoría de Suelo
UE-1	R	16.131	SUNC-1	Urbano	No Consolidado Ordenado
UE-2	R	9.982	SUNC-2	Urbano	No Consolidado Ordenado
UE-3	R	8.075	SUNC-3	Urbano	No Consolidado Ordenado
UE-4	R	6.907	SUNC-4	Urbano	No Consolidado Ordenado
UE-5	R	3.203	SUNC-5	Urbano	No Consolidado Ordenado
UE-6	R	4.986	SUNC-6	Urbano	No Consolidado Ordenado
UE-7	R	24.000	SUNC-NO-7	Urbano	No Consolidado No Ordenado

Sectores

Ámbito N.N.S.S.	Uso	Superficie m ²	Ámbito Adaptación	Clase de Suelo	Categoría de Suelo
Sector 1	R	47.750	SURO-1	Urbanizable	Ordenado

Anexo II: Cuadro de contenidos suelo urbano SUNC

ANEXO II – CUADRO DE CONTENIDOS Suelo Urbano - SUNC									
Ámbito	UE-1	UE-2	UE-3	UE-4	UE-5	UE-6	UE-7	TOTAL	HABITANTES (**)
Denominación	SUNC-1	SUNC-2	SUNC-3	SUNC-4	SUNC-5	SUNC-6	SUNC-NO-1		
Uso	Residencial								
Superficie (m ²)	16.131	9.982	8.075	6.907	3.203	4.986	24.000	73.284	
Clasificación Vigente	Urbano								
Figura Planeamiento	Estudio de Detalle	Plan Especial							
Aprobación	-	-	-	-	Definitiva	-	-		
Estado	Sin Ejecutar								
Clasificación Adaptación Parcial	Urbano No Consolidado Ordenado	Urbano No Consolidado No Ordenado							
Vivienda Protegida (VP)	Eximido	Eximido	Eximido	Eximido	Eximido	Eximido	Mínimo 30%		
Edificabilidad Vig. (m ² /m ² s)	Según Ordenanza 1,50 (*)	Según Ordenanza 1,48 (*)	Según Ordenanza 1,70 (*)	Según Ordenanza 1,32 (*)	Según Ordenanza 1,67 (*)	Según Ordenanza 1,46 (*)	Según Ordenanza (*)		
Edificabilidad AdP. (m ² /m ² s)	Según Ordenanza 1,50 (*)	Según Ordenanza 1,48 (*)	Según Ordenanza 1,70 (*)	Según Ordenanza 1,32 (*)	Según Ordenanza 1,67 (*)	Según Ordenanza 1,46 (*)	1,30		
Densidad Vig. (Viv./Ha.)	Según Ordenanza 56 (*)	Según Ordenanza 137 (*)	Según Ordenanza 124 (*)	Según Ordenanza 50 (*)	Según Ordenanza 63 (*)	Según Ordenanza 54 (*)	Según Ordenanza 40 (*)		
Densidad AdP. (Viv./Ha.)	Según Ordenanza 56 (*)	Según Ordenanza 137 (*)	Según Ordenanza 124 (*)	Según Ordenanza 50 (*)	Según Ordenanza 63 (*)	Según Ordenanza 54 (*)	Según Ordenanza 40 (*)		
A.L. Vig. (m ²)	356	-	-	-	-	-	1.000	1.356	
A.L. AdP. (m ²)	356	-	-	-	-	-	2.400	2.756	
Eq. Vig. (m ²)	-	-	-	-	-	-	1.500	1.500	
Eq. AdP. (m ²)	-	-	-	-	-	-	2.600	2.600	
LOUA	Eximido	Eximido	Eximido	Eximido	Eximido	Eximido	Adaptado		
Viv. Ejec.	-	-	-	-	-	-	93	93	223
Viv. Max. Vig.	90	137	100	34	20	27	93	501	1.202
Viv. Max. AdP.	90	137	100	34	20	27	93	501	1.202

(*) La Edificabilidad y la Densidad de estas Unidades de Ejecución son los resultantes de aplicar la ordenanza Vivienda de Alta Intensidad y Vivienda Baja Intensidad.

(**) HABITANTES: Capacidad residencial en SUNC (2,4 Hab./Viv.)

Anexo III: Cuadro de contenidos suelo urbanizable SURO

ANEXO III – CUADRO DE CONTENIDOS			
Suelo Urbanizable - SURO			
Ámbito	Sector 1	TOTAL	HABITANTES (****)
Denominación	SURO-1		
Uso	Residencial		
Superficie (m ²)	47.750	47.750	
Clasificación Vigente	Urbanizable		
Figura Planeamiento	Plan Parcial		
Aprobación	Definitiva		
Estado	Sin Ejecutar		
Clasificación Adaptación Parcial	Ordenado		
Vivienda Protegida (VP)	Reserva por Adaptación (****)	6.940,96	46Viv
Edificabilidad Vig. (m ² /m ² s)	0,60		
Edificabilidad AdP. (m ² /m ² s)	0,60		
Densidad Vig. (Viv./Ha.)	20		
Densidad AdP. (Viv./Ha.)	20 -66,28 (en VP) (*****)	24,71	
A.L. Vig. (m ²)	3.000	3.000	
A.L. AdP. (m ²)	3.000	3.000	
Eq. Vig. (m ²)	5.000	5.000	
Eq. AdP. (m ²)	5.000	5.000	
LOUA	Eximido		
Viv. Ejec.	-	-	-
Viv. Max. Vig.	95	95	228
Viv. Max. AdP.	118	118	283
Ordenanza Vig.	Unifamiliar Baja Intensidad		
Ordenanza AdP.	Unifamiliar Baja Intensidad		

(**) HABITANTES: Capacidad residencial en SURO (2,4 Hab./Viv.)

(****) Este Sector estaría eximido de la reserva obligatoria de V.P. por estar aprobado definitivamente antes de la aprobación de esta Adaptación.

Sin embargo el Ayuntamiento prevé las reservas siguientes en los Suelos del Patrimonio Municipal:

- VP-M8-3 - Reserva de suelo para Vivienda Protegida (100 %), Patrimonio Municipal de Suelo 100 % (2.090 m²),

Ordenanza: Baja Intensidad VP – 2090 m² de techo para Vivienda Protegida
14 viv protegidas de superficie media aproximada de 100 m² útiles de vivienda

- VP-M9 -1- Reserva de Suelo para Vivienda Protegida en una parcela total de 7.268,65 m², de la que es Patrimonio Municipal de Suelo el 66,73 % (4.850,94 m²) que se destina a VP

Ordenanzas: Baja Intensidad VP – 4.850,94 m² de techo para Vivienda Protegida
32 viv protegidas de superficie media aproximada de 100 m² útiles de vivienda

(*****) Se varía la densidad exclusivamente en las parcelas destinadas a VP, aplicando la posibilidad que permite la ordenanza de viv. residencial de baja intensidad de las NNSS-96 de ejecutar viviendas pareadas.