AYUNTAMIENTO DE Granada

INDICE N. U. DE CARACTER GENERAL

TITULO III.- NORMAS URBANISTICAS DE CARACTER GENERAL 1

CAPITULO 1. DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL. 1
1. OBJETO Y NATURALEZA. 1
2. AMBITO, VIGENCIA Y EFECTOS. 1

CAPITULO 2. ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO. 2
3. DEFINICION DE LA ESTRUCTURA GENERAL 2

CAPITULO 3. CLASIFICACION DEL SUELO. 5
4. CLASIFICACION GENERAL DEL SUELO 5
5. TIPOS DE SUELO. 6

CAPITULO 4. REGIMEN JURIDICO DEL SUELO. 8
6. REGIMEN JURIDICO GENERAL DEL SUELO. 8

CAPITULO 5. DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS
DE DESARROLLO Y GESTION. 10
7. VINCULACION. 10
8. INTERVENCIONES POSIBLES 10
9. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. 11
10. EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. 13

CAPITULO 6. CRITERIOS GENERALES DE PROTECCION.
VINCULACION CON OTROS PLANEAMIENTOS. 18
11. OBJETIVOS GENERALES. 18
12. CRITERIOS GENERALES 18
13.VINCULACION A LAS CONDICIONES DE PROTECCION
DE LEGISLACIONES O PLANEAMIENTOS SECTORIALES
QUE FUERAN DE APLICACION 19

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
19 JUL. 1995
24 MAYO 2002
JUNTA DE ANDALUCIA

TITULO III.- NORMAS URBANISTICAS DE CARACTER GENERAL

CAPITULO 1. DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL.

1. OBJETO Y NATURALEZA.

Las presentes Normas tienen por objeto el establecimiento de las determinaciones generales para el desarrollo urbanístico del Tèrmino Municipal de CENES DE LA VEGA.

Su vinculaciòn, obligatoriedad y demas consideraciones en relaciòn con su naturaleza jurìdica se desprenden de las disposiciones emanadas de la Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollan.

2. AMBITO, VIGENCIA Y EFECTOS.

El tèrmino municipal de CENES DE LA VEGA constituye el àmbito territorial de referencia de las NORMAS SUBSIDIARIAS y por tanto, de las Normas Urbanisticas como documento integrante de ellas.

La aprobaciòn definitiva de las NORMAS SUBSIDIARIAS tendrá los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en los articulos 19, 24, 124, 125, 131, 133, 134 de la L.S.

Con la publicaciòn de la aprobaciòn definitiva de las NORMAS SUBSIDIARIAS comienza la vigencia de sus determinaciones que será indefinida hasta que se produzca su revisiòn o modificaciòn en la forma y condiciones establecidas en los articulos 126 y 128 L.S.

Las circunstancias por las que deberá promoverse la modificación o revisión de las presentes NN.SS. serán las indicadas en el apartado 3.6 de la MEMORIA JUSTIFICATIVA.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
19 JUL. 1995
24 MAYO 2002
JUNTA DE ANDALUCIA

CAPITULO 2. ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO.

3. DEFINICION DE LA ESTRUCTURA GENERAL.

La estructura general y orgànica del territorio se define a travès del regimen general de usos del suelo y de la edificaciòn establecido por las NORMAS SUBSIDIARIAS en funciòn de un modelo de ordenación territorial que considera los siguientes elementos fundamentales y determinantes del desarrollo urbanístico del tèrmino municipal:

- 1. Elementos ambientales y recursos naturales.
- 2. Agentes geogràficos.
- 3. Clasificación del suelo.
- 4. Infraestructuras básicas.
- 5. Sistemas generales.

El modelo adoptado responde en consecuencia a criterios de maximo respeto, potenciaciòn y regeneraciòn de las condiciones naturales del territorio, preservando sus valores geogràficos, productivos, paisajlsticos y culturales, sin renunciar al desarrollo armonioso de las espectativas en funciòn de sus singulares condiciones.

3.1. RECURSOS NATURALES Y ELEMENTOS AMBIENTALES.

El normal desarrollo y potenciaciòn de los recursos naturales y la conservaciòn del medio ambiente seran prioritariamente determinantes de la idoneidad de las intervenciones en el territorio del tèrmino municipal. Con este objeto se establecen los medios necesarios para el control del impacto ambiental y la reversibilidad de sus efectos.

3.2. AGENTES GEOGRAFICOS E INFRAESTRUCTURAS BASICAS.

La VEGA DEL RIO GENIL, su propio cauce, las LADERAS FORESTALES DEL SUR del término, los barrancos de CENES Y ALGOROZ, los canales de LOS FRANCESES Y PINOS, los acuíferos y las singularidades morfològicas del territorio, se consideran elementos fundamentales de la estructura general por cuanto contribuyen a la cualificaciòn del territorio.

Su conservaciòn, potenciaciòn y desarrollo se instrumentan normativamente, prohibièndose los usos o intervenciones que alteren su funciòn o condiciòn.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
19 JUL. 1995
24 MAYO 2002
JUNTA DE ANDALUCIA

3.3. SISTEMAS GENERALES.

1.- Como elementos estructuradores del soporte para el desarrollo econòmico y social, se defien por las Normas, los sistemas generales de comunicaciones, de espacios libres y de equipamientos.

2.- Los sistemas generales se desarrolloran en los plazos y condiciones previstos. Su financiaciòn y gestiòn será pùblica, excepto cuando se prevé su ejecuciòn con cargo a algùna UNIDAD DE EJECUCION. En estos casos el suelo necesario para su implantaciòn será de cesiòn obligatoria y gratuita instrumentada a travès de los mecanismos de gestiòn en cada caso establecidos y su ejecución se producirá con cargo a los presupuestos públicos que en cada caso se instrumenten, sin perjuicio de las posibilidades de repercusión que legalmente resulten aplicables. Solamente cuando no fuere posible proceder a la distribuciòn equitativa de cargas, se optará por la expropiaciòn.

3.- Los Sistemas Generales se establecen en los planos con independencia de la clasificaciòn del suelo en que se encuentren, resultando:

a). **El Sistema General de Comunicaciones formado por los siguientes elementos y sus zonas de protecciòn:**

- GR-420 y
- NUEVA CARRETERA de acceso a Sierra Nevada.

b). El Sistema General de Espacios libres:

* Parque de Cenes.
* Parque Deportivo de La Vega.
* Parque recreativo del Río Genil.

c). El Sistema General de Equipamientos:

- Administrativos.
* El Ayuntamiento.

- Culturales y Docentes.
* Casa de la Cultura.
* Biblioteca.
* Centro de EGB.

- Sanitarios.
* Nuevo Consultorio.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
19 JUL. 2002
24 MAYO 2002
JUNTA DE ANDALUCIA

- **Sociales y Comunitarios.**
* Iglesia.
* Nuevo Hogar del Pensionista
* Nuevo Cementerio.

d). El Sistema General de Infraestructuras Básicas:

* Captaciones de Agua Potable.
* Depòsitos de Agua Potable.
* Redes Generales de Agua Potable.
* Redes Generales de Saneamiento.
* Estaciòn de Bombeo.
* Redes Generales de Suministros de Energia Electrica.
* Canales de Los Franceses y de Pinos.
* Nuevo Emisario de Saneamiento.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
19 JUL. 1995
24 MAYO 2002
JUNTA DE ANDALUCIA

CAPITULO 3. CLASIFICACION DEL SUELO.

4. CLASIFICACION GENERAL DEL SUELO.

El territorio del tèrmino municipal se clasifica, de acuerdo con las criterios de la Ley del Suelo en:

- Suelo Urbano. (S.U.).
- Suelo Apto para Urbanizar. (S.A.U.).
- Suelo No Urbanizable. (S.N.U.).

4.1. SUELO URBANO. SU.

Constituyen el suelo urbano aquellas areas del territorio delimitadas como tal suelo en la documentaciòn gràfica de las Normas por haber alcanzado los niveles de desarrollo exigibles a esta clase de suelo segùn lo establecido en el art.10 de la L.S.

En ejecuciòn de las propias Normas iran adquiriendo la condiciòn de urbanos los terrenos que, una vez desarrollados los instrumentos de planeamiento y gestiòn previstos, lleguen a disponer de los niveles de urbanizaciòn y servicios exigibles a esta clase de suelo.

4.2. SUELO APTO PARA URBANIZAR. S.A.U.

Consituyen el suelo Apto para Urbanizar aquellas areas del territorio municipal delimitadas en la documentaciòn gràfica de las Normas que han sido consideradas aptas para soportar el futuro desarrollo urbano.

4.3. SUELO NO URBANIZABLE.SNU.

Constituyen el suelo NO URBANIZABLE aquellas areas del tèrmino municipal, señaladas en los planos, no consideradas aptas para la urbanizaciòn y que por tanto son especialmente protegidas de los procesos de desarrollo urbano.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
19 JUL. 1995
24 MAYO 2002
JUNTA DE ANDALUCIA

5. TIPOS DE SUELO.

Las distintas clases de suelo se dividen a su vez en tipos y categorias a los efectos de estructurar su desarrollo, gestiòn y ejecuciòn.

5.1. TIPOS DE SUELO URBANO.

Los tipos de suelo se establecen en funciòn de su localizaciòn, estado actual o regimen de utilizaciòn, quedando precisados en cada caso en la documentaciòn grâfica segùn el cuadro de clasificaciòn y divisiòn del suelo siguiente:

A). Suelo URBANO REGULAR.(SUR)

Comprende el suelo urbano con estructura consolidada, independientemente de que esté o no edificado, pero siempre que esté incluido como tal en las àreas delimitadas en los planos correspondientes.

B). Suelo URBANO EN ACTUACIONES INTEGRADAS.(SUAI).

Comprende las areas no consolidadas, iniciadas al amparo de planeamientos anteriores y con diverso grado de ejecuciòn. En general se incluyen las zonas de suelo urbano donde las Normas prevén operaciones de reforma interior o de definición urbana con los àmbitos, objetivos y procedimientos que en cada caso se indican.

Se incluyen tambien las áreas que han sido objeto de intervenciones singulares o destacables en la trama urbana.

5.2. TIPOS DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.

A). Suelo URBANIZABLE CON PLAN PARCIAL APROBADO.

Se trata de suelo incluido en el ámbito de ùn plan parcial anteriormente aprobado que no ha llegado a alcanzar la categoria de suelo urbano, estando inacabado el proceso de gestión, desarrollo o ejecuciòn del Plan Parcial.

B). Suelo URBANIZABLE.

Comprende el resto de suelo Apto para Urbanizar considerado por las Normas, estando por tanto sometido a las determinaciones de los arts. 11, 48, 51, 83, 94 de la LS. y concordantes de sus reglamentos.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
19 JUL. 1995 6
24 MAYO 2002
JUNTA DE ANDALUCIA

5.3. TIPOS DE SUELO NO URBANIZABLE.

A). Suelo NO URBANIZABLE DE PROTECCION GENERAL.

Comprende el suelo sometido al regimen de protección general normativamente establecido por estas NN.SS.

B). Suelo NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL COMPATIBLE.

Comprende el suelo sometido al regimen especial de protección que se deriva del PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL MEDIO FISICO y que se presisa en las presentes NN.SS.

C). Suelo NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL DE LA VEGA.

Comprende el suelo sometido al regimen especial de protección que se precisa en las presentes NN.SS. para las areas de la VEGA DEL RIO GENIL.

D). Suelo NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE SISTEMAS GENERALES.

Comprende las areas de suelo incluidas en las zonas de afección o servidumbre de los Sistemas Generales.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
19 JUL. 1995
24 MAYO 2002
JUNTA DE ANDALUCIA

CAPITULO 4. REGIMEN JURIDICO DEL SUELO.

6. REGIMEN JURIDICO GENERAL DEL SUELO.

El suelo del tèrmino municipal de CENES DE LA VEGA, incluido en el presente planeamiento, se encuentra afectado por alguna de las clasificaciones de suelo establecidas en el anterior Capitulo, en fuciòn de las cuales queda sometido al regimen establecido con caracter general por la Ley del Suelo y los reglamentos que la desarrollan, para cada clase de suelo.

En todo caso las facultades del derecho de propiedad se ejerceran dentro de los lìmites y con el cumplimiento de los deberes establecidos por la Ley o en virtud de la misma, por el presente planeamiento.(Titulo Primero, Capitulo Tercero de la Ley del Suelo).

Las determinaciones de las NORMAS SUBSIDIARIAS, una vez aprobadas definitivamente, serân inmediatamente ejecutivas y obligatorias, adaptándose a ellas, en los plazos previstos, el uso y la ordenaciòn de los terrenos y las edificaciones.

La aprobaciòn implicará igualmente la declaraciòn de utilidad pùblica de las obras programadas y la necesidad de ocupaciòn de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiaciòn o imposiciòn de servidumbres.(Art. 132 LS.).

El regimen de cada clase de suelo, los derechos y deberes de los propietarios y las facultades de intervenciòn en la edificaciòn y usos del suelo, se ejercerân en funciòn de las determinaciones de las presentes Normas y de las establecidas en el TITULO PRIMERO de la Ley del Suelo y articulos concordantes de sus reglamentos, en consecuencia, la patrimonializaciòn del aprovechamiento urbanistico unicamente podrá producirse en los supuestos del adecuado y total desarrollo del planeamiento y del cumplimiento previo de los deberes y cargas de él derivados y en los plazos establecidos.

6.1.- DEFINICION DE APROVECHAMIENTOS.

Con caracter general, los aprovechamientos susceptibles de apropiación por los propietarios de los terrenos serán los que se deriven de las determinaciones del art. 27 de la Ley del Suelo, con las precisiones que se exponen a continuación:

a).- En SUELO URBANO REGULAR el aprovechamiento susceptible de apropiación en actuaciones de nueva planta será el resultado de referir a las superficies edificables los aprovechamientos que se desprenden del conjunto de las determinaciones de las presentes NN.SS.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
19 JUL. 1995
24 MAYO 2002
JUNTA DE ANDALUCIA

AYUNTAMIENTO DE CENES DE LA VEGA (Granada)

b).- En SUELO URBANO EN ACTUACIONES INTEGRADAS el aprovechamiento susceptible de apropiación será el resultado de referir a la superficie de cada propietario el % , que en cada caso se establece en las fichas, del aprovechamiento medio resultante de la UNIDAD DE EJECUCION en que se encuentre.

c).- En SUELO APTO PARA URBANIZAR el aprovechamiento urbanístico apropiable por el propietario de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 85% del aprovechamiento tipo del area de reparto en que se encuentre, calculado en la forma señalada en el art.97 de la Ley del Suelo.

A estos efectos el ámbito de cada PLAN PARCIAL integrará una sola area de reparto.

6.2.- DELIMITACION DE LOS AMBITOS DE REFERENCIA.

Los ámbitos de las distintas clases y tipos de suelo se precisa en la documentación gráfica de las presentes NN.SS. Tales delimitaciones tienen como referencia límites geográficos o de propiedad según la cartografía utilizada por las NN.SS. por lo que pueden arrastrarse errores derivados de la propia cartografía o de los planos catastrales. El Ayuntamiento podrá precisar tales delimitaciones, corrigiendo este tipo de errores y por tanto haciendo coincidir las delimitaciones gráficas con las que coherentemente correspondan con la realidad física.

Tales precisiones de los distintos ámbitos podrán tramitarse por el procedimiento previsto en el art. 146 de la Ley del Suelo y unicamente será requirida la modificación puntual de las Normas Subsidiarias cuando impliquen cambios de clasificación del suelo en areas superiores al 10% de la superficie de la Unidad de Ejecución o Sector que se precise.

6.3.- DELIMITACION DEL TERMINO MUNICIPAL.

El término municipal de CENES DE LA VEGA en su límite noroeste con el de Granada presenta un cierta indefinición física e incluso documental que ha motivado diversas interpretaciones. Resulta por tanto necesario proceder al deslinde y amojonamiento de ambos términos con la intervención de las Administraciones competentes.

A estos efectos de han mantenido una serie de reuniones con el Ayuntamiento de Granada quedando pendiente la materialización del deslinde y su tramitación. En tanto no se produzcan dichos trámites y dado que la situación de hecho no puede ignorarse por existir ya actuaciones urbanísticas en la zona conflictiva que dependen funcionalmente de CENES DE LA VEGA, se opta por considerar que tales actuaciones en curso se integran en las definiciones urbanísticas de las areas contiguas previstas por las presentes NN.SS.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
19 JUL. 1995
JUNTA DE ANDALUCIA

6. REGIMEN JURÍDICO GENERAL DEL SUELO

6.4. PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

El Ayuntamiento deberá crear el Patrimonio Municipal de Suelo, con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento y garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas con algún régimen de protección.

Los Bienes integrantes del patrimonio Municipal del suelo constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente metálico, se destinarán a la conservación y ampliación del mismo.

Aprobado en Sesión del Pleno
de fecha: 30-09-2008

EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
19 JUL. 1999
24 MAYO 2002
JUNTA DE ANDALUCIA

CAPITULO 5. DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO Y GESTION.

7. VINCULACION.

LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, se conciben como instrumento de ordenaciòn integral del territorio, establecen el regimen jurídico y urbanístico al que estarán obligatoriamente supeditadas todas las actuaciones o intervenciones de cualquier tipo sobre el territorio y los usos del suelo y la edificaciòn.

Todos los actos de intervenciòn en el territorio del tèrmino municipal, los que afecten o alteren sus plantaciones o instalaciones, la edificaciòn o sus usos, así como los usos del suelo y su parcelaciòn y en general los previstos en el art. 242 de la L.S., estaran sujetos a previa licencia municipal siguiendo el procedimiento establecido para cada caso en las ordenanzas y en la legislación de REGIMEN LOCAL.

La licencia municipal no podrá concederse en contradicciòn con las determinaciones del presente planeamiento.

Los actos realizados sin licencia, o sin ajustarse a las condiciones de la misma quedaran sujetos al regimèn jurìdico establecido en los Arts. 248 y siguientes de la Ley del Suelo.

8. INTERVENCIONES POSIBLES.

En desarrollo del presente planeamiento unicamente podràn autorizarse intervenciones sobre el suelo o la edificaciòn que puedan considerarse idoneas por cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

- Desarrollo previo de los instrumentos de planeamiento y gestiòn que se deriven de las presentes Normas de su desarrollo.

- Adecuaciòn a las condiciones establecidas en las Normas Urbanìsticas particulares para el uso del suelo y la edificaciòn.

- Cumplimiento de las determinaciones que sean de aplicaciòn contenidas en las presentes Normas y en particular, su total adecuaciòn a los criterios de protecciòn.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
19 JUL. 1995
24 MAYO 2002
JUNTA DE ANDALUCIA

- Estar facultado el propietario para la intervención por haber adquirido en cada caso los derechos regulados en la Ley del Suelo, con los contenidos derivados de la misma y las presentes Normas, y dentro los plazos que fueren de aplicación.

9. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Las NORMAS SUBSIDIARIAS se desarrollarán, según los casos, a través de Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, Unidades de Ejecución y Proyectos de Intervención, poniendo en práctica los mecanismos de gestion previa y procedimiento que en cada caso sean requeridos.

Los Planes Parciales o Especiales se redactaran en los casos previstos en las presentes NN.SS. para modificar o completar la ordenación prevista o para cualquier otro objetivo de los previstos en las disposiciones legales que los regulan.

Los Estudios de Detalle se redactaran igualmente en los casos y con los objetivos señalados por las NN.SS. Dentro de las previsiones legales, podrán completar las determinaciones de la ordenación establecida por las NN.SS. o plantear alternativas a la ordenación de volumenes y trazados urbanos en los casos en que así se desprenda del conjunto de las determinaciones de las presentes Normas, todo ello sin alterar los aprovechamientos. Con estos objetivos podrán señalar alineaciones y rasantes en sus ámbitos sin afectar al resto del sistema viario de las NN.SS.

Los proyectos de intervención en la urbanización o edificación contendrán la documentación técnica suficiente para la total definición constructiva de su objeto y la justificación del cumplimiento del conjunto normativo vigente que fuere de aplicación en cada caso.

9.1. DESARROLLO DEL SUELO URBANO.

1. El Suelo Urbano se desarrollará a través de Planes Especiales, Estudios de Detalle, Unidades de Ejecución y Proyectos de intervención. En su desarrollo se observaran las limitaciones y obligaciones establecidas en cada caso por las presentes Normas y las que se desprenden del Art. 20 de la L.S.

2. Se redactaran Planes Especiales o Estudios de Detalle en todos los casos exigidos y con los objetivos previstos en el presente planeamiento.

3. No obstante podrán redactarse Planes Especiales o Estudios de Detalle no previstos que fueren precisos según el criterio municipal, para completar o modificar la ordenación, siempre que respeten la estructura general definida por las NORMAS SUBSIDIARIAS.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
19 JUL. 1995
24 MAYO 2002
JUNTA DE ANDALUCIA

Con este objeto el Ayuntamiento podrá delimitar, de oficio o a instancia, UNIDADES DE EJECUCION con el procedimiento y condiciones de los articulos 144, 145 y 146 de la L.S.

Con el acuerdo aprobatorio de la delimitaciòn, se establecerá justificadamente su objeto, conveniencia y oportunidad, la idoneidad del àmbito en relaciòn con el objeto perseguido, el procedimiento, el sistema de actuaciòn, los aprovechamientos de referencia, los plazos y cuantos aspectos sean de interès para garantizar el logro del objeto perseguido, todo ello en concordancia con las previsiones que se derivan de las Normas Subsidiarias.

4. En todos los casos, antes de cualquier intervenciòn, se resolverán los problemas de gestiòn de suelo, reparto de cargas y beneficios, y urbanizaciòn que de ella pudieran derivarse, con los pocedimientos de gestiòn establecidos o los que se desprendan de la legislaciòn vigente de aplicaciòn.

9.2.- DESARROLLO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

1. El desarrollo del suelo Apto para Urbanizar habrá de producirse en consonancia con las determinaciones de las Normas para esta clase suelo, siempre a travès de la previa aprobaciòn del Plan Parcial del Sector correspondiente.

2. En tanto no se apruebe el Plan Parcial esta clase de suelo tendrá la consideraciòn y el tratamiento correspondiente al Suelo No Urbanizable al que sea asimilable en funciòn de su contiguidad y naturaleza.

3. El suelo Apto para Urbanizar estará sometido al regimen que se deriva del art. 84 de la L.S. y de las condiciones impuestas por las presentes Normas y por el Capitulo Tercero del Titulo Primero de la L.S.

4. El suelo Apto para Urbanizar con plan parcial aprobado se desarrollará por los procedimientos y plazos establecidos en los propios planes.

5. La delimitación de los ámbitos de los PLANES PARCIALES o de las UNIDADES DE EJECUCION, cuando no se contuviere en las NN.SS. o planes aprobados, se producirá de oficio o a instancia de particulares, tramitándose de acuerdo con las previsiones de los arts.144 a 146 de la Ley del Suelo., con las justificaciones y precisiones requeridas por la norma 9.1.3.

A estos efectos las delimitiaciones propuestas se referiran a elementos geográficos o parcelarios, justificando la idoneidad de los ambitos propuestos en relación al desarrollo del modelo territorial previsto en las NN.SS.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
19 JUL. 1995
24 MAYO 2002
JUNTA DE ANDALUCIA

9.3. DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1. El suelo NO URBANIZABLE estará sometido con caracter general al regimen establecido en el presente planeamiento y en los arts. 15 y 16 de la L.S.

2. El desarrollo del SUELO NO URBANIZABLE habrá de producirse siempre en relaciòn con la naturaleza rùstica que le es propia, conservando, protegiendo o potenciando sus elementos naturales, productivos o culturales.

10. EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Las NORMAS SUBSIDIARIAS se ejecutarán de acuerdo con las disposiciones del TITULO CUARTO de la L.S. y las siguientes determinaciones:

10.1. DISPOSICIONES GENERALES

La ejecuciòn de las Normas corresponde a la Administraciòn Pùblica, en particular a la Administraciòn Municipal y a las entidades urbanìsticas especiales o a los particulares en la forma y condiciones que se regulan, pudiendo constituirse sociedades mixtas con este objeto.

La ejecuciòn se realizará por medio del desarrollo de UNIDADES DE EJECUCION. La delimitaciòn de UNIDADES DE EJECUCION cuando no estuviere contenidas en las Normas, o su modificaciòn, se producirá segùn lo establecido en los arts. 144 a 146 de la L.S. y las condiciones indicadas en el art. 9.1.3. de las presentes Normas.

Antes de proceder a la ejecuciòn de las Normas será necesario haber desarrollado el planeamiento en cada caso exigible, entendiendose que la redacciòn y aprobaciòn del planeamiento forma parte de la ejecuciòn de las Normas.

10.2. REGULACION DE LAS ACTUACIONES.

1. Las actuaciones o intervenciones que se produzcan en ejecuciòn de las NORMAS SUBSIDIARIAS podràn ser pùblicas, privadas o mixtas, en razòn de los sujetos actuantes.

En razon del contenido u objeto se clasifican en actuaciones de planeamiento, de gestiòn, o de intervenciòn sobre el territorio o la edificaciòn.

En relaciòn con su adecuaciòn a las previsiones de las NORMAS SUBSIDIARIAS seran:

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
19 JUL. 1995
24 MAYO 2002
JUNTA DE ANDALUCIA

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
19 JUL. 1995
24 MAYO 2002
JUNTA DE ANDALUCIA

- Actuaciones previstas: Aquellas que se contemplan en las propias Normas.

- Actuaciones autorizables: Las que se realicen al amparo de la legislaciòn vigente, siempre que no contradigan las determinaciones de las Normas.

- Actuaciones prohibidas: Las contrarias a las determinaciones de las Normas.

2. El Ayuntamiento de CENES DE LA VEGA y en los casos en que competencialmente correspondan, otros òrganos de la administraciòn pùblica, constituye la Administraciòn Urbanìstica Actuante a los efectos previstos en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Corresponde al Ayuntamiento el principal protagonismo en el desarrollo de las Normas Subsidiarias, velando por la idoneidad de las actuaciones que a su amparo se produzcan.

Con estos objetivos el Ayuntamiento fiscalizará a la iniciativa particular y promoverá cuantas actuaciones de iniciativa pùblica tiendan al mejor desarrollo urbanìstico del territorio.

Asìmsimo el Ayuntamiento propiciará la contribuciòn de la iniciativa privada y la participaciòn ciudadana en el desarrollo y ejecuciòn del presente planeamiento, en el marco de las previsiones legales.

10.3. SISTEMAS DE ACTUACION.

1. Los procedimientos normales para gestionar el suelo y repartir las cargas y beneficios que se deriven del plancamiento serán:

- Compensaciòn.
- Cooperaciòn.
- Expropiaciòn.

La puesta en prâctica de estos sistemas se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Además en las actuaciones asistemáticas en suelo urbano se contempla el empleo de las técnicas de TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO reguladas por los arts. 185 y siguientes de la Ley del Suelo.

Mediante estas técnicas se resuelven aspectos de la ejecución del planeamiento donde por su extrema simplicidad o por la dificultad de delimitar UNIDADES DE EJECUCION que pemitan programar la distribución justa de cargas y beneficios, no sea aconsejable la ejecución sistemática.

10.3 SISTEMA DE ACTUACIÓN.

1. Los procedimientos normales para gestionar el suelo y repartir las cargas y beneficios que se deriven del planeamiento serán:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación. ✓

La puesta en práctica de estos sistemas se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

2. La determinación del SISTEMA DE ACTUACIÓN aplicable en cada caso cuando no estuviere establecida por las Normas o la modificación del mismo se establecerá de acuerdo con el artículo 146,2 de la Ley del Suelo, de oficio o a instancia de particulares con los siguientes criterios, valorados por el Ayuntamiento:

- El sistema de Compensación se establecerá preferentemente en todas las actuaciones que desarrollen el suelo Apto para Urbanizar y en las que referidas a cualquier clase de suelo comprendan en su ámbito una sola propiedad o promoción territorial.
- El sistema de Cooperación se establecerá cuando no se presenten en los plazos previstos el proyecto de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación los plazos previstos el proyecto de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación y siempre que el Ayuntamiento lo considere a los efectos del mejor cumplimiento de los objetivos de las Normas y del equitativo reparto de cargas y beneficios.
- El sistema de expropiación únicamente se aplicará cuando no fuere posible el reparto de cargas y beneficios para la ejecución de los sistemas generales o cuando por el manifiesto incumplimiento de las obligaciones de los propietarios de cualquier clase de suelo así lo exigieren las determinaciones legales.

10.4 PLAZOS

Aprobado en Sesión del Pleno
de fecha: 30-09-2010
EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
19 JUL. 1995
24 MAYO 2002
JUNTA DE ANDALUCIA

Encuentran de esta forma solución problemas tales como las puntuales cesiones de suelo establecidas por las NN.SS. para mejorar el sistema viario o de espacios públicos, compensadas con la acumulación sobre terrenos de la misma propiedad, del aprovechamiento urbanístico correspondiente a las superficies cedidas.

La acumulación de aprovechamientos se concretará, cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, con la aprobación de un Estudio de Detalle justificando las soluciones adoptadas.

2. La determinación del SISTEMA DE ACTUACION aplicable en cada caso cuando no estuviere establecida por las Normas o la modificación del mismo se establecerá de acuerdo con el art. 146.2 de la Ley del Suelo, de oficio o a instancia de particulares, con los siguientes criterios valorados por el Ayuntamiento:

- El sistema de Compensación se establecerá preferentemente en todas las actuaciones que desarrollen el suelo Apto para Urbanizar y en las que referidas a cualquier clase de suelo comprendan en su ámbito una sola propiedad o promoción territorial.

- El sistema de Cooperación se establecerá cuando no se presenten en los plazos previstos el proyecto de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación y siempre que el Ayuntamiento lo considere a los efectos del mejor cumplimiento de los objetivos del Normas y del equitativo reparto de cargas y beneficios.

- El sistema de expropiación unicamente se aplicará cuando no fuere posible el reparto de cargas y beneficios para la ejecución de los sistemas generales o cuando por el manifiesto incumplimiento de las obligaciones de los propietarios de cualquier clase de suelo así lo exigieren las determinaciones legales.

- Las técnicas de transferencias de aprovechamientos serán de aplicación preferentemente en pequeñas actuaciones puntuales sobre suelo urbano.

10.4.- PLAZOS.

De acuerdo con las previsiones del art. 19 de la Ley del Suelo, la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias determina la obligación de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos previstos por el planeamiento o legislación aplicable.

A estos efectos se establecen a continuación las reglas de aplicación en el ámbito y durante la vigencia de las presentes NN.SS.

Con caracter general se respetarán los plazos establecidos en las fichas de las UNIDADES DE EJECUCION. En su defecto y en las areas excluidas de las UNIDADES DE EJECUCION se aplicarán los siguientes:

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
24 MAYO 2002
JUNTA DE ANDALUCIA

1.- Los plazos para la adquisición del derecho a urbanizar se entenderan cumplidos, en el caso de ejecución por un sistema de gestión privada, con la presentación de los PLANES PARCIALES, ESPECIALES, ESTUDIOS DE DETALLE O PROYECTOS DE URBANIZACION en cada caso exigibles, siempre que se cumplan tambien los plazos que en tramitación de tales documentos puedan establecese, o subsidiariamente fueren de aplicación, a los efectos de modificaciones o subsanaciones.

En el caso de que la exigencia de tales documentos se derive de las previsiones de las presentes NN.SS., el plazo será de cuatro años para los PLANES PARCIALES Y ESPECIALES y dos años para los ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACION. Tales plazos computaran desde la aprobación definitiva del planeamiento que los haga posibles.

En el caso de que se delimiten nuevas UNIDADES DE EJECUCION, se estableceran los plazos en el acuerdo aprobatorio.

2.- El plazo para la adquisición del DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANISTICO será en todos los casos de cuatro años desde la aprobación definitiva de la delimitación de la UNIDAD DE EJECUCION.

3.- El plazo para solicitar licencia de edificación será de cuatro años desde la adquisición efectiva del DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

4.- Los plazos para ejecución de las obras, en función de lo establecido en el art. 35 de la Ley del Suelo, serán los que se establezcan expresamente en el acuerdo de concesión o, en su defecto, dieciocho meses desde su concesiòn, pudiendo el Ayuntamiento conceder las prorrogas que razonablemente procedan, a instancia justificada de los titulares.

Las licencias, una vez concedidas, caducarán si en el plazo de seis meses no ha comenzado su ejecuciòn o si se paralizase durante igual plazo, siempre que no sea expresamente concedida prorroga.

Las licencias concedidas con anterioridad a la aprobación de las presentes NN.SS. caducarán igualmente si en el plazo de tres meses desde su aprobación inicial no ha comenzado su ejecuciòn o si se paralizase durante igual plazo, siempre que no sea expresamente concedida prórroga antes de finalizar el plazo.

5.- Los plazos establecidos podrán ser prorrogados por el Ayuntamiento, a instancia de los afectados, por un tiempo máximo equivalente a la mitad del anteriormente señalado, siempre que a criterio municipal, medie causa justificada y la petición de prorroga se presente antes de haberse cumplido el plazo.

Sin perjuicio de lo anterior, los plazos establecidos podrán ser modificados tramitando la correspondiente modificación de las NN.SS.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
19 JUL. 1995
24 MAYO 2002
JUNTA DE ANDALUCIA

En el caso de viviendas autoconstruidas, de uso propio o de obras de reforma, el plazo de ejecución de las obras será de dos años, pudiendo concederse las prorrogas que el Ayuntamiento considere, a instancia justificada de los titulares, siempre que a criterio municipal, medie causa justificada y la petición de prorroga se presente antes de haberse cumplido el plazo.

10.5.- EJECUCION Y MANTENIMIENTO DE LAS OBRAS Y SERVICIOS.

1. Con objeto de ejecutar y conservar las obras de urbanizaciòn podràn constituirse, segùn criterio municipal, asociaciones administrativas de propietarios y entidades colaboradoras de conservaciòn de acuerdo con las previsiones, los procedimientos y las atribuciones contenidas en el Reglamento de Gestiòn de la Ley de Suelo.

10.6.- JUSTIFICACION DE LOS APROVECHAMIENTOS EN LAS UNIDADES DE EJECUCION.

Con caracter general y respetando el criterio municipal, los aprovechamientos propuestos por las NN.SS. pretenden dar continuidad a los del planeamiento anterior si bien presisándolos y regulándolos para evitar su libre interpretación.

Con esta referencia se establecen los aprovechamientos de las distintas UNIDADES DE EJECUCION en suelo urbano por lo que no siempre resultan iguales para todas ellas, ni resultaría razonable que lo fuera por cuanto responden a situaciones urbanísticas diferentes en cuanto al estado de consolidación de derechos y a las cargas que históricamente han sufrido los distintos ámbitos en su proceso de incorporación al proceso urbano.

Por otra parte resulta tambien imposible su igualación ya que aquellos ámbitos con derechos consolidados y aprovechamientos más elevados, marcarían la referencia para areas que históricamente se han producido con menores alturas, edificabilidades o edificabilidades.

10.6.- POSIBILIDAD DE NO AJUSTARSE A LOS PROVECHAMIENTOS MAXIMOS.

Las edificaciones podrán no agotar los aprovechamientos posibles o máximos siempre que queden resueltos los problemas compositivos o estéticos que de estas situaciones puedan derivarse, tales como medianerias vistas, retranqueos inadecuados, etc.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
19 JUL. 99
24 MAYO 2002
JUNTA DE ANDALUCIA

CAPITULO 6. CRITERIOS GENERALES DE PROTECCION. VINCULACION CON OTROS PLANEAMIENTOS.

11. OBJETIVOS GENERALES.

Se establecen en el presente capitulo una serie de criterios cuya instrumentaciòn normativa se concreta en las Normas Urbanìsticas de Caracter Particular con objeto de preservar del proceso de desarrollo urbano o de procurar la conservaciòn, de determinados valores agrìcolas, forestales, paisajisticos o culturales que concurren en el territorio.

12. CRITERIOS GENERALES.

Sin perjuicio del resto de las determinaciones de las NORMAS SUBSIDIARIAS, habràn de observarse las siguientes referencias:

12.1. PROTECCION DEL TERRITORIO.

Las peculiares caracteristicas del tèrmino municipal de CENES DE LA VEGA seràn especialmente protegidas a travès de los siguientes procedimientos:

1. El racional desarrollo y potenciaciòn de los recursos naturales asì como la conservaciòn del medio ambiente y los valores culturales son, en todo caso, determinantes de idoneidad de las intervenciones que se produzcan dentro del territorio del tèrmino.

Con este objeto se consideraran no idoneas y en consecuencia actuaciones prohibidas todas las que, sin estar contempladas por el presente planeamiento, modifiquen o alteren las condiciones naturales del territorio, su destino y naturaleza salvo que con las solicitud de licencia se acompañe un estudio de impacto ambiental y se justifique la total reversibilidad de sus efectos, tramitàndose todo ello segùn el procedimiento establecido en el art. 16.3 de la Ley del Suelo.

2. Las intervenciones que presumiblemente, segùn criterio municipal, perturben el paisaje se tramitaran con el mismo procedimiento señalado en el nùmero anterior.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejeria de Obras Públicas y Transportes
19 JUL. 1995
24 MAYO 2002
JUNTA DE ANDALUCIA

12.2. PROTECCION DE LOS NUCLEOS URBANOS.

1. Los Planes, Estudios de Detalle o Proyectos que se tramiten en desarrollo de las presentes Normas, tendràn en cuenta criterios de mejora de la estructura urbana, las vistas y los elementos urbanos singulares, justificando razonadamente las soluciones adoptadas.

2. Las Normas prevén el desarrollo de Unidades de Ejecución con objeto de introducir mejoras en la trama urbana o en àreas especìficas tratando de potenciar y mejorar su estructura. Las actuaciones que en estos casos se desarrollen tendràn en cuenta los criterios generales de protecciòn expuestos.

12.3. PROTECCION DE LA EDIFICACION.

1. La edificaciòn como elemento conformante de la imagen urbana serà objeto de protecciòn con caracter general, prohibiendose cualquier intervenciòn disonante en relaciòn con la propia edificaciòn o con el entorno.

2. Los propietarios de las edificaciones deberan mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato. (art 21 L.S.), siendo sancionables las situaciones de ruina cuando sea manifiesto el abandono del edificio o la dejación en el ejercicio del deber de conservaciòn.

3. Se considera objeto de protecciòn expresa el uso pùblico de las edificaciones que tengan tal caracter.

12.4. SUSPENSION CAUTELAR DE INTERVENCIONES.

En los casos de descubrimientos de elementos que encierren valor arquològico, cientìfico o cultural se decretarà la suspension cautelar e inmediata de licencias de intervenciòn, recabàndose informe al organismo competente.

13. VINCULACION A LAS CONDICIONES DE PROTECCION DE LEGISLACIONES O PLANEAMIENTOS SECTORIALES QUE FUERAN DE APLICACION.

13.1. VINCULACION GENERAL.

Las actuaciones que se realicen en desarrollo del presente planeamiento estaràn supeditadas al cumplimiento de cuantas normativas sectoriales especìficas fueren de aplicaciòn en relaciòn con la protecciòn del medio ambiente, los recursos naturales o la edificaciòn y en particular la relaciòn siguiente de normas legales y los reglamentos o decretos que las desarrollen:

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
19 JUL. 199[illegible]
24 MAYO 2002
JUNTA DE ANDALUCIA

- Ley de Montes.
- Ley de Incendios Forestales.
- Ley de Minas.
- Ley de Protecciòn del Ambiente Atmosfèrico.
- Ley de Espacios Naturales Protegidos.
- Ley de Aguas.
- Ley del Patrimonio.
- Ley de Carreteras.
- Ley de Defensa Nacional.
- Ley de Protección Ambiental de Andalucía.
- Plan Especial de Proteccion del Medio Ambiente.

13.2. VINCULACION PARTICULAR AL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL MEDIO FISICO DE LA PROVINCIA DE GRANADA.

1.- AFECCION GENERAL.

El término municipal de CENES DE LA VEGA, se encuentra afectado por el PEPMF de la provincia, siendo de aplicación en todo él las NORMAS GENERALES DE REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES.(Titulo III de las Normas de Protección).

Por otra parte al quedar incluidas las laderas del sur del término dentro del ámbito CS-5 SIERRA NEVADA, catalogado como de PROTECCION ESPECIAL COMPATIBLE, son de aplicación en este ámbito las NORMAS PARTICULARES DE PROTECCION DE USOS Y ACTIVIDADES correspondientes a COMPLEJOS SERRANOS DE INTERES AMBIENTAL.(Titulo IV de las Normas de Protección).

En función de las determinaciones del PEPMF, serán condiciones determinantes de la idoneidad de las intervenciones el cumplimiento de las siguientes normas:

A). NORMAS SOBRE PROTECCION DE RECURSOS Y DEL DOMINIO PUBLICO:

- Protecciòn de recursos hidrològicos, en los tèrminos de su art. 14. del titulo III., a estos efectos se delimitan en los planos los cauces y acuíferos, estableciendo su condiciòn de sistemas generales determinantes del desarrollo del término y sus zonas de protecciòn.

Las intervenciones de cualquier tipo en cauces, ramblas o barrancos requeriran el informe previo y favorable de los órganos correspondientes de la Confederación Hidrográfica.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
19 JUL. 1995
24 MAYO 2002
JUNTA DE ANDALUCIA

AYUNTAMIENTO DE ... SECRETARIA

En particular, se establece la necesidad de depurar los vertidos de la red de saneamiento. A estos efectos se considera necesaria la conclusión de las gestiones ante los Organismos competentes en aras a una solución común con los municipios de la cuenca o la integración del saneamiento municipal en la red metropolitana.

- Protección de la Vegetación en los términos de su art.15, referidas a las areas forestales señaladas en los planos y al suelo de regadío del término.

En ambas zonas no se permitiran las talas de árboles sin la autorización expresa de la Consejería de Agricultura.

- Protecciòn de la fauna en los tèrminos de su art. 16.

- Protecciòn del suelo en los tèrminos de su art.17.

- Protecciòn del paisaje en los tèrminos de su art. 18 y referidos a las Normas Particulares de Protecciòn y Catalogo contenidos en el presente planeamiento.

- Protecciòn de los Yacimientos de interès cientìfico en los tèrminos de su art. 19 referidos a las zonas arqueològicas que pudieran surgir en el territorio municipal.

- Protecciòn de la vias pecuarias en los tèrminos de su art. 20.

- Protecciòn atmosférica en los tèrminos de su art. 22 y las condiciones de las Normas de Protecciòn y la Ordenanza de Usos del presente planeamiento.

B). NORMAS DE REGULACION DE ACTIVIDADES:

- Disposiciones en relaciòn con las obras de infrestructura previstas en su art. 23.

- Disposiciones en relaciòn con las actividades extractivas previstas en su art. 24 referido a las condiciones de las actuaciones o intervenciones en SNU previstas por el presente planeamiento.

- Disposiciones en relaciòn con la explotaciòn de recursos previstas en su art. 25. y segùn las condiciones de desarrollo del SNU. previstas en el presente planeamiento.

- Disposiciones en relaciòn con las actividades industriales, turìsticas, recreativas, residenciales y de vertidos, previstas en sus arts. 26 a 29. Tit.III. y segùn el resto de las determinaciones del presente planeamiento para este tipo de actividades y las distintas clases de suelo.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
19 JUL. 1995
24 MAYO 2002
JUNTA DE ANDALUCIA

En particular en relación con los vertidos sólidos se estabelce lo siguiente:

1.- El actual emplazamiento del vertedero municipal no se considera adecuado por sus afecciones esporádicas sobre el medio urbano y su emplazamiento en torno a un barranco.

2.- Se concluiran los estudios para la adopción de otras alternativas en el marco del PLAN DE RESIDUOS SOLIDOS.

C).- ACTUACIONES EN LA ZONA INCLUIDA EN CS-5.

Las laderas del sur del término se incluyen por el PEPMF dentro del ámbito CS-5 SIERRA NEVADA, catalogado como de PROTECCION ESPECIAL COMPATIBLE.

En este ámbito seran de aplicación las NORMAS PARTICULARES DE PROTECCION DE USOS Y ACTIVIDADES correspondientes a COMPLEJOS SERRANOS DE INTERES AMBIENTAL.(Titulo IV de las Normas de Protección), en particular será referencia para las autorizaciones muncipales la relación de usos compatibles y prohibidos que se contiene en la NORMA 38 DEL PEPMF.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
19 JUL. 1999
24 MAYO 2002
JUNTA DE ANDALUCIA