PGOU- ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NNSS DE CENES DE LA VEGA

(Decreto 11/2008 de 22 de enero)

MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE CENES DE LA VEGA (Granada)
SECRETARIA

Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24/10/2011.
El Secretario,

Fco Javier Puerta Martí

1. ANTECEDENTES
   1.1. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD
   1.2. METODOLOGÍA Y CONTENIDO
2. PLANEAMIENTO VIGENTE
   2.1. LEGISLACIÓN SECTORIAL
   2.2. PLANEAMIENTO TERRITORIAL
   2.3. NORMAS SUBSIDIARIAS Y SUS MODIFICACIONES
   2.4. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
3. ALCANCE Y CONTENIDO
   3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO
   3.2. RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA
   3.3. SISTEMAS GENERALES MUNICIPALES
   3.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES
   3.5. APROVECHAMIENTO MEDIO Y ÁREAS DE REPARTO
   3.6. ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU SINGULAR VALOR ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO O CULTURAL
   3.7. NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN
   3.8. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LOS ELEMENTOS O DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. RED DE TRÁFICO.
4. PARTICIPACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES SECTORIALES

ANEXO I CERTIFICADO DE LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO RESPECTO DE LA PARTICIPACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES, ÓRGANOS Y ENTIDADES ADMINISTRATIVAS GESTORAS DE INTERESES PÚBLICOS AFECTADOS

ANEXO II CERTIFICADO DE LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO RESPECTO DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 45.2.A)

Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24/10/2011
El Secretario
Fco Javier Puerta Martí

1. ANTECEDENTES

1.1. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD

El planeamiento urbanístico que ha venido desarrollándose durante las últimas décadas en el municipio de Cenes de la Vega, se ha basado en absorber no solo el crecimiento poblacional propio, sino además, captar población de los municipios limítrofes.

El pueblo de Cenes de la Vega cuenta con NN.SS aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 18 y 19 de julio de 1995 y publicadas el BOP nº 177 de 4 de agosto de 1995. Posteriormente se aprobó la subsanación de deficiencias en el año 2002, por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo el 24 de mayo de 2002 y publicadas en el BOP nº 173 de 30 de julio de 2002. Desde entonces el marco normativo ha variado mucho con la aprobación de la LOUA, la aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada, el texto refundido de la Ley de Suelo, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía ect.. Actualmente se encuentra en redacción el Plan General de Ordenación Urbanística de Cenes de la Vega, pero la tramitación de este documento se está prolongando, por lo que se hace necesario dotar al municipio de un instrumento de planeamiento que esté adaptado a esta nueva normativa para no dar lugar a errores o confusiones de interpretación.

La Disposición Transitoria Segunda 2 de la LOUA y el Decreto 11/2008

La vigente Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) en su D.T.2ª.1 contempla que, hasta su "*revisión*", los Planes Generales de Ordenación Urbana y Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la LOUA conservarán su vigencia y ejecutividad si bien sometiendo la aplicación de sus determinaciones a ciertas reglas de interpretación.

No obstante, la D.T.2ª.2 de la referida LOUA dispone que los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los planes y restantes instrumentos que podrán ser totales o parciales y que cuando la adaptación sea parcial deberá alcanzar al menos al conjunto de determinaciones de la ordenación estructural.

Asimismo dicha D.T 2ª. establece que transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de la LOUA (20.01.03), no podrán aprobarse modificaciones de planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o equipamientos, cuando dicho planeamiento general no haya sido adaptado a la LOUA al menos de forma parcial.

Y termina la citada D.T.2ª remitiendo a futuras instrucciones orientativas la regulación detallada sobre plazos, contenidos y alcance de los documentos de adaptación de los planes.

Es decir, la ***"adaptación"*** a LOUA y en concreto la "adaptación parcial" del planeamiento general (PGOU, NNSS...) es una figura urbanística expresamente contemplada por la propia LOUA con carácter transitorio hasta tanto no sea aprobado el PGOU municipal plenamente ajustado al nuevo marco urbanístico instituido por la LOUA. La figura "***adaptación parcial"***, una vez aprobada, resuelve por sí misma la "*moratoria*" impuesta por la propia LOUA al respecto de modificaciones de planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o equipamientos.

En efecto, el Decreto 11/2008 de 22 de Enero por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, viene a constituir en parte significativa de sus disposiciones el marco regulador del alcance, contenidos, procedimiento, plazos... de la "***adaptación parcial"*** del planeamiento general al que había hecho remisión la D.T.2ª de la LOUA.

AYUNTAMIENTO DE CENES DE LA VEGA (Granada) SECRETARIA
Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24/10/2011
El Secretario
Fco Javier Puerta Martí

La formulación y aprobación definitiva corresponde a los Ayuntamientos, los cuales pueden llevar a cabo la adaptación parcial de su planeamiento general en cualquier momento con independencia de que se haya iniciado o no la revisión de dicho planeamiento.

La adaptación parcial se expondrá al público durante 1 mes como mínimo. Durante dicho plazo se solicitará valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística que deberá emitirse en el plazo máximo de 1 mes. Asimismo se solicitará informes de las distintas administraciones afectadas sobre las nuevas determinaciones del documento de adaptación no contempladas por el planeamiento vigente.

El Decreto 11/2008 y la vivienda protegida

La Ley 8/2007, así como el Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 junio, tras recordar, vía exposición de motivos, que la propia Constitución vincula la ordenación de los usos del suelo con la efectividad del derecho a la vivienda (art. 47 CE), consideran razonable encajar en el concepto material de las bases de la ordenación de la economía (art. 149,13 CE) la garantía de una oferta mínima de suelo para vivienda asequible, por su incidencia directa sobre dichos mercados y su relevancia para las políticas de suelo y vivienda, sin que ello obste para que pueda ser adaptada por la legislación de las Comunidades Autónomas a su modelo urbanístico y sus diversas necesidades.

El art. 10,b) de la Ley 8/2002, de Suelo, y ahora el mismo artículo del Texto Refundido 2/2008, fijan por primera vez en la legislación estatal una reserva de suelo para vivienda protegida. Es ya el art. 10,b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 junio el que concreta que la reserva de suelo para vivienda sujeta a un régimen de protección pública comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 % de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización.

Conviene reparar en que, para una masa ingente de ciudadanos, hoy más que nunca la existencia de una oferta importante de vivienda protegida, constituye la única esperanza de ver satisfecho su derecho constitucional a una vivienda "*digna y adecuada*". Y en ese orden, sobre el Estado pesa la responsabilidad de garantizar las condiciones básicas de acceso al susodicho derecho en términos de igualdad.
En la actualidad, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, plantea entre sus objetivos dotar de contenido normativo positivo el mandato constitucional recogido en el art. 47 de la Constitución, que establece el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, y llama a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho. Asimismo, el art. 25 del Estatuto de Autonomía para Andalucía (Ley *Orgánica 2/2007 de 19 de Noviembre)* prevé que, para favorecer el ejercicio de este derecho constitucional, los poderes públicos estarán obligados a la promoción pública de la vivienda. Particularmente, la preocupación por el acceso a una vivienda digna ha llevado a dictar disposiciones que garanticen el suelo suficiente destinado a viviendas protegidas, entre ellas la derogada Ley básica estatal 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo y en la actual texto refundido de la Ley del Suelo *R.DLeg 2/2008 de 20 de junio (art. 10.b),* y en el ámbito autonómico la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, que modificó la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con la finalidad de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la promoción de viviendas protegidas en todos los municipios andaluces.

Si se examina la evolución histórica de las reservas de suelo en la normativa urbanística se puede comprobar cómo los primeros pasos se dieron en la década de los 80 en que determinados Planes Generales hicieron adscripción de terrenos para la construcción de vivienda protegida. Esta iniciativa, cuando fue enjuiciada, fue declarada ilegal por carecer los planes de cobertura normativa para establecer tales limitaciones. La Ley 8/90 de Reforma del régimen Urbanístico y de Valoraciones de Suelo y el Texto Refundido de 1992 establecieron la posibilidad de que por los Planes Generales se hiciera reserva de terrenos para la construcción de viviendas de protección oficial. Por su parte, las Comunidades Autónomas, aún antes de la STC 61/1997, comenzaron a imponer este tipo de reservas de suelo en sus correspondientes legislaciones urbanísticas, lo que se fue generalizando con mayores o menores variaciones entre unas y otras.

Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24/10/2011.
El Secretario
Fco Javier Puerta Martí

La aprobación del Decreto 11/2008 de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferentemente a la construcción de viviendas protegidas y con base en la Exposición de Motivos del citado decreto, en el que se señala que, dentro del marco de los acuerdos suscritos entre la presidencia de la Junta de Andalucía y la Federación Andaluza de Municipios y Provincias (FAMP) en el Pacto por la vivienda en Andalucía, se posibilita la corresponsabilidad entre la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos para conseguir una vivienda digna para todos los andaluces, el Ayuntamiento de Cenes de la Vega adopta los mecanismos precisos para alcanzar dichos objetivos.

El contenido de dicho decreto regula las adaptaciones parciales del Planeamiento en General a la LOUA, a la par de posibilitar, de acuerdo con el artículo 3 del citado decreto, la obtención de los suelos destinados a vivienda protegida sin alteración del aprovechamiento urbanístico establecido por dicho planeamiento.

Queda suficientemente justificada la procedencia y oportunidad de la formulación y tramitación de la Adaptación Parcial de las NNSS, ya que esto permitirá tener un documento cuyas determinaciones se adapten a la legislación urbanística vigente, en los términos que regula el Decreto 11/2008, y posibilitará que se puedan realizar posteriores modificaciones del mismo ya sea para poner suelo urbanizado en el mercado con destino a la construcción de viviendas protegidas o cualquier otra modificación necesaria, hasta tanto no se apruebe el PGOU.

1.2. METODOLOGÍA Y CONTENIDO

Metodológicamente la elaboración del Documento de Adaptación Parcial se ha sometido a siguiente proceso:

a) RECOPILACION de toda la información existente relativa al planeamiento vigente consistente en:

- Documento de la Revisión de las NNSS de 1995 y el documento de Subsanación de Deficiencias de 2002.
- Documentación de todas las Modificaciones posteriores de NNSS definitivamente aprobadas.
- Listado y documentos de ordenación de todos los instrumentos de desarrollo de dichas NNSS, definitivamente aprobados, con información de sus datos de tramitación y características urbanísticas.

b) ANALISIS de la citada información urbanística y sectorial obtenida al objeto de recoger lo indicado en el artículo 3.2 del Decreto 11/2008:

- Determinar la clasificación y categorización del suelo que corresponde en la actualidad, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo I del Título II de la LOUA, y conforme a los criterios del artículo 4 del decreto.
- Determinar el régimen jurídico de las diferentes piezas de suelo y delimitar los correspondientes ámbitos urbanísticos de gestión.
- Determinar las calificaciones globales, usos, densidades y edificabilidades correspondientes a cada zona área o sector de suelo urbano no consolidado y urbanizable con las correcciones oportunas, en su caso, para garantizar la dotación exigible de vivienda protegida, manteniendo en todo caso el aprovechamiento urbanístico del planeamiento vigente.
- Determinar los Sistemas Generales indicados en las NNSS y aquellos obtenidos con el desarrollo de las mismas, para verificar el cumplimiento de los estándares previstos en el artículo 10 de la LOUA.
- Determinar los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.
- Determinar las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural.
- Detectar los ajustes necesarios, y objetivamente justificables, en relación con la Normativa Urbanística vigente.
- Dado que Cenes de la Vega es municipio de relevancia territorial por pertenecer a la aglomeración urbana de Granada, según el Decreto 150/2003 de 10 de junio, definir la

AYUNTAMIENTO SECRETARIA CENES DE LA VEGA (Granada)
Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24/10/2011
El Secretario
Fco Javier Puerta Martí

red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transporte.

c) SINTESIS y redacción del Documento de Adaptación Parcial estructurado según la siguiente documentación:

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA
2. ANEXO DE NORMATIVA
3. PLANOS

Planos de Información. Planeamiento vigente:
INF 01- NNSS Vigentes- Clasificación del Término- e: 1/5000
INF 02- NNSS Vigentes- Calificación Suelo Urbano- e: 1/2000
INF 03- Situaciones sobrevenidas- e: 1/2000

Planos de Ordenación. Planeamiento Adaptado:
ORD 01- Clasificación del Término - e: 1/5000
ORD 02- Categorías del Suelo Urbano. Sistemas Generales- e: 1/2000
ORD 03- Usos, densidades y edificabilidades globales- e: 1/2500
ORD 04- Red de Tráfico- e: 1/5000

AYUNTAMIENTO DE CENES DE LA VEGA (Granada) SECRETARIA

Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24/10/2011
El Secretario
Fco Javier Puerta Martí

2. PLANEAMIENTO VIGENTE Y LEGISLACIÓN SECTORIAL

2.1. LEGISLACIÓN SECTORIAL

Se analiza en este apartado la legislación sectorial para determinar en el actual suelo no urbanizable cual se tiene que considerar de especial protección por legislación específica. No se modifica la clasificación del suelo urbanizable ni urbano.

VIAS PECUARIAS

En el término de Cenes de la Vega existen una vía pecuarias: la Vereda de la Cuesta de Cantalobos.

Con fecha 5 de enero de 2006 (BOJA 7/2/06) se aprobó el deslinde de la vía y con fecha 23 de noviembre de 2006 se llevó a cabo el amojonamiento. La vereda tiene un ancho legal de 20,89 m. Discurre de norte a sur del término, desde el tramo de la Vereda de la Cuesta de Cantalobos en el término de Granada, hasta la Cañada Real de la Cuerda en el Término de Monachil. Gran parte de su recorrido va en el Barranco de Cenes, cruza el río Genil y termina en la Cañada Real. Atraviesa el suelo no urbanizable situado al norte del núcleo, entra en el suelo urbano por el Barranco de Cenes (Avenida de la Constitución) y sale del núcleo urbano por esta misma vía, para cruzar el río, la A-395 y el suelo no urbanizable al sur.

La vía pecuaria se debe clasificar como suelo no urbanizable de especial protección. En los planos se plasma el deslinde de la Vereda de Cantalobos.

EL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

El término de Cenes de la Vega se ve muy afectado por las zonas de dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre, ya que se encuentra atravesado por:

- El río Genil, de este a oeste

De norte a sur, desembocando en el río Genil

- Barranco del Termino
- Barranco del Oro
- Barranco de la Venta
- Barranco del Arco
- Barranco de Cenes
- Barranco del Algorox

De sur a norte, desembocando en el río Genil

- Barranco de las Palomas
- Barranco de las Mansiegas
- Barranco de la Pita
- Barranco del Calvo
- Barranco de las Minillas
- Barranco de los Quemados

Conforme al artículo 2 del Texto Refundido de la ley de Aguas, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, son dominio público hidráulico, entendiendo por cauce el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Por tanto se consideran suelo no urbanizable de especial protección, conforme al artículo 46 de la LOUA. Se indica en los planos los cauces de barrancos y río, sin determinar anchura, ya que el dominio público hidráulico no está deslindado. Se señala también la zona de servidumbre de 5 metros.

CARRETERAS

El municipio de Cenes de la Vega está afectado por la ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía porque está atravesado por la A-395 y la A-4026. La A-395 forma parte de la Red Intercomarcal y la A-4026 forma parte de la Red Complementaria.

ESPACIOS NATURALES

No existen en Cenes espacios naturales catalogados

AYUNTAMIENTO DE CENES DE LA VEGA (Granada)
SECRETARIA
Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24/10/2011.
El Secretario
Fco Javier Puerta Martí

BIENES PERTENECIENTES AL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL. LEY 14/2007 DE 26 DE NOVIEMBRE DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA

Según la información facilitada por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura no existen en el municipio bienes inscritos en GPHA, se tiene constancia de la existencia de otros bienes integrantes del patrimonio histórico que son:

- Presa Real, localizada en la margen derecha del río Genil, fue construida por orden de los Reyes Católicos a comienzo del siglo XVI. Tiene como objetivo captar las aguas del río Genil para después concentrarlas en la Acequia Gorda que las lleva a la ciudad de Granada. Coordenadas:

X	Y
451465	4112704
451436	4112658
451476	4112632
451508	4112680

- Acequia Gorda, en sus primeros 300 metros, que transcurre desde la Presa Real, por la margen derecha del Genil. Fue construida por Ahmed ben Jalaf en 1073 y formó parte de una red más extensa que abastecía a la ciudad y sus tierras de cultivo, junto con las acequias del Cadí y el Genil, y las acequias de Santa Ana, san Juan, de la Ciudad, de Santo Espíritu, el Tercio y Real, en el río Darro.
- Cortijo Samaniego, localizado entre el pago de las Adelfas y Pechos de Ramón. Edificado en el siglo XVIII, presenta muros construidos en mampuesto con revocos y encalados. Su cubrición era con teja árabe. Se encuentra en muy mal estado de conservación. Está protegido por el POTAUG. Sus coordenadas son:

X	Y
452918	4112180
452938	4112192
452938	4112147
452959	4112162

Aunque estos elementos no están catalogados se incluyen como elementos objeto de especial protección por su gran valor histórico y cultural.

2.2. PLANEAMIENTO TERRITORIAL

Se analiza el planeamiento territorial que afecta al municipio de Cenes de la Vega en cuanto a la protección del suelo que estos establecen en el ámbito municipal al fin de determinar los suelos de especial protección por planeamiento territorial:

- **Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada.**

Conforme a la Disposición Derogatoria Primera del POTAUG quedan derogadas en el ámbito del mismo, las determinaciones del PEPMF.

- **Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada**

El municipio de Cenes de la Vega se ve afectado principalmente por las siguientes determinaciones:

- En el Sistema de Espacios Libres, se ve afectado por:
  - está incluido en el Itinerario Interfluvios orientales, regulando sus determinaciones en el artículo 2.92 (R)- espacio E-2 y E-V
  - está incluido en el Itinerario Borde Noroccidental de Sierra Nevada, regulando sus determinaciones en el artículo 2.93 (R)- espacio F-V.
  - se incluye parte de la vega, en su zona más próxima al río, zonificándolo como zona 2, regulando los usos y transformaciones permitidas en el artículo 2.101 (N).
  - se incluye el suelo afectado al sistema de espacios libres en la categoría de espacios lineales, zona 5, regulando los usos y transformaciones permitidas en el artículo 2.104 (N).

AYUNTAMIENTO DE CENES DE LA VEGA (Granada) SECRETARIA
Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24/10/2011.
El Secretario
Fco Javier Puerta Martí

- Estas zonas se deben considerar suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística

- En las zonas sometidas a restricción de usos y transformaciones se ve afectado por:
  - Se incluye en las zonas afectadas a la red hídrica- los cauces tanto del río Genil como de los barrancos que atraviesan el municipio, afectan a la ordenación del territorio, ya que:
    - Los cauces pertenecen al dominio público hidráulico. Deben considerarse suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. (artículo 3.14 del POTAUG)
    - A ambos márgenes del cauce existe una servidumbre de 5 metros de anchura para uso público
    - A ambos márgenes del cauce existe una zona de policía de 100 metros de anchura, donde se condicionará el uso y las actividades que se desarrollen.
    - El artículo 3.13, establece la regulación del suelo afectado a la red hídrica principal.
  - Se incluye en las zonas de interés para la aglomeración valor ecológico, ambiental y paisajístico, la ladera sur, en las áreas forestales de repoblación. Los usos y transformaciones permitidos están determinados en el artículo 3.29. (D) Estas zonas se deben considerar suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística
  - Se incluye en las zonas de valor productivo, como alto valor productivo, el resto de la vega. La regulación de usos y transformaciones viene regulada en el artículo 3.36. (D) El artículo 3.39 (D) limita el crecimiento urbanos en estas zonas, que sólo se podrán producir cuando este no sea posible o conveniente para la estructura urbanística sobre otros suelo de menor valor.
- En las zonas que deben ser objeto de mejora y regeneración ambiental y paisajística, se incluyen las zonas a cualificar 13 y III y los cauces con necesidad de restauración GD-16 al GD-20.
- No existen en el municipio zonas sometidas a vinculación de usos en la aglomeración urbana de Granada.

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

El POTA no afecta de manera directa las categorías del suelo no urbanizable.

2.3. NORMAS SUBSIDIARIAS Y SUS MODIFICACIONES

En la actualidad se encuentran vigentes las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 18 y 19 de julio de 1995. En el acuerdo de aprobación de dichas normas se estableció una serie de deficiencias subsanadas en el documento aprobado definitivamente el 24 de mayo de 2002.

De estas NNSS se han producido dos modificaciones:

a) Una cuyo objeto era la ampliación de una planta en la Unidad de Ejecución 13.2
b) La clasificación de suelo no urbanizable a sistema general de uso docente y deportivo. Esta modificación está aprobada definitivamente con fecha 23 de abril de 2007.

La clasificación del suelo queda así, tras la modificación aprobada:

Clasificación		Superficie m^2	%
Suelo Urbano	SU	878.000,00	13,48%
Sistema General	SG	26.000,00	0,40%
Suelo Apto Para Urbanizar 1	SAU 1	210.000,00	3,23%
Suelo Apto Para Urbanizar 2	SAU2	150.000,00	2,30%
Suelo No Urbanizable Protección General	SNU PG	942.000,00	14,47%
Suelo No Urbanizable Protección Especial Vega	SNU PEV	828.000,00	12,72%
Suelo No Urbanizable Protección Especial Compatible	SNU PEC	3.477.000,00	53,40%

AYUNTAMIENTO DE CENES DE LA VEGA (Granada) SECRETARIA

Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24/10/2011.
El Secretario
Fco Javier Puerta Martí

2.4. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

En el **suelo urbanizable** se establecen dos sectores:

- SAU 1

Con una superficie de 210.342,37 m^2, con uso mayoritario residencial unifamiliar, densidad de 15 viv/Ha y una edificabilidad bruta de 0,3 m^2/m^2. Tiene un Plan Parcial aprobado con anterioridad a las NNSS. En la actualidad se está tramitando la Revisión de este Plan Parcial, con objeto de adecuarlo a la normativa urbanística vigente y a los planteamientos de los actuales promotores. Dentro de este ámbito se encuentra un grupo de 72 viviendas (Los Abetos), construidas al amparo del Plan Parcial Cerro del Oro. La zona cuenta con urbanización, aunque las cesiones correspondientes del Plan Parcial no se llegaron a materializar, ya que no se gestionó el plan. Este grupo de viviendas consume una parte considerable de la densidad del Plan Parcial.

- SAU 2

Con una superficie de 149.154,81 m^2 con uso mayoritario residencial unifamiliar, densidad de 15 viv/Ha y una edificabilidad bruta de 0,3 m^2/m^2. No cuenta con planeamiento de desarrollo

El **Suelo Urbano**, tal como era preceptivo en desarrollo de la legislación urbanística vigente en el momento, se contemplo expresamente "ordenado" por las NNSS de forma que, en prácticamente todos los casos, los diferentes ámbitos urbanísticos delimitados fueron UE (unidades de ejecución), ámbitos de gestión urbanística no sometidos a planeamiento de desarrollo sino tan solo, y no siempre, a Estudios de Detalle (con la conceptualización, rango, alcance y contenido de determinaciones que con anterioridad a la LOUA correspondía a esta figura urbanística) complementarios de la citada ordenación urbanística de las NNSS.

Se detallan a continuación las diferentes actuaciones urbanísticas

Ámbito	Planeam. Desarrollo/ Estudio Detalle	Aprobación definitiva	Instrumento equidistribución Aprob def.	Proy. Urbanización Recepción urbanización
Cerro del Sol	Plan Especial	24/9/1997	Reparcelación voluntaria	AD 29/5/1998 15/2/2001-7/12/2005-3/1/2007
UE-1	E.D	6/6/2006	Reparcelación 5/9/2007	Incluido en Proyecto Edificación. 7/9/2010
UE-4	E.D	27/2/1998	-	Incluido en Proyecto Edificación No existe recepción expresa
UE-5	E.D	29/9/1995	-	Incluido en Proyecto Edificación No existe recepción expresa
UE-6	SIN DESARROLLAR Ejecutada una edificación con LO anterior a las NNSS			
UE-7	E.D	1/2/2001	-	Incluido en Proyecto Edificación No existe recepción expresa
UE-8	SIN DESARROLLAR			
UE-9	ED	28/03/2006	-	Incluido en Proyecto Edificación
UE-10	E.D	31/5/1996	-	Incluido en Proyecto Edificación No existe recepción expresa

AYUNTAMIENTO DE CENES DE LA VEGA (Granada) SECRETARIA
Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24/10/2011
El Secretario
Fco Javier Puerta Martí

UE-11	E.D	30/10/1998	Proyec. Reparcelación	Incluido en Proyecto Edificación 8/10/2008
UE-12	SIN DESARROLLAR			
UE-13.1	E.D	30/7/2004	-	Incluido en Proyecto Edificación 9/10/2008
UE-13.2	Ordenación en NNSS	-	-	AI- 16/5/05 19/09/2008
UE-14	E.D	4/2/2000	-	Incluido en Proyecto Edificación No existe recepción expresa
UE-15	E.D	6/11/1991	-	Incluido en Proyecto Edificación
UE-16	Ordenación en NNSS	-	Proyec. Reparcelación 5/12/2002	AI- 16/5/05 19/09/2008

- El Plan Especial Cerro del Sol

Está desarrollado en su totalidad.

- UE 1

La unidad de ejecución 1 tiene Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 6 de junio de 2006 y Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente el 3 de agosto de 2007. Se está ejecutando la edificación y la urbanización. De esta unidad de ejecución se ha obtenido un espacio libre de 500 m^2. Está recibida la urbanización.

- UE 4

Está desarrollada y edificada. De esta unidad de ejecución se ha obtenido un espacio libre de 500 m^2

- UE 5

Está desarrollada y edificada. De esta unidad de ejecución se ha obtenido un local de 880,79 m^2

- UE 6

La unidad de ejecución 6 tiene una superficie de 7.700 m^2, con uso mayoritario residencial unifamiliar. En esta unidad de ejecución hay una parte ya edificada, por contar con una licencia anterior a las NNSS, con una superficie de 1.970 m^2. Con esta unidad se pretendía obtener un sistema local de espacios libres de un plan parcial anterior, que no había sido formalmente cedido.

- UE 7

Está desarrollada y edificada.

- UE 8

En la unidad de ejecución 8 se pretende llevar a cabo los convenios aprobados en el acuerdo municipal de 8 de febrero de 1991. La unidad está sin desarrollar y gran parte o toda se podría encontrar en el cauce del Barranco de la Venta.

- UE 9

La unidad de ejecución 9 tiene Estudio de Detalle aprobado y licencia de obras concedida.

- UE 10

La unidad de ejecución 10 está desarrollada y edificada. De esta unidad de ejecución se ha obtenido un espacio libre de 980 m^2 y un local que alberga el Centro Socio Cultural de 959,42.

- UE 11

La unidad de ejecución 11 está desarrollada y edificada. De esta unidad se ha obtenido un espacio libre de 1.300 m^2, que unido al espacio libre de la UE-10 forman la plaza de Carlos Cano, principal espacio libre urbano, con una superficie total de 2.280 m^2.

- UE 12

Está sin desarrollar.

AYUNTAMIENTO DE CENES DE LA VEGA (Granada) SECRETARIA

Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24/10/2011.
El Secretario
Fco Javier Puerta Martí

- UE 13

La unidad de ejecución 13 es discontinua. La zona 1 tiene Estudio de Detalle aprobado el 30 de julio de 2007. En esta zona han ejecutado 14 viviendas de protección por la empresa provincial Visogsa. La zona 2 está completamente desarrollada.

- UE 14

Está desarrollada y edificada.

- UE 15

Está desarrollada y edificada la mayor parte de ella. Se ha presentado Estudio de Detalle para la ordenación de la parcela que no está desarrollada.

- UE 16

La unidad de ejecución 16 se plantea en el documento de subsanación de deficiencias. Este documento ordena la unidad, planteando una parcela para dotación de 8.000 m^2. La unidad de ejecución está desarrollada en su totalidad y las parcelas resultantes están construidas a excepción de dos de ellas. En la parcela para dotación está construido el Centro de Educación Infantil y Primaria El Zargal.

Además el Ayuntamiento ha redactado y aprobado un Estudio de Detalle para el establecimiento de Alineaciones y rasantes en la zona entre el Camino Viejo de Güejar y Sotoblanco.

AYUNTAMIENTO DE CENES DE LA VEGA (Granada) SECRETARIA

Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24/10/2011
El Secretario
Fco Javier Puerta Martí

3. ALCANCE Y CONTENIDO

Se redacta la presente memoria justificativa a fin de adaptar las actuales NN.SS de Cenes de la Vega a la L.O.U.A, en aplicación del Decreto 11/2008 de 22 de Enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferentemente a la construcción de viviendas protegidas, según el Art. 6.a., la memoria justificativa deberá contener:

> *Artículo 6. Documentación de la adaptación parcial*
> *La adaptación parcial deberá dar como resultado un documento omnicomprensivo de la ordenación urbanística aplicable al término municipal, definiendo, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural, a través de los siguientes documentos, como mínimo:*
> *a) Memoria justificativa del contenido y alcance de la adaptación conforme a lo dispuesto en el art. 3. Habrá de incluirse certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento respecto de la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados y, en su caso, justificativo de la innecesaridad de solicitud de informes o pronunciamientos de éstos.*

Con la finalidad de dar cumplimiento a lo establecido en el ***punto 3 del artículo 3 del Decreto 11/2008,*** la adaptación que se pretende:

A) NO CLASIFICA NUEVOS SUELOS URBANOS.
B) NO CLASIFICA NUEVOS SUELOS URBANIZABLES.
C) NO ALTERA LA REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE, SALVO EN LOS SUPUESTOS CONTEMPLADOS EN EL DECRETO 11/2008 DE 22 DE ENERO (ART. 4.3)
D) NO ALTERA DENSIDADES NI EDIFICABILIDADES. EXCEPTO EN AQUELLOS SUELOS EN LOS QUE ESTA PREVISTA LA INCLUSION DE NUEVAS RESERVAS PARA VIVIENDAS DE V.P.O.
E) NO PREVEE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS, DOTACIONES O EQUIPAMIENTOS.
F) NO PREVEE CAMBIOS DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL Y DEL MODELO DE CIUDAD ESTABLECIDO POR LAS NN.SS.

El Decreto 11/2008 contempla en su Capítulo II (***arts. 2 al 8***) un conjunto de determinaciones específicas en relación con la Adaptación Parcial de los Planes Generales de ordenación urbanística y Normas Subsidiarias de planeamiento municipal que se sintetizan a continuación:

***.-** La adaptación parcial es un procedimiento para adecuar las determinaciones de la figura de las Normas Subsidiarias en vigor a las disposiciones de la LOUA alcanzando como mínimo a las determinaciones que configuran la ordenación estructural en los términos del art.10.1.A). b) LOUA.

Para el caso concreto de la adaptación de las NNSS de Cenes de la Vega a formular, la ordenación estructural según el art.10.1 LOUA se establece mediante las determinaciones correspondientes a los siguientes aspectos genéricos:

1.-Clasificación del suelo
2.-Disposición de suelo para vivienda protegida en áreas y sectores residenciales
3.-Sistemas Generales municipales y de incidencia o interés regional
4.-Usos, densidades y edificabilidades globales en suelos urbanos y urbanizables
5.-Aprovechamiento Medio y Áreas de Reparto
6.-Ámbitos de especial protección
7.-Normativa del Suelo No Urbanizable protegido
8.-Previsiones generales de programación y gestión. Red de Tráfico, Aparcamiento y Transporte público

AYUNTAMIENTO DE CENES DE LA VEGA (Granada) SECRETARIA
Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24/10/2011.
El Secretario
Fco Javier Puerta Martí

3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Se procede a la identificación y delimitación de las diferentes clases y categorías de suelo legalmente establecidas, según su situación actual, sin que se clasifiquen nuevos suelos urbanos y urbanizables con respecto a los contemplados por el planeamiento general vigente.

Art.3.2.a) -Decreto 11/2008-

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

Art 4.1 a y b –Decreto 11/2008-

a) Tiene la consideración de suelo urbano consolidado el que esté clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumpla las condiciones previstas en el art. 45.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.

b) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado.

En todo caso, se clasificarán como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre

c) En los casos en que ya el planeamiento general vigente haya definido la categoría de consolidado y no consolidado, la asimilación será directa si se cumplen las condiciones previstas en el art. 45.2, letras A) y B), de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

En las actuales Normas Subsidiarias, existen tres clases de suelos comprensivas de la totalidad del municipio de Cenes de la Vega:

- **suelo urbano**, que se subdivide en:
  - suelo urbano regular- Comprende el suelo urbano con estructura consolidada, independientemente de que esté o no edificado, pero siempre que esté incluido como tal en las áreas delimitadas en los planos correspondientes.
  - Suelo urbano en actuaciones integradas- Comprende las áreas no consolidadas, iniciadas al amparo de planeamientos anteriores y con diverso grado de ejecución. En general se incluyen las zonas de suelo urbano donde las normas prevén operaciones de reforma interior o de definición urbana con los ámbitos objetivos y procedimientos que en cada caso se indican (incluidas en unidades de ejecución o Plan Especial). Se incluyen también las áreas que han sido objeto de intervenciones singulares o destacables en la trama urbana (no incluidas en unidades de ejecución).
- **suelo apto para urbanizar**, que se subdivide en:
  - Suelo URBANIZABLE CON PLAN PARCIAL APROBADO- Se trata de suelo incluido en el ámbito de un plan parcial anteriormente aprobado que no ha llegado a alcanzar la categoría de suelo urbano, estando inacabado el proceso de gestión, desarrollo o ejecución del Plan Parcial.
  - Suelo URBANIZABLE. Comprende el resto de suelo Apto para Urbanizar considerado por las Normas, estando por tanto sometido a las determinaciones de los art. 11,48, 51, 83, 94 de la LS y concordantes de sus reglamentos.
- **suelo no urbanizable**, que se subdivide en:
  - Suelo NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN GENERAL: Comprende el suelo sometido al régimen de protección general normativamente establecido por estas NN.SS.
  - Suelo NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL COMPATIBLE: Comprende el suelo sometido al régimen especial de protección que se deriva del PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO y que se precisa en las presentes NN.SS.

Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24/10/2011.
El Secretario
Fco Javier Puerta Martí

- Suelo NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL DE A VEGA: Comprende el suelo sometido al régimen especial de protección que se precisa en las presentes NN.SS. para las áreas de la VEGA DEL RIO GENIL.
- Suelo NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE SISTEMAS GENERALES: Comprende las áreas de suelo incluidas en las zonas de afección o servidumbre de los Sistemas Generales.

Con la adaptación a la **LOUA** ***(art. 44 a 47),*** y a los ajustes de la clasificación de suelo recogidos en el ***art. 4.1. a) y 4.1. b)*** del **Decreto 11/2008**, obtenemos los siguientes criterios de delimitación:

1.- La delimitación del suelo urbano, se ha efectuado según los criterios establecidos en la LOUA, es decir, de forma reglada, manteniendo siempre la clasificación de las Normas Subsidiarias que se adapta, e incluyendo aquellas áreas en que se ha alcanzado la equidistribución, cesión y urbanización. Se subdivide en dos categorías suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

2.- La delimitación del suelo urbanizable: se ha hecho sin clasificar nuevos suelos como urbanizables, manteniendo siempre la clasificación de las Normas Subsidiarias que se adapta, sin incluir aquellos suelos que se hayan transformado en urbanos de forma irregular. Se subdivide en dos categorías, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado, ya que no existe suelo asimilable al no sectorizado.

3.- ***La delimitación de suelo no urbanizable***: se ha realizado, manteniendo siempre la clasificación de las Normas Subsidiarias que se adapta, el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada y la legislación sectorial. Se distingue pues, tres categorías: suelo no urbanizable protegido por legislación específica, suelo no urbanizable protegido por ordenación territorial o planeamiento municipal y suelo no urbanizable natural o rural. No existen dentro del suelo No urbanizable suelos asimilables a la categoría de Hábitat Rural diseminado.

Con estos criterios la nueva clasificación es:

- Suelo urbano
  - Suelo urbano consolidado- SUC- el suelo antes incluido en el suelo regular que cumplan los requisitos del artículo 45 2.A) de la LOUA y el suelo urbano en actuaciones integradas que se ha transformado. De estas áreas, las que no están incluidas en unidades de ejecución se consideran suelos urbanos consolidados. De las incluidas en Unidades de Ejecución o Plan Especial, se consideran suelos urbanos por haberse desarrollado:
    1. El Plan Especial Cerro del Sol.
    2. UE 1
    3. UE 4
    4. UE 5
    5. UE 7
    6. UE 10
    7. UE 11
    8. UE 13.1
    9. UE 13.2
    10. UE 14
    11. UE 16
  - Suelo urbano no consolidado- SUNC- el suelo incluido en las unidades de ejecución no desarrolladas y aquel incluido en suelo urbano regular que no cumple los requisitos del artículo 45 2.A) de la LOUA. Estas unidades de ejecución y su grado de desarrollo son:
    1. UE-6
    2. UE-8
    3. UE-9- La unidad de ejecución 9 tiene Estudio de Detalle aprobado y licencia de obras concedida.
    4. UE-12

AYUNTAMIENTO DE CENES DE LA VEGA (Granada)
SECRETARIA
Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24/10/2011.
El Secretario
Fco Javier Puerta Martí

5. UE-15- Está desarrollada y edificada la mayor parte de ella. Se ha presentado Estudio de Detalle para la ordenación de la parcela que no está desarrollada

En suelo urbano regular se delimitan zonas consideradas como suelo urbano no consolidado, por no cumplir con los requisitos del artículo 45 de la LOUA, con la siguiente nomenclatura en plano y ubicación:

- SUNC-A1- Cortijo de las Angustias
- SUNC-A2- Cuesta del Cerrillo
- SUNC-A3- Camino Viejo de Güejar Sierra
- SUNC-A4- Calle Abedul
- SUNC-A5- Avenida de la Constitución
- SUNC-A6- Calle Nerea Risquel

- Suelo urbanizable
  - Suelo urbanizable ordenado-SUB-O-1- aquel incluido en el SAU-1, con la ordenación prevista en el Plan Parcial Cerro del Oro
  - Suelo urbanizable ordenado-SUB-O-2- la zona de sistemas generales en el Pago de Henares clasificada así por la modificación puntual.
  - Suelo urbanizable sectorizado-SUB-S-1- aquel incluido en el SAU-2.
  - Suelo urbanizable no sectorizado- no existe en el municipio suelo asimilable a esta categoría.
- Suelo no urbanizable
  - Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:
    1. El afectado por las vías pecuarias- SNUPE- VP
    2. El afectado por el dominio público hidráulico- SNUPE-DPH
    3. El afectado por el dominio público de carreteras- SNUPE-DPC
  - Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística:
    1. El incluido en las Áreas Forestales de Repoblación del POTAUG, que coincide con el SNUPEC- SNUPE- AR
    2. El incluido en el Sistema de Espacios Libres de la Aglomeración del POTAUG –SNUPE- SEL, que se divide a su vez en:
       - Zona 2, suelo afectado al sistema de espacios libres con excepcionales valores de carácter ecológico- ambiental, regulado en el artículo 2.101
       - Zona 5, suelo afectado al sistema de espacios libres en la categoría de espacios lineales, regulado en el artículo 2.104.
    3. El suelo no urbanizable de Protección Especial Vega, que determinan las NNSS.- SNUPEV.
    4. El suelo no urbanizable Protección Especial Compatible, , que determinan las NNSS.- SNUPEC
  - Suelo no urbanizable de carácter natural o rural: es el suelo no urbanizable de protección general que determina las NNSS.

AYUNTAMIENTO DE CENES DE LA VEGA (Granada) SECRETARIA
Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24/10/2011.
El Secretario
Fco Javier Puerta Martí

3.2. VIVIENDA PROTEGIDA- Disposición de suelo para vivienda protegida en áreas y sectores residenciales

El Art. 3.2. b) –Decreto 11/2008 establece:

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a los dispuesto en el art. 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el art. 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
La reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial al que se refiere este capítulo.

El art.10, apartados 1.A).b) y B).a), de la LOUA, establece que en áreas o sectores de uso característico residencial se reservará al menos el 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Es decir, la obligación legal de reservar el 30% de la edificabilidad residencial en áreas o sectores *(consecuentemente pertenecientes a suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables)*.

Tal determinación del referido art.10 pertenece al ***Título I de la LOUA*** por lo que, en virtud de su D.T.1ª su aplicación no es inmediata y directa sino que requiere previamente de innovación del planeamiento general vigente (*NNSS en el caso de Cenes de la Vega)*, ya sea mediante Revisión o mediante Adaptación, completa o parcial, o mediante Modificación, cuando estas se formulen para la creación de nuevas áreas o sectores.

La imposición, en sectores no desarrollados, de la obligación de destinar al menos el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida legitima los ajustes de edificabilidad y densidad necesarios para mantener el aprovechamiento urbanístico.

Con carácter voluntario, y previo acuerdo con sus propietarios, en otras áreas y sectores ya desarrollados ***(o aquellos cuya ordenación pormenorizada cuente al menos con aprobación inicial)*** pueden asimismo predisponerse recalificaciones de vivienda libre a vivienda protegida, con sus correspondientes ajustes de edificabilidad y densidad, si bien para su materialización sería necesaria la tramitación de la oportuna Innovación de planeamiento ***(actuación de dotación según art. 14 RDL 2/2008 de 20 de junio)*** independiente de la adaptación parcial.

Los índices brutos de edificabilidad y densidad resultantes no podrán superar los establecidos por el art.17 LOUA.

En el **suelo urbano no consolidado** todas las áreas vienen con la ordenación detallada reflejada en las NNSS, a completar o adaptar sus determinaciones mediante Estudio de Detalle, excepto la UE-6, ya que la ficha que recoge las determinaciones urbanísticas remite a un estudio de detalle para culminar su ordenación. En esta UE se debe destinar el 30% de la edificabilidad para vivienda protegida.

En suelo urbanizable:

El SAU-1 tiene el Plan Parcial aprobado en el año 1989

El SAU 2- no tiene planeamiento de desarrollo aprobado por lo que hay que destinar, en aquellos con uso residencial, el 30% para vivienda protegida, con el consiguiente ajuste de edificabilidad y densidad

AYUNTAMIENTO DE CENES DE LA VEGA (Granada) SECRETARIA
Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24/10/2011
El Secretario
Fco Javier Puerta Martí

AJUSTES EN EL SUB S- 1 (Antiguo SAU-2)

En las NNSS se refleja el siguiente aprovechamiento medio del suelo apto para urbanizar:

APROVECHAMIENTO TIPO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR						
USO CARACTERISTICO UK=RU						
SECTOR	USO	SUP. TOTAL	EDIFICABILIDAD	Cuk (RU)	APROV. TOTAL	APROV.
		M2	MATERIALIZ. m2/m2		M2 const.	TIPO (APROV. T/Sup. T)
S-1 Cerro del Oro	RU	210.000	0,30	1,00	63.000	0,30
S-2 B. Angustias	RU	155.000	0,30	1,00	46.500	0,30

Al introducir la reserva para vivienda protegida (30% de la edificabilidad) es necesario aumentar el 0,3 de edificabilidad para mantener el aprovechamiento. Para ello se establece el coeficiente Cuk (VP)=0,69 para la vivienda protegida. La justificación de este coeficiente se desarrolla al final de este apartado.

La determinación del aprovechamiento medio se especifica en el artículo 60 de la LOUA

a) En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.

Por lo que:

Am=(Ao Vp+Ao VL)/S

Donde:

Am (aprovechamiento medio)=0,3

Ao Vp (aprovechamiento objetivo de vivienda protegida)= E VP* Cuk (VP)=ET*30%*0,69

Ao VL(aprovechamiento objetivo de vivienda libre)= E VL* Cuk (VL)=ET*70%*1

S (superficie)= 155.000 m^2

E- edificabilidad en m^2

VP- vivienda protegida

VL- vivienda libre

ET- edificabilidad total del sector en m^2

Por lo que

0,30=(ET*30%*0,69+ ET*70%*1)/155.000

De donde

ET=51.267,92 m^2

Y la edificabilidad media es de:

Em=0,33 m^2/m^2

De lo que resulta el siguiente cuadro:

	vivienda libre	vivienda protegida	total	unitario
edificabilidad	35.887,54 m^2	15.380,37 m^2	51.267,92 m^2	0,33 m^2/m^2
cuk	1,00	0,69		
aprovechamiento	35.887,54 uas	10.612,46 uas	46.500,00 uas	0,30 uas/m^2

Las NNSS permiten una densidad de 15 viv/ha, lo que da un tamaño de viviendas de 200 m^2 construidos. Teniendo en cuenta que la superficie útil máxima para la vivienda protegida es de 90 m^2 (construida aproximada de 120 m^2), es necesario modificar la densidad de viviendas:

densidad	15,00	viv/ha
total	232,50	viv

Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24/10/2011.
El Secretario
Fco Javier Puerta Martí

tamaño medio	200	m² vivienda

Para ello se considera un tamaño medio de las viviendas protegidas de 100 m², para dar cabida a viviendas de distintos tamaños, y manteniendo el tamaño medio que establecen las NNSS para la vivienda libre:

	vivienda protegida	vivienda libre	total
tamaño medio	100 m²	200 m²	
Edificabilidad	15.380,37 m²	35.887,54 m²	51.267,92 m²
nº viviendas	154	179	333
densidad			21,50 viv/ha

JUSTIFICACIÓN DEL COEFICIENTE DE USO Ck VP

Para el establecimiento del coeficiente Ck VP se ha tenido en cuenta los precios de mercado de la vivienda libre y los precios máximos de las viviendas protegidas. Se obtiene comparando el precio de suelo para vivienda libre con el precio de suelo para vivienda protegida. El procedimiento seguido es la obtención del precio de suelo con el Método Residual de las Normas de Valoración Catastral:

$$Vv=1,4x(Vr+Vc)$$

Donde:

Vv- valor de venta.
Vr- valor del suelo.
Vc- valor de la construcción.

El valor en venta (Vv) de la vivienda libre se obtiene por comparación de ofertas existentes en el mercado obteniéndose un valor de 1.746 €/m².

El valor en venta de la vivienda protegida (Vv) se obtiene a partir del precio máximo para la vivienda protegida que en Cenes de la Vega es de 1.516 €/m² útil, deduciéndose el construido en 1.378 €/m² construido.

El valor de la construcción (Vc) de la vivienda libre se obtiene a partir del módulo de presupuesto de ejecución material orientativo que establece el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada (485 €/m²), multiplicado por el coeficiente de gastos generales y beneficio industrial de la construcción (1,23), un coeficiente de calidad (1,15) y por el coeficiente de otros gastos de construcción (1,40); obteniéndose un valor de 960,45€/m².

El valor de la construcción de la vivienda protegida (Vc) se obtiene a partir del módulo de presupuesto de ejecución material orientativo que establece el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada (485 €/m²), multiplicado por el coeficiente de gastos generales y beneficio industrial de la construcción (1,19) un coeficiente de calidad (1,05) y por el coeficiente de otros gastos de construcción (1,30); obteniéndose un valor de 787,81 €/m².

El valor de suelo para la vivienda libre es de 286,62 €/m² y para la vivienda protegida de 196,61 €/m², por lo que si para la vivienda libre el coeficiente Ck VL es 1,00, para la vivienda protegida es de Ck VP 0,69 (196,61 €/m²/286,62 €/m²).

AYUNTAMIENTO DE CENES DE LA VEGA (Granada)
SECRETARIA
Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24/10/2011.
El Secretario
Fco Javier Puerta Martí

3.3. SISTEMAS GENERALES MUNICIPALES Y DE INCIDENCIA O INTERÉS REGIONAL

SISTEMAS GENERALES MUNICIPALES

El ART.3.c) 1) y 2) Decreto 11/2008 establece:

> *c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.*
> *Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:*
> *1)Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación.*
> *Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el art. 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.*
> *2) Infraestructuras, servicios,o dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiendo con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.*
> *A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial*

Los sistemas definidos en las Normas Subsidiarias son, según el punto 3 de la Normativa "*Los Sistemas Generales se establecen en los planos con independencia de la clasificación de suelo en que se encuentren, resultando:*

a) *Sistema General de comunicaciones, formado por los siguientes elementos y sus zonas de protección:*
   - *Carretera GR-420*
   - *Nueva carretera de acceso a Sierra Nevada.*

b) *Sistema General de espacios libres:*
   - *Parque de Cenes*
   - *Parque deportivo de la Vega*
   - *Parque recreativo del Rio Genil.*

c) *Sistema General de equipamientos:*
   - *Administrativo:*
     - *Ayuntamiento*
   - *Culturales y docentes:*
     - *Casa de la Cultura*
     - *Biblioteca*
     - *Centro de EGB*
   - *Sanitarios:*
     - *Nuevo consultorio.*
   - *Sociales y Comunitarios:*
     - *Iglesia*
     - *Nuevo Hogar del Pensionista*
     - *Nuevo Cementerio*

d) *Sistema General de Infraestructuras Básicas:*
   - *Captación agua potable*
   - *Depósitos de Agua Potable*
   - *Redes Generales de Agua Potable*
   - *Redes Generales de Saneamiento*
   - *Estación de Bombeo.*
   - *Redes Generales de Suministros de Energía Eléctrica.*
   - *Canales de los Franceses y de Pinos*

AYUNTAMIENTO DE CENES DE LA VEGA (Granada) SECRETARÍA
Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24/10/2011.
El Secretario
Fco Javier Puerta Martí

- *Nuevo emisario de Saneamiento."*

Según la cartografía de las NNSS los sistemas generales son:

DOTACIONES:

- *A*- ADMINISTRATIVO
  - Ayuntamiento
  - Nave Almacén municipal
- *D*- DOCENTE
  - El Centro Infantil Casita de Nana
  - CEIP Dolores Romero Pozo
- *O*- DEPORTIVO
  - Polideportivo municipal
- *C*- CEMENTERIO
  - Actual cementerio
  - Nuevo cementerio (viene reflejado en el 1/10.000 pero sin superficie ni localización concreta)
- *E*- RELIGIOSO
  - Iglesia Parroquial
- *S*- SANTARIO- no se refleja en los planos

ESPACIOS LIBRES

- *P*- PARQUE MUNICIPAL
  - E. L ladera de Vista Blanca- 13.426 m^2
  - Parque María Pinet- 723,85 m^2
  - Parque Avila Rojas- 5.780 m^2
  - Parque Nerea Risquel- 862 m^2
- *R*- PASEO DEL RIO GENIL- 20.325 m^2

De la propia ejecución de las NNSS se han obtenido y ejecutado:

- Con la subsanación de deficiencias aprobada en el año 2002 y el desarrollo de la unidad de ejecución 16- el SG Docente CEIP El Zargal.

Con la modificación puntual aprobada se han calificado dos Sistemas Generales más en el Pago de Henares:

- *O*- DEPORTIVO- para Pabellón Polideportivo y nueva zona deportiva
- *D*- DOCENTE- para Instituto de Enseñanza Secundaria y ampliación del CEIP El Zargal.

En el sistema general de comunicaciones se señala

- La Avenida de la Sierra
- Calle Cerro del Oro
- Calle Vista Blanca
- Vial de nueva ejecución en el Pago de Henares (de la modificación puntual).

En el sistema general de infraestructuras se localizan:

- Depósitos de Agua Potable
- Redes Generales de Agua Potable
- Redes Generales de Saneamiento
- Estación de Bombeo.
- Redes Generales de Suministros de Energía Eléctrica.
- Conducción Principal de Saneamiento a la EDAR Sur

Por lo tanto los sistemas generales, de uso y dominio público, quedan en la adaptación parcial:

COMUNICACIONES

AYUNTAMIENTO DE CENES DE LA VEGA (Granada) SECRETARIA

Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24/10/2011.
El Secretario
Fco Javier Puerta Martí

- Avenida de Sierra Nevada (Carretera GR-420)-SG V1
- A-395 (Nueva carretera de acceso a Sierra Nevada)- SG V2.
- Calle Cerro del Oro- SG V3
- Vial nueva apertura en Pago de Henares- SG V4
- Calle Vista Blanca- SG V5

PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES:

Denominación	Nombre	Superficie
SG-P-1	E. L ladera de Vista Blanca	13.426 m²
SG-P-2	Parque María Pinet	723,85 m²
SG-P-3	Parque Ávilas Rojas	5.780 m²
SG-P-4	Parque Nerea Risquel	862 m²
SG-R	Paseo del Rio Genil	20.325 m²
	TOTAL	41.116,85 m²

EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES:

- *A*- ADMINISTRATIVO
  - Ayuntamiento- SG-A1
  - Nave Almacén municipal- SG-A2
- *D*- DOCENTE/CULTURAL
  - El Centro Infantil Casita de Nana- SG-D1
  - CEIP Dolores Romero Pozo- SG-D2
  - CEIP El Zargal- SG-D3
  - Parcela Docente del Pago de Henares- SG-D4
- *O*- DEPORTIVO
  - Polideportivo municipal- SG-O1
  - Parcela Deportiva del Pago de Henares- SG-O2
- *C*- CEMENTERIO
  - Actual cementerio- SG-C1
  - Nuevo Cementerio- SG-C2
- *E*- RELIGIOSO
  - Iglesia Parroquial- SG-E1
- *S*- SANITARIO

INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

- Depósitos de Agua Potable
- Redes Generales de Agua Potable
- Redes Generales de Saneamiento
- Estación de Bombeo.
- Redes Generales de Suministros de Energía Eléctrica.
- Conducción Principal de Saneamiento a la EDAR Sur

Según el art. 10.1.A. c) c.1) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, que establece:

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:
c. 1Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante, a determinar reglamentariamente según las características del municipio.

ESTANDAR DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

El número de habitantes del pueblo de Cenes de la Vega a 1 de enero de 2009, dato obtenido del Instituto Nacional de Estadística es de 6.501. Con el desarrollo de las Unidades de Ejecución delimitadas en el suelo urbano no consolidado y con el desarrollo de los nuevos

Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24/10/2011. SECRETARIA
El Secretario
Fco Javier Puerta Martí

sectores de suelo urbanizable, teniendo en cuenta 2,4 habitantes por vivienda, conforme a la Orden publicada el 29 de septiembre de 2009, se obtiene:

SUNC			
	Superficie	Nº Viviendas	Población
UE 6	7.144	11	26
UE 8	2.199	0	0
UE 9	6.140	31	74
UE 12	1.034	5	12
UE 15	15.013	18	43
TOTAL			155
EN SUB			
	Superficie	Nº Viviendas	Población
SUBO1	210.000	243	583
SUBS1	155.000	333	799
TOTAL			1.382

Con lo que se obtiene un total de 8.038 habitantes posibles y un estándar por habitante de:

41.116,85 m^2 sistemas generales/8.038 hab= 5,1153 m^2 /habitante.

Por lo que Cenes de la Vega esta dentro del los estándares que prevé la LOUA.

SISTEMAS GENERALES DE INCIDENCIA O INTERES REGIONAL O SINGULAR

El POTAUG no señala en Cenes sistemas generales de incidencia o interés regional o singular y no existen en Cenes de la Vega ningún sistema general que se pueda calificar así.

AYUNTAMIENTO DE CENES DE LA VEGA (Granada)
SECRETARIA
Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24/10/2011.
El Secretario
Fco Javier Puerta Martí

3.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES

El Art 3.2 d) Decreto 11/2008 establece:

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

La imposición de la obligación de destinar determinada edificabilidad residencial a vivienda protegida (*al menos el 30% en el supuesto de áreas y sectores que aun no han iniciado su desarrollo)* legitima, en su caso, los ajustes de edificabilidad y densidad necesarios para mantener el aprovechamiento urbanístico predeterminado por el planeamiento vigente, para ello la adaptación parcial adoptará, en su caso, los factores correctores que resulten justificados.

Fuera de ello, no se exigirá la reserva para la construcción de viviendas protegidas en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente antes del inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación, y como consecuencia no se podrán realizar correcciones de densidad y edificabilidad.

En todo caso se entiende, de la literalidad de los textos de la LOUA y del Decreto 11/2008, que todo el suelo urbano (*incluido el consolidado)* ha de ser fijado (señalada su extensión) a efectos de determinar los usos, densidades y edificabilidades globales de cada zona, derivados del planeamiento vigente, correspondientes a la ordenación estructural.

SUELOS URBANOS

En el suelo urbano se distinguen 5 zonas, atendiendo a la tipología y el uso, y otra zona que se corresponde con las unidades de ejecución delimitadas en las NNSS y aún sin desarrollar:

Zona	Tipología	Uso
MC-RC	Manzana cerrada	Residencial compatible
MR-RF	Manzana regular	Residencial familiar
EA-RU	Edificación aislada	Residencial unifamiliar
MR-RU	Manzana regular	Residencial unifamiliar
EA-E	Edificación aislada	Especial

La zona MC-RC se corresponde con la parte más antigua del núcleo y los desarrollos anteriores a los años 80.

La zona MR-RF se corresponde con los desarrollos de los años 80 y 90, y algunas unidades de ejecución de las vigentes NNSS desarrolladas.

La zona EA-RU se corresponde con los desarrollos de vivienda unifamiliar aislada como segunda residencia (Vista Blanca) y con viviendas unifamiliares adosadas y pareadas de posteriores desarrollos.

La zona MR-RU se corresponde con el desarrollo del Plan Especial Cerro del Sol.

La zona EA-E se corresponde con la zona de terciario en el Plan Especial Cerro del Sol y la zona de terciario aislada situada al final del Camino del Río Genil.

Los usos, densidades y edificabilidades globales, teniendo en cuenta la edificabilidad permitida por parcela y el número de viviendas, son:

Zona	Usos	Densidades (viv/Ha)	Edificabilidades globales (m^2/m^2)
MC-RC	Residencial	42,44	1,17
MR-RF	Residencial	109,33	1,06
EA-RU	Residencial unifamiliar	16,37	0,38
MR-RU	Residencial unifamiliar	35,00	0,41

Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24/10/2011.
El Secretario
Fco Javier Puerta Martí

EA-E	Terciario	0	0,20
Unidades de ejecución	Residencial	42,22	0,89

SUELO URBANIZABLE

En el suelo urbanizable existen tres sectores. El SUB-O-1 (SAU 1) cuenta con Plan Parcial aprobado del año 1989. EL SUB-O-2 cuenta con ordenación pormenorizada. El SUB-S-1 (SAU-2) no tiene aprobada la ordenación pormenorizada por lo que hay que destinar el 30% de la edificabilidad a vivienda protegida, y por tanto para mantener el aprovechamiento medio, hay que reajustar la edificabilidad y la densidad.

Por tanto los usos, densidades y edificabilidades globales quedan:

Zona	Usos	Densidades (viv/Ha)	Edificabilidades globales (m^2/m^2)
SUB-O-1 (SAU 1)	Residencial unifamiliar	15,00	0,30
SUB-O-2 (SG Pago de Henares)	Sistemas Generales	0	0
SUB-S-1 (SAU 2)	Residencial unifamiliar	21,50	0,33

3.5. APROVECHAMIENTO MEDIO Y ÁREAS DE REPARTO

Conforme al ART. 3.2.e) Decreto 11/2008:

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

La adaptación parcial no puede alterar la delimitación de las áreas de reparto ni sus respectivos aprovechamientos medios.

En el suelo urbano las NNSS no establecen áreas de reparto ni coeficientes de ponderación, por lo que se entiende que cada unidad de ejecución se asimila a un área de reparto y el aprovechamiento medio se asimila a la edificabilidad.

En suelo urbanizable las NNSS no definen áreas de reparto pero calcula para cada sector un aprovechamiento tipo (que se asimila al aprovechamiento medio). Con lo que cada sector constituye un área de reparto. Se definen en el artículo 29.1 de las Normas Urbanísticas de Carácter Particular.

"

APROVECHAMIENTO TIPO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR						
USO CARACTERISTICO UK=RU						
SECTOR	*USO*	*SUP. TOTAL*	*EDIFICABILIDAD*	*Cuk (RU)*	*APROV. TOTAL*	*APROV.*
		M2	*MATERIALIZ. m2/m2*		*M2 const.*	*TIPO (APROV. T/Sup. T)*
S-1 Cerro del Oro	*RU*	*210.000*	*0,30*	*1,00*	*63.000*	*0,30*
S-2 B. Angustias	*RU*	*155.000*	*0,30*	*1,00*	*46.500*	*0,30*

"

Con la modificación de la edificabilidad en S-2 para dar cabida a la vivienda protegida queda:

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANIZABLE								
USO CARACTERISTICO UK=RU								
SECTOR	USO	SUP. TOTAL	EDIF	EDIF TOTAL	Cuk (RU)	Cuk (VP)	APROV. TOTAL	APROV. MEDIO
		M^2	M^2/m^2				UAs.	UAs/m^2
SUB-O-1 Cerro del Oro	RU	210.000	0,30	63.000	1,00		63.000	0,30
SUB-S-2 B. Angustias		155.000	0,33	51.267,92			46.500	0,30
	RU			35.887,54	1,00		35.887,54	
	RU VP			15.380,37		0,69	10.612,46	

Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24/10/2011.
El Secretario
Fco Javier Puerta Martí

Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24/10/2011.
El Secretario
Fco Javier Puerta Martí

3.6. ÁMBITOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Conforme al artículo 3.2.f) del Decreto 11/2008

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

Además de los elementos contemplados por el planeamiento vigente, se han de recoger los que hubiesen sido delimitados y/o declarados posteriormente en desarrollo de la legislación sectorial correspondiente.

No existen ni se han delimitado o declarados espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural en el término municipal, a excepción del Cortijo Samaniego, incluido en el catálogo de bienes del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada. No obstante se señalan además los bienes que la Delegación Provincial considera integrantes del patrimonio histórico, por su especial valor histórico y cultural, al tratarse de elementos del sistema tradicional de riego que abastecía toda la Vega de Granada, llegando incluso al término de Maracena.

AYUNTAMIENTO DE CENES DE LA VEGA (Granada) SECRETARIA

Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24/10/2011.
El Secretario
Fco Javier Puerta Martí

3.7. NORMATIVA DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

La adaptación parcial debe recoger la normativa del suelo no urbanizable de especial protección, por ser una determinación de la ordenación estructural (art 10 LOUA). En el anexo de normativa se incluirá la normativa del suelo no urbanizable protegido:

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:
  1. El afectado por las vías pecuarias- SNUPE- VP- las restricciones que indique la legislación de vías pecuarias.
  2. El afectado por el dominio público hidráulico- SNUPE-DPH las restricciones que indique la legislación de aguas.
  3. El afectado por el dominio público de carreteras- SNUPE-DPC las restricciones que indique la legislación de carreteras.
- Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística:
  - A) El incluido en las Áreas Forestales de Repoblación del POTAUG, que coincide con el anterior- SNUPE- AR, artículos 3.23, 3.24, 3.25 y 3.29
  - B) El incluido en el Sistema de Espacios Libres de la Aglomeración del POTAUG - SNUPE- SELA, artículos 2.84, 2.85, 2.86, 2.87, 2.97, 2.98, 2.99
    1. Zona 2, suelo afectado al sistema de espacios libres con excepcionales valores de carácter ecológico- ambiental, regulado en el artículo 2.101
    2. Zona 5, suelo afectado al sistema de espacios libres en la categoría de espacios lineales, regulado en el artículo 2.104.
  - C) El suelo no urbanizable de Protección Especial Vega, SNUPEV
  - D) El suelo no urbanizable de Protección Especial Compatible, SNUPEC

AYUNTAMIENTO DE CENES DE LA VEGA (Granada) SECRETARÍA

Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24/10/2011.
El Secretario
Fco Javier Puerta Martí

3.8. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTION DE LOS ELEMENTOS O DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. RED DE TRÁFICO

El Art 3.2.g -Decreto 11/2008 dispone que la adaptación parcial contendrá:

> *g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.*
>
> *Para los municipios con relevancia territorial, regulados en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:*
>
> *1) Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.*
>
> *2) Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.*

Las NNSS no contienen previsiones de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural. Se modifican las fichas de las unidades de ejecución no desarrolladas y sectores de suelo urbanizable para incluir las previsiones de programación y gestión.

Respecto a la red de tráfico, se define en el Plano de Ordenación ORD- 4 los elementos estructurantes de la red de tráfico existente, distinguiéndose entre:

- viarios de primer orden- A-395 y A-4026: comunican el núcleo con Granada y otras poblaciones.
- viarios de segundo orden: estructuran el tráfico dentro del núcleo:
  - Avenida de la Sierra- eje este-oeste
  - Calle Cerro del Oro- eje desde la avenida al norte
  - Calle Vista Blanca- eje desde la avenida al norte
  - Avenida de la Constitución- eje sur- norte, atravesando la avenida de la Sierra
  - Calle Santa Ana- eje desde la avenida al sur.
  - Calle de nueva apertura en Pago de Henares- eje este- oeste, comunicando la avenida de la Constitución con la calle Santa Ana.
- Zonas de aparcamiento ordenadas en la Avenida de la Sierra.

AYUNTAMIENTO DE CENES DE LA VEGA (Granada) SECRETARIA
Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24/10/2011.
El Secretario
Fco Javier Puerta Martí

4. PARTICIPACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES SECTORIALES

El artículo 7.2. del Decreto 11/2008, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, establece que durante el trámite administrativo del expediente de Adaptación Parcial a la LOUA del planeamiento general se solicitaran los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos a los órganos y entidades gestoras de intereses públicos afectados en relación con las nuevas determinaciones recogidas en el documento de adaptación parcial y no contempladas en el planeamiento vigente.

Por su parte el artículo 6 del mencionado Decreto 11/2008 establece que en la Memoria Justificativa de la Adaptación Parcial se incluya certificado emitido por la Secretaria General del Ayuntamiento al respecto de la participación de las administraciones, órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados y, en su caso, justificativo de la innecesaridad de solicitud de informes o pronunciamiento de estos.

La adaptación parcial sólo contempla nuevas determinaciones en cuanto a la inclusión en el planeamiento de la reserva de suelo para vivienda protegida, las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado, suelo urbanizable ordenado y sectorizado y las nuevas clasificaciones de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica o planificación territorial, y lo elementos de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural sobrevenidos después de la aprobación definitiva de las NNSS. Por tanto la solicitud de informes lo es sólo a los efectos de comprobar si la translación al documento de adaptación de las determinaciones del planeamiento vigente se ha realizado de forma fiel.

Es necesario solicitar informe en estos términos a:

- Delegación Provincial de Medio Ambiente. Departamento de Vías Pecuarias- sobre la inclusión como Suelo no urbanizable de Especial Protección de las vías pecuarias.
- Delegación Provincial de Cultura, por el señalamiento de los elementos de especial protección.
- Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda- Ordenación del Territorio, sobre la translación de las determinaciones del POTAUG.

A tal fin se adjunta como anexo II el referido Certificado de la Secretaría General del Ayuntamiento.

AYUNTAMIENTO DE CENES DE LA VEGA (Granada)

Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24/10/2011.
El Secretario
Fco Javier Puerta Martí

ANEXO I
CERTIFICADO DE LA SECRETARÍA GENERAL RESPECTO A LOS SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS

Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24/10/2011.
El Secretario

Fco Javier Puerta Martí

AYUNTAMIENTO DE CENES DE LA VEGA
C.I.F. P-1804800-I N.R.E.01180476

DON FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTÍ, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CENES DE LA VEGA (GRANADA).

CERTIFICO: Que según los antecedentes obrantes en esta Secretaría General y de conformidad con el informe técnico redactado por la Arquitecta municipal, en el ejercicio de las competencias profesionales que la ley le asigna, los suelos que han pasado a considerarse urbanos consolidados por el documento de Adaptación parcial de las Normas Subsidiarias del municipio de Cenes de la Vega a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía cumplen las especificaciones del artículo 45.2 A) de esta.

Lo que se certifica de conformidad y con el alcance establecido en el Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se regula el Régimen jurídico de los Funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, en relación con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 7/2007 de 12 de abril, del Estatuto Básico del Empelado Público.

Y para que conste y surta sus efectos, donde convenga, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Cenes de la Vega, a 27 de julio de 2011.

Vº Bº
EL ALCALDE

José Julián López Montes

EL SECRETARIO GENERAL

Fco. Javier Puerta Martí

Avda. de la Sierra, 49 – C.P. 18190 – Teléfono 958 48 60 01 – Fax 958 48 63 11

ANEXO II

CERTIFICADO DE LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO RESPECTO DE LA PARTICIPACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES, ÓRGANOS Y ENTIDADES ADMINISTRATIVAS GESTORAS DE INTERESES PÚBLICOS AFECTADOS

AYUNTAMIENTO DE CENES DE LA VEGA (Granada) SECRETARÍA

Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24/10/2011.
El Secretario
Fco Javier Puerta Martí

AYUNTAMIENTO DE CENES DE LA VEGA
C.I.F. P-1804800-I N.R.E.01180476

DON FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTÍ, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CENES DE LA VEGA (GRANADA).

CERTIFICO: Que según los antecedentes obrantes en esta Secretaría General, conforme a los artículos 6.2 y 7 del Decreto 11/2008 de 22 de enero, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas corresponde solicitar informe a las Delegaciones Provinciales de las Consejerías de Medio Ambiente, Cultura y Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía considerando estos los únicos órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados.

Y para que conste y surta sus efectos, donde convenga, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Cenes de la Vega, a 26 de julio de 2010.

Vº Bº
EL ALCALDE.

AYUNTAMIENTO DE CENES DE LA VEGA (Granada) ALCALDIA

Emilio Carrasco Castillo

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE CENES DE LA VEGA (Granada) SECRETARIA

Fco. Javier Puerta Martí