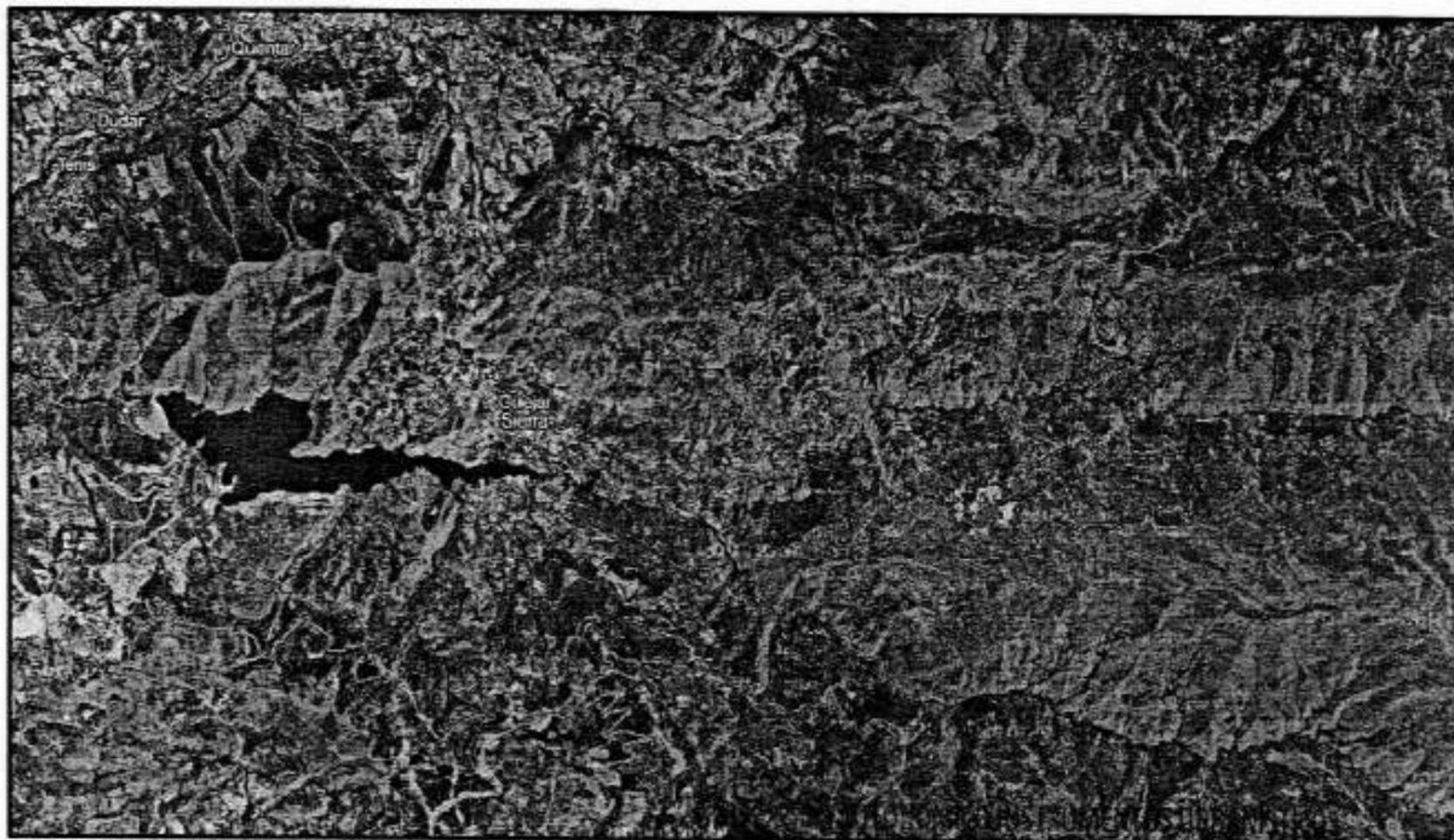


AYUNTAMIENTO DE GÜÉJAR-SIERRA  
CONSEJERÍA DE OBRAS PUBLICAS Y VIVIENDA



PGOU,  
ADAPTACION  
PARCIAL DE  
LAS NNSS DE  
GÜÉJAR SIERRA  
A LA LOUA

FECHA:

Septiembre 2011

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
fue aprobado *de iure* en sesión plenaria de fecha:

8/11/2011

EQUIPO REDACTOR:

ARTURO ABRIL.....Arquitecto  
ANTONIO DE LUNA.....Arquitecto  
ANTONIO GARCIA.....Biólogo  
ANTONIO BERRUEZO.....Delineante

UNIDAD REGISTRAL DE GRANADA

**ANOTACION ACCESORIA**

**Adaptación Parcial**

Nº Registro: 4755

Libro Registro: GÜÉJAR SIERRA

Sección: Planeamiento

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ANEXO DE NORMAS  
URBANISTICAS

Güejar Sierra, a 17/11/2011

LA SECRETARIA



## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### I. OBJETO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

### II. ALCANCE Y DETERMINACIONES DE LA ADAPTACION PARCIAL.

### III. PLANEAMIENTO VIGENTE.

#### III.1.- DESCRIPCION DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

#### III.2.- GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

#### III.3.- PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

### IV. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACION PARCIAL.

#### IV.1.- CLASIFICACION Y CATEGORIAS DEL SUELO.

##### IV. 1.1.- Suelo urbano.

IV.1.1.A.- SUELO URBANO CONSOLIDADO.

IV.1.1.B.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

##### IV.1.2.- Suelo urbanizable.

IV.1.2.A.- SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

IV.1.2.B.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

IV.1.2.C.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

##### IV.1.3.- Suelo no urbanizable.

IV.1.3.A.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACION ESPECÍFICA.

IV.1.3.B.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

#### IV.2.- DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

##### IV.2.1.- Coeficientes de ponderación del régimen de vivienda libre/vivienda protegida.

Justificación del cálculo del coeficiente de ponderación de la vivienda protegida.

##### IV.2.2.-Cálculo de la edificabilidad en las actuaciones urbanísticas susceptibles de previsión de vivienda protegida.

#### IV.3.- SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BASICA DE TERRENOS, RESERVA DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PUBLICO. IDENTIFICACION DE LOS SISTEMAS GENERALES EXISTENTES DE INCIDENCIA O INTERES REGIONAL O SINGULAR.

##### IV.3.1.- N.N.S.S. 02.

##### IV.3.2.- P.G.O.U., Adaptación parcial.

###### IV.3.2.A.- ESPACIOS LIBRES.

Justificación del cumplimiento del art. 10.1.A).c) c.1 LOUA.

Calculo de los habitantes.

###### IV.3.2.B.- EQUIPAMIENTOS.

###### IV.3.2.C.- INFRAESTRUCTURAS.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Guejar Sierra a 8/11/2011

Guejar Sierra a 11/11/2011  
LA SECRETARIA

**IV.4.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.****IV.4.1 Usos globales.****IV.4.2.- Densidades globales.****IV.4.3.- Edificabilidades globales.****IV.4.4.- Delimitación de zonas homogéneas.****V.5.- ESPACIOS, ÁMBITOS Y ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCION POR SU SINGULAR VALOR ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO O CULTURAL.****CONSIDERACIONES RESPECTO A LOS ENTORNOS.****IV.6.- PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACION Y GESTION.****IV.6.1.- AREAS DE REPARTO.****IV.6.2.- APROVECHAMIENTO MEDIO.****IV.7.- DEFINICION DE LA RED DE TRÁFICO MUNICIPAL Y SUPRAMUNICIPAL.****V.- DOCUMENTACION DE LA ADAPTACION PARCIAL.****V.1.- SOLICITUD DE INFORMES SECTORIALES.****VI.- FORMULACIÓN Y APROBACION DEL DOCUMENTO DE ADAPTACION PARCIAL.****ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA****A.1.-CERTIFICADOS MUNICIPALES RESPECTO A LA TRAMITACION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.****A.1.1.-De las áreas de actuación en suelo urbano y sectores en suelo urbanizable.****A.1.2.-De las innovaciones al planeamiento general.****A.1.3.-De los planeamientos de desarrollo no incluidos en A.1.1.-****A.2.-CUADROS COMPRENSIVOS DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.**DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
fue aprobado *de plenario* sesión plenaria de fecha

8/11/2011

Gúejar Sierra, a 17/11/2011

LA SECRETARIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
fue aprobado de *deliberación* en sesión plenaria de fecha  
*8/11/2011*

Güejar Sierra, a *17/11/2011*

LA SECRETARIA



**I. OBJETO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.**

## I. OBJETO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

La presente Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de las Normas Subsidiarias del municipio de Güejar Sierra, se redacta por iniciativa del Ayuntamiento de dicho municipio, al amparo de la Disposición Transitoria Segunda de dicha Ley, y del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Las Normas Subsidiarias de Güejar Sierra constituyen el planeamiento vigente en el municipio y obtuvieron la aprobación definitiva con fecha 12 de abril de 2002, (BOP 9-5-2002).

Así mismo, forman parte del planeamiento vigente el conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia de dichas NN.SS. 02.

Con el fin de adecuar las distintas determinaciones del planeamiento en vigor a las disposiciones de la LOUA se redacta este documento de Adaptación Parcial para que, de esta forma y a partir de la aprobación de dicho documento, el desarrollo del planeamiento, además de cumplir con lo que le es exigible legalmente, se formule dentro de un marco ya adaptado a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que garantiza las determinaciones relativas a ordenación, gestión y programación.

Por lo tanto, constituye la finalidad de la presente Adaptación Parcial la de adecuar las determinaciones del planeamiento general en vigor a las disposiciones de la LOUA, de acuerdo con lo previsto en su disposición transitoria segunda, que textualmente prescribe:

- a) <<Disposición Transitoria Segunda: Planes e instrumentos existentes.
- b) Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 de la disposición anterior, todos los Planes Generales de Ordenación Urbana,

*Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitaciones de Suelo Urbano y los restantes instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, General o Autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, estuvieran en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta.*

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

- 1ª) *Las que fueran contradictorias con los preceptos de esta Ley de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.*
- 2ª) *Todas las restantes se interpretarán de conformidad con esta Ley.*

- c) *No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural.*

*Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley, al menos, de forma parcial.*

*La Consejería competente en materia de urbanismo, con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a esta legislación, podrá aprobar instrucciones orientativas sobre el contenido, plazos y alcance de dichas adaptaciones.*

- d) *Las Normas Subsidiarias del Planeamiento de ámbito supramunicipal vigentes a la entrada en vigor de esta Ley prolongarán su vigencia conforme al régimen legal que les es aplicable hasta que todos los municipios incluidos en su ámbito territorial de aplicación tengan aprobado y en vigor su planeamiento general conforme a lo dispuesto en esta Ley.>>*

DILIGENCIA: Para hacer  
fue aprobado:

8/11/2011

Güejar Sierra a 17/11/2011

LA SECRETARÍA

Basándonos en lo anterior y entendiendo esta adaptación como de carácter parcial, el objeto de su elaboración lo compondrán el conjunto de determinaciones que configuran la ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Según la LOUA, el conjunto de determinaciones de carácter estructural queda definido en su artículo 10.1.:

*<<1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio*

*La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:*

*En todos los municipios:*

- a) *La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de esta Ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.*
- b) *En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito, para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.*

*El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretas que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectáreas y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.*

*Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, reglamentariamente podrán establecerse parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas (1).*

- 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.1) Parques, 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.*

*c.2) Infraestructuras, servicios, 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 la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.*

- d) *Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.*

- e) *Para el suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo: los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.*

DILIGENCIA: Para hacer constar que

fue aprobado el 8/11/2011

Guejar Sierra a 17/11/2011

LA SECRETARÍA

- f) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable.
- g) Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.
- h) Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes; la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, a los que se refiere el artículo 46.1 g) de esta Ley, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.
- i) Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral con delimitación de la Zona de Influencia, que será como mínimo de quinientos metros a partir del límite interior de la ribera del mar, pudiéndose extender ésta zona en razón a las características del territorio.

(1) Respecto a la reserva de suelo para viviendas protegidas, la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo establece que la localización de las reservas de terrenos con destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública a las que hace referencia este apartado b) será exigible desde la entrada en vigor de la mencionada Ley 13/2005, en los supuestos y forma establecidos en el artículo 23 de la misma, a todos los nuevos sectores que se delimiten en suelo urbanizable sectorizado. Esta determinación será igualmente de aplicación a los planes parciales de ordenación que desarrollen sectores ya delimitados en los instrumentos de planeamiento general vigente, estuvieren éstos adaptados o no a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, si su aprobación inicial se produce con posterioridad al 20 de enero de 2007.

Por otra parte, el Decreto 11/2008 de 22 de enero de 2008, publicado en BOJA de 7 de febrero del mismo año, concreta el contenido y alcance del documento de Adaptación Parcial, volviendo a describir cuáles son las determinaciones de la ordenación estructural objeto de la adaptación. A continuación se transcribe:

<<Artículo 3. Contenido y alcance.

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

2. El documento de adaptación parcial recogerá, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

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

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y 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 artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

La reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento parcial al que se refiere este capítulo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria de fecha

8/11/2011

Güejar Sierra, 17/11/2011  
LA SECRETARIA



c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrá de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

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

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

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

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

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 o singular>>.

Así mismo, en el apartado 3 del referido artículo 3, el Decreto establece una serie de actuaciones que no puede contemplar:

a) <<3. La adaptación parcial no podrá:

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

b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.

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

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha

8/11/2011

Guejar Sierra, a 17/11/2011

LA SECRETARIA

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

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
fue aprobado *de forma definitiva* en sesión plenaria de fecha  
8/11/2011

Gúejar Sierra a 17/11/2011  
LA SECRETARIA

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over the printed text 'LA SECRETARIA'. To the right of the signature is a circular official stamp of the Ayuntamiento de Gúejar Sierra, containing the text 'AYUNTAMIENTO DE GUEJAR SIERRA' and 'CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA'.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
fue aprobado *depluribus* en sesión plenaria de fecha  
8/11/2011

Guejar Sierra, a 17/11/2011  
LA SECRETARIA



**II. ALCANCE Y DETERMINACIONES DE LA ADAPTACION PARCIAL.**

## II. ALCANCE Y DETERMINACIONES DE LA ADAPTACION PARCIAL.

Según lo previsto en el art. 3.1 del Decreto 11/2008 referido anteriormente, el alcance de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Güejar Sierra procurará la contrastación, adecuación y conformidad de las determinaciones del planeamiento vigente con las reguladas por la LOUA, en lo que respecta a la ordenación estructural exigida por la misma para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

En cuanto a las determinaciones, se basan en el contenido sustantivo previsto en el art. 3.2 del Decreto 11/2008, recogido en el apartado anterior del presente documento.

Por lo tanto, para la configuración de los criterios utilizados por el documento de Adaptación Parcial para el establecimiento de las determinaciones de la ordenación estructural de las NN.SS. de Güejar Sierra a la LOUA, se han establecido los siguientes apartados, teniendo en cuenta que el municipio de Güejar Sierra no ostenta la determinación de relevancia territorial en base al Decreto 150/2003, de 10 de junio:

1. Clasificación y categorías del suelo del municipio.
2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.
3. Sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reserva de terrenos y construcciones de destino dotacional público. Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.
4. Usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano y urbanizable.

5. Espacios, ámbitos y elementos que hayan sido objeto de especial protección.
6. Previsiones generales de programación y gestión.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
fue aprobado en sesión plenaria de fecha  
8/11/2011

Güejar Sierra, a 17/11/2011

LA SECRETARIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
fue aprobado *de inicio* en sesión plenaria de fecha  
*8/11/2011*

Guejar Sierra, a *17/11/2011*  
LA SECRETARIA

A handwritten signature in black ink is written over the text 'LA SECRETARIA'. To the right of the signature is a circular official stamp of the Ayuntamiento de Guejar Sierra, featuring a coat of arms in the center and the text 'AYUNTAMIENTO DE GUEJAR SIERRA' around the perimeter.

**III. PLANEAMIENTO VIGENTE.**

### III. PLANEAMIENTO VIGENTE.

#### III.1.- DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento Urbanístico vigente en el municipio de Güejar Sierra está compuesto por unas Normas Subsidiarias de planeamiento, que obtuvieron su aprobación definitiva con fecha 12-abril-2002, publicándose dicho acuerdo en el B.O.P. nº 104, de fecha 9 de mayo de 2002.

La formulación, redacción y tramitación de las vigentes Normas Subsidiarias (en adelante NN.SS.), tuvo su origen en la necesidad de dotar al municipio de un documento de carácter urbanístico capaz de estructurar tanto al núcleo urbano actual como al periférico de Canales, y posibilitar sus crecimientos futuros.

Estas NN.SS. clasifican el suelo incluido en el territorio municipal de acuerdo con los criterios del derogado RDL 1/92, de 26 de Junio, del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, a través del artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana:

SUELO URBANO (SU)	SU DIRECTO
	SU INCLUIDO EN UNIDADES DE ACTUACION
SUELO APTO PARA URBANIZAR (SAU)	NO CLASIFICADO
SUELO NO URBANIZABLE (SNU)	ÁMBITO DEL P.R.U.G. DE SIERRA NEVADA.
	ÁMBITO CS-5 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.
	ÁMBITO FR-4 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.
	ÁMBITO PE-1 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

En el SUELO URBANO, las NN.SS. prevén suelo ordenado directamente (similar al consolidado actual) y suelo incluido en unidades de actuación (similar al no consolidado actual).

En cuanto a las unidades de ejecución, las NN.SS. delimitan un total de cinco, con el objetivo de hacer posible la dotación de infraestructuras y viario, derivando en la futura consolidación de cada una de ellas, todas a gestionar por el sistema de actuación de compensación. Posteriormente, por medio de innovación, se delimita otra unidad de ejecución para la totalidad del núcleo de Canales.

En cuanto al nivel de desarrollo de las mismas, se ha elaborado un cuadro en el que se relaciona el estado de tramitación y ejecución de cada una de ellas a fecha de diciembre de 2010, así como sus modificaciones, revisiones y demás datos relevantes, el cual se acompaña como Anexo a la Memoria Justificativa. No obstante, se resume brevemente a continuación:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado *al unísono* en sesión plenaria de fecha

8/11/2011

Güejar Sierra, a 17/11/2011

LA SECRETARIA

UE DELIMITADAS POR NN.SS.	UE DELIMITADAS POSTERIORMENTE	UE URBANIZADAS	UE EN DESARROLLO	UE PENDIENTES
UE-1 UE-2 UE-3 UE-4 UE-5	UE-6	NINGUNA	UE-3 UE-5 UE-6	UE-1 UE-2 UE-4

Así mismo, y al margen del desarrollo del suelo delimitado en unidades de actuación, mediante la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento (Plan Especial en los casos que nos ocupan), se han tramitado hasta su conclusión quince Estudios de Detalle, quedando por ultimar la tramitación de otro más. Así mismo, se ha concluido la tramitación de once innovaciones a las NN.SS., quedando por ultimar la tramitación de otra más.

Se relacionan, separadamente, en el Anexo a la Memoria Justificativa, incluyendo en los planos 1.N.a y 1.N.b la localización de las innovaciones que afectan a aspectos de planimetría.

Por otra parte, desde una perspectiva más general, y reflejados de forma concreta en el apartado III.3 de la presente Memoria Justificativa, desde la entrada en vigor de las NN.SS. en 2002 ha tenido lugar la aprobación sobrevenida de algunos instrumentos o proyectos de planificación sectorial, con efectos de directa aplicación conforme a la legislación sectorial aplicable, relacionados a continuación:

- Deslinde de la vía pecuaria denominada "Vereda de la Loma de los Jarales", en el término municipal de Güejar Sierra, provincia de Granada (VP@195/04).  
Aprobado por Resolución, de 9 de febrero de 2006, de la Secretaría General Técnica. Publicada en el BOJA nº 43, de 6 de marzo de 2006.
- Declaración de caducidad y orden de archivo del procedimiento de deslinde instruido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Granada, de la vía pecuaria

denominada "Cañada Real de Quentar o de La Peza" (VP 11/02) en su tramo 1, desde su extremo norte hasta la línea de términos de Quentar y Güejar Sierra y hasta el barranco de Bierma; y cuya clasificación proviene de una orden Ministerial de 15 de noviembre de 1.978.

La declaración de caducidad proviene de la Resolución, de 30 de julio de 2008, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, de caducidad y archivo de los procedimientos de deslinde de las vías pecuarias de la provincia de Granada.

Con posterioridad, se encuentra publicado en el BOP de Granada, de fecha 17 de mayo de 2010, expediente de deslinde del referido tramo 1 de la vía pecuaria (VP/03289/2009).

- Afección derivada de la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas y que modifica a la Ley 4/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección. En ella se determina que las Zonas de Importancia Comunitaria (conformadas por las "Zonas de especial protección para las aves, ZEPA", y por las "Zonas especiales de conservación, ZEC") que integran la "Red ecológica europea Natura 2000" se consideran espacios naturales protegidos.  
Se trata del LIC ES6140009 "Sierra Nevada Noroeste", y del LIC-ZEPA ES6140004 "Sierra Nevada", coincidente con el Parque Natural de Sierra Nevada.
- Afección derivada de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, por la que los Montes Públicos se consideran espacios de especial protección.  
Se trata de los Montes Públicos denominados "Ahí de Cara y Vertientes de Canales (GR-30089-AY), "Dehesa San Juan" (GR-60002-EP, "Dehesa del Calvario" (GR-30086-AY) y "Cortijo Balderas" (GR-10508-JA)

AGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria de fecha 8/11/2011

Güejar Sierra, 17/11/2011

LA SECRETARÍA

- Deslinde de la vía pecuaria denominada "Cañada Real de Quentar o de la Peza", en el término municipal de Guejar Sierra, provincia de Granada (VP@3289/2009).  
Aprobado por Resolución, de 13 de abril de 2011, de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana.  
Publicada en BOJA nº 87, de 5 de mayo de 2011.
- Decreto 238/2011, de 12 de julio, por el que se establece la ordenación y gestión de Sierra Nevada, que incluye el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Sierra Nevada, el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Nacional de Sierra Nevada y el Plan Rector de uso y Gestión del Parque Natural de Sierra Nevada.  
Publicado en BOJA nº 155 de fecha 9 de agosto de 2011.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
fue aprobado *deliberativa* en sesión plenaria de fecha

8/11/2011

Guejar Sierra - 17/11/2011

LA SECRETARÍA

### III.2.- GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El desarrollo de las Normas Subsidiarias de 2002 se puede considerar como de escaso, dado el periodo transcurrido desde su definitiva aprobación hasta nuestros días, y que alcanza los ocho años.

Tan solo se vienen tramitando tres unidades de ejecución de las seis delimitadas, no habiéndose iniciado la urbanización de ninguna de ellas.

Sin embargo, independientemente de lo referido anteriormente, se han tramitado hasta quince Estudios de Detalle para reordenación de ámbitos de suelo urbano directo, así como once innovaciones a las NN.SS., quedando por ultimar la tramitación de otra más.

En el Anexo a la Memoria Justificativa se presentan "Certificados municipales" comprensivos de lo anterior.

Por otra parte, en los cuadros 1, 2 y 3 del Anexo a la Memoria Justificativa se recogen pormenorizadamente todos los datos y características comprensivas del desarrollo (unidades de ejecución) de las NN.SS. vigentes.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
fue aprobado de iniciativa sesión plenaria de fecha  
8/11/2011

Guejar Sierra, a 17/11/2011

LA SECRETARIA

### III.3.- PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

Desde la fecha de aprobación definitiva de las vigentes NN.SS., 12-4-02, ha tenido lugar la aprobación de los siguientes proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos han sobrevenido al planeamiento general vigente, o estando ya aprobados con anterioridad, no se tuvieron en cuenta en dichas NN.SS. Tendrán efectos de directa aplicación conforme a la correspondiente legislación sectorial:

#### \* VÍAS PECUARIAS:

- Deslinde de la vía pecuaria denominada "Cañada Real del Collado de Sabinillas", en el término municipal de Güejar Sierra, provincia de Granada.  
Aprobado por Resolución, de 25 de septiembre de 1997, de la Viceconsejería de Medio Ambiente. Publicada en el BOJA nº 125, de 25 de Octubre de 1997.  
A pesar de estar legalmente establecida durante la redacción de las NN.SS. 02 de Güejar Sierra, no se incluyó en las mismas.
- Deslinde de la vía pecuaria denominada "Vereda de la Loma de los Jarales", en el término municipal de Güejar Sierra, provincia de Granada (VP@195/04).  
Aprobado por Resolución, de 9 de febrero de 2006, de la Secretaría General Técnica. Publicada en el BOJA nº 43, de 6 de marzo de 2006.
- Declaración de caducidad y orden de archivo del procedimiento de deslinde instruido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Granada, de la vía pecuaria denominada "Cañada Real de Quentar o de La Peza" (VP 11/02) en su tramo 1, desde su extremo norte hasta la línea de términos de Quentar y Güejar Sierra y hasta el barranco de Bierna; y cuya

clasificación proviene de una orden Ministerial de 15 de noviembre de 1.978.

La declaración de caducidad proviene de la Resolución, de 30 de julio de 2008, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, de caducidad y archivo de los procedimientos de deslinde de las vías pecuarias de la provincia de Granada con posterioridad, se encuentra publicado en el BOP de Granada, de fecha 17 de mayo de 2010, expediente de deslinde del referido tramo 1 de la vía pecuaria (VP/03289/2009).

- Deslinde de la vía pecuaria denominada "Cañada Real de Quentar o de la Peza", en el término municipal de Güejar Sierra, provincia de Granada (VP@3289/2009).  
Aprobado por Resolución, de 13 de abril de 2011, de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana.  
Publicada en BOJA nº 87, de 5 de mayo de 2011.

#### \* AFECCIONES AMBIENTALES:

- Afección derivada de la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas y que modifica a la Ley 4/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección. En ella se determina que las Zonas de Importancia Comunitaria (conformadas por las "Zonas de especial protección para las aves, ZEPA", y por las "Zonas especiales de conservación, ZEC") que integran la "Red ecológica europea Natura 2000" se consideran espacios naturales protegidos.  
Se trata del LIC ES6140009 "Sierra Nevada Noroeste", y del LIC-ZEPA ES6140004 "Sierra Nevada", coincidente con el Parque Natural de Sierra Nevada.
- Afección derivada de la Ley 43/2008, de 22 de noviembre, de Montes, por la que los Montes Públicos se consideran espacios de especial protección.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado según planera de BOJA

Güejar Sierra, a 17/11/2011

LA SECRETARIA

Se trata de los Montes Públicos denominadas "Ahi de Cara y Vertientes de Canales (GR-30089-AY), "Dehesa San Juan" (GR-60002-EP, "Dehesa del Calvario" (GR-30086-AY) y "Cortijo Balderas" (GR-10508-JA).

- Decreto 238/2011, de 12 de julio, por el que se establece la ordenación y gestión de Sierra Nevada, que incluye el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Sierra Nevada, el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Nacional de Sierra Nevada y el Plan Rector de uso y Gestión del Parque Natural de Sierra Nevada.  
Publicado en BOJA nº 155 de fecha 9 de agosto de 2011.

\* AFECCIONES AL PATRIMONIO HISTÓRICO:

- Afección derivada de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y en particular de su Disposición Adicional 2ª, por la que se declaran Bienes de Interés Cultural los castillos, fortalezas, torres vigías.....  
Concretamente, en el municipio se encuentran La Alcazaba (El Fuerte), el Castillejo de Güejar y el Castillo de Canales, que a pesar de estar legalmente establecidos durante la redacción de las NN.SS. 02 de Güejar Sierra, no se incluyeron en las mismas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
fue aprobado definitivamente en sesión plenaria de  
8/11/2011

Güejar Sierra, a 17/11/2011

LA SECRETARIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
fue aprobado *definitiva* en sesión plenaria de fecha  
8/11/2011

Guejar Sierra, a 17/11/2011  
LA SECRETARIA



**IV. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN PARCIAL**

#### IV. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

El presente documento de adaptación parcial de las NN.SS. de Güejar Sierra a la LOUA, de conformidad con lo establecido en los artículos 1 a 6 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, establece las siguientes determinaciones de la ordenación estructural:

##### IV.1.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO.

Se establece la clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando la superficie adscrita a cada clase y categorías del mismo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, todo ello, de acuerdo con lo dispuesto en el capítulo I del título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

La relación de las unidades de ejecución previstas por el planeamiento general vigente y sus modificaciones, así como el instrumento para su desarrollo, sus características, grado de urbanización, clasificación según la LOUA, etc., se recoge en el "Cuadro 1 de desarrollo del planeamiento vigente" del Anexo a la Memoria Justificativa.

##### IV.1.1.- Suelo urbano.

Se entiende como SUELO URBANO aquel que el planeamiento vigente señale como tal, y además aquellos suelos que provengan del desarrollo legal de suelos urbanizables. Dentro del suelo urbano se establecen dos categorías: consolidado y no consolidado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento

fue aprobado *de iure* en sesión plenaria de la  
8/11/2011

Güejar Sierra, a 17/11/2011

LA SECRETARÍA

##### IV.1.1.A.- SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Según el mencionado art. 4, Decreto 11/2008, tiene la consideración de suelo urbano consolidado el que esté clasificado como urbano por el planeamiento vigente y cumpla las condiciones previstas en el art. 45.2. A) de la LOUA (que forme parte de un núcleo de población existente y que esté urbanizado, contando como mínimo con acceso rodado por vía urbana, abastecimiento, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión; o tenga la condición de solar), 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.

En este sentido, el suelo urbano consolidado de la presente Adaptación Parcial de las NN.SS. de Güejar Sierra está constituido por los terrenos que se describen a continuación y que se grafían en el plano de ordenación estructural 1.N.b con título: "PGOU, adaptación parcial a la LOUA. Núcleos urbanos. Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable":

- los terrenos incluidos en la delimitación de suelo urbano directo grafiado en el plano de información 1.N.a con título "Planeamiento vigente NNSS. 02. Núcleos urbanos. Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable.", y sus modificaciones, a excepción de los suelos que no cumplan con lo previsto en el art. 45.2. A) de la LOUA.

##### IV.1.1.B.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente, no incluido en el apdo. IV.1.1.A.- anterior, tiene la consideración de suelo urbano no consolidado.

En este sentido, el suelo urbano no consolidado de la presente Adaptación Parcial de las NN.SS. de Güejar Sierra a la LOUA está constituido por los terrenos que se describen a continuación y que se grafían en el plano de ordenación estructural 1.N.b con título "PGOU,

Se trata de los Montes Públicos denominadas "Ahi de Cara y Vertientes de Canales (GR-30089-AY), "Dehesa San Juan" (GR-60002-EP, "Dehesa del Calvario" (GR-30086-AY) y "Cortijo Balderas" (GR-10508-JA).

- Decreto 238/2011, de 12 de julio, por el que se establece la ordenación y gestión de Sierra Nevada, que incluye el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Sierra Nevada, el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Nacional de Sierra Nevada y el Plan Rector de uso y Gestión del Parque Natural de Sierra Nevada.  
Publicado en BOJA nº 155 de fecha 9 de agosto de 2011.

\* AFECCIONES AL PATRIMONIO HISTÓRICO:

- Afección derivada de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y en particular de su Disposición Adicional 2ª. por la que se declaran Bienes de Interés Cultural los castillos, fortalezas, torres vigías.....  
Concretamente, en el municipio se encuentran La Alcazaba (El Fuerte), el Castillejo de Guejar y el Castillo de Canales, que a pesar de estar legalmente establecidos durante la redacción de las NN.SS. 02 de Guejar Sierra, no se incluyeron en las mismas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
fue aprobado definitivamente en sesión plenaria de la  
8/11/2011

Guejar Sierra, a 17/11/2011

LA SECRETARIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
fue aprobado *definitiva* en sesión plenaria de fecha  
8/11/2011

Guejar Sierra, a 17/11/2011  
LA SECRETARIA



**IV. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN PARCIAL**

#### IV. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LOS CRITERIOS DE LA ADAPTACION PARCIAL

El presente documento de adaptación parcial de las NN.SS. de Güejar Sierra a la LOUA, de conformidad con lo establecido en los artículos 1 a 6 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, establece las siguientes determinaciones de la ordenación estructural:

##### IV.1.- CLASIFICACION Y CATEGORIAS DEL SUELO.

Se establece la clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando la superficie adscrita a cada clase y categorías del mismo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, todo ello, de acuerdo con lo dispuesto en el capítulo I del título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

La relación de las unidades de ejecución previstas por el planeamiento general vigente y sus modificaciones, así como el instrumento para su desarrollo, sus características, grado de urbanización, clasificación según la LOUA, etc., se recoge en el "Cuadro 1 de desarrollo del planeamiento vigente" del Anexo a la Memoria Justificativa.

##### IV.1.1.- Suelo urbano.

Se entiende como SUELO URBANO aquel que el planeamiento vigente señale como tal, y además aquellos suelos que provengan del desarrollo legal de suelos urbanizables. Dentro del suelo urbano se establecen dos categorías: consolidado y no consolidado.

DILIGENCIA: Para haber constatado que el presente documento  
fue aprobado de/initial en sesión plenario de  
8/11/2011

Güejar Sierra, a 17/11/2011

LA SECRETARIA

##### IV.1.1.A.- SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Según el mencionado art. 4, Decreto 11/2008, tiene la consideración de suelo urbano consolidado el que esté clasificado como urbano por el planeamiento vigente y cumpla las condiciones previstas en el art. 45.2. A) de la LOUA (que forme parte de un núcleo de población existente y que esté urbanizado, contando como mínimo con acceso rodado por vía urbana, abastecimiento, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión; o tenga la condición de solar), 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.

En este sentido, el suelo urbano consolidado de la presente Adaptación Parcial de las NN.SS. de Güejar Sierra está constituido por los terrenos que se describen a continuación y que se grafían en el plano de ordenación estructural 1.N.b con título: "PGOU, adaptación parcial a la LOUA. Núcleos urbanos. Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable":

- los terrenos incluidos en la delimitación de suelo urbano directo grafiado en el plano de información 1.N.a con título "Planeamiento vigente NNSS. 02. Núcleos urbanos. Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable.", y sus modificaciones, a excepción de los suelos que no cumplan con lo previsto en el art. 45.2. A) de la LOUA.

##### IV.1.1.B.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente, no incluido en el apdo. IV.1.1.A.- anterior, tiene la consideración de suelo urbano no consolidado.

En este sentido, el suelo urbano no consolidado de la presente Adaptación Parcial de las NN.SS. de Güejar Sierra a la LOUA está constituido por los terrenos que se describen a continuación y que se grafían en el plano de ordenación estructural 1.N.b con título "PGOU,

adaptación parcial a la LOUA. Núcleos urbanos. Clasificación y categorías del suelo urbano y urbanizable":

- los terrenos incluidos en unidades de actuación delimitadas en suelo urbano no desarrolladas, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.  
Estas actuaciones urbanísticas son las siguientes: UE-1, UE-2, UE-3, UE-4 y UE-5 en el núcleo de Güejar Sierra y UE-6 en el núcleo de Canales. Tan solo la UE-5 tiene aprobada la ordenación pormenorizada.
- Los terrenos, que aunque no queden incluidos en unidades de ejecución, presentan déficits de obras de urbanización y de integración en la trama urbana existente.

#### SUELO URBANO EN TRANSFORMACION.

El suelo urbano en transformación queda constituido por los ámbitos de suelo urbano no consolidado incluidos en unidades de actuación, en los que como consecuencia del proceso legal de desarrollo del planeamiento, tengan aprobado definitivamente el instrumento de ordenación correspondiente, el de reparcelación si procede, y el de urbanización, pero no tiene ultimadas las obras de urbanización.

En el núcleo de Güejar Sierra no se da ningún ámbito de suelo urbano no consolidado con estas características.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente  
fue aprobado de *pleno* en sesión plena  
8/11/2011

Güejar Sierra, a 17/11/2011  
LA SECRETARIA

#### IV.1.2.- Suelo urbanizable.

Se considerarán suelo urbanizable los terrenos clasificados como tales por el planeamiento general vigente, así como los clasificados con otras denominaciones equivalentes. Dentro del suelo urbanizable se establecen tres categorías: ordenado, sectorizado y no sectorizado.

No obstante lo establecido a continuación, en la presente Adaptación Parcial de las NN.SS. de Güejar Sierra a la LOUA no procede la clasificación de suelo urbanizable al no haberse considerado la clasificación del mismo en las NN.SS. 02.

#### IV.1.2.A.- SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

Tendrá la consideración de suelo urbanizable ordenado aquel que se encuentre clasificado como urbanizable por el instrumento de planeamiento general vigente y cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el plan parcial de ordenación correspondiente. También integrarán el suelo urbanizable ordenado aquellos sectores para los que el planeamiento general vigente hubiera establecido de forma directa la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

#### IV.1.2.B.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Tendrá la consideración de suelo urbanizable sectorizado aquel que se encuentra clasificado como urbanizable y esté comprendido en un sector o área urbanizable ya delimitada por el planeamiento general vigente.

#### IV.1.2.C.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Tiene la consideración de suelo urbanizable no sectorizado aquel clasificado por el instrumento de planeamiento general vigente como suelo urbanizable o suelo apto para urbanizar y que no esté incluido en ningún sector. En todo caso, será considerado como suelo urbanizable no sectorizado el denominado como suelo urbanizable no programado de los vigentes planes generales de ordenación urbana.

#### IV.1.3.- Suelo no urbanizable.

Se considerarán suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el planeamiento vigente.

En la presente Adaptación Parcial de las NN.SS. de Güejar Sierra a la LOUA, el suelo clasificado como no urbanizable continúa teniendo idéntica consideración, estableciéndose las categorías previstas en el art. 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en relación con las características reseñadas en el apartado 1 del mismo artículo, y manteniendo, así mismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público.

En base a lo anterior, dentro de la clasificación del suelo no urbanizable se establecen las categorías reflejadas a continuación, en las que no se incluyen ni la referente al "carácter natural o rural", ni la referente a los "hábitats rurales diseminados", por no constituirse ninguna de las características fijadas en la LOUA en el municipio de Güejar Sierra. Se grafían en el plano de ordenación estructural 1.T.b con título "PGOU, adaptación parcial a la LOUA. Territorio municipal. Clasificación y categorías de suelo no urbanizable".

En los casos en que sobre un mismo terreno se den características que puedan traducirse en la inclusión del mismo en distintas categorías de suelo no urbanizable, se aplicarán de forma concurrente las determinaciones de protección para cada una de dichas categorías.

#### IV.1.3.A.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACION ESPECÍFICA.

Queda conformado por aquellos terrenos que presenten las siguientes características:

- Tengan la condición de bienes de dominio natural o estén sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- Estén sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- Presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, y que tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.
- Hayan sido objeto de deslinde o delimitación 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 aplicable.

En este sentido, en la presente Adaptación Parcial de las NN.SS. de Güejar Sierra a la LOUA, se incluyen en esta categoría los terrenos afectados por:

Vías Pecuarias: Vereda de la Loma de los Jarales, Cañada Real del Collado de las Sabinillas y Cañada Real de Quentar o de La Peza, todas deslindadas.

Güejar Sierra, a 17/11/2011

LA SECRETARÍA

- Cauces: Cauces principales, otros cauces y barrancos, así como las zonas de servidumbre del dominio público hidráulico.
- Parque Natural.
- Parque Nacional.
- Patrimonio histórico-artístico: La Alcazaba (El Fuerte), Castillejo de Güejar Sierra y Castillo de Canales.
- Infraestructuras viarias: Carretera A-395: de Granada a Sierra Nevada (red autonómica-intercomarcal), carretera A-4025: de A-395 a A-395 (red autonómica-complementaria) y carretera A-4026: de Pinos Genil a Güejar Sierra (red provincial).

Con solo carácter informativo, se recogen igualmente los siguientes:

- Lugares de Interés Comunitario: LIC ES6140009 "Sierra Nevada Noroeste" y LIC-ZEPA ES6140004 "Sierra Nevada".
- Montes Públicos: Ahí de Cara y Vertientes de Canales (GR-30089-AY), Dehesa San Juan (GR-60002-EP), Dehesa del Calvario (GR-30086 -AY) y Cortijo Balderas (GR-10508-JA).
- Infraestructuras viarias: carretera municipal de Güejar Sierra al Dornajo.
- Vías pecuarias: Cañada Real de Quentar o de la Peza, Cañada Real de Jeres del Marquesado, Cañada Real de la Zubia, Cañada Real del Purche, Cañada Real de los Vacares, Vereda del Collado de la Gitana, Vereda de San Juan, Vereda de la Fuente del Barrio Alto, Vereda de la Loma de Los Papeles, Vereda de Alguacil y Vereda del Barranco de las Amimas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado *deliberativa* en sesión plenaria de la J.C.

8/11/2011

Güejar Sierra, a 12/11/2011

LA SECRETARIA

#### IV.1.3.B.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Queda conformado por aquellos terrenos que presenten las siguientes características:

- Sean merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio planeamiento general, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico. En esta categoría se encuentran las protecciones determinadas por las propias NN.SS. de Güejar Sierra 02, aunque se refieren en su totalidad a suelos ya incluidos en el apdo. IV.1.3.A.- anterior: parque nacional y parque natural.
- Sean objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable. En esta categoría se encuentran incluidos los suelos protegidos por el Plan Especial del Medio Físico de la provincia de Granada (PEPMF Granada).
- Hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme al planeamiento territorial aplicable.

En este sentido, en la presente Adaptación Parcial de las NN.SS. de Güejar Sierra a la LOUA, se incluyen en esta categoría los terrenos afectados por el P.E.P.M.F. Granada, también recogidos por las NN.SS. 02 vigentes; con la siguiente denominación:

- Paraje Natural Excepcional-Borreguiles de Sierra Nevada (PE-1).
- Complejo Serrano de Interés Ambiental-Sierra Nevada (CS-5).
- Espacios Forestales de Interés Recreativo-Barranco de San Juan (FR-4).

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
fue aprobado *al unísono* en sesión plenaria de fecha  
8/11/2011

Guejar Sierra, a 17/11/2011

LA SECRETARIA

#### IV.2.- DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Conforme a lo dispuesto en el art.3.2.b) del Decreto 11/2008, el documento de P.G.O.U., Adaptación Parcial debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 10.1.A) b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Este artículo se modificó, posteriormente por el art. 23 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Igualmente, el Decreto 11/2008, en el referido art.3.2.b) establece que, a estos efectos, no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Por otra parte, establece que 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 previsto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre), ni en aquellas áreas que cuenten con la ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con inicio al trámite de aprobación del documento de P.G.O.U., Adaptación parcial, entendiéndose como tal la exposición pública del mismo.

En este sentido, y tras el análisis del planeamiento vigente, cuyos datos y características se recogen en el "Cuadro 1 de desarrollo del planeamiento vigente" del Anexo a la Memoria Justificativa, y cuyos resultados y acepciones según lo especificado tanto en la LOUA como en el Decreto 11/2008, se reflejan en los apdos. IV.1.1 y IV.1.2 de la presente Memoria Justificativa; **resultan las siguientes actuaciones urbanísticas susceptibles de previsión de suelo para vivienda protegida, capaces de albergar un número aproximado de 9:**

UE-1, UE-2 y UE-4.

Igualmente, en las bolsas de suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución les será igualmente de aplicación la reserva para vivienda protegida.

#### IV.2.1.- Coeficientes de ponderación del régimen de vivienda libre/vivienda protegida.

Para la obtención de la edificabilidad correspondiente a las actuaciones urbanísticas susceptibles de previsión de vivienda protegida se ha establecido un coeficiente de ponderación que relacione los valores de mercado en cuanto a la venta de las viviendas en régimen libre o en régimen protegido.

Para ello se ha considerado la relación entre los valores de venta de la vivienda libre y la de vivienda protegida en régimen general, según los datos aportados por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda (COPV), resultando:

- Coeficiente vivienda libre: 1,00
- Coeficiente vivienda protegida: 0,85

Justificación del cálculo del coeficiente de ponderación de la vivienda protegida.

En base al Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el plan concertado de vivienda y suelo 2008-2012; para los municipios incluidos en el ámbito territorial segundo como es el caso de Guejar Sierra, y para viviendas protegidas para venta en régimen general, el precio máximo está fijado en 1.212'80 €/m<sup>2</sup> útil. Este precio, aplicado a superficie construida y para viviendas mayoritariamente unifamiliares, nos arroja un precio de 994'10 €/m<sup>2</sup> (1.212'80/1'22).

Por otra parte, el precio de venta medio de la vivienda libre se sitúa en torno a los 1.100-1.200 €/m<sup>2</sup>c.

La relación entre ambos costes nos arrojará un coeficiente de ponderación "costo m<sup>2</sup>c VP/costo m<sup>2</sup>c VL" = 994'10/1.150 = 0'864, asimilándolo al 0'85 aplicado.

**IV.2.2.-Cálculo de la edificabilidad en las actuaciones urbanísticas susceptibles de previsión de vivienda protegida.**

Al no poder determinarse aplicando las disposiciones de las Normas Subsidiarias, no se han aumentado las edificabilidades ni las densidades de las Unidades de Ejecución pendientes de desarrollo.

Por lo tanto, se han adoptado los criterios de previsión de vivienda protegida en aquellas áreas con uso global residencial que son susceptibles de ello en aplicación de la normativa en vigor y sus transitoriedades, asumiendo el coeficiente de vivienda protegida antes previsto en el 30% de la edificabilidad residencial.

Ámbito / situación	Sup. bruta (m <sup>2</sup> )
UE-1	1.980
UE-2	1.955
UE-4	4.544

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado *de oficio* en sesión plenaria de fecha **8/11/2011**

Guejar Sierra, a **17/11/2011**  
LA SECRETARIA



**IV.3.- SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BÁSICA DE TERRENOS, RESERVA DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO.  
IDENTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES EXISTENTES DE INCIDENCIA O INTERÉS REGIONAL O SINGULAR.**

En base a lo previsto en el art. 3.2 c) del Decreto 11/2008 en relación con el art. 10.1. A) c) de la LOUA, el presente documento de P.G.O.U., Adaptación Parcial, identifica como integrantes de la ordenación estructural aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren, o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de su uso, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

Así mismo, se identifican las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que han sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial. En este caso no se encuentra ninguna identificación de tales características.

Por otra parte, no se incluirá la "Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular", al no estar determinado el municipio de Guejar Sierra entre los de relevancia territorial establecidos en el Decreto 150/2003, de 10 de junio.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
fue aprobado *de oficio* en sesión plenaria de fecha

8/11/2011

Guejar Sierra, a 17/11/2011  
LA SECRETARIA

**IV.3.1.- NN.SS. 02**

En el documento de planeamiento general vigente, NN.SS. 02, los sistemas generales considerados son los recogidos en los planos 3.T.a con título "Planeamiento vigente NN.SS. 02 Territorio municipal. Sistemas generales", y 3.N.a con título "Planeamiento vigente NN.SS. 02. Núcleos urbanos. Sistemas generales", del presente documento.

**IV.3.2.- P.G.O.U., Adaptación parcial**

En el documento de Adaptación Parcial, en base a los criterios explicitados anteriormente, se han considerado como sistemas generales los siguientes:

- Los previstos directamente por las NN.SS.
- Los derivados de la ejecución de las NN.SS. (desarrollo de UE) en caso de que estuvieran así señalados.
- Los que presentan un carácter superior al de una propia dotación local, no incluidos como tales en las NN.SS. (situación estratégica, área de influencia).

La totalidad de dichos sistemas generales se recogen en los planos 3.T.b con título "P.G.O.U., Adaptación parcial a la LOUA. Territorio municipal. Sistemas generales" y 3.N.b. "P.G.O.U., Adaptación parcial. Núcleos urbanos. Sistemas generales", del presente documento. Así mismo, en los subapartados siguientes se reflejan la relación de todos los elementos que conforman los sistemas generales, así como su descripción, superficie, localización, destino, clasificación de suelo donde se asienta y el sistema de actuación utilizado para su definitiva obtención.

Se han grafiado, a efectos informativos, las áreas pertenecientes al sistema local de espacios libres y al sistema local de equipamientos.

IV.3.2.A.- ESPACIOS LIBRES.

Pertencientes al sistema general de espacios libres y siguiendo los criterios de identificación referidos en los apartados anteriores, se encuentra la relación que se adjunta a continuación:

DESTINO / LOCALIZACION	NUCLEO	CLASIFICACION SUELO	SISTEMA DE ACTUACION	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	DESCRIPCIÓN	PLANO
EL-1	GÜEJAR SIERRA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	268	PLAZA BARRIO ALTO	3.N.a / 3.N.b
EL-2	GÜEJAR SIERRA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	4.376	TAJO DE LA CORNETA	3.N.a / 3.N.b
EL-3	GÜEJAR SIERRA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	880	PLAZA DOMINGO PUENTE	3.N.a / 3.N.b
EL-4	GÜEJAR SIERRA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	866	PASEO DUQUE SAN PEDRO	3.N.a / 3.N.b
EL-5	GÜEJAR SIERRA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	1.043	PLAZA MAYOR	3.N.a / 3.N.b
EL-6	GÜEJAR SIERRA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	1.522	PARQUE ERA MORALEDA	3.N.a/3.N.b
EL-7	GÜEJAR SIERRA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	1.854	EL SOTILLEJO	3.N.a / 3.N.b
EL-8	GÜEJAR SIERRA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	621	PLAZA ESMERALDA	3.N.a / 3.N.b
<b>TOTAL</b>				<b>11.430 m<sup>2</sup></b>		

Justificación del cumplimiento del art.10.1. A) c) c.1 de la LOUA.

La superficie total del sistema general de espacios libres asciende a 11.430 m<sup>2</sup>. Dividiendo esta superficie entre los 3.595 habitantes que vendrían a suponer el desarrollo de la totalidad de las determinaciones previstas por las NN.SS. 02 (según cálculo que se adjunta), nos arroja un estándar de 3,18 m<sup>2</sup>/hab, no cumpliendo, por tanto, lo previsto en la LOUA.

No obstante, el Ayuntamiento de Güejar Sierra asume el compromiso de alcanzar el estándar mínimo de 5 m<sup>2</sup>/hab en las modificaciones posteriores que se realicen al documento.

Cálculo de los habitantes.

Respecto al cálculo de los habitantes, el resultado proviene de la suma de los censados en el año 2009 según datos del Instituto Nacional de Estadística (2.967 hab) más los derivados de las viviendas a implantar en el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados; y que vendrían a suponer una cantidad total estimada de 3.595 habitantes. (cuadro 3 de desarrollo del planeamiento vigente).

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria de fecha

8/11/2011

Güejar Sierra, a 17/11/2011

LA SECRETARIA

#### IV.3.2.B. - EQUIPAMIENTOS.

Pertenecientes al sistema general de equipamientos se encuentran los relacionados en la tabla que se adjunta a continuación:

DESTINO / LOCALIZACION	NUCLEO	CLASIFICACION SUELO	SISTEMA DE ACTUACION	DESCRIPCIÓN	PLANO
E-1	GÜEJAR SIERRA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	HELIPUERTO	3.N.a/3.N.b
E-2	GÜEJAR SIERRA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	CEMENTERIO	3.N.a/3.N.b
E-3	GÜEJAR SIERRA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	CENTRO DE FORMACIÓN DE DEPORTES	3.N.a/3.N.b
E-4	GÜEJAR SIERRA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	COLEGIO PÚBLICO	3.N.a/3.N.b
E-5	GÜEJAR SIERRA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	CONSULTORIO MÉDICO	3.N.a/3.N.b
E-6	GÜEJAR SIERRA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	CASA DE LA CULTURA	3.N.b
E-7	GÜEJAR SIERRA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	AYUNTAMIENTO	3.N.a/3.N.b
E-8	GÜEJAR SIERRA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	TEATRO MUNICIPAL	3.N.a/3.N.b
E-9	GÜEJAR SIERRA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	CUARTEL GUARDIA CIVIL	3.N.a/3.N.b

#### IV.3.2.C. - INFRAESTRUCTURAS.

Pertenecientes al sistema general de infraestructuras de servicios urbanos o de comunicaciones no se encuentra ningún elemento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
fue aprobado *d/linea* en su totalidad de fecha  
8/11/2011

Guejar Sierra, a 17/11/2011  
LA SECRETARIA



#### IV.4.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.

En base a lo establecido en el art. 3.2. d) del Decreto 11/2008 en relación con el art. 10.1. A) d) de la LOUA, se establecerán los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, áreas o 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 teniendo en cuenta las previsiones sobre las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida (apdo. IV.2 de la presente Memoria Justificativa). Como ya se ha reflejado en los apartados anteriores, no se clasifica suelo urbanizable.

Tomando como base las condiciones de ordenación determinadas por las distintas ordenanzas de las NN.SS. vigentes y las tipologías edificatorias por ellas previstas para el suelo urbano de ordenación directa, y a fin de determinar los usos, densidades y edificabilidades globales, se ha realizado una delimitación de las distintas zonas del suelo urbano consolidado. Dichas zonas superan el ámbito estricto de las distintas áreas con igual ordenanza del núcleo urbano, pues pretenden encontrar zonas urbanas coherentes y homogéneas tanto por su posición en el modelo urbano del núcleo, como por su configuración formal e incluso funcional.

De esta forma, las posibles diferencias entre los distintos ámbitos urbanos, y que se fundamentan en parámetros formales de edificación divergentes (retranqueos, alturas, tipologías), no tienen por qué comportar la generación de modelos urbanos claramente distintos entre sí, pues comparten una análoga generación de modelos de trama urbana, sección viaria, volúmenes edificatorios, semejanza en cuanto a su posición en el núcleo urbano, pertenencia a una misma etapa de evolución histórica, etc.

En los planos 3.N.a., con título "Planeamiento vigente NN.SS. 02. Núcleo urbano. Usos, densidades y edificabilidades globales" y 3.N.b "P.G.O.U., Adaptación parcial a la LOUA. Núcleos urbanos. Usos, densidades y edificabilidades globales", se recogen, respectivamente,

los referentes a las NN.SS. 02 y los referentes al PGOU, Adaptación parcial.

##### IV.4.1.- Usos globales.

El uso global, como primer parámetro diferenciador de los espacios urbanos, se entiende como el uso predominante o mayoritario que se implanta en un determinado ámbito de suelo, y que lo caracteriza, aunque sin excluir a otros usos compatibles; y que se encuentran definidos en las determinaciones de carácter pormenorizado del planeamiento vigente.

En las vigentes NN.SS. 02 se recogen los usos globales residenciales, industriales, y equipamientos.

En el documento de PGOU, Adaptación Parcial, en base a lo previsto en el art.17.1 de la LOUA, se definen únicamente los usos globales de residencial e industrial, por cuanto el de equipamientos se permite por la propia compatibilidad entre ellos.

##### IV.4.2.- Densidades globales.

La densidad global, únicamente aplicable a los suelos de uso global residencial, queda establecida por el número máximo de viviendas por hectárea a implantar en una determinada zona, área o sector.

Las NN.SS. 02 no establecen la densidad global para el suelo urbano, resultando esta como consecuencia de la aplicación del resto de condiciones urbanísticas; no clasificando, por otra parte, suelo urbanizable.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria de fecha

En el documento de PGOU, Adaptación parcial, en base a lo previsto en el art. 17.1 y 17.5 de la LOUA, la densidad global se establece en función de la clasificación y categoría del suelo según lo siguiente:

LA SECRETARIA

- En suelo urbano consolidado se han delimitado distintas zonas homogéneas, a partir de cuyas características se han obtenido unos valores estimados de densidad.

Por otra parte, no existen áreas o ámbitos ya consolidados provenientes del desarrollo de unidades de ejecución delimitadas por el planeamiento vigente, las cuales se integrarían en la zona homogénea en la que espacialmente se inscriban, salvo que la divergencia de sus parámetros de ordenación y tipológicos aconsejen su individualización como zona independiente, casuística que no ocurre en Güejar Sierra ni en Canales.

- En suelo urbano no consolidado, la densidad global se define en función de los parámetros establecidos para las distintas unidades de ejecución delimitadas por el planeamiento vigente.

En los casos de inclusión de vivienda protegida, no se alteran las densidades resultantes de las NN.SS. 02 tal y como se ha justificado en el apdo. IV.2.

#### **IV.4.3.- Edificabilidades globales.**

La edificabilidad global queda establecida por la máxima cantidad de metros cuadrados de techo que se pueden materializar por cada metro cuadrado de suelo ( $m^2$  t/ $m^2$  s) en un ámbito o zona determinada.

Las NN.SS. 02 establecen la edificabilidad pormenorizada para el suelo urbano (directo o incluido en unidades de ejecución, equivalentes respectivamente al consolidado o no consolidado según la LOUA); no clasificando, por otra parte, suelo urbanizable.

En el documento de PGOU, Adaptación parcial, respetando lo previsto en el art. 17.1 y 17.5 de la LOUA, la edificabilidad global se establece en función de la clasificación y categoría del suelo, según lo siguiente:

- En suelo urbano consolidado se han delimitado distintas zonas homogéneas, a partir de cuyas características se han obtenido unos valores estimados de edificabilidad.

Por otra parte, no existen áreas o ámbitos ya consolidados provenientes del desarrollo de unidades de ejecución delimitadas por el planeamiento vigente, las cuales se integrarían en la zona homogénea en la que espacialmente se inscriban, salvo que la divergencia de sus parámetros de ordenación y tipológicos aconsejen su individualización como zona independiente, casuística que no ocurre en el núcleo urbano de Güejar Sierra ni en el de Canales.

- En suelo urbano no consolidado, la edificabilidad global se define en función de los parámetros establecidos para las distintas unidades de ejecución delimitadas por el planeamiento vigente.

En los casos de inclusión de vivienda protegida, no se alteran las edificabilidades resultantes de las NN.SS. 02 tal y como se ha justificado en el apdo. IV.2.

#### **IV.4.4.- Delimitación de zonas homogéneas.**

Previamente a la propia delimitación y establecimiento de las zonas homogéneas en los núcleos urbanos de Güejar Sierra y Canales, y en base a los criterios reflejados en los apartados anteriores, para la estimación tanto del techo construido como del número de viviendas, se ha procedido a calcular la superficie de suelo y de techo lucrativos, basándonos en las condiciones urbanísticas (edificabilidad, altura, ocupación...) previstas por las NN.SS. vigentes (art. 32, título IV de la Normativa Urbanística). Para la estimación del número de viviendas, se ha aplicado, igualmente, un módulo tipo de superficie de vivienda en función de las condiciones urbanísticas previstas en los distintos ámbitos.

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha

8/11/2011

Güejar Sierra, a 17/11/2011

LA SECRETARÍA

Los resultados globales de los distintos ámbitos de suelo urbano, por aplicación de esta metodología son los siguientes en el núcleo de Guejar Sierra; por cuanto el núcleo de Canales se incluye en su totalidad en la UE-6:

ÁMBITOS S.U. PGOU VIGENTE		SUP. SUELO (m <sup>2</sup> s)	Ocupación (%)	ALtura (nº plantas)	EDIFICABILIDAD NETA(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	EST. SUP. TECHO TOTAL (m <sup>2</sup> )	EST. SUP. TECHO RESID. (m <sup>2</sup> t)	SUP. VIV. TIPO (m <sup>2</sup> c)	Nº VIV. ESTIMADAS
NUCLEO	ORDENANZA								
GUEJAR SIERRA	CASCO ANTIGUO	70.014	100	3	3,00	124.787	89.590	125	748
GUEJAR SIERRA	MANZANA CERRADA	170.625	100	2	2,00	196.780	178.284	125	1.410
GUEJAR SIERRA	UNIF. INTENSIVA	108.009	60	2	0,75	60.495	54.446	140	388
GUEJAR SIERRA	UNIF. EXTENSIVA	107.495	40	2	0,50	51.660	46.494	150	309
GUEJAR SIERRA	INDUSTRIAL	41.399	75	2	1,00-1,50	34.638	-	-	-

Igualmente, los parámetros referentes a los usos, densidades y edificabilidades globales de las actuaciones urbanísticas previstas por el planeamiento vigente; su grado de desarrollo, clasificación según LOUA y demás características, se recogen en el "Cuadro 3 de desarrollo del planeamiento vigente" del Anexo a la Memoria Justificativa.

De forma definitiva y como conclusión a la aplicación de los criterios anteriormente explicitados, se han delimitado las siguientes zonas homogéneas de suelo urbano en el núcleo de Guejar Sierra, teniendo igualmente en cuenta lo especificado anteriormente para el núcleo de Canales.

ZONAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO		SUP. SUELO (m <sup>2</sup> s)	SUP. TECHO (m <sup>2</sup> t)	Nº VIV. ESTIMADAS	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> t)	DENSIDAD GLOBAL (vív./ha)
NUCLEO	DENOMINACION						
GUEJAR SIERRA	ZH-1: CASCO ANTIGUO	70.014	124.787	748	R	1,782	106
GUEJAR SIERRA	ZH-2: ENSANCHE CASCO	178.765	184.485	1.305	R	1,032	73
GUEJAR SIERRA	ZH-3: ENSANCHES MODERNOS	233.222	125.024	800	R	0,536	34
GUEJAR SIERRA	ZH-4: INDUSTRIAL	41.399	34.638	-	I	0,920	-
CANALES	ZH-1: NÚCLEO	91.454	22.701	187	R	0,248	20

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 8/11/2011

Guejar Sierra, a 17/11/2011

LA SECRETARIA

#### IV.5.- ESPACIOS, ÁMBITOS Y ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU SINGULAR VALOR ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO O CULTURAL.

Conforme a lo establecido en el art. 3.2.f) del Decreto 11/2008 en referencia al art.10.1. A. g) de la LOUA, se definen los espacios, ámbitos y elementos que hayan sido objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural; y de forma concreta y con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

De esta forma, se consideran elementos de especial protección, así declarados por la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y que igualmente recoge la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, los siguientes; reflejados en el plano 2.T.b con título "PGOU, adaptación parcial a la LOUA. Territorio Municipal. Ámbitos de protección":

- La Alcazaba (El Fuerte).  
Declarada como Bien de Interés Cultural mediante B.O.E. nº 155 de 29 de junio de 1985, con la tipología de monumento.
- Castillejo de Gúejar Sierra.  
Declarado como Bien de Interés Cultural mediante B.O.E. nº 155 de 29 de junio de 1985, con la tipología de monumento.
- Castillejo de Canales.  
Declarado como Bien de Interés Cultural mediante B.O.E. nº 155 de 29 de junio de 1985, con la tipología de monumento.

#### CONSIDERACIONES RESPECTO A LOS ENTORNOS

En relación con los inmuebles declarados BIC con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 16/85, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y con los bienes afectados por el Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de los castillos españoles; se deberán tener en cuenta las determinaciones establecidas por la Disposición

Adicional Cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, que establece que dichos bienes, a los que no se les hubiera establecido individualmente, tendrá un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta la distancia de 50 metros si se encuentran en suelo urbano o hasta 200 metros si se encuentran en suelo urbanizable o no urbanizable.

Igualmente establece que dicho entorno podrá ser revisado mediante expediente de modificación de la declaración del Bien de Interés Cultural.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria de fecha:

8/11/2011

Guejar Sierra, a 17/11/2011

LA SECRETARIA

#### IV.6.- PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACION Y GESTION.

Tal y como prescribe el art. 3.2.g) del Decreto 11/2008, respecto al establecimiento de las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural en el caso de que el planeamiento general vigente no las contemplase, o éstas hubieran quedado desfasadas, el documento de adaptación parcial prevé lo siguiente, por cuanto las NN.SS. vigentes no establecen ninguna previsión en cuanto a programación.

El plazo para el desarrollo y ejecución del planeamiento en las unidades de ejecución se establece en 4 años, entendiéndose el mismo como fecha tope para la presentación en el Ayuntamiento de la documentación necesaria para la ordenación del ámbito de que se trate.

Tras la presentación de lo anterior, en la tramitación de los siguientes documentos necesarios, el Ayuntamiento irá fijando los plazos límites para sus sucesivas presentaciones con el fin de que no se produzcan demoras injustificadas. Por último, el plazo máximo para la iniciación de las obras de urbanización será de quince meses desde la aprobación definitiva del documento de ordenación, y de tres meses desde la aprobación del proyecto que defina las obras de urbanización.

El incumplimiento de cualquiera de los plazos establecidos en los párrafos anteriores o la inadecuación a la legalidad vigente o a las determinaciones del presente documento de Adaptación Parcial, podrá suponer el cambio del sistema por parte de la administración actuante a los otros posibles permitidos por la LOUA

A continuación se presenta una tabla con la síntesis de las actuaciones urbanísticas a desarrollar, donde además de la situación, clase, categoría del suelo y uso, se refleja el sistema de actuación según sea la gestión pública (cooperación o expropiación) o privada (compensación) y el plazo de programación límite.

ÁMBITO PGOU	NÚCLEO URBANO	CLASE Y CAT. SUELO	USO GLOBAL / USO PORM.	SISTEMA ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN
UE-1	GÜEJAR SIERRA	URB. NO CONSOLIDADO	R	C	4 años
UE-2	GÜEJAR SIERRA	URB. NO CONSOLIDADO	R	C	4 años
UE-4	GÜEJAR SIERRA	URB. NO CONSOLIDADO	R	C	4 años

- Ámbito NN.SS.: localización en plano 1.N.b.
- Uso global: R (residencial).
- Sistema de actuación: compensación (C).

##### IV.6.1.- ÁREAS DE REPARTO.

Las NN.SS. vigentes, en referencia a las unidades de ejecución, no establecen nada al respecto, por lo que debemos entender delimitadas tantas áreas de reparto como unidades de ejecución.

En el documento de Adaptación Parcial se mantiene el mismo criterio.

##### IV.6.2.- APROVECHAMIENTO MEDIO.

En cuanto al "aprovechamiento medio", será la suma del "total neto privado" y del "aprovechamiento medio" que se refleja en las fichas de las unidades de ejecución.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el pleno de la fecha 8/11/2011

Güejar Sierra, a 17/11/2011  
LA SECRETARÍA

#### IV.7.- DEFINICION DE LA RED DE TRÁFICO MUNICIPAL Y SUPRAMUNICIPAL.

No es preceptiva su definición al no estar determinado como de relevancia territorial el municipio de Güejar Sierra, en virtud del Decreto 150/2003, de 10 de junio por el que se determina los municipios con relevancia territorial a efectos de lo previsto en la LOUA.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
fue aprobado *definitiva* en sesión plenaria de fecha  
8/11/2011

Güejar Sierra a 17/11/2011

LA SECRETARIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
fue aprobado *deliberada* el día *8/11/2011*

Gúejar Sierra a *17/11/2011*  
LA SECRETARIA



**V.- DOCUMENTACION DE LA ADAPTACION PARCIAL.**

## V. DOCUMENTACION DE LA ADAPTACION PARCIAL.

Tal y como prescribe el art. 6 del Decreto 11/2008, la presente adaptación parcial, como documento omnicompreensivo de la ordenación urbanística aplicable al municipio y en el que se deberá definir, en lo sustantivo y en lo documental, la ordenación estructural, consta de los siguientes documentos:

### A. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

Contiene la justificación del contenido y alcance de la adaptación parcial conforme a lo dispuesto en el art. 3 del referido Decreto 11/2008.

- I. OBJETO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.
- II. ALCANCE Y DETERMINACIONES DE LA ADAPTACION PARCIAL.
- III. PLANEAMIENTO VIGENTE.
  - III.1.- DESCRIPCION DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.
  - III.2.- GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.
  - III.3.- PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.
- IV. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACION PARCIAL.
  - IV.1.- CLASIFICACION Y CATEGORIAS DEL SUELO.
    - IV.1.1.- Suelo urbano.
      - IV.1.1.A.- SUELO URBANO CONSOLIDADO.
      - IV.1.1.B.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.
    - IV.1.2.- Suelo urbanizable.
      - IV.1.2.A.- SUELO URBANIZABLE ORDENADO.
      - IV.1.2.B.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.
      - IV.1.2.C.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

DILIGENCIA: Para poder constar que el presente fue aprobado definitivamente según se

8/11/2011

Guejar Sierra a 11/11/2011

LA SECRETARIA

- IV.1.3.- Suelo no urbanizable.
  - IV.1.3.A.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACION ESPECIFICA.
  - IV.1.3.B.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR PLANIFICACION TERRITORIAL Y URBANISTICA.
- IV.2.- DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA.
  - IV.2.1.- Coeficiente de ponderación del régimen de vivienda libre / vivienda protegida. Justificación del cálculo del coeficiente de ponderación de la vivienda protegida.
  - IV.2.2.- Cálculo de la edificabilidad en las actuaciones urbanísticas susceptibles de previsión de vivienda protegida.
- IV.3.- SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BASICA DE TERRENOS, RESERVA DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO. IDENTIFICACION DE LOS SISTEMAS GENERALES EXISTENTES DE INCIDENCIA O INTERES REGIONAL O SINGULAR.
  - IV.3.1.- NNSS. 02.
  - IV.3.2.- P.G.O.U., Adaptación parcial
    - IV.3.2.A.- ESPACIOS LIBRES. Justificación del cumplimiento del art. 10.1.A).c) c.1 LOUA. Cálculo de los habitantes.
    - IV.3.2.B.- EQUIPAMIENTOS.
    - IV.3.2.C.- INFRAESTRUCTURAS.
- IV.4.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.
  - IV.4.1.- Usos globales.
  - IV.4.2.- Densidades globales.
  - IV.4.3.- Edificabilidades globales.
  - IV.4.4.- Delimitación de zonas homogéneas.
- IV.5.- ESPACIOS, AMBITOS Y ELEMENTOS ESPECIAL PROTECCION POR SU SINGULAR VALOR ARQUITECTONICO, HISTORICO O CULTURAL. CONSIDERACIONES RESPECTO A LOS ENTORNOS.
- IV.6.- PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACION Y GESTION.
  - IV.6.1.- AREAS DE REPARTO.
  - IV.6.2.- APROVECHAMIENTO MEDIO.
- IV.7.- DEFINICION DE LA RED DE TRAFICO MUNICIPAL Y SUPRAMUNICIPAL.

V.- DOCUMENTACION DE LA ADAPTACION PARCIAL.

V.1.- SOLICITUD DE INFORMES SECTORIALES

VI.- FORMULACIÓN Y APROBACION DEL DOCUMENTO DE ADAPTACION PARCIAL.

ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA.

**A.1. CERTIFICADOS MUNICIPALES RESPECTO A LA TRAMITACION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.**

A.1.1.- De las unidades de ejecución en suelo urbano.

A.1.2.- De las innovaciones al planeamiento general.

A.1.3.- De los planeamientos de desarrollo no incluidos en A.1.1.-

**A.2. CUADROS COMPRENSIVOS DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.**

B. ANEXO A LAS NORMAS URBANISTICAS.

Contiene las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejando las modificaciones introducidas.

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

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

CAPITULO 3: SOBRE LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NUCLEOS URBANOS.

CAPITULO 4: SOBRE LOS ESTANDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACION DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCION.

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

DISPOSICION DEROGATORIA.

ANEXO 1: CLASE Y CATEGORIAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANISTICAS.

C. PLANIMETRIA.

Contiene los planos de las determinaciones estructurales del planeamiento vigente, denominados con la letra "a" (NN.SS. 02) y los del PGOU, Adaptación Parcial, denominados con la letra "b". Se han señalado con "T" a los planos del territorio municipal y con "N" a los referentes a los núcleos urbanos:

- 1.T.a Planeamiento vigente NN.SS. 02. Territorio municipal. Clasificación y categorías de suelo no urbanizable E: 1/30.000.
- 1.T.b P.G.O.U., adaptación parcial a la LOUA. Territorio municipal. Clasificación y categorías de suelo no urbanizable E: 1/30.000.
- 1.N.a Planeamiento vigente NN.SS. 02. Núcleos urbanos. Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable E: 1/3.000.
- 1.N.b PGOU, adaptación parcial a la LOUA. Núcleos urbanos. Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable E: 1/3.000.
- 2.T.a Planeamiento vigente NN.SS. 02. Territorio municipal. Ámbitos de protección. E: 1/30.000.
- 2.T.b PGOU, adaptación parcial a la LOUA. Territorio municipal. Ámbitos de protección. E: 1/30.000.
- 3.T.a Planeamiento vigente NN.SS. 02. Territorio municipal. Sistemas generales. E: 1/3.000.
- 3.T.b PGOU, adaptación parcial a la LOUA. Territorio municipal. Sistemas generales. E: 1/3.000.
- 3.N.a Planeamiento vigente NN.SS. 02. Núcleos urbanos. Sistemas generales. E: 1/3.000.
- 3.N.b PGOU, adaptación parcial a la LOUA. Núcleos urbanos. Sistemas generales. E: 1/3.000.
- 4.N.a Planeamiento vigente NN.SS. 02. Núcleos urbanos. Usos, densidades y edificabilidades globales. E: 1/3.000
- 4.N.b PGOU, adaptación parcial a la LOUA. Núcleos urbanos. Usos, densidades y edificabilidades globales. E: 1/3.000

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente planeamiento fue aprobado definitivamente en sesión de 20 de fecha

8/11/2011.

Guejar Sierra, a 17/11/2011.

### V.1.- SOLICITUD DE INFORMES SECTORIALES.

En referencia a la tramitación del documento de Adaptación Parcial, se hace constar que el mismo no recoge nuevas determinaciones no contempladas en el planeamiento vigente, salvo las sobrevenidas por la aprobación del deslinde de la vía pecuaria "Vereda de La Loma de Los Jarales" y de la vía pecuaria "Cañada Real del Collado de Sabinillas", que aunque deslindada anteriormente a la aprobación de las NN.SS. 02 no se incluyó en la documentación de las mismas.

Igualmente ocurre con el Parque Nacional de Sierra Nevada y con los Bienes de Interés Cultural señalados: La Alcazaba, Castillejo de Gúejar y Castillo de Canales, que aunque declarados anteriormente a la aprobación de las NN.SS. 02, no se incluyeron en la documentación de las mismas.

Por otra parte, si entendemos como sobrevenidas las afecciones derivadas de la Ley 18/2003, por lo que se delimita el LIC ES6140009 "Sierra Nevada Noreste" y el LIC-ZEPA ES6140004 "Sierra Nevada", así como las de la Ley 43/2003, de Montes, respecto a los delimitados en el municipio: "Ahí de Cara y Vertientes de Canales" (GR-30089-AY), "Dehesa San Juan" (GR-60002-EP), "Dehesa del Calvario" (GR-30086-AY) y "Cortijo Balderas" (GR-10508-JA).

De ahí que sea oportuna la solicitud de informes o pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados y que en este caso se trataría de la Consejería de Medio Ambiente, (vías pecuarias, LICs, Parque Nacional y Montes Públicos) y de la Consejería de Cultura (BICs).

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
fue aprobado definitivamente el día 8/11/2011.

Gúejar Sierra, a 17/11/2011.

LA SECRETARIA



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
fue aprobado *de forma* *unánime* el día *8/11/2011*

Güejar Sierra, a *17/11/2011*  
LA SECRETARIA



**VI.- FORMULACIÓN Y APROBACION DEL DOCUMENTO DE ADAPTACION PARCIAL.**

## VI.- FORMULACIÓN Y APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL.

Siguiendo las prescripciones del art. 7 del Decreto 11/2008, la tramitación de la presente adaptación parcial ha seguido o deberá seguir los siguientes pasos:

- 1.- Formulación por el Ayuntamiento de Güejar Sierra, según acuerdo plenario.
- 2.- Redacción del documento "PGOU, Adaptación parcial de las NN.SS. de Güejar Sierra a la LOUA".
- 3.- Exposición pública del documento, por plazo no inferior a un mes, publicando dicha exposición en el B.O.P. de Granada, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Solicitud, de acuerdo a lo reflejado en el apdo. V.1. de la memoria justificativa, de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, en relación a las nuevas determinaciones recogidas en el documento de adaptación parcial y no contempladas en el planeamiento vigente. En este caso es preciso solicitar informe a las Consejerías de Medio Ambiente y de Cultura.

Así mismo, durante el trámite de información pública, se solicitará valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, conforme a lo dispuesto en el art. 2.3.1.b) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre.

4. Una vez finalizados los trámites anteriores, y tras la consideración tanto de los informes solicitados como de las alegaciones recibidas, corresponderá al Ayuntamiento la aprobación del documento.

Granada, septiembre 2011

Arturo Abril, arquitecto

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
fue aprobado *de iure* en sesión plenaria de fecha  
8/11/2011

Güejar Sierra, a 17/11/2011  
LA SECRETARIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
fue aprobado *de forma unánime* en sesión plenaria celebrada  
8/11/2011

Guejar Sierra a 17/11/2011  
LA SECRETARIA



**A.1.- CERTIFICADOS MUNICIPALES RESPECTO A LA TRAMITACION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.**

- **A.1.1.- De las áreas de actuación en suelo urbano y sectores en suelo urbanizable.**
- **A.1.2.- De las innovaciones al planeamiento general.**
- **A.1.3.- De los planeamientos de desarrollo no incluidos en A.1.1.-**



# Ayuntamiento de GÜÉJAR SIERRA

C.I.F P-1809600-H

C.P. 18160

## A.1.1.- CERTIFICADO DE LAS FIGURAS DE DESARROLLO (PLANES ESPECIALES) DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DELIMITADAS POR LAS NN.SS VIGENTES Y SUS POSTERIORES INNOVACIONES.

Que, de acuerdo con el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales, se han aprobado los siguientes instrumentos de planeamiento (Planes Especiales) derivados de las NN.SS. vigentes y sus posteriores innovaciones con el fin de procurar el desarrollo concreto de las unidades de ejecución delimitadas:

AMBITO	SITUACIÓN	INSTRUM.	FECHA APROB. INICIAL	FECHA APROB. DEFINITIVA	FECHA PUB. BOLETÍN AP. DEF.	FECHA AP. DEF. PE URBANIZ.	OBSERVACIONES
UE-1	GUEJAR-SIERRA	PE	05/11/2009	26/08/2010	22/07/2010	-	Plan Especial de la Unidad de Ejecución N
DENOMINACIÓN: UE: UNIDAD EJECUCIÓN (SUELO URBANO)				INSTRUMENTO: PE: PLAN ESPECIAL			

Y para que así conste y surta sus efectos, libro la presente certificación de orden y con el Vº Bº del Sr. Alcalde-Presidente, en Gúejar Sierra, a 4 de febrero de 2011.

Vº Bº EL ALCALDE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es copia auténtica de la original.

8/11/2011

Gúejar Sierra, a 11/11/2011

LA SECRETARÍA



LA SECRETARÍA



## A.1.2.- CERTIFICADO DE LAS INNOVACIONES A LA NNSS. VIGENTES

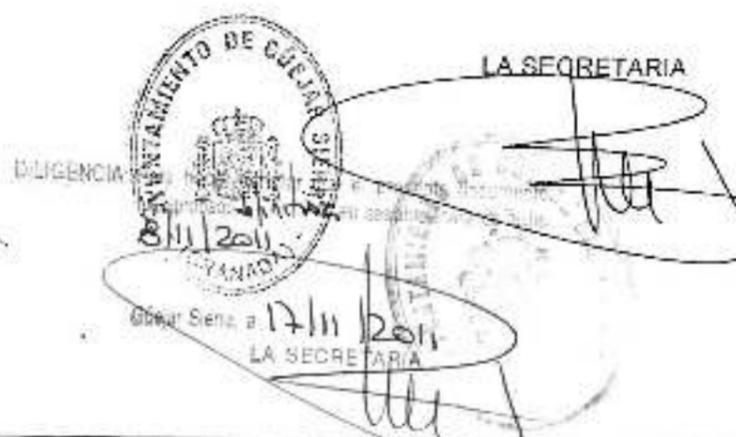
Que, de acuerdo con el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales, se han aprobado las siguientes innovaciones a las NN.SS. vigentes:

AMBITO	SITUACIÓN	INST. NUM.	FECHA APROB. DEFINITIVA	FECHA PUB. BOLETÍN AP. DEF.	OBSERVACIONES
INNOVACION 205	Gúejar Sierra Calle Grande	MOD	07/04/2006	15/05/2006	Reordenación de la Calle Grande.
INNOVACION 305	Gúejar Sierra Calle Sollejo y calle Viñuela	MOD	07/04/2006	15/05/2006	Supresión de vial entre las calles Sollejo y Calle Viñuela
INNOVACION 605	Gúejar Sierra Arroyo de la Greda	MOD	02/05/2006	08/05/2006	Determinación de alineaciones en la zona Arroyo de la Greda.
INNOVACION 405	Gúejar Sierra: El Ladero	MOD	09/05/2006	09/07/2006	Determinación de alineaciones en la zona de El Ladero.
INNOVACION 106	Ámbito aplicación Patrimonio Público Suelo	MOD	30/04/2007	30/01/2008	Definición ámbito de aplicación de los recursos del patrimonio público del Suelo
INNOVACION 306	Gúejar Sierra El Hoyo.	MOD	27/08/2007	30/01/2008	Reordenación del paraje del Hoyo.
INNOVACION 206	Gúejar Sierra: Barrio Alto Adecuación de colifloraciones urbanísticas	MOD	27/12/2007	09/04/2008	Adecuación de colifloraciones urbanísticas mejoradas en el Barrio Alto.
INNOVACION 506	Canales: núcleo portuico	MOD	27/03/2008	17/05/2008	Núcleo portuico de Canales

Y para que así consta y surta sus efectos, libro la presente certificación de orden y con el Vº Bº del Sr. Alcalde-Presidente, en Gúejar Sierra, a 4 de febrero de 2011

Vº Bº EL ALCALDE

LA SECRETARIA





# Ayuntamiento de GÚÉJAR SIERRA

C.I.F. P-1809800-H

C.P. 18160

### A.1.3.- CERTIFICADO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO PARA DESARROLLO, (ESTUDIOS DE DETALLE...) DE LAS NN.SS. VIGENTES Y POSTERIORES INNOVACIONES; A EXCEPCIÓN DE LOS REALIZADOS PARA EL DESARROLLO CONCRETO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DELIMITADAS. (NO INCLUIDOS EN A.1.1.-)

Que, de acuerdo con el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales, se han aprobado los siguientes instrumentos de planeamiento para desarrollo de las NN.SS. vigentes y posteriores innovaciones; a excepción de los realizados para el desarrollo concreto de las unidades de ejecución delimitadas.

AMBITO	SITUACIÓN	INSTRUM.	FECHA PROY. DEFINITIVA	FECHA PROY. SOLICITADA DE	DESCRIPTORES
ESTUDIO DE DETALLE	GÚÉJAR SIERRA	ED	09/02/2008	20/02/2007	Calle F. entre Los Cortos (Fre del Llano)
ESTUDIO DE DETALLE	GÚÉJAR SIERRA	ED	20/02/2008	09/03/2008	Ordenación de volúmenes en Calle Cruz nº5
ESTUDIO DE DETALLE	GÚÉJAR SIERRA	LD	30/09/2005	10/07/2006	Alimentación de vital y reordenación de volúmenes en Calle de la Estación s/n
ESTUDIO DE DETALLE	GÚÉJAR SIERRA	ED	29/09/2006	14/09/2008	Reordenación de volúmenes para apertura de pasarela peatonal en inmueble en construcción
ESTUDIO DE DETALLE	GÚÉJAR SIERRA	ED	24/11/2006	15/12/2006	Determinación de alineaciones interiores en Calle Gra Moneda s/n
ESTUDIO DE DETALLE	GÚÉJAR SIERRA	ED	30/03/2007	19/04/2007	Alineación y determinación de volúmenes en Calle de la Estación
ESTUDIO DE DETALLE	GÚÉJAR SIERRA	ED	20/04/2007	11/05/2007	Ordenación de volúmenes y alineación de vital en Calle Cruz
ESTUDIO DE DETALLE	GÚÉJAR SIERRA	ED	25/04/2008	19/04/2008	Alineación de alineaciones y ordenación de volúmenes en Calle Cruz s/n
ESTUDIO DE DETALLE	GÚÉJAR SIERRA	ED	20/02/2008	20/02/2008	Ordenación de volúmenes en O. Cuarenta
ESTUDIO DE DETALLE	GÚÉJAR SIERRA	ED	20/02/2008	23/10/2008	Ordenación de volúmenes en O. Cuarenta
ESTUDIO DE DETALLE	GÚÉJAR SIERRA	ED	20/01/2008	19/09/2009	Reordenación de vital y ordenación de volúmenes en Fre Moraleja
ESTUDIO DE DETALLE	GÚÉJAR SIERRA	ED	20/01/2009	19/02/2009	Ordenación de volúmenes en la O. Moraleja de Moraleja
ESTUDIO DE DETALLE	GÚÉJAR SIERRA	ED	12/02/2008	19/03/2009	Ordenación de volúmenes en Urbanización Los Huertos, Calle Hermoso Quintá, parcela 38
ESTUDIO DE DETALLE	GÚÉJAR SIERRA	ED	24/02/2009	27/04/2009	Ordenación de volúmenes en O. San Juan
ESTUDIO DE DETALLE	GÚÉJAR SIERRA	ED	20/03/2010	22/04/2010	Alineación de alineaciones y trazado de nuevo vital secundario en O. Cuarenta Cuarenta y Moraleja

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento fue aprobado en el plenario de fecha 8/11/2011

Gúejar Sierra, a 17/11/2011

Y para que así conste y surta sus efectos, libro la presente certificación de orden y conformidad del Sr. Alcalde-Presidente, en Gúejar Sierra, a 4 de febrero de 2011.

Vº Bº EL ALCALDE



LA SECRETARIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente proyecto  
fue aprobado definitivamente  
8/11/2011

Guejar Sierra, a 17/11/2011.  
LA SECRETARIA



**A.2.- CUADROS COMPRENSIVOS DEL DESARROLLO DEL  
PLANEAMIENTO VIGENTE**

**CUADRO 1 DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

AMBITO	SITUACION	INSTRUM.	FECHA APROB. INICIAL	FECHA APROB. DEFINITIVA	FECHA PUB. BOLETIN AP. DEF.	FECHA AP. DEF. PL. URBANO	% OBRAS URB. EJECUTADAS	CLASIFICACION LOUA	OBSERVACIONES
UE-1	QUEJAR-SIERRA		-	-	-	-	0	SUNC	
UE-2	QUEJAR-SIERRA		-	-	-	-	0	SUNC	
UE-3	QUEJAR-SIERRA	PE	07/10/2009	-	-	-	0	SUNC	
UE-4	QUEJAR-SIERRA		-	-	-	-	0	SUNC	
UE-5	QUEJAR-SIERRA	PE	05/11/2009	25/06/2010	22/07/2010	-	0	SUNC	redefinición del ámbito (1)
UE-6	CANALES	PE	17/09/2010	-	-	-	0	SUNC	proyecto de Innovación NN 55

AMBITO: UE: UNIDAD EJECUCION (SUELO URBANO)	USO/ORDENANZA: R: RESIDENCIAL U: URFAMILIAR E: EXTENSIVA MC: MANZANA CERRADA	CLASIFICACION LOUA: SUC: SUELO URBANO CONSOLIDADO SUNC: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
--	--	---

(1) Expediente tramitado bajo el título de "Modificación de la Delimitación de la Unidad de Ejecución n° 5", aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 7-11-2008, publicado en el B.O.P. de fecha 4-12-2008.  
Las superficies definitivas son las especificas en los cuadros 2 y 3 del desarrollo del planeamiento vigente.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Concejo Municipal de Quejar Sierra el día 8/11/2011.

Quejar Sierra, 8/11/2011

LA SECRETARÍA



**CUADRO 2 DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

DENOMINACIÓN ACTUACIÓN	SITUACION	SUP. BRUTA (m <sup>2</sup> ) PLANEAMIENTO	ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> )	EQUIPAMIENTO. (m <sup>2</sup> )	USOS EQUIPAMIENTO.	VIVIENDO	SIST. GENERAL (DESTINO)
UE-1 (RUE)	GÚÉJAR-SIERRA	1.980,00	198,00	99,00	sin especificar	595,00	-
UE-2 (RUE)	GÚÉJAR-SIERRA	1.954,74	195,47	97,74	sin especificar	390,95	-
UE-3 (RUE)	GÚÉJAR-SIERRA	15.008,97	1.500,89	750,45	sin especificar	3.001,79	-
UE-4 (RUE)	GÚÉJAR-SIERRA	4.544,30	454,43	227,21	sin especificar	908,86	-
UE-5 (RMC)	GÚÉJAR-SIERRA	2.570,00	349,54	229,56	sin especificar	152,46	-
UE-6 (RUE)	CANALES	91.454,00	22.848,41	3.600,56	sin especificar	11.542,00	-

AMBITO: UF: UNIDAD EDUCACION	ORDENANZA: U: UNIFAMILIAR E: EXTENSIVA MC: MANZANA CERRADA	EQUIPAMIENTOS: (USO/DESTINO) DC: DOCENTE SAN: SANITARIO DP: DEPORTIVO SC: SOCIAL CM: COMERCIAL INF: INFRAESTRUCTURAS
---------------------------------	---	--

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
 Le aprobo *[Firma]* según consta de fecha  
 8/11/2011

Gújar Sierra, 8 de Noviembre de 2011  
 LA SECRETARIA  
*[Firma]*

**CUADRO 3 DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

ACTIVACIÓN / (ORDENANDA)	SITUACIÓN	USO	SUPERF. BRUTA (m <sup>2</sup> )	COEF. EDIF. BRUTA	EDIFICAL. BRUTA	DENS. GLOBAL (Ax/há)	CLASIFICACIÓN LOUA	Nº VIVIENDAS	HABITANTES
UE-1 (RUE)	GUÉJAR-SIERRA	R	1.980,00	0,325	643,50	26	SUNC	5	12
UE-2 (RUE)	GUÉJAR-SIERRA	R	1.954,74	0,325	635,39	26	SUNC	5	12
(1) UE-3 (RUE)	GUÉJAR-SIERRA	R	15.008,97	0,325	4.877,91	26	SUNC	39	93
UE-4 (RUE)	GUÉJAR-SIERRA	R	4.544,30	0,325	1.476,90	26	SUNC	11	25
(2) UE-5 (RMC)	GUÉJAR-SIERRA	R	2.370,00	0,803	1.903,11	63	SUNC	15	35
(3) UE-6 (RUE)	CANALES	R	91.454,03	0,248	22.700,75	20	SUNC	187	449
<b>TOTAL</b>			<b>117.312,01</b>		<b>32.237,46</b>			<b>262</b>	<b>678</b>

(1) Cuenta con aprobación inicial del planeamiento de desarrollo con anterioridad a la exposición pública de la Adaptación Parcial.

(2) Cuenta con aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo con anterioridad a la exposición pública de la Adaptación Parcial.

AMBITO:	USO/ORDENANZA	CLASIFICACIÓN LOUA:
UE: UNIDAD EJECUCIÓN (SUELO URBANO)	R: RESIDENCIAL U: UNIFAMILIAR D: EXTENSIVA MC: MANZANA CERRADA	SUC: SUELO URBANO CONSOLIDADO SUNC: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

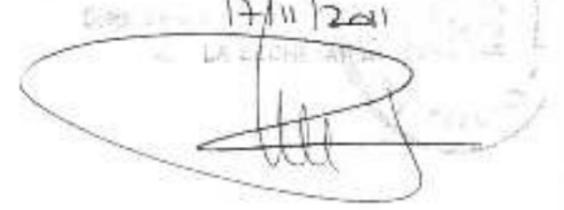
En todos los ámbitos, la población computa para la justificación del 50 de zonas verdes (art. 33.1, A) c) e) LOUA), teniendo en cuenta el incremento de densidad en los que se prevé la implantación de vivienda protegida.

Los datos de los ámbitos se han tomado del planeamiento vigente incluyendo las posibles innovaciones.

8/11/2011 definitiva

17/11/2011

LA LICENCIADA



DILIGENCIA: Para hacer efectiva al presente documento,  
fue aprobado *definitiva*  
8/11/2011

Güejar Sierra, a 11/11/2011.

LA SECRETARIA



**ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA**

## ANEXO DE NORMAS URBANÍSTICAS

### **CAPÍTULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA L.O.U.A.**

Artículo 1: Contenido y alcance de la Adaptación Parcial del planeamiento general vigente a la L.O.U.A.

Artículo 2: Documentación de la adaptación parcial.

### **CAPÍTULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.**

Artículo 3: Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.

Artículo 4: Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigente.

Artículo 5: Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

### **CAPÍTULO 3: SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS.**

Artículo 6: Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano.

Artículo 7: Identificación de la ordenación estructural.

Artículo 8: La clasificación y categorías del suelo (OE).

Artículo 9: Disposiciones sobre vivienda protegida (OE).

Artículo 10: Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural (OE).

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

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

Artículo 13: Elementos y espacios de especial valor (OE).

Artículo 14: Normas del suelo urbanizable no sectorizado (OE).

Artículo 15: Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos (OE).

I: NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

II: MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

### **CAPÍTULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

Artículo 16: Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores de suelo urbanizable, y del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución.

### **CAPÍTULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

Artículo 17: Programación y gestión de la ordenación estructural.

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Primera: Alcance del planeamiento aprobado.

Segunda: Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la L.O.U.A.

### **ANEXO 1: CLASE Y CATEGORIAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado *deliberativa* sesión *Junta de Gobierno*

8/11/2011

17/11/2011

SECRETARIA

**CAPÍTULO 1:  
SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL  
VIGENTE A LA L.O.U.A.**

**Artículo 1: Contenido y alcance de la Adaptación Parcial del planeamiento general vigente a la L.O.U.A.**

1.- El presente documento consiste en la adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Güejar Sierra a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (con las modificaciones introducidas por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo; y por la Ley 1/2006, de 18 de mayo, de modificación de ambas).

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

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

**Artículo 2: Documentación de la adaptación parcial.**

La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Güejar Sierra a la L.O.U.A., consta de la siguiente documentación:

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

- B) Anexo a las normas urbanísticas; con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, vigencia, ordenación estructural, programación y gestión, disposiciones transitorias y derogatorias.
- C) Planimetría integrada por los planos del planeamiento vigente, como planimetría de información, y por aquéllos que se incorporan como planos de ordenación estructural del término municipal (OE.T) y de los núcleos urbanos (OE.N).

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente <sup>planteamiento</sup> ~~planteamiento~~ fue aprobado *deliberativa* <sup>por el pleno</sup> ~~por el pleno~~  
8/11/2011

Güejar Sierra, a 17/11/2011

LA SECRETARÍA

**CAPÍTULO 2:  
SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.**

**Artículo 3: Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.**

El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por las Normas Subsidiarias de planeamiento de Güejar Sierra, aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha de 12-4-2002. Dicho instrumento, aunque tramitado con la denominación de Normas Subsidiarias, en virtud de la Disposición Transitoria Cuarta.3 de la L.O.U.A., asimila su denominación a la de Plan General de Ordenación Urbanística.

De la misma forma, integran el planeamiento general del municipio las innovaciones tramitadas del mismo que hayan obtenido su aprobación definitiva en el período de vigencia del instrumento general, así como el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado.

La vigencia de los instrumentos de planeamiento se rige por lo dispuesto en el art. 35 de la L.O.U.A. y Disposición Transitoria segunda de la misma, debiéndola entender como indefinida, sin perjuicio de lo previsto en los preceptos anteriores.

**Artículo 4: Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigente.**

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

Adaptación Parcial.

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

A los efectos de lo regulado en los apartados anteriores, la documentación del planeamiento general del municipio queda definida del siguiente modo respecto a la documentación exigible a un Plan General de Ordenación Urbanística (art. 19 LOUA):

- Memoria General: integrada por la Memoria Justificativa de esta Adaptación Parcial, y la memoria Justificativa del Planeamiento General vigente, sus modificaciones, y sus documentos anexos. Contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.
- Planos de Información: constituidos por los planos de ordenación de las NN.SS. 02, que constituyen la base de información de la presente Adaptación Parcial, así como por los planos del planeamiento general vigente y sus innovaciones.
- Planos de Ordenación Estructural: del término municipal (OE.T) y de los núcleos urbanos (OE.N) con las determinaciones previstas en la legislación urbanística.
- Planos de Ordenación Completa: la planimetría de ordenación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes serán considerados como integrantes de ella.
- Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye además de este Anexo de Normas Urbanísticas, las correspondientes al planeamiento general vigente, sus innovaciones y ordenanzas; y del planeamiento de desarrollo aprobado que no sean expresamente derogadas o

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria de fecha 13/01/2011

LA SECRETARIA

resulten inaplicables por el presente Anexo de Normas Urbanísticas. Igualmente, incluye las Fichas de Planeamiento y Gestión del planeamiento vigente, con las modificaciones contenidas en el Anexo 1 de este Anexo de Normas Urbanísticas.

misma respecto a los del planeamiento general vigente, estableciéndose para ello el mismo orden de prelación documental establecido en el apartado anterior en caso de contradicción.

**Artículo 5: Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.**

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

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

En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:

- La memoria justificativa sobre la planimetría.
- La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.
- La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los planos de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones gráficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstas en los demás planos.
- Las ordenanzas particulares sobre las generales.

En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta Adaptación Parcial en lo previsto en los capítulos 3 a 5 del presente Anexo de Normas Urbanísticas, prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la

DILIGENCIA: Para hacer  
fue expedido definitiva  
8/11/2011

Gúejar Sierra, a 17/11/2011  
LA SECRETARIA



### CAPÍTULO 3: SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS.

#### Artículo 6: Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano.

De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística, la presente Adaptación Parcial de las NN.SS. 02 de Güejar Sierra determina en los planos de ordenación estructural del municipio (OE.T), y en los de los núcleos urbanos (OE.N), así como en la Memoria Justificativa y en el presente Anexo de Normas Urbanísticas, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

#### Artículo 7: Identificación de la ordenación estructural.

Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican, en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales, en los planos de ordenación estructural; y en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en el modo que determina este Anexo de Normas Urbanísticas.

Al objeto de asegurar la distinción e identificación en este Anexo de Normas Urbanísticas, de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas "(OE)" los artículos, párrafos, o determinaciones que forman parte de la misma.

#### Artículo 8: La clasificación y categorías del suelo (OE).

El presente P.G.O.U., Adaptación Parcial de las NN.SS. de Güejar Sierra a la L.O.U.A., de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las clases de suelo, con adscripción de los terrenos a sus categorías, delimitadas en los planos de ordenación estructural del término municipal

(OE.T) y de los núcleos urbanos (OE.N), del siguiente modo:

- a) Suelo urbano:  
Delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística y según los criterios del apdo. IV.1.1 de la Memoria Justificativa del presente documento. Quedará integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:
  - Suelo urbano consolidado
  - Suelo urbano no consolidado
  
- b) Suelo urbanizable:  
Delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística y según los criterios del apdo. IV.1.2 de la Memoria Justificativa del presente documento, no se da esta clasificación de suelo, ni por tanto ninguna de sus categorías (ordenado, sectorizado y no sectorizado) en el municipio de Güejar Sierra.
  
- c) Suelo no urbanizable:  
Delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística y según los criterios del apdo. IV.1.3 de la Memoria Justificativa del presente documento. Quedará integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:
  - Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, con las siguientes subcategorías:
    - Vías pecuarias.
    - Cauces.
    - Parque Natural.
    - Parque Nacional.
    - Patrimonio histórico-artístico.
    - Infraestructuras viarias.
  
  - Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial y urbanística, con las siguientes subcategorías:
    - Paraje Natural Excepcional-Borreguiles de Sierra Nevada (PE-1).

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente el día 8/11/2011.

Güejar Sierra, a 17/11/2011.

LA SECRETARIA

- Complejo Serrano de Interés Ambiental-Sierra Nevada (CS-5).
- Espacios Forestales de Interés Recreativo-Barranco de San Juan (FR-4).

Estas dos categorías, junto con sus subcategorías, se describen en el art. 15 del Anexo, identificándose en el plano 1.T.b del presente documento.

**Artículo 9: Disposiciones sobre vivienda protegida (OE).**

Las disposiciones sobre la vivienda protegida se derivan de la aplicación directa de la L.O.U.A., y concretamente de su art. 10.1. A.b), así como de las disposiciones posteriores introducidas por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo; además de los criterios especificados en 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".

Estas disposiciones, en el presente PGOU, Adaptación parcial, se aplican en las actuaciones urbanísticas que por su estado de tramitación (disposición transitoria única Ley 13/2005 y art. 3 b) Decreto 11/2008) o consideraciones respecto a lo establecido en el art. 17 de la L.O.U.A., son susceptibles de ello, tal y como se recoge en el apdo. IV.2 de la Memoria Justificativa. Se establece, en función de valores de mercado aportados por la COPV, un coeficiente para la vivienda protegida de 0,85, en relación a la vivienda libre (1,00), según se especifica en el apdo. IV.2.1. de la Memoria Justificativa.

Justificación del cálculo del coeficiente de ponderación de la vivienda protegida.

En base al Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el plan concertado de vivienda y suelo 2008-2012; para los municipios incluidos en el ámbito territorial segundo como es el caso de Güejar Sierra, y para viviendas protegidas para venta en régimen general, el precio máximo está fijado en 1.212'80 €/m<sup>2</sup> útil. Este precio, aplicado a superficie construida y para viviendas mayoritariamente unifamiliares, nos arroja un precio de 994'10 €/m<sup>2</sup> (1.212'80/1'22).

Por otra parte, el precio de venta medio de la vivienda libre se sitúa en torno a los 1.100-1.200 €/m<sup>2</sup>c.

La relación entre ambos costes nos arrojará un coeficiente de ponderación "costo m<sup>2</sup>c VP/costo m<sup>2</sup>c VL" = 994'10/1.150 = 0'864, asimilándolo al 0'85 aplicado.

Al no poder determinarse aplicando las disposiciones de las Normas Subsidiarias, no se han aumentado las edificabilidades ni las densidades de las Unidades de Ejecución pendientes de desarrollo.

A continuación se reflejan los ámbitos donde es obligatoria la reserva de vivienda protegida, en un porcentaje del 30% de la edificabilidad residencial, según se especifica en el apdo. IV.2.2 de la Memoria Justificativa:

Ámbito / situación	Sup. bruta (m <sup>2</sup> )
UE-1	1.980
UE-2	1.955
UE-4	4.544

**Artículo 10: Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural (OE).**

La adaptación parcial identifica como ordenación estructural del P.G.O.U., aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo; que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de su uso, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en sesión plenaria de

Dichos sistemas se recogen en el apdo. IV.3 de la Memoria Justificativa, identificándose en los planos de ordenación estructural 3.T.b (municipio) y

Güejar Sierra, a 17/11/2011  
 LA SECRETARÍA

3.N.b (núcleos urbanos), del presente PGOU, Adaptación Parcial.

El estándar de espacios libres es de 3,18 m<sup>2</sup>/hab., según se especifica en apdo. IV.3.2.A de la Memoria Justificativa, por cuanto la superficie total del sistema de espacios libres asciende a 11.430 m<sup>2</sup>, y los habitantes a contabilizar a 3.595; resultado de computar los censados mas los derivados de las viviendas a implantar en el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados, y habiendo tenido en cuenta los ámbitos susceptibles de construcción de vivienda protegida.

No obstante, el Ayuntamiento de Gúejar Sierra asume el compromiso de alcanzar el estándar mínimo de 5 m<sup>2</sup>/hab en las modificaciones posteriores que se realicen al documento.

**Artículo 11: Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores del suelo urbanizable (OE).**

Los usos globales se han definido en coherencia con el modelo establecido en el art. 17 de la L.O.U.A., que reconoce un abanico de cuatro usos característicos, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable: residencial, industrial, terciario, y turístico. Dispondremos, en el presente documento, sólo de los usos residencial e industrial, por no darse los otros dos.

En suelo urbano consolidado, las edificabilidades y densidades mantienen, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades resultantes de la conformación de los núcleos urbanos preexistentes, por cuanto no se identifican zonas que claramente provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.

El suelo urbanizable no se clasifica en el presente documento.

A continuación se refleja el cuadro de usos, densidades y edificabilidades globales, según se especifica en el apdo. IV.4.4 de La Memoria Justificativa.

ZONAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO		SUP. SUELO (m <sup>2</sup> s)	SUP. TECHO (m <sup>2</sup> t)	Nº VIV. ESTIMADAS	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> t)	DENSIDAD GLOBAL (viv./ha)
NUCLEO	DENOMINACION						
GÚEJAR SIERRA	ZH-1: CASCO ANTIGUO	70.014	124.787	748	R	1,782	106
GÚEJAR SIERRA	ZH-2: ENSANCHE CASCO	178.765	184.485	1.305	R	1,032	73
GÚEJAR SIERRA	ZH-3: ENSANCHES MODERNOS	233.222	125.024	800	R	0,536	34
GÚEJAR SIERRA	ZH-4: INDUSTRIAL	41.399	34.638	-	I	0,920	-
CANALES	ZH-1: NÚCLEO	91.454	22.701	187	R	0,248	20

**Artículo 12: Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE).**

Conforme a lo previsto en el artículo 3.2.e) del Decreto 11/2008, se mantiene la delimitación de las áreas de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente, definido en los apartados correspondientes de sus Normas Urbanísticas, así como en la regulación al efecto de sus innovaciones.

La denominación de "aprovechamiento tipo" del planeamiento vigente tendrá la consideración de "aprovechamiento medio", según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (disposición transitoria 1ª.1.2ª.b.).

**Artículo 13: Elementos y espacios de especial valor (OE).**

Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística, los espacios, ámbitos, o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico, o cultural, forman parte de la ordenación estructural. A estos efectos, se consideran elementos de especial protección los identificados en el plano de ordenación estructural del territorio municipal 2.T.b recogidos en su vez en el apdo. IV.5 de la Memoria Justificativa del presente documento. Se trata de los Bienes de Interés Cultural denominados La Alcazaba (El Fuerte), Castillejo de Gúejar Sierra y Castillo de Canales.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente el día 8/11/2011

8/11/2011

Gúejar Sierra, a 17/11/2011

LA SECRETARÍA

**Artículo 14: Normas del suelo urbanizable no sectorizado (OE).**

Tal y como se ha reflejado en el apdo. IV.1.2.C de la Memoria Justificativa del presente PGOU, Adaptación parcial; no procede en el mismo la clasificación de terrenos en esta categoría de suelo urbanizable.

**Artículo 15: Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos (OE).**

**I.- NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.**

Conforme a lo regulado en los artículos 10.1.A. g) y 10.1.A. h) de la LOUA en relación con el art. 46 de la misma, en el presente artículo se recoge la normativa que ha sobrevenido a la clase del suelo no urbanizable debido a haber sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, o a la aprobación de nuevos instrumentos de planificación territorial, así como la debida a la vigente planificación urbanística (NN.SS. 02).

La clasificación y categorización del suelo no urbanizable procura el reciclamiento de determinadas áreas del territorio municipal que deban quedar sometidas a una misma normativa por contar con características ambientales, paisajísticas, ecológicas, productivas..., idénticas, y estar sometidas igualmente a similares procesos de transformación, o incluso estar afectados por las mismas determinaciones de planificación territorial.

En aplicación de lo anterior, se establecen las siguientes categorías para el suelo no urbanizable de especial protección:

**A) DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA**

- A.1) Vías Pecuarias
- A.2) Cauces

- A.3) Parque Natural
- A.4) Parque Nacional
- A.5) Patrimonio histórico-artístico
- A.6) Infraestructuras viarias

**B) DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA**

En este caso es de aplicación el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Granada (P.E.P.M.F.), aprobado por Orden del Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía con fecha 6 de marzo de 1987.

En base a lo anterior se incluyen las siguientes zonas, señalando que la procedencia es común por cuanto las NN.SS. 02 recogen la protección ("urbanística") derivada de dicha planificación "Territorial".

- B.1) Paraje Natural Excepcional. Borreguiles de Sierra Nevada (PE-1).
- B.2) Complejo Serrano de Interés Ambiental. Sierra Nevada (CS-5).
- B.3) Espacios Forestales de Interés Recreativo. Barranco de San Juan (FR-4).

A continuación se establecen las determinaciones generales para cada una de las categorías especificadas anteriormente:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Ayuntamiento de Guejar Sierra en sesión plenaria de fecha 8/11/2011

Guejar Sierra, a 17/11/2011.  
LA SECRETARIA

### A.1.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE "VIAS PECUARIAS".

#### A.1.1.- AMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.

El ámbito de aplicación queda definido por el espacio conformado por las vías pecuarias deslindadas que atraviesan el término municipal de Güejar Sierra, comprendiendo su ancho legal.

Estas vías pecuarias están grafiadas en el plano "1.T.b", con título "P.G.O.U., Adaptación Parcial a la LOUA. Territorio Municipal. Clasificación y categorías de suelo no urbanizable", a escala 1/30.000 de esta Adaptación parcial, con la siguiente denominación:

- VP1: Vereda de la Loma de Los Jarales
- VP2: Cañada Real del Collado de Las Sabinillas.
- VP3: Cañada Real de Quentar o de la Peza.

Comprendiendo sus anchuras legales, que son de 20,89 m., 75,22 m. y 75,00 m. respectivamente.

Dichas vías pecuarias han sido deslindadas por la Consejería de Medio Ambiente en la totalidad de su recorrido, deslindes reflejados en el plano referido anteriormente.

Estos espacios se regirán por lo previsto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 155/1998, de 21 de julio).

### A.2.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE "CAUCES".

#### A.2.1.- AMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.

Debido a la inexistencia de deslindes o delimitaciones sobrevenidas, realizadas por el organismo competente, la señalización de los cauces queda

reflejada en el plano "1.T.b", con título "P.G.O.U., Adaptación Parcial a la LOUA. Territorio Municipal. Clasificación y categorías de suelo no urbanizable", a escala 1/30.000 de esta Adaptación Parcial. Se entienden incluidas las zonas de servidumbre del dominio público hidráulico.

Estos espacios se regirán por lo establecido en el R.D.L.1/2001 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (estatal), así como por la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.

Así mismo, se respetarán las previsiones que se contienen en el Decreto 189/2002, de 2 de julio, "por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces"; y en el que se reflejan, en el Anexo 4, inventariados los siguientes puntos de riesgo y su consiguiente clasificación.

- Barranco Colarillo -C
- Escorrentía Noguera del Manco -C

### A.3.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR ESTAR AFECTADO POR EL "PARQUE NATURAL".

#### A.3.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.

El ámbito afectado queda definido por el espacio delimitado en el plano "1.T.b", con título "P.G.O.U., Adaptación Parcial a la LOUA. Territorio Municipal. Clasificación y categorías de suelo no urbanizable", a escala 1/30.000 de este documento. Se trata del Parque Natural de Sierra Nevada.

En cuanto a la normativa de aplicación, es de obligado cumplimiento lo establecido en el Plan Rector de Uso y Gestión (P.R.U.G.) del Parque Natural de Sierra Nevada, aprobado por Decreto 238/2011, de 12 de julio, por el que establece la ordenación y gestión de Sierra Nevada.

Así mismo, se respetará, salvo en caso de contradicción con lo anterior, lo previsto en las NN.SS. vigentes (título V de la Normativa Urbanística, apdo. B).

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria de fecha

8/11/2011

Güejar Sierra, a 17/11/2011

LA SECRETARÍA

#### A.4.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR ESTAR AFECTADO POR EL "PARQUE NACIONAL".

##### A.4.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.

El ámbito afectado queda definido por el espacio delimitado en el plano "1.T.b", con título "P.G.O.U., Adaptación Parcial a la LOUA. Territorio Municipal. Clasificación y categorías de suelo no urbanizable", a escala 1/30.000 de este documento.

En cuanto a la normativa de aplicación, será la establecida el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Nacional de Sierra Nevada, aprobado por Decreto 238/2011, de 12 de julio, por el que establece la ordenación y gestión de Sierra Nevada.

#### A.5.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE "PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO".

##### A.5.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.

La señalización de los elementos componentes del patrimonio histórico-artístico queda reflejada en el plano "1.T.b", con título "P.G.O.U., Adaptación Parcial a la LOUA". Territorio Municipal. Clasificación y categorías del suelo no urbanizable" y en el plano "2.T.b", con título "P.G.O.U., Adaptación Parcial a la LOUA. Territorio Municipal. Ámbitos de protección", ambos a escala 1/30.000 de esta Adaptación Parcial. Se trata de los B.I.C. denominados "La Alcazaba (El Fuerte)", "Castillejo de Güejar Sierra" y "Castillo de Canales".

Estos elementos se registrarán por la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico-Artístico Español y RR.DD. de desarrollo; por la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía; por el Decreto 4/1993, de 26 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa referida al Patrimonio Histórico de Andalucía; por el Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de

Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía; y por el Decreto 168/2003, de 15 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

#### A.6.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE "INFRAESTRUCTURAS VIARIAS".

##### A.6.1.- AMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.

La señalización de las infraestructuras viarias queda reflejada en el plano "1.T.b", con título "P.G.O.U., Adaptación Parcial a la LOUA. Territorio Municipal. Clasificación y categorías de suelo urbanizable", a escala 1/30.000 de esta Adaptación Parcial. Se trata de las carreteras A-395 (de Granada a Sierra Nevada) perteneciente a la red autonómica intercomarcal, A-4025 (de A-395 a A-395) perteneciente a la red autonómica complementaria y A-4026 (de Pinos Genil a Güejar Sierra) perteneciente a la red provincial.

Estos espacios se registrarán por la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, en lo referente a las carreteras explotadas por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda o por el Servicio de Conservación de Carreteras de la Diputación de Granada.

#### B.1.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA, COMO PARAJE NATURAL EXCEPCIONAL.

##### B.1.1.- AMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.

El ámbito de aplicación queda definido en el plano "1.T.b", con título "P.G.O.U., Adaptación parcial a la LOUA. Territorio Municipal. Clasificación y categorías de suelo no urbanizable", a escala 1/30.000 de este documento, transcrito a su vez del plano correspondiente (clave PE-1) del P.E.P.M.F. de la provincia de Granada.

DILIGENCIA: Para haber constatado que el presente documento

8/11/2011

Güejar Sierra, a 17/11/2011

LA SECRETARÍA

En cuanto a la normativa de aplicación, es de obligado cumplimiento lo especificado a tal efecto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Granada, aprobado por Orden del Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, de fecha 6 de marzo de 1987. Dicho P.E.P.M.F. denomina a estos espacios como "Paraje Natural Excepcional", estando catalogado el que nos ocupa como PE-1: "Borreguiles de Sierra Nevada".

Así mismo, se respetará, salvo en caso de contradicción con lo anterior, lo previsto en las NN.SS. vigentes (Título V de la Normativa Urbanística, art. 42).

## B.2.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA, COMO COMPLEJO SERRANO DE INTERÉS AMBIENTAL.

### B.2.1.- AMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.

El ámbito de aplicación queda definido en el plano "1.T.b", con título "P.G.O.U., Adaptación parcial a la LOUA. Territorio Municipal. Clasificación y categorías de suelo no urbanizable", a escala 1/30.000 de este documento, transcrito a su vez del plano correspondiente (clave CS-5) del P.E.P.M.F. de la provincia de Granada.

En cuanto a la normativa de aplicación, es de obligado cumplimiento lo especificado a tal efecto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Granada, aprobado por Orden del Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, de fecha 6 de marzo de 1987. Dicho P.E.P.M.F. denomina a estos espacios como "Complejo Serrano de Interés Ambiental", estando catalogado el que nos ocupa como "CS-5: Sierra Nevada".

Así mismo, se respetará, salvo en caso de contradicción con lo anterior, lo previsto en las NN.SS. vigentes (Título V de la Normativa Urbanística, art. 42).

## B.3.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA, COMO ESPACIOS FORESTALES DE INTERÉS RECREATIVO.

### B.3.1.- AMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.

El ámbito de aplicación queda definido en el plano "1.T.b", con título "P.G.O.U., Adaptación parcial a la LOUA. Territorio Municipal. Clasificación y categorías de suelo no urbanizable", a escala 1/30.000 de este documento, transcrito a su vez del plano correspondiente (clave FR-4) del P.E.P.M.F. de la provincia de Granada.

En cuanto a la normativa de aplicación, es de obligado cumplimiento lo especificado a tal efecto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Granada, aprobado por Orden del Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, de fecha 6 de marzo de 1987. Dicho P.E.P.M.F. denomina a estos espacios como "Espacios Forestales de Interés Recreativo", estando catalogado el que nos ocupa como "FR-4: Barranco de San Juan".

Así mismo, se respetará, salvo en caso de contradicción con lo anterior, lo previsto en las NN.SS. vigentes (Título V de la Normativa Urbanística, art. 42).

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
fue aprobado *deliberado* *de fecha*  
8/11/2011.

## II.- MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

Gúejar Sierra, a 17/11/2011

LA SECRETARIA

Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas en el artículo 40 (cap. II referente a la "Definición de núcleo de población") del título V de la Normativa Urbanística del planeamiento vigente; debiendo respetar, asimismo, lo previsto en el artículo 52.6.a) de la L.O.U.A.

La premisa "núcleo de población" se entenderá referida a "formación de nuevos asentamientos".

**CAPÍTULO 4:  
SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

**Artículo 16: Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores de suelo urbanizable, y del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución.**

Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de las áreas de suelo urbano no consolidado deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la L.O.U.A., en relación al uso global determinado para cada una de ellas.

Las densidades globales se mantendrán en aquellas áreas en las que se incluya vivienda protegida, en virtud de lo previsto en el art. 3.2.b) del Decreto 11/2008 (art. 9 del presente Anexo Normativo en relación con el apdo. IV.2 de la Memoria Justificativa de la Adaptación Parcial).

Lo referente a los suelos urbanizables queda obviado al no clasificarse como tales en el planeamiento vigente.

A continuación se reflejan pomenorizadamente las dotaciones, edificabilidades y densidades de las unidades de ejecución a desarrollar.

Ambito / situación	Sup. bruta (m <sup>2</sup> )	Uso global Adap. Parcial	Dotaciones Adap. Parcial	Edificab. Adap. parcial	Densidad Adap. parcial
UE-1	1.980	RESIDENCIAL	Art. 17 LOUA	(-)	(-)
UE-2	1.955	RESIDENCIAL	Art. 17 LOUA	(-)	(-)
UE-4	4.544	RESIDENCIAL	Art. 17 LOUA	(-)	(-)

( - ) la que resulte de la aplicación de las determinaciones de las NN.SS. 02.

**CAPÍTULO 5:  
SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**Artículo 17: Programación y gestión de la ordenación estructural.**

A los efectos previstos en el artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, sobre la determinación de las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se mantendrán los determinados en el apdo. IV.6 de la Memoria Justificativa del presente documento.

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

A continuación se presenta una relación de las actuaciones urbanísticas a desarrollar, donde se refleja la situación, clase y categoría del suelo, uso, sistema de actuación (de gestión privada en todos los casos) y plazo de programación límite.

AMBITO PGOU	NUCLEO URB.	CLASE Y CAT. SUELO	USO GLOBAL	SIST. ACTUACION	PROGRAMACION
UE-1	GÜEJAR SIERRA	URB. NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	COMPENSACIÓN	4 AÑOS
UE-2	GÜEJAR SIERRA	URB. NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	COMPENSACIÓN	4 AÑOS
UE-4	GÜEJAR SIERRA	URB. NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	COMPENSACIÓN	4 AÑOS

DILIGENCIA: Para haber sido aprobada  
fue aprobada *delinhu*  
8/11/2011

Güejar Sierra, a 17/11/2011.  
LA SECRETARIA



## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### Primera: Alcance del planeamiento aprobado.

A los efectos previstos en el artículo 2 de este Anexo de Normas Urbanísticas, se considera planeamiento aprobado al planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general del municipio, que haya sido aprobado definitivamente, y así quede reconocido en el plano de ordenación estructural de los núcleos urbanos, 1.N.b.

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

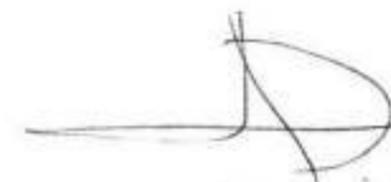
La situación anterior se mantendrá en tanto dichos instrumentos de planeamiento no sean expresamente derogados por el planeamiento general.

### Segunda: Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la L.O.U.A.

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

- las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la L.O.U.A. de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.
- todas las disposiciones restantes se interpretarán de conformidad con la L.O.U.A.

Granada, septiembre de 2011



Arturo Abril

-arquitecto-

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
fue aprobado en el Pleno del Ayuntamiento de Guejar Sierra  
el día 8/11/2011

Guejar Sierra, a 17/11/2011

LA SECRETARIA



**ANEXO 1: CLASE Y CATEGORÍAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.**

ÁMBITO PGOU	NUCLEO URBANO	USO GLOBAL	SUP. BRUTA	CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO
UE-1	GÚEJAR SIERRA	R	1.980	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-2	GÚEJAR SIERRA	R	1.955	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-4	GÚEJAR SIERRA	R	4.544	URBANO	NO CONSOLIDADO

- Ámbito PGOU: localización en plano 1.N.b
- Uso global: R (residencial).
- Superficie bruta: m<sup>2</sup> de suelo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
 fue aprobado *definitiva*  
 8/11/2011

Gúejar Sierra, a 17/11/2011.  
 LA SECRETARÍA