

III.IV.-NORMATIVA ESPECÍFICA DE SUELO NO URBANIZABLE.

1.-ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

El suelo no urbanizable se ha clasificado así, atendiendo a sus especiales características de protección por los motivos que más adelante se indican.

1.1.-CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

La clasificación de estos suelos no urbanizables se ha basado en los siguientes criterios:

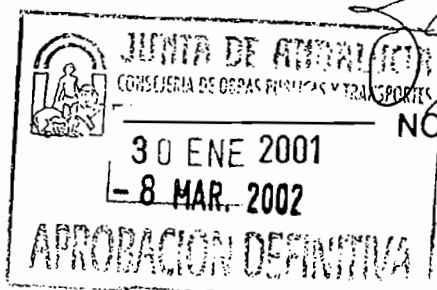
- ◆Existencia de afecciones de protección por parte de figuras y legislaciones sectoriales de incidencia en el territorio municipal y cuya transformación y ocupación urbanística está explícitamente excluida.
- ◆Detección de valores paisajísticos, culturales, ambientales y/o productivos de importancia y cuya transformación y ocupación urbanística es incompatible con el mantenimiento de los mismos.
- ◆Verificación de inestabilidad manifiesta del terreno y cuya transformación y ocupación urbanística es desaconsejable por razones de riesgo natural.

1.2.-SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

El suelo no urbanizable del término de Nigüelas se subclasifica en cuatro zonas delimitadas en el Plano de Ordenación de estas Normas Subsidiarias:

1ª)SIERRA NEVADA EN LA CUENCA ALTA DEL RÍO TORRENTE (ZONA A).

2ª)CAUCE Y TALUD DE ENCAJAMIENTO DEL BAJO RÍO TORRENTE (ZONA B).



NORMATIVA ESPECÍFICA DE SUELO NO URBANIZABLE

3ª) VEGA DE NIGÜELAS" (ZONA C)

4ª) PIEDEMONTE SUROCCIDENTAL DE EL CASTILLEJO" (ZONA D).

5ª) SECANO DE MESETA (ZONA E).

En cada una de estas zonas será de aplicación una normativa específica.

1.3.-NORMATIVA DE USOS. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

Se incorpora como texto normativo las regulaciones sobre actividades compatibles y prohibidas recogidas en las Normas Generales del Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico, así como las Normas Específicas establecidas en los ámbitos delimitados como Parajes Excepcionales, PE-1 Borreguiles de Sierra Nevada, recogida en la Norma 33, y las de Complejos Serranos de Interés Ambiental, CS-5 Sierra Nevada, recogida en la Norma 38.

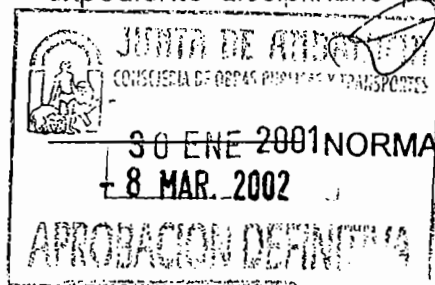
Su contenido se incluye como Anexo del presente Capítulo III.IV.- Normativa Específica del Suelo No Urbanizable.

1.4.-INVENTARIO DE EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

La presente Normativa contiene en uno de sus Anexos el inventario de las edificaciones existentes en el momento de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, constituido por una relación ordenada de las mismas, indicando su situación referida al Plano Catastral de Rústica (nº de parcela y Polígono), así como su uso actual.

También se incluye su situación elaborada utilizando como base los planos catastrales de rústica.

La situación jurídica en la que se encuentran estas edificaciones en cada momento será la que disponga la legislación urbanística de aplicación. Independientemente de que se trate de obras legalizadas o de obras no legalizadas (en cuyo caso procederá la incoación del correspondiente expediente disciplinario para la restauración del orden urbanístico alterado),



NORMATIVA ESPECÍFICA DE SUELO NO URBANIZABLE

según las disposiciones contenidas en estas Normas, y en la actual legislación urbanística, podemos distinguir dos situaciones:

a) Aquellas que son conformes con las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias. La intervención sobre estas edificaciones estarán sujetas al cumplimiento de las condiciones establecidas en las presentes Normas Subsidiarias y en la Legislación Urbanística que les sea de aplicación.

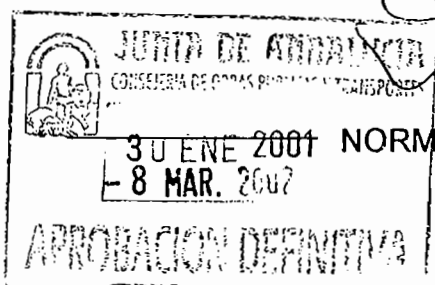
b) Aquellos edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias y que resultaren disconformes con las mismas, tendrán la calificación de fuera de ordenación. Sobre ellos no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble, conforme a lo establecido en el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, en relación con el art. 137 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992.

2.-CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN CADA ZONA.

2.1.-ZONA A: SIERRA NEVADA EN LA CUENCA ALTA DEL RÍO TORRENTE.

2.1.1.-El Suelo no urbanizable, Zona A, se delimita teniendo en cuenta sus altos valores ecológico-ambientales, geológicos y paisajísticos, además de estar sujeta a protección ambiental de nivel supramunicipal (Parque Nacional, Parque Natural y Espacios Protegidos del P.E.P.M.F.).

2.1.2.-En esta Zona A serán de aplicación las normas, restricciones de uso y acciones compatibles e incompatibles que están establecidos en el Plan Rector de Uso y Gestión y en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Parque Natural de Sierra Nevada, para las Zonas de Protección Grado A y Grado B, Subzonas A.1 ("Altas Cumbres Occidentales"), A.3. ("Orla de los



piornales occidentales”), B.1. (“Áreas de dominio Forestal”) y B.2. (“Áreas de dominio agropecuario”).

2.1.3.-Asimismo, serán de aplicación en esta Zona A del Suelo no urbanizable las normas, restricciones de uso y acciones compatibles e incompatibles que están establecidas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Granada para espacios de Protección Especial Integral (PE-1, Paraje Natural Excepcional “Borreguiles de Sierra Nevada”) y de Protección Especial Compatible (CS-5, Complejo Serrano de Interés Ambiental “Sierra Nevada”).

2.1.4.-Además de las normas a que hacen referencia los párrafos anteriores, se establece para esta Zona A del Suelo no urbanizable la prohibición explícita de toda actuación que pueda alterar de forma relevante el equilibrio ecológico, las formaciones vegetales autóctonas, el drenaje, el relieve y/o el paisaje de la Zona.

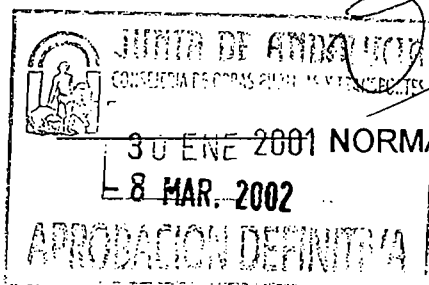
2.2.-ZONA B: CAUCE Y TALUD DE ENCAJAMIENTO DEL BAJO RÍO TORRENTE.

2.2.1.-El Suelo no urbanizable Zona B se delimita en función de sus altos valores ambientales, hídricos y paisajísticos, así como por estar sujeta a protección del dominio público hidráulico.

2.2.2.-En esta Zona B serán de aplicación las restricciones y prohibiciones establecidas por la Legislación sobre Aguas en los cauces de dominio público y zonas de servidumbre.

2.2.3.-Asimismo, quedan expresamente prohibidas en esta Zona B las siguientes actuaciones:

- a) Construcciones de viviendas o similares de carácter permanente.
- b) Cambio de usos del suelo.
- c) Vertido de residuos sólidos y residuos líquidos contaminados.
- d) Establecimiento de vallas publicitarias.



NORMATIVA ESPECÍFICA DE SUELO NO URBANIZABLE

e)Cualquier otra actuación que pueda redundar en impacto paisajístico y/o ambiental; que pueda reducir la capacidad evacuadora del cauce, obstaculizando el libre fluir del agua, y/o que pueda suponer riesgos para las vidas o los bienes por efecto de arroyadas eventuales.

2.2.4.-Se permiten en esta Zona B las obras de protección hidrológica y/o de mejora del regadío siempre que estén autorizadas por parte del organismo hidrológico competente y cuenten con declaración favorable en la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental. Igualmente se permite la tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento y debidamente autorizada por el organismo competente.

2.2.5.-Cualquier otra actuación, con carácter de Infraestructura de interés público que hubiera de realizarse necesariamente en esta Zona B, como carreteras, redes de abastecimiento y saneamiento, sistemas de telecomunicaciones o energéticos, etc., podrá autorizarse previa Evaluación de Impacto Ambiental.

2.3.-ZONA C: VEGA DE NIGÜELAS.

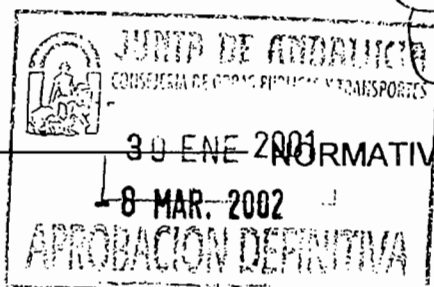
2.3.1.-El Suelo no urbanizable Zona C se delimita por motivo de sus altos valores productivos, paisajísticos y culturales.

2.3.2.-Se establece para dicha Zona C del Suelo no urbanizable una parcela mínima de 2.500 m². Las edificaciones, para ser autorizadas, tendrán las siguientes características:

a)Deberán retranquearse de la parcela un mínimo de 15 m., además de lo establecido por la Ley de Carreteras, caso de ser colindante a este tipo de infraestructuras, a excepción del retranqueo al camino de acceso que será de 10 mts.

b)La altura máxima de las edificaciones será de 2 plantas sobre rasante.

c)La ocupación de la edificación en la parcela será como máximo del 2%.



NORMATIVA ESPECÍFICA DE SUELO NO URBANIZABLE

d) Cuando cualquier edificación requiera por sus características otras disposiciones que no se adecuen a lo aquí precisado, se podrían modificar éstas, siempre y cuando quede debidamente justificado y no incumpla la legislación de carácter general vigente.

2.3.3.-En esta Zona C del Suelo no urbanizable se permitirán los usos siguientes:

a) Los relacionados con la explotación agrícola.

b) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c) Las construcciones y edificaciones públicas singulares.

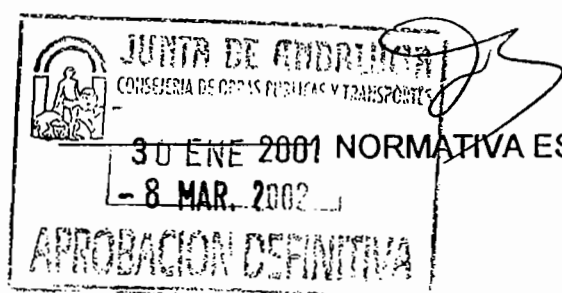
d) Las construcciones de carácter de infraestructuras de viario o hidráulicas.

e) Los edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Respecto a las construcciones residenciales aisladas relacionadas con la explotación de recursos primarios, se permiten siempre que el promotor demuestre la necesidad de vivienda agraria para la atención de la explotación.

No obstante, la licencia puede ser denegada cuando se incumplan las condiciones establecidas en esta Normativa para evitar la formación de núcleo de población, o la explotación a la que esté vinculada contenga terrenos dentro del suelo clasificado como urbanizable y el emplazamiento previsto para la vivienda se encuentre dentro del suelo no urbanizable.

2.3.4.-Respecto a los edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social, se permite la ubicación de campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas siempre que no afecten a una superficie superior al 10% del espacio protegido y que no impliquen alteración sensible de la cobertura arbórea ni de la topografía originaria de los terrenos. En cualquier caso, junto con la documentación del proyecto, será necesario el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.



2.3.5.-Se permite, igualmente, la implantación en esta Zona C del Suelo no urbanizable, de usos turísticos y/o recreativos en edificaciones legales ya existentes y que admitan tal adecuación.

2.3.6.-En cuanto a las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos, se permiten en esta Zona C las talas de arboles siempre que sea para conservación/regeneración y no para cambio de uso; las cercas o vallados de las explotaciones, adecuándose al entorno; y las obras de captación de aguas. Estas últimas actuaciones debidamente autorizadas por el Organismo hidráulico competente.

2.3.7.-Quedan, expresamente, prohibidos los cambios de uso del suelo. No se autorizará ningún proyecto o acción transformadora que pueda ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje.

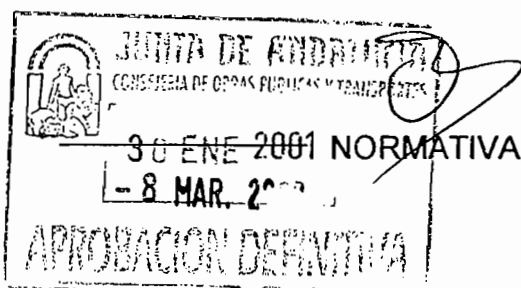
2.3.8.-Quedan expresamente prohibidos en esta Zona C la ubicación de vertederos de residuos sólidos o líquidos, la implantación de instalaciones o infraestructuras de índole energética, la construcción de aeropuertos o helipuertos, de instalaciones hoteleras de nueva planta y de edificios industriales (excepto los de almacenaje de productos asociados a las actividades agrarias o similares).

2.3.9.-Se prohíbe expresamente cualquier actuación relacionada con la explotación de los recursos mineros en esta Zona C.

2.4.-ZONA D: PIEDEMONTES SUROCCIDENTAL DEL CASTILLEJO.

2.4.1.-El Suelo no urbanizable Zona D se delimita debido a la importancia de los problemas geotécnicos que implica la inestabilidad de las vertientes.

2.4.2.-En esta Zona D se prohíbe expresamente la construcción de viviendas o similares, tanto de carácter fijo como temporal; la construcción de infraestructuras que conlleve la ruptura del perfil de equilibrio natural de la vertiente; así como, la eliminación de arbolado de fuerte enraizamiento.



NORMATIVA ESPECÍFICA DE SUELO NO URBANIZABLE

2.4.3.-En esta Zona D se permite toda obra encaminada a la contención de la ladera, a la mejora del drenaje y a la restauración del equilibrio de la vertiente, previo estudio geotécnico de viabilidad y presumible eficacia.

2.5.-ZONA E. SECANO DE MESETA.

2.5.1.-El Suelo no urbanizable Zona e se delimita por motivo de sus altos valores paisajísticos.

2.5.2.-Se establece para dicha Zona E del Suelo no urbanizable una parcela mínima de 5.000 m². Las edificaciones, para ser autorizadas, tendrán las siguientes características:

a) Deberán retranquearse de la parcela un mínimo de 15 m., además de lo establecido por la Ley de Carreteras, caso de ser colindante a este tipo de infraestructuras, a excepción del retranqueo al camino de acceso que será de 10 mts.

b) La altura máxima de las edificaciones será de 2 plantas sobre rasante.

c) La ocupación de la edificación en la parcela será como máximo del

2.5.3.-En esta Zona E del Suelo no urbanizable se permitirán los usos siguientes:

a) Los relacionados con la explotación agrícola.

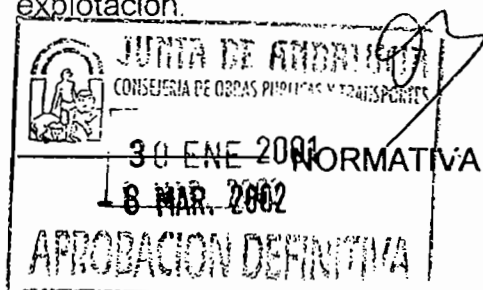
b) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c) Las construcciones y edificaciones públicas singulares.

d) Las construcciones de carácter de infraestructuras de viario o hidráulicas.

e) Los edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Respecto a las construcciones residenciales aisladas relacionadas con la explotación de recursos primarios, se permiten siempre que el promotor demuestre la necesidad de vivienda de guardería para la atención de la explotación.



NORMATIVA ESPECÍFICA DE SUELO NO URBANIZABLE

APROBACION DEFINITIVA

2.5.4.-Respecto a los edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social, se permite la ubicación de campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas siempre que no afecten a una superficie superior al 10% del espacio protegido y que no impliquen alteración sensible de la cobertura arbórea ni de la topografía originaria de los terrenos. En cualquier caso, junto con la documentación del proyecto, será necesario el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

2.5.5.-Se permite, igualmente, la implantación en esta Zona E del Suelo no urbanizable de usos turísticos y/o recreativos en edificaciones legales ya existentes y que admitan tal adecuación.

2.5.6.-En cuanto a las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos, se permiten en esta Zona E las talas de arboles siempre que sea para conservación/regeneración y no para cambio de uso; las cercas o vallados de las explotaciones, adecuándose al entorno; y las obras de captación de aguas. Estas últimas actuaciones debidamente autorizadas por el Organismo hidráulico competente.

2.5.7.-No se autorizará ningún proyecto o acción transformadora que pueda ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje.

3.-DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Se entiende por núcleo de población el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado y que está constituido por la agregación de unidades familiares que no están vinculadas a la producción agraria, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ella.

Partiendo de esta definición, se adoptarán las medidas necesarias para impedir la posibilidad de formación de un núcleo de población en Suelo No Urbanizable, consecuencia de las limitaciones impuestas sobre el mismo.



Se establece en el suelo no urbanizable una parcela mínima de 5.000 m², a excepción de la denominada Zona C de la Vega de Nigüelas, que por sus especiales características de explotación en forma de huertos familiares presenta una parcela más fragmentada, estableciéndose en esta Zona una parcela mínima de 2.500 m²

Las edificaciones a realizar en este suelo, para ser autorizadas, además de cumplir la normativa específica definida para cada tipo de Zona, tendrán las siguientes características:

a) Se deberá poder inscribir en la parcela correspondiente un círculo de 40 metros de diámetro.

b) La distancia entre los centros geométricos de las viviendas será como mínimo de 150 metros.

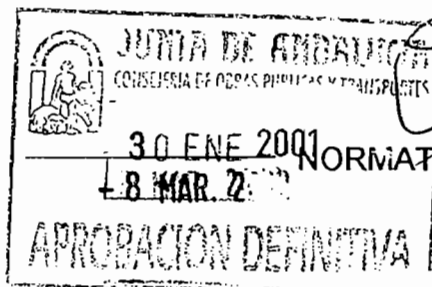
c) El número máximo de viviendas en el entorno próximo será de cinco. A este respecto tendrán consideración de entorno próximo los conjuntos de parcelas colindantes.

d) La distancia mínima entre cualquier tipo de edificación que se pueda permitir y los límites del Suelo Urbano y del Suelo Apto para Urbanizar, según proceda, será como mínimo de 500 m.

e) La construcción de una vivienda de guardería de cualquiera de los tipos de instalación permitidos, no vinculados a la explotación agraria, requerirá de una parcela mínima de 5.000 m².

f) Con carácter general, se establece un máximo de 150 m² construidos para uso de vivienda unifamiliar aislada, en cualquier clase de suelo donde este uso esté permitido, y en las condiciones que se establezcan para cada tipo de zona.

g) Las construcciones que se implanten en suelo no urbanizable serán respetuosas con el medio en el que se inserten, valorándose soluciones constructivas, proporciones y expresión formal de la arquitectura tradicional de la zona.



NORMATIVA ESPECÍFICA DE SUELO NO URBANIZABLE

Se incluyen como anejos a la presente Normativa Específica de Suelo No Urbanizable, a título informativo en las presentes N.N.S.S. y con el alcance jurídico que cada documento posea según su naturaleza, los siguientes:

- Descripción de la delimitación del Parque Nacional de Sierra Nevada, publicada en el B.O.E. nº 11, de 13-ene-1999.

- Anteproyecto de clasificación de vías pecuarias en el término municipal de Nigüelas, elaborado por la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía en abr-1991.

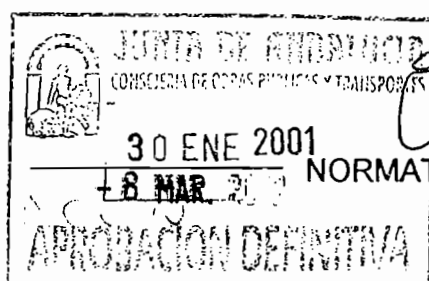
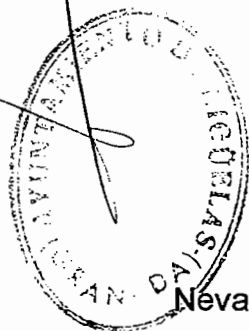
- Declaración de la Falla de Nigüelas como Monumento Natural.

- Normativa del Plan Especial de Protección del Medio Físico.

- Plan de Saneamiento y Depuración del Espacio Natural de Sierra Nevada, elaborado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

Nigüelas, noviembre de 2001.

Firmado.: el arquitecto director



NORMATIVA ESPECÍFICA DE SUELO NO URBANIZABLE

APROBACIÓN DEFINITIVA