

# DOCUMENTACIÓN PARA LAS MESAS TÉCNICAS

Servicio de Elaboración de la documentación de la Candidatura para la declaración de la Alpujarra como Patrimonio Mundial de la UNESCO, en el marco del Proyecto Culturmed (expdte. SE-21/14).

proyecto  
culturmed  
puesta en valor y dinamización del PATRIMONIO  
COMUN TRANSFRONTERIZO





# 1. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS OBLIGACIONES Y REGULACIONES JURÍDICAS PARA LOS MUNICIPIOS INCLUIDOS EN EL BIEN PROPUESTO

Como documento para facilitar el desarrollo de las Mesas Técnicas previstas en el Pliego de Prescripciones Técnicas del contrato adjudicado a "Heritage S.L.", se plantea en el mismo pliego la elaboración de un análisis comparativo entre la situación jurídica en que se mueven los ayuntamientos a la hora de abordar intervenciones sobre los bienes ubicados en la Zona Patrimonial antes de su incoación, y la situación en que se encontrarán después de ella. El análisis que se ha realizado parte de la normativa aplicable a las actuaciones que exigen licencia (que son la mayoría) y, en especial, a las que se realizan en suelos no urbanizables, que son la inmensa mayoría de los incluidos en la delimitación del bien.

Al realizar el análisis, es preciso tener en cuenta que la Zona Patrimonial obtendrá sus resultados más idóneos desde el punto de vista de la gestión, si se produce la inclusión en la Lista del Patrimonio Mundial y entrara en funcionamiento el Órgano de Gestión previsto en el Plan de Gestión del Paisaje Cultural de La Alpujarra, ubicado en la propia comarca y con funciones de informe para la consejería de Educación, Cultura y Deporte (CECYD). Sería aún mucho más eficiente si los procedimientos de autorización en el ámbito cultural y en el medio-ambiental se unificaran a través de dicho órgano gestor.

## 1.1. Régimen actual normativo en municipios sin protección cultural

En la situación actual, los ayuntamientos comprendidos dentro de la delimitación del bien propuesto para su inclusión en la Lista del Patrimonio Mundial, están regulados, en cuanto se refiere a las actividades urbanísticas e intervenciones de obra o instalación, dentro del territorio afectado, por las siguientes normas:

### a) Para intervenciones en suelo no urbanizable

- El Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio que es una norma estatal.
- La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que es una norma autonómica con rango de ley.
- El Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010 que es, como su nombre indica, una disposición reglamentaria.
- Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias.
- Conforme a esta normativa, en suelo no urbanizable no adscrito a categorías de especial protección, se permite realizar las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades propias de su naturaleza que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, siempre que la actuación no induzca a la formación de nuevos núcleos y que en ningún caso se trate de usos residenciales.

Esta legislación prohíbe de forma expresa las parcelaciones urbanísticas de los terrenos en el suelo rural, salvo que se incluyan en un Plan u otro instrumento urbanístico. Cualquier intervención debe ir dirigida o vinculada a usos agrícolas, ganaderos o forestales, y sólo muy excepcionalmente a otros usos que sean de interés público o social por su contribución a la ordenación y el desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural, en cuyo caso deberá presentarse un Proyecto de Actuación o Plan Especial, según el caso. En todo caso, requieren también Proyecto de Actuación:

- La realización de obras de edificación de nueva planta de vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos en suelo no urbanizable.
- Las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes que impliquen un cambio de uso a vivienda o un aumento en volumetría de dicho uso en terrenos con régimen del suelo no urbanizable.

Se requiere, por su parte, Plan Especial como alternativa al Proyecto de Actuación en las circunstancias siguientes:

- a) Que la actuación comprenda terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- b) Que tenga, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- c) Que afecte a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.
- d) En todo caso, que vengan referidas a una superficie superior a 50 hectáreas.

En cualquier caso, la actuación debe atenerse también a lo establecido en la Ley 19/95, que establece la parcela mínima en terreno rústico, sancionándose con nulidad de pleno derecho los actos o negocios jurídicos, sean o no de origen voluntario, en contravención de esta disposición. La unidad mínima corresponde establecerla, separadamente para regadío y seco, a las comunidades Autónomas, conforme al art. 2 de esta ley. En el caso de Andalucía estos tamaños están regulados por la Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural, sin que se haya modificado posteriormente. Para los municipios de la Alpujarra, incluidos en el llamado "Grupo 1º de Granada", la extensión mínima que se establece es: Secano, 3,00 hectáreas. Regadío intensivo, 0,25 hectáreas. Regadío Extensivo, 0,50 hectáreas.

Los proyectos de actuación se aprueban por el Pleno del Ayuntamiento previo informe de la Consejería competente en materia de Urbanismo. En cuanto a las licencias de obra o intervención individualizada en suelo no urbanizable, la técnica jurídica tradicional en España es la de lo doble autorización (es decir, del municipio y de la administración tutelar), aunque actualmente el derecho estatal no recoge nada al respecto. Sí lo hacen, en cambio, la mayoría de las normas autonómicas, exigiendo doble autorización (ayuntamiento y administración autonómica). En el caso de Andalucía, estas licencias en suelo no urbanizable exigen la intervención de las Delegaciones Territoriales de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio, que son simultáneamente el órgano que tramita y el órgano que resuelve.

- b) Para intervenciones en suelo urbano o urbanizable.

Además de la normativa arriba indicada, se estará a lo establecido en los instrumentos urbanísticos que tenga aprobados el municipio, ya sean Normas Subsidiarias, Planes Generales de Ordenación Urbana o cualquier otro de los previstos legalmente, lo que no es el caso de la práctica totalidad de los municipios afectados de La Alpujarra, que no disponen de ninguno de estos instrumentos de planeamiento. En concreto, el régimen previsto en Andalucía para estos municipios sin planeamiento urbanístico se recoge en la Disposición Transitoria Séptima de la LOUA, donde se establece que el suelo se entenderá clasificado en urbano y no urbanizable, y que el urbano deberá estar delimitado mediante un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que será aprobado inicialmente por el ayuntamiento y, con carácter definitivo, por la Consejería con competencias sobre urbanismo, una vez oídas las consejerías competentes en materia de medio ambiente y patrimonio histórico. Dentro del ámbito de esta delimitación, es decir, en suelo urbano, las licencias las otorga el Ayuntamiento.

Estos Proyectos de Delimitación de suelo Urbano deben contener, al menos y además de la planimetría correspondiente, una memoria justificativa de la delimitación propuesta, en la que se hará referencia a las delimitaciones anteriores, a la situación y estructura urbanística actual y a la edificación existente, así como a los valores estéticos de las edificaciones o conjuntos urbanos que, en su caso, deban ser protegidos. Puede, incluso contener una ordenanza de la edificación. Sin embargo, en la mayor parte de los municipios, las delimitaciones de suelo urbano están desactualizadas y carecen de ordenanza, por lo que se limitan a indicar que los acabados estéticos serán "los tradicionales". Es decir, en resumen, la posición jurídica de los ayuntamientos que no tienen ningún ámbito protegido por la legislación cultural del patrimonio histórico, es actualmente la siguiente:

Actuación propuesta	Órgano que decide la licencia final	Autorizaciones preceptivas en municipios fuera de los parques de Sierra Nevada	Autorizaciones preceptivas en municipios dentro de los parques de Sierra Nevada	Documento que se exige	Superficie mínima exigida
Obras en suelo urbano	Ayto.	No	No	Proyecto de obra	La parcela prevista en Plan
Rehabilitación cortijos existentes	Ayto	Delegación Fomento y Vivienda	Parque Natural o Nacional + Vivienda.	Proyecto de Actuación	La parcela existente
Construcción nueva planta agraria o ganadera	Ayto	Delegación Fomento y Vivienda	Parque Natural o Nacional + Vivienda.	Proyecto de Actuación	Secano: 3 ha. / Regadío: 0,25 o 0,50 ha.
Construcciones nuevas de uso residencial no vinculadas a uso agrario	No permitidas				
Actuaciones de interés público en suelo no urbanizable	Ayto	Delegación Fomento y Vivienda	Parque Natural o Nacional + Delegación de Fomento y Vivienda	Proyecto de Actuación	La que se prevea en Proyecto de Actuación
Actuaciones de interés público > 50 ha.	Consejería de Fomento y Vivienda	Informe Impacto Ambiental	Parque Natural o Nacional + Informe Impacto Ambiental	Plan Especial	

Es importante tener en cuenta, no obstante, que con mucha frecuencia, y especialmente en los supuestos de rehabilitación de cortijos y nuevas construcciones en suelo no urbanizable, las actuaciones se hacen de forma ilegal, es decir, sin tramitar el correspondiente proyecto y sin licencia de la Delegación de Fomento y Vivienda. La LOUA prevé un régimen jurídico aplicable a las construcciones ilegales en suelo no urbanizable que incluye, en su caso, la demolición.

## 1.2. Régimen actual normativo en municipios con protección cultural

Actualmente cuentan con protección cultural los municipios del Conjunto Histórico del Barranco del Poqueira y los integrados, total o parcialmente, en el Sitio Histórico de la Alpujarra Media y la Taha. En ambos casos, a la normativa aplicable vista anteriormente, es preciso añadir la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía. No obstante, la situación jurídica de ambos espacios es bien diferente:

a) El Conjunto Histórico del Barranco del Poqueira cuenta con Normas Subsidiarias Urbanísticas con carácter de protección, es decir, cuyo contenido relativo a la protección y conservación en el ámbito de las normas ha sido convalidado por la Consejería de Cultura (ahora de Educación, Cultura y Deporte, CECYD). Además, en aplicación del artículo 40 de la citada Ley 14/2007, la CECYD ha delegado las competencias de autorización previa de intervenciones y actuaciones en ese territorio al Consorcio Urbanístico del Barranco de Poqueira, integrado por los tres municipios que lo forman (Capileira, Bubión y Pampaneira). Es decir, que la CECYD solamente se reserva la autorización previa de intervención en aquellos bienes que tienen la condición de BIC con categoría de Monumento o Jardín Histórico adquirida independientemente de la de Conjunto Histórico, correspondiendo todas las demás previstas en la ley a los ayuntamientos, en los términos que se establecen en la delegación. En consecuencia, el cuadro de competencias en materia de licencias y urbanística, equivalente al anterior, para los municipios del Barranco de Poqueira, sería el siguiente:

Actuación propuesta	Órgano que decide la licencia final	Autorizaciones preceptivas en municipios fuera de los parques de Sierra Nevada	Autorizaciones preceptivas en municipios dentro de los parques de Sierra Nevada	Documento que se exige	Superficie mínima exigida
Obras en suelo urbano	Ayto.	No	No	Proyecto de obra	Según Plan
Rehabilitación cortijos existentes	Ayto.	No	Parque Natural o Nacional.	Proyecto de obra	Según Plan
Construcción nueva planta agraria o ganadera	Ayto	Delegación Fomento y Vivienda	Parque Natural o Nacional + Delegación de Vivienda.	Proyecto de Actuación	Según Plan
Construcciones otros usos en no urbanizable	Ayto	Delegación Fomento y Vivienda	Parque Natural o Nacional	Proyecto de Actuación	Según Plan
Actuaciones de interés público en suelo no urbanizable	Ayto.	Delegación Fomento y Vivienda	Parque Natural o Nacional + Delegación de Fomento y Vivienda	Proyecto de Actuación	Según Plan
Actuaciones de interés público > 50 ha.	Consejería de Fomento y Vivienda	Informe Impacto Ambiental	Parque Natural o Nacional + Informe Impacto Ambiental	Plan Especial	Según Plan

b) El Sitio Histórico de la Alpujarra Media y La Taha, por el contrario, no cuenta con ningún instrumento de Protección del Patrimonio Histórico convalidado, ni los municipios que lo integran han aprobado, ni aislada ni conjuntamente, instrumentos urbanísticos con carácter de protección. Por lo tanto, el régimen previsto en la Ley 14/2007 se aplica sin delegación alguna, por lo que todas las intervenciones que se realicen dentro del perímetro del sitio y su entorno, deben ser previamente autorizadas por la CECYD, concretamente por su Delegación Provincial, que aplica a tal efecto el Documento de Criterios de Protección que se aprobó a efectos internos en 2006. Por lo tanto, el cuadro de competencias aplicable a este territorio es bien diferente del anterior:

Actuación propuesta	Órgano que decide la licencia final	Autorizaciones preceptivas en municipios fuera de los parques de Sierra Nevada	Autorizaciones preceptivas en municipios dentro de los parques de Sierra Nevada	Documento que se exige	Superficie mínima exigida
Obras en suelo urbano	Ayto.	CECYD	No	Proyecto de obra	Según Plan
Rehabilitación cortijos existentes	Ayto.	CECYD + Delegación Fomento y Vivienda	Parque Natural o Nacional.	Proyecto de obra	Según Plan
Construcción nueva planta agraria o ganadera	Ayto	CECYD + Delegación Fomento y Vivienda	Parque Natural o Nacional + Delegación de Vivienda.	Proyecto de Actuación	Según Plan
Construcciones otros usos en no urbanizable	No permitido				
Actuaciones de interés público en suelo no urbanizable	Ayto.	Delegación Fomento y Vivienda + CECYD	Parque Natural o Nacional / Delegación de Fomento y Vivienda / CECYD	Proyecto de Actuación	Según Plan
Actuaciones de interés público > 50 ha.	Consejería de Fomento y Vivienda	CECYD + Informe Impacto Ambiental	Parque Natural o Nacional + CECYD + Informe Ambiental	Plan Especial	Según Plan
Actuaciones de interés público > 50 ha.	Consejería de Fomento y Vivienda	Informe Impacto Ambiental	Parque Natural o Nacional + Informe Impacto Ambiental	Plan Especial	Según Plan

### 1.3. Régimen de competencias con la Declaración de Patrimonio Mundial

La inclusión de la alpujarra en el Patrimonio Mundial conlleva la declaración de todo el ámbito como zona Patrimonial, conforme a lo previsto en la Ley 14/2007, por lo que las anteriores tablas del papel de los municipios en los procesos de autorización y licencia de las intervenciones que se produzcan se verá modificado de forma evidente. Al tratarse de una figura jurídica flexible y, a la vez, de un ámbito territorial muy amplio, las circunstancias serán diferentes para cada zona, según su posición y el nivel de especificidad que tiene dentro de la Zona Patrimonial. En líneas generales, podemos distinguir seis ámbitos de protección diferenciados, a los que se aplica a su vez Instrucciones Particulares de Protección con importantes diferencias entre sí:

- Instrucciones de ámbito general, aplicables a todo el territorio incluido en la Zona Patrimonial, aunque no a su entorno.
- Instrucciones para grandes ámbitos paisajísticos, aplicables al Barranco de Poqueira y La Taha. No obstante, el Barranco de Poqueira se regulará por lo establecido en sus NNSS, teniendo estas instrucciones carácter subsidiario. Las actuaciones serán autorizadas conforme a la Delegación de competencias que se acordó por la Consejería de Cultura en 2007, en tanto ésta no sea revocada.
- Instrucciones para ámbitos paisajísticos vinculados a núcleos no protegidos individualmente, aplicables a los ámbitos inventariados de Barranco de Ohanes, Ámbito paisajístico de Paterna del Río y Ámbito paisajístico de Bayárcal.
- Instrucciones para zonas de cultivo en terrazas vinculadas a núcleos protegidos individualmente, aplicables a los núcleos y zonas de cultivo en terrazas de Busquístar, Barrio Alto de Trevélez, Barrio Alto de Cástaras, Puerto Juviley, Nieves, Tímar, Nechite, Mairena y Júbar.
- Instrucciones para el entorno visual, aplicable al territorio de la Contraviesa incluido en dicho ámbito, salvo los términos municipales que se incluyen en las instrucciones siguientes.
- Instrucciones para el entorno visual de la vertiente sur de la Contraviesa, aplicable a los términos municipales de Murtas, Albondón, Polopos, Rubite y Sorvilán.

En el supuesto de que se produzca la inclusión de La Alpujarra en la Lista Indicativa del Patrimonio Mundial, se aprobaría igualmente la declaración de Zona Patrimonial, y entrarían en vigor las Instrucciones Particulares de la misma, con los siguientes efectos sobre la posición de los municipios en la autorización y licencia de intervenciones en su municipio.

En las páginas siguientes se muestra un cuadro comparativo de la posición jurídica de los Ayuntamientos en los procesos de licencia y autorización:



Cuadro comparativo de la posición jurídica de los Ayuntamientos en los procesos de licencia y autorización				
Ámbito	Intervención	Situación actual		
		Licencia	Autorización	Documento
Ámbito general (no específicamente inventariado en la Zona Patrimonial)	<u>Urbano:</u> Edificios inventariados	Ayto.	no	Proyecto
	Otras viviendas	Ayto.	no	Proyecto
	Espacios públicos	Ayto.	no	Proyecto
	Equipamientos	Ayto.	no	Proyecto
	Antenas de telefonía y otras instalaciones	Ayto	no	Memoria
	Crecimientos urbanos	Ayto.	Urbanismo	Plan Urbanístico
	<u>No urbanizable:</u> Edificios inventariados	Consejería de Vivienda / Ayto	(parque)	Proyecto
	Rehabilitación cortijos existentes	Vivienda/ Ayto	(parque)	Proyecto
	Construcción nueva planta agraria o ganadera	Vivienda / Ayto	(parque)	Proyecto (mínimo 3 ha secano / 0,5-0,25 h. regadío)
	Construcción uso residencial	No permitida		
	Actuaciones de interés público en suelo no urbanizable	Ayto	Vivienda (+ parque)	Proyecto de Actuación
	Actuaciones de interés público > 50 ha.	Vivienda / Ayto	Informe Ambiental (+ parque)	Plan Especial
	Apertura de pistas	Vivienda / Ayto.	Informe ambiental (+ parque)	Proyecto
Molinos generadores eólicos	Ayto	Vivienda (+ parque)	Proyecto de Actuación	

Cuadro comparativo de la posición jurídica de los Ayuntamientos en los procesos de licencia y autorización

Situación con Zona Patrimonial			
Licencia	Autorización	Documento	Observaciones
Ayto.	CECYD-OG	Proyecto	Actualmente no hay edificios inventariados
Ayto.	No	Proyecto	
Ayto.	No	Proyecto	
Ayto.	No	Proyecto	
Ayto.	CECYD-OG	Memoria	
Ayto	Urbanismo + CECYD	Plan	Deberá desarrollarse un Plan o instrumento urbanístico equivalente
Vivienda / Ayto	CECYD-OG (+ parque)	Proyecto	(El Parque de S.N., cuando se encuentre dentro de sus límites)
Vivienda / Ayto	(parque)	Proyecto	
Vivienda / Ayto	(parque)	Proyecto (mínimo 3 ha secano / 0,5-0,25 h. regadío)	
No permitida Ayto.			
Vivienda / Ayto	Vivienda (+parque)	Proyecto de actuación	
Vivienda / ayto.	Informe ambiental + CECYD (+parque)	Plan Especial	
No permitidos	Informe ambiental (+parque)	Proyecto	

Cuadro comparativo de la posición jurídica de los Ayuntamientos en los procesos de licencia y autorización				
Ámbito	Intervención	Situación actual		
		Licencia	Autorización	Documento
Barranco de Poqueira	Todas las actuaciones	No se produce ningún cambio en el régimen de autorizaciones. Se mantiene la Delegación de Competencias de la CECYD y las previsiones de protección e intervención previstas en las Normas Subsidiarias		
Ámbito Paisajístico de La Taha	<u>Urbano:</u> Edificios inventariados	Ayto.	CECYD	Proyecto
	Otras viviendas	Ayto.	CECYD	Proyecto
	Espacios públicos	Ayto.	CECYD	Proyecto
	Equipamientos	Ayto.	CECYD	Proyecto
	Antenas de telefonía y otras instalaciones	Ayto	CECYD	Memoria
	Crecimientos urbanos	Ayto.	Urbanismo + CECYD	Plan Urbanístico
	<u>No urbanizable:</u> Edificios inventariados	Consejería de Vivienda / Ayto	CECYD (+ parque)	Proyecto
	Rehabilitación cortijos existentes	Vivienda/ Ayto	CECYD (+ parque)	Proyecto
	Construcción nueva planta agraria o ganadera	Vivienda / Ayto	CECYD (+ parque)	Proyecto (mínimo 3 ha secano / 0,5 h. regadío) – naves aperos max. planta 15 m2
	Construcción uso residencial	No permitida		
Actuaciones de interés público en suelo no urbanizable	Ayto	CECYD + Vivienda (+ parque)	Proyecto de Actuación	

**Cuadro comparativo de la posición jurídica de los Ayuntamientos en los procesos de licencia y autorización**

Situación con Zona Patrimonial			
Licencia	Autorización	Documento	Observaciones
No se produce ningún cambio en el régimen de autorizaciones. Se mantiene la Delegación de Competencias de la CECYD y las previsiones de protección e intervención previstas en las Normas Subsidiarias			
Ayto.	CECYD-OG	Proyecto	
Ayto.	No	Proyecto	
Ayto.	CECYD-OG	Proyecto	
Ayto.	No	Proyecto	
Ayto	CECYD-OG	Memoria	
Ayto	Urbanismo + CECYD	Plan	
Vivienda / Ayto	CECYD-OG (+ parque)	Proyecto	
Vivienda / Ayto	no (parque)	Proyecto	
Vivienda / Ayto	CECYD-OG (+ parque)	Proyecto (mínimo 3 ha seco / 0,25 h. regadío) – naves aperos max. planta 20 m <sup>2</sup>	
No permitida			
Ayto.	Vivienda + CECYD (+parque)	Proyecto de actuación	

Cuadro comparativo de la posición jurídica de los Ayuntamientos en los procesos de licencia y autorización

Ámbito	Intervención	Situación actual		
		Licencia	Autorización	Documento
Ámbito Paisajístico de La Taha	Actuaciones de interés público > 50 ha.	Vivienda / Ayto	CECYD + Informe Ambiental (+ parque)	Plan Especial
	Apertura de pistas	Vivienda / Ayto.	CECYD + Informe ambiental (+ parque)	Proyecto
	Molinos generadores eólicos	No permitidos		
Barranco de Ohanes, Ámbito paisajístico de Paterna del Río y Ámbito paisajístico de Bayárcal	<u>Urbano:</u> Edificios inventariados	Ayto.	no	Proyecto
	Otras viviendas	Ayto.	no	Proyecto
	Espacios públicos	Ayto.	no	Proyecto
	Equipamientos	Ayto.	no	Proyecto
	Antenas de telefonía y otras instalaciones	Ayto	no	Memoria
	Crecimientos urbanos	Ayto.	Urbanismo	Plan Urbanístico
	<u>No urbanizable:</u> Edificios inventariados	Consejería de Vivienda / Ayto	(parque)	Proyecto
	Rehabilitación cortijos existentes	Vivienda/ Ayto	(parque)	Proyecto
	Construcción nueva planta agraria o ganadera	Vivienda / Ayto	(parque)	Proyecto (mínimo 3 ha secano / 0,5-0,25 h. regadío)
Construcción uso residencial	No permitida			

5/12

Cuadro comparativo de la posición jurídica de los Ayuntamientos en los procesos de licencia y autorización

Situación con Zona Patrimonial			
Licencia	Autorización	Documento	Observaciones
Vivienda / Ayto	Informe ambiental + CECYD (+parque)	Plan Especial	
Vivienda / ayto.	CECYD + Informe ambiental (+ parque)	Proyecto	
No permitidos			
Ayto.	CECYD-OG	Proyecto	No existen actualmente edificios inventariados
Ayto.	No	Proyecto	
Ayto.	No	Proyecto	
Ayto.	No	Proyecto	
Ayto.	CECYD-OG	Memoria	
Ayto	Urbanismo + CECYD	Plan	
Vivienda / Ayto	CECYD-OG (+ parque)	Proyecto	
Vivienda / Ayto	no (parque)	Proyecto	
Vivienda / Ayto	CECYD-OG (+ parque)	Proyecto (mínimo 3 ha secano / 0,25 h. regadío) – naves aperos max. planta 20 m <sup>2</sup>	
No permitida			

6/12

Cuadro comparativo de la posición jurídica de los Ayuntamientos en los procesos de licencia y autorización				
Ámbito	Intervención	Situación actual		
		Licencia	Autorización	Documento
Barranco de Ohanes, Ámbito paisajístico de Paterna del Río y Ámbito paisajístico de Bayárcal	Actuaciones de interés público en suelo no urbanizable	Ayto	Vivienda (+ parque)	Proyecto de Actuación
	Actuaciones de interés público > 50 ha.	Vivienda / Ayto	Informe Ambiental (+ parque)	Plan Especial
	Apertura de pistas	Vivienda / Ayto.	Informe ambiental (+ parque)	Proyecto
	Molinos generadores eólicos	Ayto.	Vivienda (+ parque)	Proyecto de actuación
Núcleos y zonas aterrazadas de Busquístar, Barrio Alto de Trevélez, Barrio Alto de Cástaras, Puerto Juviley, Nieves, Tímar, Nechite, Mairena y Júbar.	<u>Urbano:</u> Edificios inventariados	Ayto.	CECYD	Proyecto
	Otras viviendas	Ayto.	CECYD	Proyecto
	Espacios públicos	Ayto.	CECYD	Proyecto
	Equipamientos	Ayto.	CECYD	Proyecto
	Antenas de telefonía y otras instalaciones	Ayto	CECYD	Memoria
	Crecimientos urbanos	Ayto.	Urbanismo + CECYD	Plan Urbanístico
	<u>No urbanizable:</u> Edificios inventariados	Consejería de Vivienda / Ayto	CECYD (+ parque)	Proyecto
	Rehabilitación cortijos existentes	Vivienda/ Ayto	CECYD (+ parque)	Proyecto

7/12

Cuadro comparativo de la posición jurídica de los Ayuntamientos en los procesos de licencia y autorización

Situación con Zona Patrimonial			
Licencia	Autorización	Documento	Observaciones
Ayto.	Vivienda + CECYD (+parque)	Proyecto de actuación	
Vivienda / Ayto	Informe ambiental + CECYD (+parque)	Plan Especial	
Vivienda / ayto.	CECYD + Informe ambiental (+ parque)	Proyecto	
No permitido			
Ayto.	CECYD-OG	Proyecto	
Ayto.	No	Proyecto	
Ayto.	CECYD-OG	Proyecto	
Ayto.	No	Proyecto	
Ayto	CECYD-OG	Memoria	
Ayto	Urbanismo + CECYD	Plan	
Vivienda / Ayto	CECYD-OG (+ parque)	Proyecto	
Vivienda / Ayto	no (parque)	Proyecto	

Cuadro comparativo de la posición jurídica de los Ayuntamientos en los procesos de licencia y autorización				
Ámbito	Intervención	Situación actual		
		Licencia	Autorización	Documento
Núcleos y zonas aterrazadas de Busquístar, Barrio Alto de Trevélez, Barrio Alto de Cástaras, Puerto Juviley, Nieles, Tímar, Nechite, Mairena y Júbar.	Construcción nueva planta agraria o ganadera	Vivienda / Ayto	CECYD (+ parque)	Proyecto (mínimo 3 ha secano / 0,5 h. regadío) – naves aperos max. planta 15 m2
	Construcción uso residencial	No permitida		
	Actuaciones de interés público en suelo no urbanizable	Ayto	CECYD + Vivienda (+ parque)	Proyecto de Actuación
	Actuaciones de interés público > 50 ha.	Vivienda / Ayto	CECYD + Informe Ambiental (+ parque)	Plan Especial
	Apertura de pistas	Vivienda / Ayto.	CECYD + Informe ambiental (+ parque)	Proyecto
	Molinos generadores eólicos	No permitidos		
Entorno visual	<u>Urbano:</u>			
	Viviendas	Ayto.	CECYD	Proyecto
	Espacios públicos	Ayto.	CECYD	Proyecto
	Equipamientos	Ayto.	CECYD	Proyecto
	Antenas de telefonía y otras instalaciones	Ayto	CECYD	Memoria
	Crecimientos urbanos	Ayto.	Urbanismo + CECYD	Plan Urbanístico

Cuadro comparativo de la posición jurídica de los Ayuntamientos en los procesos de licencia y autorización

Documento	Situación con Zona Patrimonial			Observaciones
	Licencia	Autorización	Documento	
Proyecto (mínimo 3 ha seco / 0,5 h. regadío) – naves aperos max. planta 15 m2	Vivienda / Ayto	CECYD-OG (+ parque)	Proyecto (mínimo 3 ha seco / 0,25 h. regadío) – naves aperos max. planta 20 m2	
Proyecto de Actuación	No permitida Ayto.	Vivienda + CECYD (+parque)	Proyecto de actuación	
Plan Especial	Vivienda / Ayto	Informe ambiental + CECYD (+parque)	Plan Especial	
Proyecto	Vivienda / ayto. No permitidos	CECYD + Informe ambiental (+ parque)	Proyecto	
Proyecto	Ayto.	No	Proyecto	
Proyecto	Ayto.	No	Proyecto	
Proyecto	Ayto.	No	Proyecto	
Memoria	Ayto.	CECYD-OG	Memoria	
Plan Urbanístico	Ayto	Urbanismo + CECYD	Plan	

Cuadro comparativo de la posición jurídica de los Ayuntamientos en los procesos de licencia y autorización				
Ámbito	Intervención	Situación actual		
		Licencia	Autorización	Documento
Entorno visual	<u>No urbanizable:</u>			
	Edificios inventariados	Consejería de Vivienda / Ayto	CECYD	Proyecto
	Rehabilitación cortijos existentes	Vivienda/ Ayto	CECYD	Proyecto
	Construcción nueva planta agraria o ganadera	Vivienda / Ayto	CECYD	Proyecto (mínimo 3 ha secano / 0,5 h. regadío) – naves aperos max. planta 50-100 m2
	Construcción uso residencial	No permitida		
	Actuaciones de interés público en suelo no urbanizable	Ayto	CECYD + Vivienda	Proyecto de Actuación
	Actuaciones de interés público > 50 ha.	Vivienda / Ayto	CECYD + Informe Ambiental	Plan Especial
	Apertura de pistas	Vivienda / Ayto.	CECYD + Informe ambiental	Proyecto
	Molinos generadores eólicos	No permitido		
Murtas, Albondón, Polopos, Rubite y Sorvilán	<u>Urbano:</u>			
	Edificios inventariados	Ayto.	CECYD	Proyecto
	Otras viviendas			
	Espacios públicos	Ayto.	CECYD	Proyecto
	Equipamientos	Ayto.	CECYD	Proyecto
	Antenas y otras instalaciones <10 m	Ayto.	CECYD	Proyecto
		Ayto	CECYD	Memoria

Situación con Zona Patrimonial			
Licencia	Autorización	Documento	Observaciones
Vivienda / Ayto	CECYD-OG	Proyecto	
Vivienda / Ayto	no	Proyecto	
Vivienda / Ayto	no	Proyecto (mínimo 3 ha secano / 0,5-0,25 h. regadío)	
No permitida			
Ayto.	Vivienda	Proyecto de actuación	
Vivienda / Ayto	Informe ambiental + CECYD	Plan Especial	
Vivienda / ayto.	Informe ambiental	Proyecto	
No permitidos			
Ayto.	no	Proyecto	
Ayto	no	Memoria	

10/12

Cuadro comparativo de la posición jurídica de los Ayuntamientos en los procesos de licencia y autorización				
Ámbito	Intervención	Situación actual		
		Licencia	Autorización	Documento
Murtas, Albondón, Polopos, Rubite y Sorvilán	instalaciones >10 m	No permitidas		
	Crecimientos urbanos	Ayto.	Urbanismo + CECYD	Plan Urbanístico
	<u>No urbanizable:</u> Edificios inventariados	Consejería de Vivienda / Ayto	CECYD	Proyecto
	Rehabilitación cortijos existentes	Vivienda/ Ayto	CECYD	Proyecto
	Construcción nueva planta agraria o ganadera	Vivienda / Ayto	CECYD	Proyecto (mínimo 3 ha secano / 0,5 h. regadío) – naves aperos max. planta 50-100 m2
	Construcción uso residencial	No permitida		
	Actuaciones de interés público en suelo no urbanizable	Ayto	CECYD + Vivienda	Proyecto de Actuación
	Actuaciones de interés público > 50 ha.	Vivienda / Ayto	CECYD + Informe Ambiental	Plan Especial
	Apertura de pistas	Vivienda / Ayto.	CECYD + Informe ambiental	Proyecto
	Molinos eólicos	No permitidos		

Cuadro comparativo de la posición jurídica de los Ayuntamientos en los procesos de licencia y autorización			
Situación con Zona Patrimonial			
Licencia	Autorización	Documento	Observaciones
No permitidas			
Ayto.	Urbanismo	Plan Urbanístico	
Consejería de Vivienda / Ayto	no	Proyecto	
Vivienda/ Ayto	no	Proyecto	
Vivienda / Ayto	no	Proyecto (mínimo 3 ha seco / 0,5 h. regadío) –	
No permitida			
Ayto	Vivienda	Proyecto de Actuación	
Vivienda / Ayto	Informe Ambiental	Plan Especial	
Vivienda / Ayto.	Informe ambiental	Proyecto	
No permitidos			



## 2. ANÁLISIS COMPARATIVO POR COLECTIVOS PROFESIONALES Y CIUDADANOS DE LAS CONDICIONES Y LIMITACIONES PARA SUS ACTIVIDADES USUALES

El cambio de situación jurídica, derivado de las distintas previsiones que tienen las diferentes figuras de protección sobre los criterios de actuación, al declararse la Zona Patrimonial con unas Instrucciones Particulares pormenorizadas, también supone una diferente afección de la protección como BIC a los distintos sectores productivos y profesionales, en especial a los grupos cuyo ámbito de trabajo está relacionado con los elementos que justifican los valores patrimoniales que se pretenden proteger. Los sectores más vinculados con estos valores, y por tanto aquellos en los que vamos a realizar el análisis comparativo de obligaciones y limitaciones de actuación, son los siguientes: Agricultores, Comunidades de Regantes, Ganaderos, Promotores inmobiliarios y Hosteleros.

Al realizar el análisis, es preciso tener en cuenta que la Zona Patrimonial obtendrá sus resultados más idóneos desde el punto de vista de la gestión, si se produce la inclusión en la Lista del Patrimonio Mundial y entrara en funcionamiento el Órgano de Gestión previsto en el Plan de Gestión del Paisaje Cultural de La Alpujarra, ubicado en la propia comarca y con funciones de informe para la consejería de Educación, Cultura y Deporte (CECYD). Sería aún mucho más eficiente si los procedimientos de autorización en el ámbito cultural y en el medio-ambiental se unificaran a través de dicho órgano gestor.

### 2.1. Agricultores

En materia de actividades agrícolas y forestales, la declaración de Zona Patrimonial no supone un cambio significativo en la regulación legal de la mayor parte del territorio, en comparación con la situación jurídica actual de las explotaciones agrícolas. A los efectos de la declaración de la Zona Patrimonial, es preciso tener en cuenta que las exigencias que se derivan de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, no relevan a los afectados de cualquier otra exigencia derivada de legislaciones sectoriales por razón de la materia. En aplicación del principio de competencia, las obligaciones derivadas de las legislaciones del suelo, agricultura y medio ambiente se mantienen incólumes.

Una buena parte del territorio que se declara (casi un %) se encuentra dentro de los Parques Natural y Nacional de Sierra Nevada y, en consecuencia, regulados por las disposiciones y planes del mismo, y por la normativa medioambiental que le es de aplicación. De la parte que no está incluida en el ámbito protegido medioambientalmente, las zonas del Barranco de Poqueira y de La Taha, además de Busquístar y los municipios del valle del Guadalfeo, entre Cádiar y Puerto Juviley, se encuentran dentro de figuras de protección cultural.

Con estas premisas, el cambio de situación jurídica en el ámbito cultural no genera modificaciones en las condiciones y limitaciones a las actividades agrícolas y forestales de las explotaciones, salvo en temas muy puntuales y sólo en zonas que hasta ahora no tenían protección ni ambiental ni cultural. Para el análisis comparativo hemos considerado que cada ámbito para el que existen Instrucciones Particulares específicas en el documento de declaración de la Zona Patrimonial es una zona de análisis. Estas zonas son las siguientes:

1. Ámbito general, es decir, el territorio incluido en la zona Patrimonial que no está inventariado de forma particular, salvo el Entorno de Protección visual.
2. Ámbito de las grandes unidades paisajísticas protegidas: Barranco de Poqueira y el ámbito de La Taha
3. Ámbito de las unidades paisajísticas vinculadas con núcleos de población no inventariados (Bayárcal, Paterna del Río y Ohanes)
4. Ámbito de los núcleos inventariados con zonas de cultivos aterrazados asociadas (Busquístar, Barrio Alto de Trevélez, Barrio Alto de Cástaras, Puerto Juviley, Nieves, Tímar, Nechite, Mairena y Júbar)
5. Ámbito del entorno visual (Contraviesa), salvo los términos municipales que se incluyen en las instrucciones siguientes.
6. Ámbito de entorno visual de la vertiente sur de la Contraviesa, (términos municipales de Murtas, Albondón, Polopos, Rubite y Sorvilán).

En el cuadro, se incluye con la referencia “Dentro del Parque” la situación dentro del perímetro de los Parques

Natural y Nacional para cada actividad que se plantea, que sigue sin cambios en la nueva situación. Es preciso recordar que, legalmente, cualquier construcción en suelo no urbanizable debe ser autorizada de forma doble: por el ayuntamiento y por la Consejería de Fomento y Vivienda, y que la LOUA no permite construcciones residenciales en suelo rústico, como hemos visto antes. Hay que tener en cuenta también que en las instrucciones específicas de la zona Patrimonial se incluyen algunas matizaciones de forma que, en lo esencial, no influyen en la viabilidad jurídica de las actividades.

Veamos el cuadro comparativo para las actividades agrícolas:

Situación actual			
Actividad	Zona	Viabilidad jurídica	Dentro del Parque
Cambio de cultivo en una parata o explotación agrícola (si no hay tala de árboles de porte)	1	Permitido	Permitido
	2	Permitido	Permitido
	3	Permitido	Permitido
	4	Permitido	Permitido
	5	Permitido	----
	6	Permitido	----
Demolición de balates y/o explanación de terrazas	1	Permitido	No permitido
	2	No permitido	No permitido
	3	Permitido	No permitido
	4	No Permitido	No permitido
	5	No Permitido	----
	6	No Permitido	----
Obras de reparación de balates	1	Permitido	Permitido
	2	Permitido	Permitido
	3	Permitido	Permitido
	4	Permitido	Permitido
	5	Permitido	----
	6	Permitido	----

Situación actual		Situación con la zona patrimonial	
Órgano que autoriza	Zona	Viabilidad jurídica	Órgano que autoriza
no	1	Permitido	no
no	2	Permitido	no
no	3	Permitido	no
no	4	Permitido	no
no	5	Permitido	no
no	6	Permitido	no
Ayto CECYD Ayto CECYD CECYD CECYD		No permitido	
	6	Permitido	no
ayto	1	Permitido	ayto
ayto	2	Permitido	ayto
ayto	3	Permitido	ayto
ayto	4	Permitido	ayto
ayto	5	Permitido	ayto
ayto	6	Permitido	ayto

Situación actual			
Actividad	Zona	Viabilidad jurídica	Dentro del Parque
Cultivos bajo malla no plastificada con estructuras no permanentes y durante periodos concretos anuales	1	Permitido	Permitido c/autorizacion
	2	Permitido c/autorizacion	Permitido c/autorizacion
	3	Permitido	Permitido c/autorizacion
	4	Permitido c/autorizacion	Permitido c/autorizacion
	5	Permitido c/autorizacion	----
	6	Permitido c/autorizacion	----
Cultivos bajo plástico (invernaderos) o bajo malla con estructuras fijas permanentes	1	Permitido	No Permitido
	2	No permitido	No Permitido
	3	Permitido	No Permitido
	4	No Permitido	No Permitido
	5	No Permitido	----
	6	No Permitido	----
Arreglo de caminos y eras	1	Permitido	Permitido
	2	Permitido	Permitido
	3	Permitido	Permitido
	4	Permitido	Permitido
	5	Permitido	----
	6	Permitido	----

Situación actual		Situación con la zona patrimonial	
Órgano que autoriza	Zona	Viabilidad jurídica	Órgano que autoriza
no	1	Permitido	CECYD
CECYD	2	Permitido	CECYD
no	3	Permitido	CECYD
CECYD	4	Permitido	CECYD
CECYD	5	Permitido	CECYD
CECYD	6	Permitido	No
Ayto	1	No permitido	
CECYD	2		
Ayto	3		
CECYD	4		
CECYD	5		
CECYD	6		
Ayto	1	Permitido	Ayto
Ayto	2	Permitido	Ayto
Ayto	3	Permitido	Ayto
Ayto	4	Permitido	Ayto
Ayto	5	Permitido	Ayto
Ayto	6	Permitido	Ayto

Situación actual			
Actividad	Zona	Viabilidad jurídica	Dentro del Parque
Naves de aperos de nueva planta. Se exige superficie mínima de explotación, establecida por la normativa agrícola.	1	Permitido c/autorización	Permitido c/autorización
	2	Permitido c/autorización	Permitido c/autorización
	3	Permitido c/autorización	Permitido c/autorización
	4	Permitido c/autorización	Permitido c/autorización
	5	Permitido c/autorización	-----
	6	Permitido c/autorización	-----
Rehabilitación de cortijos ya existentes	1	Permitido	Permitido c/autorización
	2	Permitido c/autorización	Permitido c/autorización
	3	Permitido	Permitido c/autorización
	4	Permitido c/autorización	Permitido c/autorización
	5	Permitido c/autorización	-----
	6	Permitido c/autorización	-----
Cortijos agrícolas de nueva planta (Condiciones salvo en zona 6: 3 ha., secano – 0,5 regadío/ 70 m2 planta/ bajo+1) y corrales y otras dependencias De uso agrícola o ganadero	1	Permitido c/autorización	Permitido c/autorización
	2	Permitido c/autorización	Permitido c/autorización
	3	Permitido c/autorización	Permitido c/autorización
	4	Permitido c/autorización	Permitido c/autorización
	5	Permitido c/autorización	-----
	6	Permitido c/autorización	-----

Situación actual		Situación con la zona patrimonial	
Órgano que autoriza	Zona	Viabilidad jurídica	Órgano que autoriza
Vivienda	1	Permitido c/autorización	Vivienda + CECYD
Vivienda + CECYD	2	Permitido	Vivienda + CECYD
Vivienda	3	Permitido	Vivienda + CECYD
Vivienda + CECYD	4	Permitido	Vivienda + CECYD
Vivienda + CECYD	5	Permitido	Vivienda + CECYD
Vivienda + CECYD	6	Permitido	Vivienda + CECYD
Ayto	1	Permitido	Ayto
CECYD	2	Permitido	Ayto
Ayto	3	Permitido	Ayto
CECYD	4	Permitido	Ayto
CECYD	5	Permitido	Ayto
CECYD	6	Permitido	Ayto
Vivienda	1	Permitido c/autorización	Vivienda + CECYD
Vivienda + CECYD	2	Permitido	Vivienda + CECYD
Vivienda	3	Permitido	Vivienda + CECYD
Vivienda + CECYD	4	Permitido	Vivienda + CECYD
Vivienda + CECYD	5	Permitido	Vivienda + CECYD
Vivienda + CECYD	6	Permitido	Vivienda + CECYD

Situación actual			
Actividad	Zona	Viabilidad jurídica	Dentro del Parque
Apertura de pistas rodadas	1	Permitido c/autorizacion	Permitido c/autorizacion
	2	Permitido c/autorizacion	Permitido c/autorizacion
	3	Permitido c/autorizacion	Permitido c/autorización
	4	Permitido c/autorizacion	Permitido c/autorizacion
	5	Permitido c/autorizacion	-----
	6	Permitido c/autorizacion	-----
Construcción de nuevas balsas o de albercas	1	Permitido c/autorizacion	Permitido c/autorizacion
	2	Permitido c/autorizacion	Permitido c/autorizacion
	3	Permitido c/autorizacion	Permitido c/autorizacion
	4	Permitido c/autorizacion	Permitido c/autorizacion
	5	Permitido c/autorizacion	-----
	6	Permitido c/autorizacion	-----

Situación actual		Situación con la zona patrimonial	
Órgano que autoriza	Zona	Viabilidad jurídica	Órgano que autoriza
Vivienda	1	Permitido c/autorizacion	Vivienda + CECYD
Vivienda + CECYD	2	Permitido	Vivienda + CECYD
Vivienda	3	Permitido c/autorizacion	Vivienda + CECYD
Vivienda + CECYD	4	Permitido	Vivienda + CECYD
Vivienda + CECYD	5	Permitido	Vivienda
Vivienda + CECYD	6	Permitido	Vivienda
Vivienda	1	Permitido c/autorizacion	Vivienda
Vivienda + CECYD	2	Permitido	Vivienda
Vivienda	3	Permitido c/autorizacion	Vivienda
Vivienda + CECYD	4	Permitido	Vivienda
Vivienda + CECYD	5	Permitido	Vivienda
Vivienda + CECYD	6	Permitido	Vivienda

## 2.2. Comunidades de Regantes

Íntimamente ligadas a las actividades agrícolas, encontramos las actividades relativas al uso del agua y, por lo tanto, vinculadas a la red de acequias de La Alpujarra y a sus elementos asociados. La Zona Patrimonial no entra en los mecanismos de regulación de los usos del agua, aunque sí propugna que en lo posible se apliquen las fórmulas tradicionales de turnos de regadío y de gestión de las acequias. En cualquier caso, sí incluye un gran número de acequias, cercano a los dos centenares, en el inventario de elementos patrimoniales individuales que acompaña a la declaración.

La casi totalidad del territorio en el que se ubican las acequias específicamente protegidas, se encuentra dentro del ámbito de los Parques Natural y Nacional de Sierra Nevada. Y las que se encuentran fuera de dicho ámbito (total o parcialmente) y han sido inventariadas, están dentro de las figuras de protección cultural existentes (como es el caso de la Acequia de Almegíjar en su tramo final). Tanto unos como otros (parques y bienes de interés cultural) tienen reguladas de forma muy minuciosa las acequias y sus elementos asociados, de forma que, en líneas generales, la nueva declaración de zona Patrimonial no va a suponer un cambio apreciable en las condiciones y limitaciones de acción de las comunidades de Regantes.

Las cautelas de protección se establecen sobre las acequias que figuran en el inventario de la Zona Patrimonial, por lo que es sobre ellas que se ha realizado el análisis comparativo. Las acequias de ramales menores y otras no incluidas, en tanto no lo sean, no están sometidas a estas cautelas, aunque se recomienda que sigan el mismo régimen de protección.

Situación actual		Situación como Zona Patrimonial	
Actuación	Autorización	Cautelas intervención	Autorización
Mantenimiento y limpieza sin obra nueva	No		No
Impermeabilización mediante cementación o similar	Parque	Salvo en tramos mínimos puntuales (máximo 10 m. longitud), por causa de fuerza mayor. En casos muy excepcionales, por motivo técnico muy justificado, se permitirán tramos mayores, con proyecto	Parque CECYD
Cerramiento del cauce	Parque	No permitido	Parque CECYD
Entubamiento del caudal o del cauce, con tubos prefabricados o con gomas.	Parque	No permitido. Sólo se permitirá excepcionalmente por motivos justificados (abastecimiento) cuando el tubo no sea perceptible y no suponga el descenso medio del caudal ordinario en más de un 50%.	Parque CECYD

Situación actual		Situación como Zona Patrimonial	
Actuación	Autorización	Cautelas intervención	Autorización
Modificación del trazado	Parque	No permitido. Salvo en supuestos muy justificados por causa mayor	Parque CECYD
Refuerzos en la estructura	Parque	Debe mantenerse la tipología constructiva tradicional de la acequia	Parque
Intervenciones en elementos asociados	Parque	Deben conservarse íntegramente, evitando el uso en todo caso de mortero de cemento, procurando que la intervención se realice siempre con técnicas y materiales tradicionales.	Parque
Intervenciones en el entorno de la acequia	Parque	Se establece una franja de protección directa de 6 m. a cada lado de la acequia, en la que está expresamente prohibido abrir pistas rodadas paralelas a la misma	Parque CECYD
Tala o eliminación de la vegetación de galería	Parque	No permitido. En el supuesto de que sea imprescindible por razones técnicas, deberá realizarse Memoria Técnica previa	Parque CECYD
Nuevas derivaciones de caudal o tomas	Parque	Sólo cuando se asegure el mantenimiento de un caudal mínimo a la acequia principal.	Parque
Cruces sobre la acequia de caminos peatonales	Parque	Deberán realizarse mediante técnica tradicional, con lajas de pizarra o pasarela de rollizos. En ningún caso con cemento o materiales prefabricados	Parque
Cruces sobre la acequia de pistas rodadas	Parque	Se precisa proyecto o Memoria técnica.	Parque CECYD

### 2.3. Ganaderos

El sector ganadero no se ve prácticamente afectado por la declaración como Zona Patrimonial del ámbito propuesto. Su actividad se desarrolla en zonas altas, en general poco antropizadas, o de forma subsidiaria en las zonas agrícolas. Las infraestructuras que necesita el pastoreo son perfectamente compatibles con la arquitectura tradicional, y cuando precisa de infraestructuras más modernizadas (naves para animales, etc.), la legislación actual establece el procedimiento para construir las, a través de un Proyecto de Actuación en suelo No Urbanizable que autoriza la Delegación de Fomento y Vivienda. La Zona Patrimonial añade la cautela de que estas obras deben realizarse guardando unos límites formales y que no se permitirá su ejecución en los parajes expresamente inventariados salvo que se ajusten a los tamaños y acabados establecidos en las Instrucciones. Pero poco más.

En cuanto a las actividades de pastoreo relacionadas con el uso de terrenos forestales o de alta montaña, la Zona Patrimonial no añade ninguna restricción a las que ya tiene establecidas el Parque Nacional de Sierra Nevada, incidiendo simplemente en la prohibición de realizar talas y eliminación de vegetación de porte sin un plan de actuación autorizado por el Parque y la propia CECYD.

La Zona Patrimonial, al igual que ya hacen los Parques Natural y Nacional de Sierra Nevada y, en el ámbito que éstos no cubren, la Consejería de Medio Ambiente, protege los caminos y las pistas ganaderas tradicionales.

Por tanto, el cuadro comparativo de las condiciones jurídicas para la ganadería, sería el siguiente:

Actividad	Situación actual	Situación como la Zona Patrimonial	Observaciones
Cortijos, corraleras y apriscos – Rehabilitación de los ya existentes	Permitido si no se incrementa el volumen construido. En caso contrario precisa Proyecto de Actuación que autoriza Fomento y Vivienda. En zona de Parque con autorización de éste	Permitido si se mantienen los materiales y técnicas originales y la imagen tradicional, con independencia del tamaño de la parcela	No precisa autorización CECYD. En zona de Parque con autorización de éste.
Cortijos y naves ganaderas – Nueva Planta	Permitido con Proyecto de Actuación que autoriza Fomento y Vivienda. En zona de Parque con autorización de éste	Permitido. Precisa proyecto que no desvirtúe la imagen y materiales tradicionales y no impacte visualmente en el paisaje.	Necesita autorización de Fomento y Vivienda y de la CECYD. En zona de Parque con autorización de éste
Apertura de pistas rodadas	Permitido siempre que no supongan grandes movimientos de tierra que impacten visualmente. En zona de Parque con autorización de éste	Permitido siempre que no supongan grandes movimientos de tierra que impacten visualmente o afecten a elementos individualmente protegidos.	Necesita autorización de la CECYD. En zona de Parque con autorización de éste

Actividad	Situación actual	Situación como la Zona Patrimonial	Observaciones
Construcciones de ganado asociadas a las acequias (porquerizas, pasos de ganado, corrales, abrevaderos...)	Permitido. En zona de Parque con autorización de éste	Permitido siempre que se usen los mismos materiales y técnicas tradicionales.	No precisa autorización CECYD. En zona de Parque con autorización de éste.
Zonas boscosas y de vegetación de ribera - Mantenimiento y limpieza	Permitido. En zona de Parque con autorización de éste	Permitido	No precisa autorización de CECYD. En zona de Parque con autorización de éste
Tala de arbolado	No permitido, salvo que responda a razones de protección ambiental u otras legalmente establecidas	No permitido, salvo que responda a razones de protección ambiental u otras legalmente establecidas	CECYD En zona de Parque con autorización de éste
Zonas de pastos de alta montaña	La Zona Patrimonial no establece ninguna medida sobre este aspecto. Continúa con la misma regulación actual		
Otras actividades tradicionales relacionadas con el pastoreo	La Zona Patrimonial no establece ninguna medida sobre este aspecto. Continúa con la misma regulación actual		

#### 2.4. Promotores inmobiliarios

En el campo de acción de los promotores inmobiliarios, ya sean particulares con respecto a su propia promoción o vivienda, ya sean empresarios promotores para el mercado, se produce una variación importante en cuanto a su posición jurídica. Pero esta variación no se produce tanto porque la declaración de Zona Patrimonial introduzca obligaciones o limitaciones amplias en el proceso de construcción, sino porque, hasta ahora, la construcción en la Alpujarra se ha desarrollado con un cumplimiento laxo de las normas vigentes.

El contenido del aprovechamiento urbanístico privado y, en suma, el ejercicio del derecho de propiedad depende, como es sabido, de la ley (estatal y, hoy, autonómica) y, en virtud de las mismas, de los Planes Urbanísticos, y así se señala desde la Ley del Suelo de 1956 hasta la vigente. Tal delimitación del derecho de propiedad se lleva a cabo «con arreglo a la clasificación urbanística de los predios». Así pues, el elemento determinante para la definición del derecho de propiedad del suelo reside en la clasificación del suelo. Esta clasificación del suelo se efectúa a través del planeamiento; fijando la propia Ley del Suelo los criterios para realizarla, que debe respetar el planificador. La mayor parte de los municipios incluidos en la declaración de Patrimonio mundial (y por tanto, también en la Zona Patrimonial) no disponen de Plan General de Ordenación Urbana y, en bastantes casos, ni tan siquiera de Normas Subsidiarias adaptadas a la Ley del Suelo, estando en estos casos regulados urbanísticamente por un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en muchos casos totalmente desactualizado, al no haberse producido las innovaciones de los mismos legalmente establecidas. Estas delimitaciones de suelo Urbano existentes carecen en general de ordenanza de edificación y se limitan a indicar que se resolverán los edificios con imagen tradicional y poco más. La mayor parte de los municipios iniciaron los procesos de elaboración de planeamiento en los años 2000, por mandato legal, aunque sólo unos pocos los han culminado con su aprobación definitiva, la mayoría por problemas de financiación.

La ausencia de una regulación urbanística actualizada y la escasez de medios de que disponen los ayuntamientos para ejercer una efectiva labor en este campo, sin personal técnico en la mayor parte de los casos y sin una administración mínima para tramitar expedientes en número elevado, junto con la gran presión constructora de la década 1998-2008, han hecho que un gran número de intervenciones, incluso obras de nueva planta, se hayan venido ejecutando sin proyecto y casi sin licencia formal (Debe recordarse, por ejemplo, que la normativa urbanística establece que las Delimitaciones de suelo Urbano en ningún caso pueden alterar las condiciones que para las alturas de las edificaciones establecen la propia Ley y el Reglamento de Planeamiento). Aunque, ciertamente, esta situación ha mejorado en los últimos años, en parte debido a la crisis económica, ha sido usual hasta mediados de la década de 2000.

La declaración de Zona Patrimonial, al exigir unas Instrucciones Particulares y un inventario de bienes específicamente protegidos, viene de alguna forma a cubrir, bien que parcialmente, el hueco que deja la ausencia de instrumentos de planeamiento, específicamente en lo relativo a la normativa y al catálogo de edificios, puesto que el conjunto de ambos documentos de la declaración patrimonial es vinculante y obligatorio, tanto para los Ayuntamientos como para los particulares. Quiere esto decir, en definitiva, que a partir de la declaración, todo el ámbito incluido en la misma contará con un instrumento jurídico de referencia, con ciertos aspectos de regulación urbanística, para las condiciones que deben reunir los proyectos de obra y, en general, las intervenciones sobre el medio físico. Es preciso considerar que, conforme a lo previsto en la Ley 14/2007, en el plazo máximo de dos años, todos estos municipios deberían desarrollar sus instrumentos de planeamiento, incluyendo las previsiones de protección contenidas en Instrucciones e Inventario. Planeamiento que, en cualquier caso, y conforme a la propia Ley del Suelo y la LOUA, deberían estar ya elaborados.

Digamos que, ahora mismo, existen unos criterios formales (materiales, acabados, cubiertas, volumetría, etc) establecidos para las promociones de viviendas y las obras que se realizan en el Barranco del Poqueira, en el Parque Natural y Nacional y en el Sitio Histórico de la Alpujarra Media y La Taha, pero no hay ninguna limitación a priori para estas cuestiones en el resto del ámbito del bien, salvo las que se recojan en las normas subsidiarias de aquellos municipios que dispongan de ellas. La declaración de Zona Patrimonial incorpora criterios en sus Instrucciones que suponen, indudablemente, una limitación a la libertad estética y técnica de los promotores, aunque de una forma que es usual en la normativa urbanística que, legalmente, tendrían que haber desarrollado ya.

Por tanto, no se trata ya de que la Zona Patrimonial introduzca obligaciones o restricciones sobre lo legalmente permitido en la actualidad, sino que establece mecanismos hasta ahora inexistentes para realizar un seguimiento de la adecuación de las intervenciones, y de las propias licencias. Esta “normalización” es un elemento positivo, puesto que introduce seguridad jurídica en los procesos de la construcción, pues todo promotor conocerá (como conoce en todos los lugares en que existe planeamiento desarrollado) qué, y cómo, se puede hacer.

En la comparación entre las situaciones jurídicas actual y futura, como ya hemos indicado, no se perciben tantas diferencias, pues la normativa actualmente vigente es más restrictiva que la “práctica de hecho” en la Alpujarra. Al hacer el análisis comparativo, se han utilizado las 6 zonas territoriales que ya se indicaron para el cuadro del sector agrícola. Debe tenerse en cuenta que, en todos los casos, si el lugar de la intervención se encuentra dentro de los Parques Natural y Nacional de Sierra Nevada, deberá obtenerse autorización de los mismos, tanto en la situación actual como en la futura. El cuadro en que se recoge la comparación para el sector de los promotores inmobiliarios, es el siguiente:

Intervención	Situación actual	Situación con zona patrimonial
Rehabilitación de viviendas no inventariadas, ya existentes en núcleo urbano	Permitida. En las zonas 2, 4, 5 y 6, se exige autorización de la CECYD	Permitida. No se exige autorización de la CECYD en ninguna zona, autoriza el ayuntamiento
Rehabilitación de viviendas inventariadas, ya existentes en núcleo urbano	Permitida. En las zonas 2, 4, 5 y 6, se exige autorización de la CECYD	Permitida. Se exige autorización de la CECYD las zonas 1, 2, 3 y 4. En las 5 y 6 no hay viviendas inventariadas.
Rehabilitación de viviendas no inventariadas, ya existentes en suelo no urbanizable, sin aumento de volumen construido.	Permitida. En las zonas 2, 4, 5 y 6, se exige autorización de la CECYD	Permitida. No se exige autorización de la CECYD en ninguna zona, autoriza el ayuntamiento.
Rehabilitación de viviendas inventariadas, ya existentes en suelo no urbanizable, sin aumento de volumen construido.	Permitida. En las zonas 2, 4, 5 y 6, se exige además autorización de la CECYD	Permitida. Se exige autorización de la CECYD en las zonas 1, 2, 3 y 4. En la 5 y 6 no hay viviendas inventariadas.
Rehabilitación de viviendas no inventariadas, ya existentes en suelo no urbanizable, con aumento de volumen construido.	Permitido sólo si están asociadas a explotaciones agrícolas o ganaderas. En todas las zonas se exige autorización de Fomento y Vivienda, con Proyecto de Actuación. En las zonas 2, 4, 5 y 6, se exige además autorización de la CECYD	Permitido sólo si están asociadas a explotaciones agrícolas o ganaderas. En todas las zonas se exige autorización de Fomento y Vivienda, con Proyecto de Actuación. En las zonas 1, 2, 3 y 4, se exige además autorización de la CECYD
Rehabilitación de viviendas inventariadas, ya existentes en suelo no urbanizable, con aumento de volumen construido.	Permitido sólo si están asociadas a explotaciones agrícolas o ganaderas. En todas las zonas se exige autorización de Fomento y Vivienda, con Proyecto de Actuación. En las zonas 2, 4, 5 y 6, se exige además autorización de la CECYD	Permitido sólo si están asociadas a explotaciones agrícolas o ganaderas. En todas las zonas se exige autorización de Fomento y Vivienda, con Proyecto de Actuación. En las zonas 1, 2, 3 y 4, se exige además autorización de la CECYD. En la 5 y 6 no hay viviendas inventariadas.
Construcción de viviendas de nueva planta en suelo no urbanizable asociadas a una explotación agrícola o ganadera	Permitido si se tiene superficie de explotación mínima. En todas las zonas se exige autorización de Fomento y Vivienda, con Proyecto de Actuación. En las zonas 2, 4, 5 y 6, se exige además autorización de la CECYD	Permitido si se tiene superficie de explotación mínima. En todas las zonas se exige autorización de Fomento y Vivienda, con Proyecto de Actuación. En las zonas 1, 2, 3, y 4, se exige además autorización de la CECYD.
Construcción de edificios de nueva planta de uso residencial	Prohibido	Prohibido

Intervención	Situación actual	Situación con zona patrimonial
Construcción de complejo de interés público o social en suelo no urbanizable	Permitido. En todas las zonas se exige autorización de Fomento y Vivienda, con Proyecto de Actuación. En las zonas 2, 4, 5 y 6, se exige además autorización de la CECYD	Permitido. En todas las zonas se exige autorización de Fomento y Vivienda, con Proyecto de Actuación. En las zonas 1, 2, 3, 4 y 5, se exige además autorización de la CECYD
Construcción de complejo de interés público o social en suelo no urbanizable que tenga trascendencia supramunicipal o supere las 50 ha	Permitido. En todas las zonas se exige autorización de Fomento y Vivienda, con presentación de un Plan Especial. En las zonas 2, 4, 5 y 6, se exige además autorización de la CECYD	Permitido. En todas las zonas se exige autorización de Fomento y Vivienda, con presentación de un Plan Especial. En las zonas 1, 2, 3, 4, y 5, se exige además autorización de la CECYD
Núcleo nuevo residencia (urbanizaciones) en suelo no urbanizable	Prohibido	prohibido

## 2.5. Empresarios de hostelería

Finalmente, el sector de la hostelería y la restauración de La Alpujarra sólo se ve afectado de forma positiva por la inclusión en la Lista del Patrimonio Mundial, puesto que ello implicará una mayor afluencia de visitantes. En cuanto a la declaración de Zona Patrimonial, los cambios jurídicos en lo que se refiere a su campo de acción están limitados a los que se producen en la regulación de las obras que precisen realizar en sus negocios. El cambio de uso de los edificios, tanto en suelo urbano como rústico, están permitidos por las instrucciones Particulares, que señalan de forma específica la pertinencia del cambio a uso hostelero o de restauración, entre otros preferentes, por lo que no se impone ninguna limitación al mismo, fuera de la necesaria autorización de la licencia municipal. Recordemos que los proyectos en suelo no urbanizable, ya exigen autorización de la Consejería de Fomento y Vivienda y, si están en terrenos del Parque, también de éste, además de Informe Ambiental.

Para realizar el análisis, hemos organizado el territorio en 6 zonas, las mismas que se utilizaron para el análisis del sector agrícola. El cuadro comparativo para el sector hostelero, es el siguiente:

Situación actual			
Actividad	Zona	Viabilidad jurídica Con licencia municipal	Dentro del Parque
Cambio de uso de edificios no inventariados situados en núcleos Urbanos	1	Permitido	----
	2	Permitido	----
	3	Permitido	----
	4	Permitido	----
	5	Permitido	----
	6	Permitido	----
Cambio de uso de edificios inventariados situados en núcleos Urbanos	1	Permitido	----
	2	Permitido	----
	3	Permitido	----
	4	Permitido	----
	5	Permitido	----
	6	Permitido	----
Cambio de uso en edificios y construcciones situadas en suelo no urbanizable (Necesita Proyecto de Actuación)	1	Permitido c/autorización	Permitido c/autorizacion
	2	Permitido c/autorizacion	Permitido c/autorizacion
	3	Permitido c/autorización	Permitido c/autorizacion
	4	Permitido c/autorizacion	Permitido c/autorizacion
	5	Permitido c/autorizacion	----
	6	Permitido c/autorizacion	----

Situación actual		Situación con la zona patrimonial	
Órgano que autoriza	Zona	Viabilidad jurídica Con licencia municipal	Órgano que autoriza
no	1	Permitido	no
CECYD	2	Permitido	no
no	3	Permitido	no
CECYD	4	Permitido	no
CECYD	5	Permitido	no
CECYD	6	Permitido	no
no	1	Permitido	CECYD
CECYD	2	Permitido	CECYD
no	3	Permitido	CECYD
CECYD	4	Permitido	CECYD
CECYD	5	Permitido	CECYD
CECYD	6	Permitido	CECYD
Vivienda	1	Permitido	Vivienda + CECYD
Vivienda + CECYD	2	Permitido	Vivienda + CECYD
Vivienda	3	Permitido	Vivienda + CECYD
Vivienda + CECYD	4	Permitido	Vivienda + CECYD
Vivienda + CECYD	5	Permitido	Vivienda + CECYD
Vivienda + CECYD	6	Permitido	Vivienda

Situación actual			
Actividad	Zona	Viabilidad jurídica Con licencia municipal	Dentro del Parque
Construcción de instalaciones hosteleras de nueva planta en suelo no urbanizable (Necesita Proyecto de Actuación)	1	Permitido c/autorización	Permitido c/autorización
	2	Permitido c/autorización	Permitido c/autorización
	3	Permitido c/autorización	Permitido c/autorización
	4	Permitido c/autorización	Permitido c/autorización
	5	Permitido c/autorización	-----
	6	Permitido c/autorización	-----

Situación actual		Situación con la zona patrimonial	
Órgano que autoriza	Zona	Viabilidad jurídica Con licencia municipal	Órgano que autoriza
Vivienda	1	Permitido	Vivienda + CECYD
Vivienda + CECYD	2	Permitido	Vivienda + CECYD
Vivienda	3	Permitido	Vivienda + CECYD
Vivienda + CECYD	4	Permitido	Vivienda + CECYD
Vivienda + CECYD	5	Permitido	Vivienda + CECYD
Vivienda + CECYD	6	Permitido	Vivienda

Se hace la presente entrega en Granada a día 12 de septiembre de 2014



Sandra Álvarez Muñoz  
Administradora de Heritage-Patrimonio, Paisaje y Territorio

EQUIPO REDACTOR

DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN DEL PROYECTO

**Heritage**  
Patrimonio, Paisaje y Territorio S.L.