



Diputación de Granada
Fomento y Obras Públicas



PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA
DE

ALPUJARRA
DE LA SIERRA

DOCUMENTO:

APROBACIÓN INICIAL

FECHA:

Octubre 2.011

EQUIPO REDACTOR:

ARTURO ABRIL.....Arquitecto
NAYRA FDEZ-VALENCIA.....Arquitecto
RUBEN YESTE.....Ingeniero C.C.P.
ANTONIO GARCIA.....Biólogo
ANGEL RODRIGUEZ.....Arqueólogo
TERESA SANCHEZ.....T.E.A.T.
ANTONIO BERRUEZO.....Delineante

**ANEXO 1 A LA NORMATIVA URBANISTICA:
FICHAS DE PLANEAMIENTO DE
DESARROLLO Y/O GESTION**

ANEXO 1 A LA NORMATIVA URBANÍSTICA: FICHAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y/O GESTIÓN.

GENERALIDADES.

En el presente Anexo 1 a la Normativa Urbanística se presentan las fichas de las distintas actuaciones urbanísticas a desarrollar a través de las determinaciones del presente PGOU en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable (en una de sus tres categorías: sectorizado).

1.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

1.A.- UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Se han delimitado once unidades de ejecución en los diferentes núcleos de Alpujarra de la Sierra: nueve en el núcleo de Mecina Bombarón, una en el núcleo de Yegen y una en el núcleo de Golco, siendo todas ellas de uso global residencial excepto una unidad de ejecución en Mecina Bombarón, que es de uso global terciario (UE-MB9).

2.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Se han delimitado un total de dos sectores de suelo urbanizable sectorizado en el término municipal de Alpujarra de la Sierra, quedando de la siguiente manera:

- Cercano al núcleo de Mecina Bombarón se ha delimitado un sector de suelo urbanizable sectorizado con uso global industrial, siendo su denominación SUBS-MB1.
- Al norte del núcleo urbano de Yegen, colindante con el mismo, se localiza un sector de suelo urbanizable sectorizado con uso global residencial, siendo su denominación SUBS-Y1.

CONDICIONES.

Para la planificación de los suelos delimitados como urbanos (no consolidados) y urbanizables (sectorizados), habrán de tenerse en cuenta, además de las condiciones generales ya establecidas, las específicas que se adjuntan en las fichas resumen que se acompañan.

- Tanto la superficie como la delimitación que se realiza de la unidad o sector es estimada, pudiéndose variar la superficie hasta en un 10%, siempre que no suponga un claro aumento (sólo ajustes) de superficie urbana o urbanizable desde la no urbanizable, y cumpliendo la delimitación lo estipulado para las unidades de ejecución de este Plan General (art. 6.2.6.NU.-). Estas variaciones deberán estar claramente justificadas y se redactarán conjuntamente con el documento de desarrollo (plan parcial o plan especial) correspondiente.

- La cuantía de las cesiones para las dotaciones locales se corresponderán con la edificabilidad y densidad globales que, en definitiva, se implanten en el área o sector, respetando el carácter de máximos que ostentan las establecidas por el PGOU. Se respetará tanto el art. 17.1 LOUA, como el art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, de aplicación supletoria.

A- ORDENANZA DE REFERENCIA:

Para los suelos urbanos (no consolidados) y los suelos urbanizables (sectorizados) se establecen unas ordenanzas de referencia, que nos indican básicamente el modelo edificatorio a implantar, y que deriva en unos parámetros urbanísticos generales a aplicar en la ordenación a realizar por la figura correspondiente, entendiendo siempre el parámetro de "Aprovechamiento Medio" como de carácter lucrativo tal y como lo define la LOUA. Será por tanto, la propia figura de desarrollo (plan parcial o plan especial), en virtud de la potestad que ostenta para el establecimiento o la mejora de la ordenación pormenorizada potestativa, el que fije de forma definitiva las condiciones urbanísticas a aplicar, siguiendo las determinaciones de carácter estructural y de carácter pormenorizado preceptivo previstas en la ficha; y estimativamente lo establecido en la "Ordenanza de Referencia". Esto último se entiende de tal forma que los parámetros urbanísticos referentes a parcela mínima y frente mínimo podrán

sufrir una alteración de hasta el 40% sobre lo señalado en dicha ordenanza de referencia, siendo el coeficiente de edificabilidad neta el que con carácter de máximo, resultará de la aplicación de las determinaciones globales del PGOU, y que lo fijará el planeamiento de desarrollo.

En cuanto al uso global, éste será comprensivo de al menos el 80% del total edificable de la superficie delimitada, tanto en áreas de suelo urbano como en sectores de suelo urbano y urbanizable, pudiendo colmatarse el resto con usos compatibles, según lo definido en el art. 6.3.8. NU.-, si se trata de suelo urbano, y según el art. 5.1.7. NU.- si se trata de suelo urbanizable.

B- AREAS DE REPARTO:

En base a los criterios establecidos en los artículos 60 y 61 de la LOUA y en función de los usos previstos por el PGOU y sus características se han delimitado siete áreas de reparto, constituidas por los siguientes ámbitos, con el siguiente uso global (UG) y coeficiente de aprovechamiento medio (AM):

- AR-1: Unidades de ejecución UE-MB1, UE-MB5, UE-MB7 y UE-MB8 con UG residencial y AM de 0,551 ua/m².
- AR-2: Unidades de ejecución UE-MB2, UE-MB3, UE-MB4 y UE-MB6 con UG residencial y AM de 0,443 ua/m².
- AR-3: Unidad de ejecución UE-Y1 con UG residencial y AM de 0,394 ua/m².
- AR-4: Unidad de ejecución UE-G1 con UG residencial y AM de 0,597 ua/m².
- AR-5: Unidad de ejecución UE-MB9 con UG terciario y AM de 0,650 ua/m².
- AR-6: Suelo urbanizable sectorizado SUBS-MB1, con UG industrial y AM de 0,600 ua/m².
- AR-7: Suelo urbanizable sectorizado SUBS-Y1, con UG residencial y AM de 0,443 ua/m².

C- VIVIENDAS PROTEGIDAS. COEFICIENTES CORRECTORES.

En cada una de las unidades de ejecución y en cada uno de los sectores delimitados se preverá al menos el 30% de la edificabilidad total correspondiente al uso residencial, en su caso, para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, según lo determina el art. 10 LOUA, modificado por la Ley 13/2.005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. Por lo tanto, no será relevante el nº máximo de viviendas previsto en las fichas para viviendas libres y/o protegidas, sí lo serán la edificabilidad global y el nº total de viviendas del área delimitada (densidad), que igualmente tendrán el carácter de máximos.

Así mismo, se establecen coeficientes correctores, al objeto de compensar a los propietarios de suelos destinados a lo especificado en el apartado anterior, en base a criterios económicos y según lo prevé el art. 61 LOUA. De esta forma se establecen:

- Coeficiente residencial libre	1,00
- Coeficiente residencial protegida	0,95

que se justifican según lo siguiente:

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 Alpujarra de la Sierra, y para viviendas protegidas para venta en régimen general, el precio máximo está fijado en 1.212'80 €/m² útil. Este precio, aplicado a superficie construida y para viviendas mayoritariamente unifamiliares, nos arroja un precio de 994'10 €/m² (1.212'80/1'22).

Por otra parte, el precio de venta medio de la vivienda libres se sitúa en torno a los 1.000 – 1.100 €/m²c.

La relación entre ambos costes nos arrojará un coeficiente de ponderación “costo m²c VP/costo m²c VL” = 994'10/1.050 = 0'947 asimilándolo a 0'95 aplicado.

El documento de desarrollo para la ordenación detallada precisa para la ejecución del área o sector, deberá fijar y concretar, respetando las determinaciones y criterios del PGOU, la ponderación relativa de los usos

pormenorizados y tipologías edificatorias de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

De esta forma, para la implantación de la vivienda protegida, se permiten, en cualquier caso y además de las previstas por la ordenanza de referencia aplicable al ámbito, las siguientes tipologías:

.- la tipología de residencial unifamiliar en parcela exclusiva, para lo que se deberá respetar únicamente la altura máxima prevista por el PGOU.

.- en el caso concreto de la UE-Y1, cuya ordenanza de referencia es la Edificación Aislada "EA", la tipología de residencial plurifamiliar, pese a que no se contempla como uso compatible en el artículo 6.3.8. NU.- (suelo urbano). Las características fundamentales de esta tipología son la implantación (deberá situarse exenta en el interior de la parcela, a excepción de la planta baja si se destina a usos terciarios), y la altura (máximo de dos plantas). Será el instrumento de desarrollo el que prevea el resto de condiciones urbanísticas más favorables para una correcta implantación, así como su localización dentro del ámbito en base a procurar la menor distorsión volumétrica con los edificios del entorno circundante.

PLAZOS.

Los plazos para el desarrollo y ejecución del planeamiento se señalan en la ficha de cada área o sector, entendiéndose el mismo como fecha tope para la presentación en el Ayuntamiento de la "Iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por Compensación" según lo previsto en el art. 130 LOUA, y del documento de desarrollo (plan especial o plan parcial) correspondiente.

Tras la presentación de lo anterior, en la tramitación de los 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 desarrollo correspondiente.

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

FICHAS:

A continuación se adjuntan las fichas resumen, señalando y concretando lo anterior para cada tipo de suelo; sin perjuicio de las variaciones que pudieran operarse en ellas por aplicación de las condiciones especificadas anteriormente, o de las permitidas por la aplicación del propio PGOU u otras previstas en la LOUA.

- UNIDADES DE EJECUCIÓN (UE)	11
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBS)	2

Granada, octubre de 2.011

Por el equipo redactor:
NAYRA FDEZ-VALENCIA
ARTURO ABRIL
arquitectos

FICHA DE UNIDAD DE EJECUCION

NUCLEO URBANO: MECINA BOMBARÓN	UE-MB1
OBJETIVOS: Ordenación integrada de área urbana para completar la trama del núcleo. Condiciones: Mantener la alineación prevista en el plano O.4a (planificación vinculante) con la consiguiente creación de un vial de servicio y conexión con la red existente en el suelo urbano contiguo. Localización vinculante de huerto urbano	SUP DELIMITADA (m²): 1.549 USO GLOBAL: residencial COEF EDIFICAB (m²/m²): 0,56 COEF APROV MEDIO (ua/m²): 0,551 DENSIDAD (viv/ha): 40 ORDENANZA REFERENCIA: NT TIPO UE.: genérica SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: -
	IMPLANTACION: N DESARROLLO / Figura planeamiento: Plan Especial (PE) GESTION / Sistema: Compensación GESTION / Iniciativa: Privada PROGRAMACION / Plazo iniciación: 4 años

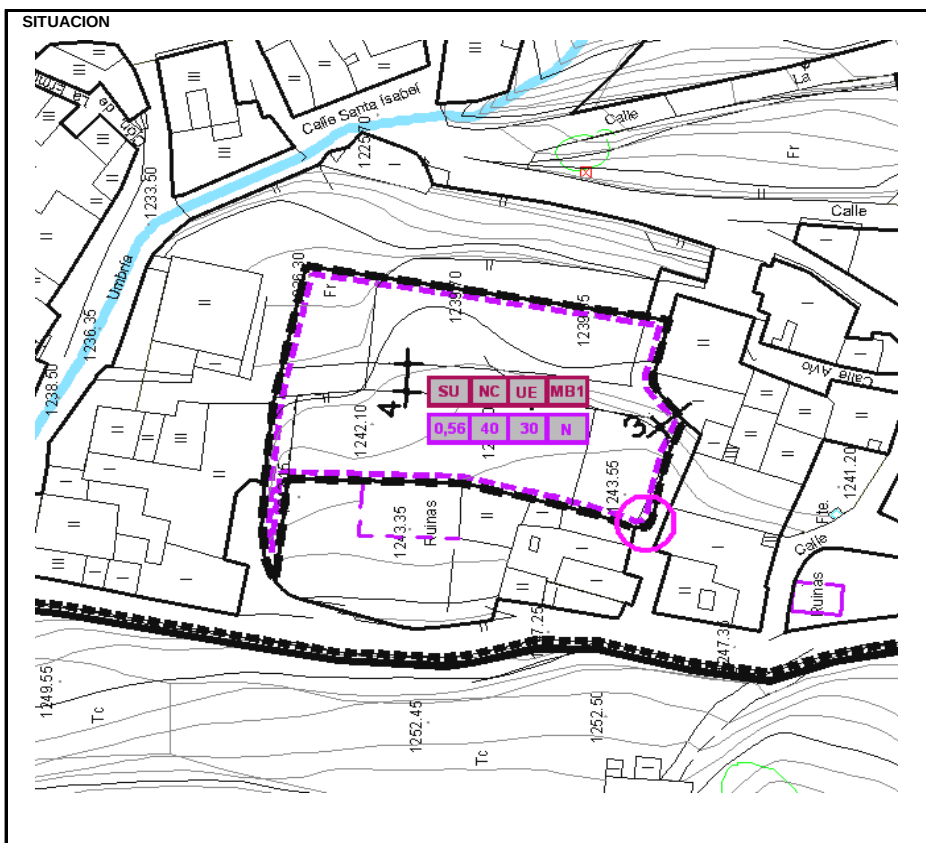
AREA DE REPARTO	AR-1	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)	0,551

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²	Coef. Pond.	Aprov. Uas	Nº Viv.
Residencial libre	70	607,21	1,00	607,21	4
Residencial protegido	30	260,23	0,95	247,22	2
TOTAL		867,44		854,43	6

DOTACIONES	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
Viario/espacios libres	331	-	21,30	PGOU
Parques y jardines	156,14	18 (m² s/100 m² t)	10,08	PE
Equipamientos	104,09	12 (m² s/100 m² t)	6,72	PE
Aparcamientos (plazas)	5	0'5 (p/100 m² t)	3,20	PE
TOTAL	640,73		41,30	

APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Propietarios 90%	Aprov. Ayto 10%
Aprovechamiento objetivo	854,43		
Aprovechamiento subjetivo	854,43	768,99	85,44
Exceso / Defecto aprovechamiento	0,00		

PLAZOS EJECUCION



FICHA DE UNIDAD DE EJECUCION

NUCLEO URBANO: MECINA BOMBARÓN	UE-MB2
OBJETIVOS: Ordenación integrada de sector de suelo no consolidado localizado en el noreste del núcleo. Condiciones: Mantener la alineación prevista en el plano O.4a (planificación vinculante) con la consiguiente creación de un vial de servicio y conexión con la red existente en el suelo urbano contiguo. Localización vinculante de los huertos urbanos y de las zonas con tipologías de Núcleo Tradicional y Nuevos Crecimientos, según se prevee en el plano O.3a.	SUP DELIMITADA (m²): 4.627 USO GLOBAL: residencial COEF EDIFICAB (m²/m²): 0,45 COEF APROV MEDIO (ua/m²): 0,443 DENSIDAD (viv/ha): 30 ORDENANZA REFERENCIA: NT / NC TIPO UE.: genérica SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: -
	IMPLANTACION: N DESARROLLO / Figura planeamiento: Plan Parcial (PP) GESTION / Sistema: Compensación GESTION / Iniciativa: Privada PROGRAMACION / Plazo iniciación: 6 años

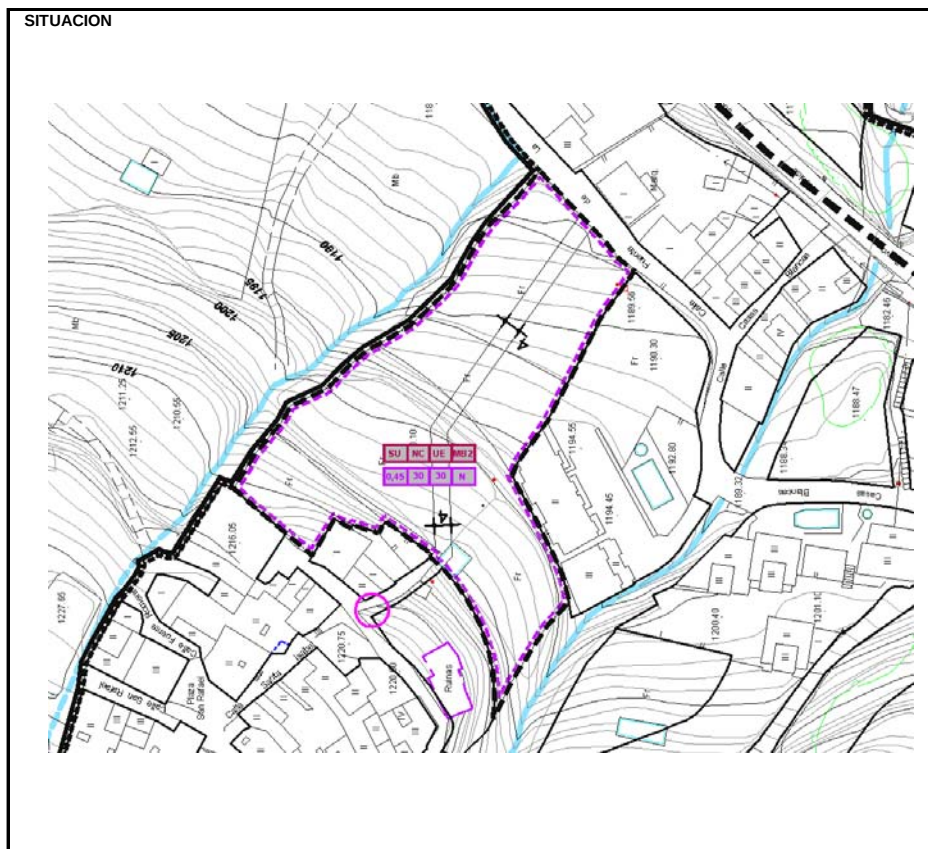
AREA DE REPARTO	AR-2	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)	0,443

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²	Coef. Pond.	Aprov. Uas	Nº Viv.
Residencial libre	70	1.457,51	1,00	1.457,51	9
Residencial protegido	30	624,65	0,95	593,41	4
TOTAL		2.082,15		2.050,92	13

DOTACIONES	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
Viario/espacios libres	367,79/PP	-	-	PGOU/PP
Parques y jardines	462,70	10% s/sup delimitada	10,00	PP
Equipamientos	249,86	12 (m² s/100 m² t)	5,40	PP
Aparcamientos (plazas)	11	0'5 (p/100 m² t)	2,35	PP
TOTAL				

APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Propietarios 90%	Aprov. Ayto 10%
Aprovechamiento objetivo	2.050,92		
Aprovechamiento subjetivo	2.050,92	1.845,83	205,09
Exceso / Defecto aprovechamiento	0,00		

PLAZOS EJECUCION



FICHA DE UNIDAD DE EJECUCION

NUCLEO URBANO: MECINA BOMBARÓN

UE-MB3

OBJETIVOS: Ordenación integrada de área urbana para completar la trama del núcleo.

Condiciones: Mantener la alineación prevista en el plano O.4a (planificación vinculante) .
Localización vinculante de los huertos urbanos.

SUP DELIMITADA (m²): 4.361

USO GLOBAL: residencial

COEF EDIFICAB (m²/m²): 0,45

COEF APROV MEDIO (ua/m²): 0,443

DENSIDAD (viv/ha): 30

ORDENANZA REFERENCIA: NC

TIPO UE.: genérica

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:

IMPLANTACION: N

DESARROLLO / Figura planeamiento: Plan Especial (PE)

GESTION / Sistema: Compensación

GESTION / Iniciativa: Privada

PROGRAMACION / Plazo iniciación: 4 años

AREA DE REPARTO

AR-2

APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)

0,443

PROGRAMA DE USOS

	% s/Edif.	Techo Edif. m²	Coef. Pond.	Aprov. Uas	Nº Viv.
Residencial libre	70	1.373,72	1,00	1.373,72	9
Residencial protegido	30	588,74	0,95	559,30	4
TOTAL		1.962,45		1.933,01	13

DOTACIONES

	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
Viario/espacios libres	567,76 /PE	-	-	PGOU/PE
Parques y jardines	436,10	10% s/sup delimitada	10,00	PE
Equipamientos	235,49	12 (m² s/100 m² t)	5,40	PE
Aparcamientos (plazas)	10	0'5 (p/100 m² t)	2,27	PE
TOTAL				

APROVECHAMIENTOS

	Aprov. Uas	Aprov. Propietarios 90%	Aprov. Ayto 10%
Aprovechamiento objetivo	1.933,01		
Aprovechamiento subjetivo	1.933,01	1.739,71	193,30
Exceso / Defecto aprovechamiento	0,00		

PLAZOS EJECUCION

SITUACION

ARTURO ABRIL / NAYRA FERNÁNDEZ-VALENCIA, arquitectos

6

FICHA DE UNIDAD DE EJECUCION

NUCLEO URBANO: MECINA BOMBARÓN

UE-MB4

OBJETIVOS: Ordenación integrada de sector de suelo no consolidado localizado en el noreste del núcleo.
La superficie del ámbito es de 13.568m2 al que se le adscribe un sistema general de zona verde (SGZV-UE-MB4) con una superficie de 631 m2.

Condiciones: Mantener la alineación prevista en el plano O.4a (planificación vinculante) con la consiguiente creación de un vial de servicio y conexión con la red existente en el suelo urbano contiguo.
Localización vinculante de los huertos urbanos y zonas verdes sistemas locales.

SUP DELIMITADA (m²): 14.199

USO GLOBAL: residencial

COEF EDIFICAB (m²/m²): 0,45

COEF APROV MEDIO (ua/m²): 0,443

DENSIDAD (viv/ha): 30

ORDENANZA REFERENCIA: NC

TIPO UE.: genérica

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:
Sistema general de zona verde SGZV-UE-MB4

IMPLANTACION: N

DESARROLLO / Figura planeamiento:
Plan Parcial (PP)

GESTION / Sistema:
Compensación

GESTION / Iniciativa:
Privada

PROGRAMACION / Plazo iniciación:
6 años

AREA DE REPARTO

AR-2

APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)

0,443

PROGRAMA DE USOS

	% s/Edif.	Techo Edif. m²	Coef. Pond.	Aprov. Uas	Nº Viv.
Residencial libre	70	4.472,69	1,00	4.472,69	30
Residencial protegido	30	1.916,87	0,95	1.821,02	12
TOTAL		6.389,55		6.293,71	42

DOTACIONES

	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
Viario/espacios libres	1.046,13/PP	-	-	PGOU/PP
Parques y jardines	1.419,90	10% s/sup delimitada	10,00	PGOU/PP
Equipamientos	766,75	12 (m² s/100 m² t)	5,40	PP
Aparcamientos (plazas)	32	0'5 (p/100 m² t)	2,23	PP
TOTAL				

APROVECHAMIENTOS

	Aprov. Uas	Aprov. Propietarios 90%	Aprov. Ayto 10%
Aprovechamiento objetivo	6.293,71		
Aprovechamiento subjetivo	6.293,71	5.664,34	629,37
Exceso / Defecto aprovechamiento	0,00		

PLAZOS EJECUCION

SITUACION

ARTURO ABRIL / NAYRA FERNÁNDEZ-VALENCIA, arquitectos

7

FICHA DE UNIDAD DE EJECUCION

NUCLEO URBANO: MECINA BOMBARÓN	UE-MB5
OBJETIVOS: Ordenación integrada de área urbana para completar la trama del núcleo.	SUP DELIMITADA (m²): 2.384
	USO GLOBAL: residencial
	COEF EDIFICAB (m²/m²): 0,56
	COEF APROV MEDIO (ua/m²): 0,551
	DENSIDAD (viv/ha): 40
	ORDENANZA REFERENCIA: NT
	TIPO UE.: genérica
	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: -
Condiciones: Mantener la alineación prevista en el plano O.4a (planificación vinculante) con la consiguiente creación de un vial de servicio y conexión con la red existente en el suelo urbano contiguo. Localización vinculante de huerto urbano	IMPLANTACION: N DESARROLLO / Figura planeamiento: Plan Especial (PE) GESTION / Sistema: Compensación GESTION / Iniciativa: Privada PROGRAMACION / Plazo iniciación: 4 años

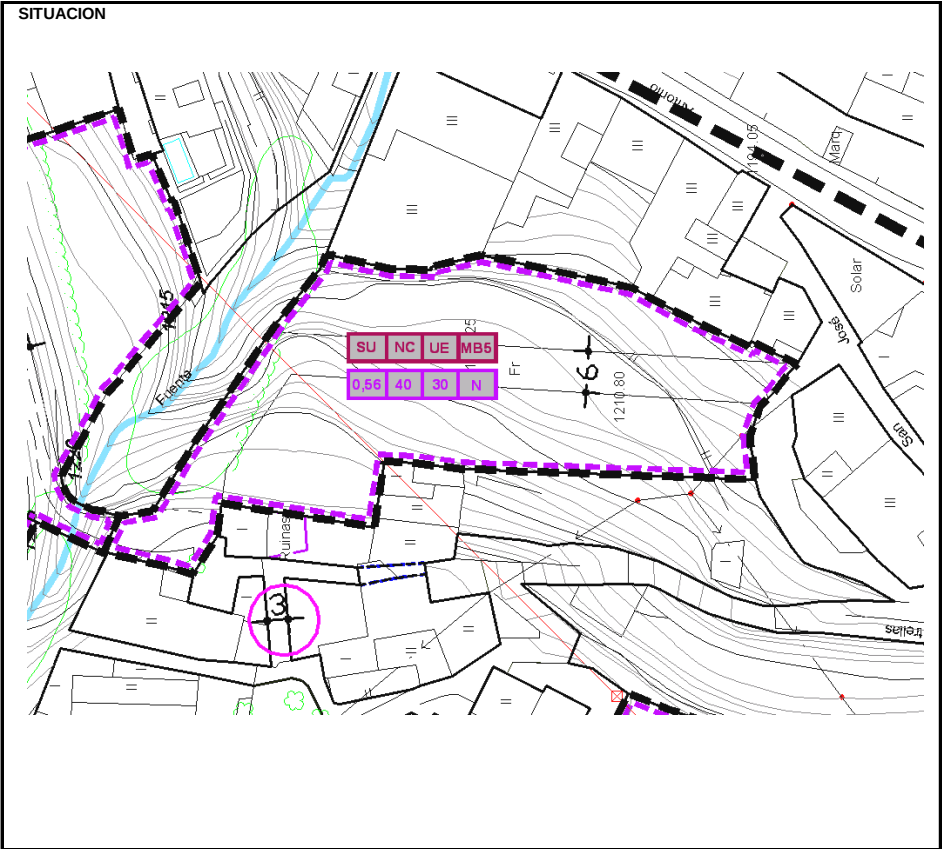
AREA DE REPARTO	AR-1	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)	0,551

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²	Coef. Pond.	Aprov. Uas	Nº Viv.
Residencial libre	70	934,53	1,00	934,53	5
Residencial protegido	30	400,51	0,95	380,49	2
TOTAL		1.335,04		1.315,01	7

DOTACIONES	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
Viario/espacios libres	717,79	-	30,11	PGOU
Parques y jardines	240,31	18 (m² s/100 m² t)	10,08	PE
Equipamientos	160,20	12 (m² s/100 m² t)	6,72	PE
Aparcamientos (plazas)	7	0'5 (p/100 m² t)	2,91	PE
TOTAL	1187,60		49,82	

APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Propietarios 90%	Aprov. Ayto 10%
Aprovechamiento objetivo	1.315,01		
Aprovechamiento subjetivo	1.315,01	1.183,51	131,50
Exceso / Defecto aprovechamiento	0,00		

PLAZOS EJECUCION



FICHA DE UNIDAD DE EJECUCION

NUCLEO URBANO: MECINA BOMBARÓN

UE-MB6

OBJETIVOS: Ordenación integrada de sector de suelo no consolidado localizado en el noreste del núcleo.

Condiciones: Mantener la alineación prevista en el plano O.4a (planificación vinculante) con la consiguiente creación de un vial de servicio y conexión con la red existente en el suelo urbano contiguo.
Localización vinculante del huerto urbano y zona verde sistema local.

SUP DELIMITADA (m²): 6.782

USO GLOBAL: residencial

COEF EDIFICAB (m²/m²): 0,45

COEF APROV MEDIO (ua/m²): 0,443

DENSIDAD (viv/ha): 30

ORDENANZA REFERENCIA: NC

TIPO UE.: genérica

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: -

IMPLANTACION: N

DESARROLLO / Figura planeamiento: Plan Parcial (PP)

GESTION / Sistema: Compensación

GESTION / Iniciativa: Privada

PROGRAMACION / Plazo iniciación: 6 años

AREA DE REPARTO

AR-2

APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)

0,443

PROGRAMA DE USOS

	% s/Edif.	Techo Edif. m²	Coef. Pond.	Aprov. Uas	Nº Viv.
Residencial libre	70	2.136,33	1,00	2.136,33	14
Residencial protegido	30	915,57	0,95	869,79	6
TOTAL		3.051,90		3.006,12	20

DOTACIONES

	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
Viario/espacios libres	901,06 /PP	-	-	PGOU/PP
Parques y jardines	678,20	10% s/sup delimitada	10,00	PP
Equipamientos	366,23	12 (m² s/100 m² t)	5,40	PP
Aparcamientos (plazas)	16	0'5 (p/100 m² t)	2,34	PP
TOTAL				

APROVECHAMIENTOS

	Aprov. Uas	Aprov. Propietarios 90%	Aprov. Ayto 10%
Aprovechamiento objetivo	3.006,12		
Aprovechamiento subjetivo	3.006,12	2.705,51	300,61
Exceso / Defecto aprovechamiento	0,00		

PLAZOS EJECUCION

SITUACION

ARTURO ABRIL / NAYRA FERNÁNDEZ-VALENCIA, arquitectos

9

FICHA DE UNIDAD DE EJECUCION

NUCLEO URBANO: MECINA BOMBARÓN		UE-MB7
OBJETIVOS: Ordenación integrada de sector de suelo no consolidado localizado en el noreste del núcleo. Condiciones: Mantener la alineación prevista en el plano O.4a (planificación vinculante) con la consiguiente creación de un vial de servicio y conexión con la red existente en el suelo urbano contiguo. Localización vinculante de huerto urbano	SUP DELIMITADA (m²): 4.732	
	USO GLOBAL: residencial	
	COEF EDIFICAB (m²/m²): 0,56	
	COEF APROV MEDIO (ua/m²): 0,551	
	DENSIDAD (viv/ha): 40	
	ORDENANZA REFERENCIA: NT	
	TIPO UE.: genérica	
	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: -	
	IMPLANTACION: N	
	DESARROLLO / Figura planeamiento: Plan Parcial (PP)	
GESTION / Sistema: Compensación		
GESTION / Iniciativa: Privada		
PROGRAMACION / Plazo iniciación: 4 años		

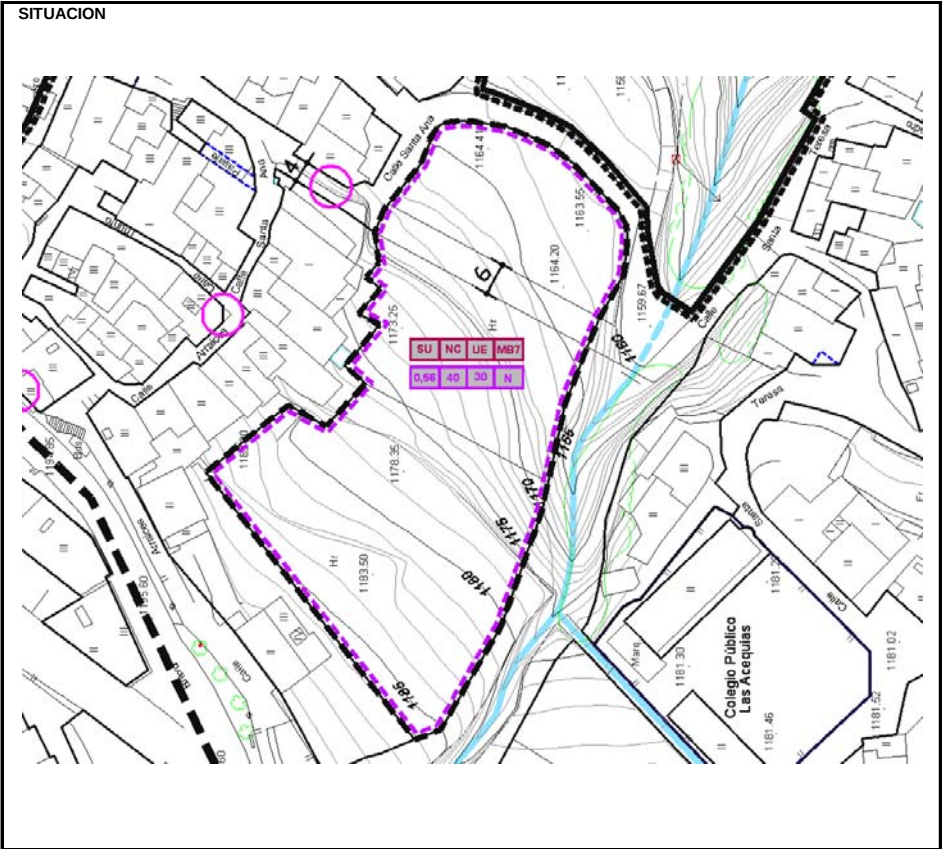
AREA DE REPARTO	AR-1	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)	0,551

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²	Coef. Pond.	Aprov. Uas	Nº Viv.
Residencial libre	70	1.854,94	1,00	1.854,94	13
Residencial protegido	30	794,98	0,95	755,23	5
TOTAL		2.649,92		2.610,17	18

DOTACIONES	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
Viario/espacios libres	275,41/PP	-	-	PGOU/PP
Parques y jardines	476,99	18 (m² s/100 m² t)	10,08	PP
Equipamientos	317,99	12 (m² s/100 m² t)	6,72	PP
Aparcamientos (plazas)	14	0'5 (p/100 m² t)	2,93	PP
TOTAL				

APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Propietarios 90%	Aprov. Ayto 10%
Aprovechamiento objetivo	2.610,17		
Aprovechamiento subjetivo	2.610,17	2.349,15	261,02
Exceso / Defecto aprovechamiento	0,00		

PLAZOS EJECUCION		



FICHA DE UNIDAD DE EJECUCION

NUCLEO URBANO: MECINA BOMBARÓN

UE-MB8

OBJETIVOS: Ordenación integrada de área urbana para completar la trama del núcleo.

Condiciones: Mantener la alineación prevista en el plano O.4a (planificación vinculante). El Plan Especial preverá los viales de servicio suficientes para favorecer la conexión con la red existente en el suelo urbano contiguo.
Localización vinculante de huerto urbano.

SUP DELIMITADA (m²): 1.282

USO GLOBAL: residencial

COEF EDIFICAB (m²/m²): 0,56

COEF APROV MEDIO (ua/m²): 0,551

DENSIDAD (viv/ha): 40

ORDENANZA REFERENCIA: NT

TIPO UE.: genérica

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:

IMPLANTACION: N

DESARROLLO / Figura planeamiento: Plan Especial (PE)

GESTION / Sistema: Compensación

GESTION / Iniciativa: Privada

PROGRAMACION / Plazo iniciación: 4 años

APROVECHAMIENTOS

Aprovechamiento objetivo

Aprovechamiento subjetivo

Exceso / Defecto aprovechamiento

Aprov. Uas

Aprov. Propietarios 90%

Aprov. Ayto 10%

707,15		
707,15	636,44	70,72
0,00		

PLAZOS EJECUCION

SITUACION

AREA DE REPARTO

AR-1

APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)

0,551

PROGRAMA DE USOS

	% s/Edif.	Techo Edif. m²	Coef. Pond.	Aprov. Uas	Nº Viv.
Residencial libre	70	502,54	1,00	502,54	4
Residencial protegido	30	215,38	0,95	204,61	1
TOTAL		717,92		707,15	5

DOTACIONES

	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
Viario/espacios libres	PE	-	20,00	PE
Parques y jardines	129,23	18 (m² s/100 m² t)	10,08	PE
Equipamientos	86,15	12 (m² s/100 m² t)	6,72	PE
Aparcamientos (plazas)	4	0'5 (p/100 m² t)	3,09	PE
TOTAL				

FICHA DE UNIDAD DE EJECUCION

NUCLEO URBANO: MECINA BOMBARÓN	UE-MB9
OBJETIVOS: Clasificación de suelo situado en la zona sur del núcleo urbano y en continuación con éste, para la implantación de usos terciarios de carácter asistencial.	SUP DELIMITADA (m²): 6.024
	USO GLOBAL: terciario
	COEF EDIFICAB (m²/m²): 0,65
	COEF APROV MEDIO (ua/m²): 0,650
	DENSIDAD (viv/ha): -
	ORDENANZA REFERENCIA: terciario
	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:
	-
Condiciones: Mantener la alineación prevista en el plano O.4a (planificación vinculante). El Plan Especial, preverá los viales de servicio suficientes para favorecer la conexión con la red existente en el suelo urbano contiguo. Localización vinculante de huerto urbano.	IMPLANTACION: N
	DESARROLLO / Figura planeamiento: Plan Parcial (PP)
	GESTION / Sistema: Compensación
	GESTION / Iniciativa: Privada
	PROGRAMACION / Plazo iniciación: 6 años

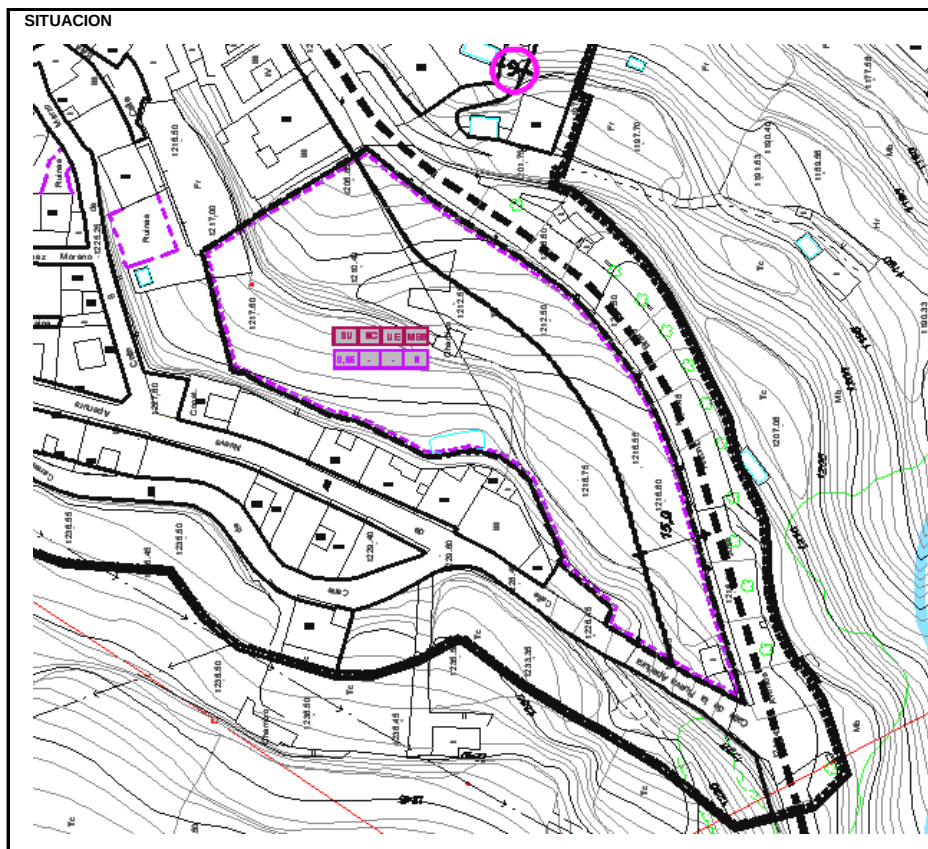
AREA DE REPARTO	AR-5	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)	0,65

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²	Coef. Pond.	Aprov. Uas	Nº Viv.
Terciario asistencial	100	3.915,60	1,00	3.915,60	-
TOTAL		3.915,60		3.915,60	

DOTACIONES	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
Viario/espacios libres	PP	-	20,00	PP
Parques y jardines	602,40	10% s/sup delimitada	10,00	PP
Equipamientos	240,96	4% s/sup delimitada	4,00	PP
Aparcamientos (plazas)	20	0'5 (p/100 m² t)	3,29	PP
TOTAL				

APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Propietarios 90%	Aprov. Ayto 10%
Aprovechamiento objetivo	3.915,60		
Aprovechamiento subjetivo	3.915,60	3.524,04	391,56
Exceso / Defecto aprovechamiento	0,00		

PLAZOS EJECUCION



FICHA DE UNIDAD DE EJECUCION

NUCLEO URBANO: YEGEN

UE-Y1

OBJETIVOS:

Ordenación integrada de sector de suelo no consolidado.

La superficie del ámbito es de 17.804m2 al que se le adscribe el sistema general de zona verde (SGZV-UE-Y1) con una superficie de 244m2.

CONDICIONES:

Mantener la alineación prevista en el plano O.4b (planificación vinculante) con la consiguiente creación de un vial de servicio y conexión con la red existente en el suelo urbano contiguo.

Localización vinculante del huerto urbano y zona verde sistema local.

Creación de un paseo a lo largo de la acequia.

SUP DELIMITADA (m²):

18.048

USO GLOBAL:

residencial

COEF EDIFICAB (m²/m²):

0,40

COEF APROV MEDIO (ua/m²):

0,394

DENSIDAD (viv/ha):

21

ORDENANZA REFERENCIA:

EA

TIPO UE.:

genérica

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:

Sistema general de zona verdeSGZV-UE-Y1

IMPLANTACION: N

DESARROLLO / Figura planeamiento:

Plan Parcial (PP)

GESTION / Sistema:

Compensación

GESTION / Iniciativa:

Privada

PROGRAMACION / Plazo iniciación:

4 años

AREA DE REPARTO

AR-3

APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)

0,394

PROGRAMA DE USOS

% s/Edif.

Techo Edif. m²

Coef. Pond.

Aprov. Uas

Nº Viv.

Residencial libre

70

5.053,44

1,00

5.053,44

26

Residencial protegido

30

2.165,76

0,95

2.057,47

11

TOTAL

7.219,20

7.110,91

37

DOTACIONES

Suelo m²

estandar LOUA

% sup. del.

Localización

Viario/espacios libres

2455 /PP

-

-

PGOU/PP

Parques y jardines

1.804,80

10% s/sup delimitada

10,00

PP

Equipamientos

866,30

12 (m² s/100 m² t)

4,80

PP

Aparcamientos (plazas)

37

366,30

0'5 (p/100 m² t)

2,03

PP

TOTAL

APROVECHAMIENTOS

Aprov. Uas

Aprov. Propietarios 90%

Aprov. Ayto 10%

Aprovechamiento objetivo

7.110,91

Aprovechamiento subjetivo

7.110,91

6.399,82

711,09

Exceso / Defecto aprovechamiento

0,00

PLAZOS EJECUCION

SITUACION

ARTURO ABRIL / NAYRA FERNÁNDEZ-VALENCIA, arquitectos

13

FICHA DE UNIDAD DE EJECUCION

NUCLEO URBANO: GOLCO	UE-G1
OBJETIVOS: Legalización del ámbito, prácticamente construido, a través de su consideración como área de suelo urbano no consolidado. Previsión de dotaciones según lo previsto en el art. 17.1 LOUA.	SUP DELIMITADA (m²): 18.956 USO GLOBAL: residencial COEF EDIFICAB (m²/m²): 0,597 COEF APROV MEDIO (ua/m²): 0,597 DENSIDAD (viv/ha): 92,32 ORDENANZA REFERENCIA: NT/NC TIPO UE.: genérica SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: -
Condiciones: Desviación del Barranco del Umbrión prevista en el plano O.2c (planificación vinculante). Localización vinculante de equipamiento y zona verde como sistemas locales. Previsión y localización de las plazas de aparcamiento señalizadas, a través del P.E.	IMPLANTACION: N DESARROLLO / Figura planeamiento: Plan Especial (PE) GESTION / Sistema: Compensación GESTION / Iniciativa: Privada PROGRAMACION / Plazo iniciación: 2 años

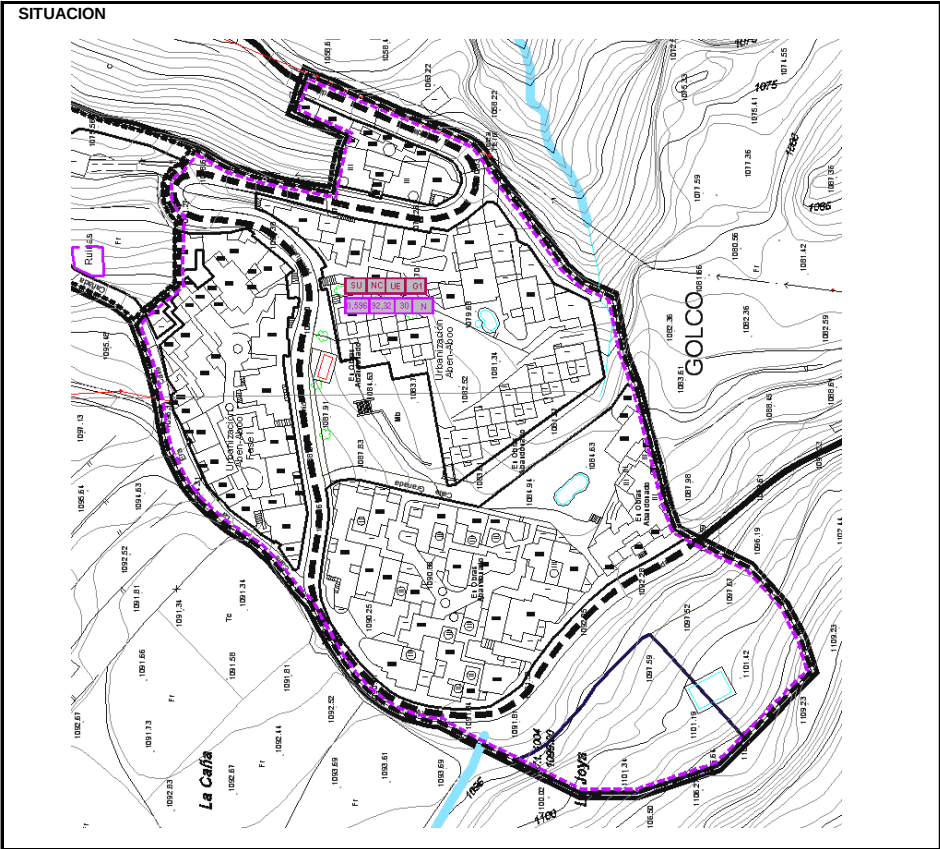
AREA DE REPARTO	AR-4	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)	0,597

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²	Coef. Pond.	Aprov. Uas	Nº Viv.
Residencial libre	100	11.316,73	1,00	11.316,73	175
TOTAL		11.316,73		11.316,73	175

DOTACIONES	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
Viario/espacios libres	2807	-	14,81	PGOU/PE
Parques y jardines	2.037,01	18 (m² s/100 m² t)	10,75	PE
Equipamientos	1.358,01	12 (m² s/100 m² t)	7,16	PE
Aparcamientos (plazas)	57	0'5 (p/100 m² t)	2,98	PE
TOTAL	6766,32			

APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Propietarios 90%	Aprov. Ayto 10%
Aprovechamiento objetivo	11.316,73		
Aprovechamiento subjetivo	11.316,73	10.185,06	1.131,67
Exceso / Defecto aprovechamiento	0,00		

PLAZOS EJECUCION



FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

NUCLEO URBANO: MECINA BOMBARÓN	SUBS-MB1
OBJETIVOS: clasificación de suelo industrial ubicado cercano al núcleo de Mecina Bombarón para implantación de un Polígono Industrial.	SUP DELIMITADA (m²): 27.209
	USO GLOBAL: Industrial
	COEF EDIFICAB (m²/m²): 0,60
	COEF APROV MEDIO (ua/m²): 0,600
	DENSIDAD (viv/ha): -
	ORDENANZA REFERENCIA: Industrial
	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:
	-
Condiciones: El Plan Parcial, preverá la ordenación para favorecer la conexión interna y con la red existente, además de un vial de servicio de la carretera A-4130. Localización vinculante de la zona de protección hidrológica.	IMPLANTACION: N
	DESARROLLO / Figura planeamiento: Plan Parcial (PP)
	GESTION / Sistema: Compensación
	GESTION / Iniciativa: Privada
	PROGRAMACION / Plazo iniciación: 6 años

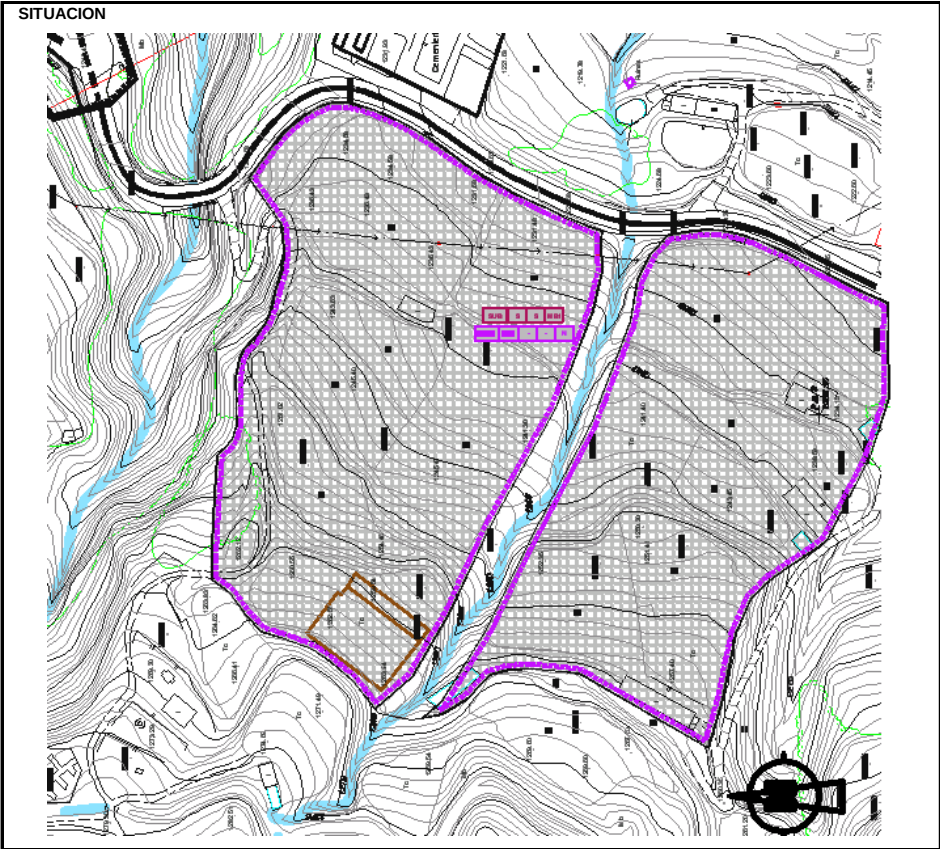
AREA DE REPARTO	AR-6	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)	0,60

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²	Coef. Pond.	Aprov. Uas	Nº Viv.
Industrial	100	16.325,40	1,00	16.325,40	-
TOTAL		16.325,40		16.325,40	

DOTACIONES	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
Viario/espacios libres	5442	-	20,00	PP
Parques y jardines	2.720,90	10% s/sup delimitada	10,00	PP
Equipamientos	1.088,36	4% s/sup delimitada	4,00	PP
Aparcamientos (plazas)	82	0'5 (p/100 m² t)	2,98	PP
TOTAL				

APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Propietarios 90%	Aprov. Ayto 10%
Aprovechamiento objetivo	16.325,40		
Aprovechamiento subjetivo	16.325,40	14.692,86	1.632,54
Exceso / Defecto aprovechamiento	0,00		

PLAZOS EJECUCION



FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

NUCLEO URBANO: YEGEN

SUBS-Y1

OBJETIVOS:

Ordenación integrada de sector de suelo urbanizable sectorizado.

Al ámbito se le incluyen los sistemas generales de zonas verdes siguientes:

- SGZV-SUBS-Y1a, con una superficie de 608m2.

- SGZV-SUBS-Y1b, con una superficie de 922m2.

Creación de un vial de borde que conecte el casco urbano por el este.

Condiciones:

Mantener la alineación prevista en el plano O.4a (planificación vinculante) con la consiguiente creación de un vial de servicio y conexión con la red existente en el suelo urbano contiguo y la creación de un vial de borde en el este.

Localización vinculante de los sistemas generales de zonas verdes: se creará un sistema general de zona verde junto al molino, siguiendo la línea de la acequia y otro, como zona verde mirador, en la era situada al borde de la carretera A-4130.

Así mismo, las zonas verdes sistemas locales se preverán sobre las áreas de mayor arbolado existentes, sin perjuicio de la ya señalada junto al vial de borde.

SUP DELIMITADA (m²):

33.288

USO GLOBAL:

residencial

COEF EDIFICAB (m²/m²):

0,45

COEF APROV MEDIO (ua/m²):

0,443

DENSIDAD (viv/ha):

30

ORDENANZA REFERENCIA:

NC

TIPO UE.:

genérica

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS:

SGZV-SUBS-Y1a

SGZV-SUBS-Y1b

IMPLANTACION: N

DESARROLLO / Figura planeamiento:

Plan Parcial (PP)

GESTION / Sistema:

Compensación

GESTION / Iniciativa:

Privada

PROGRAMACION / Plazo iniciación:

8 años

AREA DE REPARTO

AR-7

APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)

0,443

PROGRAMA DE USOS

% s/Edif.

Techo Edif. m²

Coef. Pond.

Aprov. Uas

Nº Viv.

Residencial libre

70

10.485,72

1,00

10.485,72

65

Residencial protegido

30

4.493,88

0,95

4.269,19

34

TOTAL

14.979,60

14.754,91

99

DOTACIONES

Suelo m²

estandar LOUA

% sup. del.

Localización

Viario/espacios libres

6658

-

20

PGOU/PP

Parques y jardines

3.328,80

10% s/sup delimitada

10,00

PGOU/PP

Equipamientos

1.797,55

12 (m² s/100 m² t)

5,40

PP

Aparcamientos (plazas)

75

742,50

0'5 (p/100 m² t)

2,23

PP

TOTAL

APROVECHAMIENTOS

Aprov. Uas

Aprov. Propietarios 90%

Aprov. Ayto 10%

Aprovechamiento objetivo

14.754,91

Aprovechamiento subjetivo

14.754,91

13.279,42

1.475,49

Exceso / Defecto aprovechamiento

0,00

PLAZOS EJECUCION

SITUACION

ARTURO ABRIL / NAYRA FERNÁNDEZ-VALENCIA, arquitectos

16



Diputación de Granada
Fomento y Obras Públicas



PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA
DE

ALPUJARRA
DE LA SIERRA

DOCUMENTO:

APROBACIÓN INICIAL

FECHA:

Octubre 2.011

EQUIPO REDACTOR:

ARTURO ABRIL.....Arquitecto
NAYRA FDEZ-VALENCIA.....Arquitecto
RUBEN YESTE.....Ingeniero C.C.P.
ANTONIO GARCIA.....Biólogo
ANGEL RODRIGUEZ.....Arqueólogo
TERESA SANCHEZ.....T.E.A.T.
ANTONIO BERRUEZO.....Delineante

CATALOGO DE BIENES Y
ESPACIOS PROTEGIDOS

INDICE

CAPITULO I:	PROCESO DE SELECCIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN	Pg.1
Sección I:	Memoria descriptiva y justificativa del proceso de selección de los elementos a proteger	pg.1
Sección II:	Criterios de valoración.....	pg.3
CAPITULO II:	NORMATIVA DE PROTECCIÓN.....	Pg.5
Sección I:	Condiciones generales.....	Pg.5
Sección II:	Protección de los elementos del tipo edificaciones.....	pg.6
Sección III:	Protección de los elementos del tipo infraestructuras.....	pg.9
Sección IV:	Protección de los elementos del tipo elementos de interés etnológico.....	pg.11
Sección V:	Protección de los elementos del tipo yacimientos arqueológicos.....	pg.11
Sección VI:	Protección de los elementos del tipo espacios de interés.....	pg.12
Sección VII:	Tramitación de las actuaciones.....	pg.12
Sección VIII:	Configuración de la ficha de catálogo.....	pg.13

CAPITULO III:	FICHAS CATÁLOGO.....	Pg.15

CAPITULO I

PROCESO DE SELECCIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

CAPITULO I:

PROCESO DE SELECCIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN.

SECCIÓN I: MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DEL PROCESO DE SELECCIÓN DE LOS ELEMENTOS A PROTEGER.

ARTICULO 1.1.CB.- Descripción y justificación del proceso de selección.

El Catálogo de bienes y espacios protegidos tiene por objeto complementar las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

Se incluirán en el Catálogo aquellos elementos y espacios del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que de acuerdo con la información obtenida, posean valores de carácter singular o de otro rango que hayan de ser objeto de protección específica, de acuerdo con los criterios del Plan General. Para estos elementos y espacios se particularizará, en su caso, los distintos niveles o grados de protección y la normativa de protección prevista por el Plan General para cada uno de ellos.

A los efectos de lo establecido en el artículo 16.3 de la LOUA, en relación a la inclusión del Catálogo en el Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento, en caso de encontrarse necesaria su redacción como es el que nos ocupa, el Catálogo de Bienes Protegidos debe formalizarse como un documento diferenciado, con independencia de su pertenencia al conjunto del documento de Plan General de Ordenación Urbanística.

El patrimonio histórico está constituido por el conjunto de elementos, conformadores del paisaje urbano o rural y que por una u otra razón son aglutinadores de la historia de la sociedad, estableciendo el legado cultural por su pasado, por sus peculiaridades estéticas, tipológicas, históricas..., perteneciendo a la memoria colectiva de la población, por lo que su conservación se considera como un objetivo primordial de la planificación urbanística y la ordenación del territorio.

De esta forma, los elementos patrimoniales se entienden en su generalidad y sin perjuicio de la existencia de elementos aislados, como parte de un entorno integrado bien en la ciudad o bien en el paisaje, y que hay que proteger. De esta forma, las acciones tendentes a la defensa del patrimonio deberán consistir en su integración en el patrimonio urbano y territorial y en su conservación. El mantenimiento y conservación del patrimonio debe estar relacionado con su utilización y con la aceptación de un concepto de patrimonio polivalente, ligado a la memoria colectiva y cultural de la población y a la necesidad de transmitirlos a las generaciones futuras.

El presente Catálogo participa de la naturaleza de los catálogos previstos en la legislación de protección del patrimonio. Su finalidad es la propia de los registros administrativos, cual es la de servir de medio a la acción administrativa de protección de los bienes objeto de inscripción en los mismos. La realización del catálogo se ajustará al mismo procedimiento de aprobación del PGOU y se gestionará por el órgano urbanístico correspondiente, Ayuntamiento y/u órgano competente de la administración autónoma. La obligatoriedad de la inclusión del Catálogo en el documento de PGOU viene determinada

por la legislación urbanística, exigido como requisito previo para legitimar la protección de los bienes patrimoniales.

La normativa de protección y su configuración, teniendo en cuenta la clasificación, justificación, criterios generales de protección e intervención y desarrollo pormenorizado de cada elemento catalogado, apoyado por la información realizada, se organiza en el presente documento anexo al del Plan General de Ordenación Urbanística de Alpujarra de la Sierra.

En dicho PGOU se propone, para preservar el patrimonio de Alpujarra de la Sierra, la realización del presente Catálogo que recoja todos los elementos de interés situados en el término municipal, tanto por su valor arquitectónico, natural, arqueológico, etnológico o de cualquier otra índole.

ARTICULO 1.2.CB.- Elementos a proteger.

De forma global, los elementos y bienes inmuebles de carácter patrimonial a tener en cuenta para la conformación del catálogo serán:

- * Estructuras defensivas, contando con la consideración de Bien de Interés Cultural de acuerdo con la Disposición Adicional 2ª de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- * También se encuentran considerados BIC por dicha Disposición Adicional 2ª los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares.
- * Edificaciones, infraestructuras, restos arqueológicos y espacios que contemplen cierto grado de interés y que sean merecedores de algún tipo de protección, en aras de la conservación de sus características más interesantes.

- * Como elementos de interés etnológico se consideran los que a continuación se detallan, aunque de forma general serán considerados como bienes integrantes del patrimonio etnológico todos aquellos elementos, materiales o no, que formen parte del acervo cultural de la región, y que contribuyan a configurar la identidad propia de los habitantes de la zona:

- Elementos relacionados con el agua: acequias, aljibes, lavaderos, albercas, partideros, norias, molinos, fuentes, abrevaderos, acueductos, neveros, etc.
- Complejos productivos tradicionales: almazaras, lagares, graneros, bodegas, hornos de pan, eras de trilla, talleres de costura (telares), etc.
- Complejos industriales: minas, hornos de cal, industrias del monte (resineras, etc.), etc.
- Construcciones de tipo religioso o de culto: ermitas, iglesias, lugares de culto, imágenes, hornacinas, etc.
- Actividades etnológicas: oficios tradicionales, juegos, romerías, procesiones, fiestas populares, fiestas de moros y cristianos, expresiones culturales de la región (trovo, cantares, refranes...), etc. y los espacios y elementos muebles (trajes, utensilios, instrumentos...) vinculados con la actividad.
- Patrimonio troglodita: elementos relacionados con las cuevas o viviendas-cuevas horadadas en el terreno de forma artificial y con funciones de residencia, almacenamiento, ganadería, etc.

- Elementos representativos de la arquitectura vernácula: construcciones realizadas con los métodos tradicionales y con materiales típicos de la zona.
- Vías pecuarias (cañadas, veredas y cordeles) y caminos tradicionales.

En base a los criterios establecidos por la legislación actual en materia de patrimonio (LPHE 16/1985 y LPHA 14/2007) sobre las competencias y medidas de colaboración que las distintas administraciones deben realizar en relación a la protección del mismo, cualquier bien patrimonial de tipo etnológico que pudiera, por su interés, encuadrarse dentro del listado anteriormente facilitado y que se encuentre en el municipio, deberá ser incluido en el Catálogo Local del Patrimonio.

De esta forma, se han establecido, dentro del abanico de elementos a proteger, los siguientes tipos (detallados en el art. 2.1.CB.-):

- EDIFICACIONES.
- INFRAESTRUCTURAS.
- ELEMENTOS DE INTERÉS ETNOLÓGICO.
- RESTOS ARQUEOLÓGICOS.
- ESPACIOS DE INTERÉS.

SECCIÓN II: CRITERIOS DE VALORACIÓN.

ARTICULO 1.3.CB.-

Para la elaboración de las fichas de catálogo, se ha procedido al estudio y análisis pormenorizado de las edificaciones y espacios urbanos y naturales existentes en el núcleo urbano asentado en el municipio de Alpujarra de la Sierra, así como en su propio territorio municipal.

Así mismo, se han analizado e introducido la relación de bienes inventariados en el Sistema de Información del Patrimonio Histórico de Andalucía (SIPHA), y por el Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico (IAPH). Igualmente, se han catalogado los elementos relacionados por la Consejería de Cultura.

El estudio individualizado de todos estos elementos de interés en base a su calidad histórico-artística, arquitectónica, arqueológica..., conlleva la determinación de una serie de grados de protección y de niveles de intervención en los bienes catalogados, consecuentemente con la determinación en cuanto a las posibles obras a realizar sobre los mismos.

Igualmente, nos lleva a la decisión de no incluir ciertos elementos debido a la falta de información acerca de su situación, estado de conservación, características, etc...; son los siguientes:

- Casa de los Forestales, inexistente.
- Casa de los Ruiz, ilocalizable.
- Cortijo de los Bartolos, ilocalizable.
- Molino de Vargas, ilocalizable.
- Molino de Puente Romano, ilocalizable.
- Molino del Castillejo, ilocalizable.
- Molino del Cubo, ilocalizable.
- Molino del Barranco de la mimbre, ilocalizable.
- Molino Sierra Yegen, ilocalizable.

- Molino del Río Mecina, ilocalizable.
- Eras de Mecina Bombarón, ilocalizable.
- Eras del Golco, ilocalizable.
- Eras del Castillejo, ilocalizable,
- Tajo y Cuevas del Rellecillo, ilocalizable.
- Castillejo 2, ilocalizable.
- La Mezquita, ilocalizable.
- Minas de la Rabbitilla, ilocalizable.
- Altalazora, ilocalizable.

De esta forma, para cada tipología de elementos a proteger, especificada en el apartado anterior, se prevén diferentes grados de protección y niveles de intervención que se detallan en el Capítulo II de este documento.

CAPITULO II

NORMATIVA DE PROTECCIÓN

CAPITULO II:

NORMATIVA DE PROTECCIÓN

SECCION I: CONDICIONES GENERALES

Como complementación de la normativa de protección en relación con el patrimonio histórico-artístico (capítulo VIII del título III de la Normativa Urbanística) se determina tanto la Tipología de los elementos de interés a proteger como los Grados de protección y Niveles de intervención en función de las posibles obras a realizar.

ARTICULO 2.1.-CB.-Tipología de los elementos de interés.

En función de las características de los bienes a proteger y a los efectos de su regulación, el presente Plan diferencia entre los siguientes tipos básicos:

- “edificaciones”: edificios de interés histórico, artístico, cultural o social. Se incluyen los correspondientes a la arquitectura defensiva.
- “infraestructuras”: elementos que poseen un relevante valor histórico, artístico y/o cultural, y que desempeñan o han desempeñado una determinada y notable función en su entorno.
- “elementos de interés etnológico”: elementos, materiales o no, que forman parte del acervo cultural de la región, y que contribuyen a configurar la identidad propia de los habitantes

de la zona.

- “yacimiento arqueológico”: espacios claramente delimitados en los que se haya comprobado la existencia de restos arqueológicos de interés relevante (delimitados por la Consejería de Cultura).
- “espacios de interés”: espacios libres localizados tanto en el medio urbano como en el medio rural, configurados como áreas naturales, áreas de recreo, áreas de ocio, jardines, etc., que comparten un interés relevante para el término municipal por sus características paisajísticas, naturales, geológicas, tipológicas, formales, históricas, de localización, etc.

SECCION II: PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL TIPO EDIFICACIONES.

ARTICULO 2.2.CB.- Grados de Protección de los bienes del tipo EDIFICACIONES.

En función de los valores históricos, culturales y arquitectónicos de las Edificaciones y a los efectos de su regulación normativa, el presente Plan distingue entre los siguientes grados de protección:

- G1- PROTECCIÓN INTEGRAL.
- G2- PROTECCIÓN ESTRUCTURAL O ARQUITECTÓNICA.
- G3- PROTECCIÓN TIPOLOGICA.
- G4- PROTECCIÓN AMBIENTAL.

La asignación del grado de protección correspondiente a cada elemento se realiza en las propias Determinaciones de Protección de su ficha de Catálogo.

ARTICULO 2.3.CB.- Regulación del grado de protección INTEGRAL.

Se incluyen en este grado de protección aquellas EDIFICACIONES cuya conservación debe garantizarse íntegramente por tratarse de elementos singulares de notable interés histórico-arquitectónico.

Las edificaciones incluidas en este grado de protección sólo podrán ser objeto de obras tendentes a la buena conservación de lo edificado. Sin perjuicio de lo anterior, podrán demolerse los cuerpos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

Se permitirán los niveles de intervención N1 y N2.

Se permitirán solamente los usos originales de la edificación y

aquellos otros que se consideren compatibles con el carácter monumental de los edificios y no supongan la necesidad de reformas sustanciales en su tipología y elementos arquitectónicos y constructivos. Todo ello, de acuerdo con las determinaciones relativas a los usos permitidos por el PGOU.

ARTICULO 2.4.CB.- Regulación del grado de protección ESTRUCTURAL O ARQUITECTÓNICA.

Se incluyen en este grado de protección aquellas EDIFICACIONES cuya conservación debe garantizarse de forma global, al conservar en su integridad todos los elementos característicos y significativos que representan las diversas tipologías arquitectónicas del lugar.

Las edificaciones incluidas en este grado de protección sólo podrán ser objeto de obras tendentes a la buena conservación de lo edificado y de obras de reforma menor y parcial que no afecten a sus características arquitectónicas esenciales. Sin perjuicio de lo anterior, podrán demolerse los cuerpos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

Se permitirán los niveles de intervención N1 a N5.

Se permitirán solamente los usos originales de la edificación y aquellos otros que se consideren compatibles con el mantenimiento de la unidad arquitectónica. Todo ello, de acuerdo con las determinaciones relativas a los usos permitidos por el PGOU.

ARTICULO 2.5.CB.- Regulación del grado de protección TIPOLOGICA.

Se incluyen en este grado de protección las EDIFICACIONES para las que debe garantizarse la conservación de los elementos que definan su tipología, tales como la disposición relativa de los módulos construidos, de los patios, de las crujías construidas, de las escaleras,

de las cubiertas, etc. así como cualquier elemento constructivo-estructural singular que lo caracterice.

Las edificaciones incluidas en este grado de protección podrán ser objeto de obras tendentes a la buena conservación de lo edificado y de reforma menor, parcial o general, que no afecten de forma negativa a la definición tipológica que se pretende proteger o a los elementos definidos como a conservar. Sin perjuicio de lo anterior, podrán demolerse los cuerpos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original, así como autorizarse obras de reconstrucción o ampliación tendentes a recuperar la imagen original.

Se permitirán todos los niveles de intervención establecidos (ocho).

Se permitirán los usos originales de la edificación y todos aquellos que se consideren compatibles con el mantenimiento de la unidad arquitectónica. Todo ello, de acuerdo con las determinaciones relativas a los usos permitidos por el PGOU.

ARTICULO 2.6.CB.- Regulación del grado de protección AMBIENTAL.

Se incluyen en este grado de protección las EDIFICACIONES valorables por las cualidades intrínsecas del espacio en el que se insertan, considerándose parte sustancial de éste.

Las edificaciones incluidas en este grado de protección podrán ser objeto de cualquiera de las obras tendentes a la buena conservación de lo edificado, de reforma, de demolición parcial y reedificación, y excepcionalmente de demolición total y obra nueva.

Se permitirán todos los niveles de intervención establecidos (ocho).

Se permitirán los usos originales de la edificación y todos aquellos que se consideren compatibles con el mantenimiento de la unidad arquitectónica. Todo ello, de acuerdo con las determinaciones

relativas a los usos permitidos por el PGOU.

No se identifican elementos a proteger con este grado de protección.

ARTICULO 2.7.CB.- Niveles de intervención en los bienes del tipo EDIFICACIONES.

Para las EDIFICACIONES incluidas en Catálogo se encuentran definidos ocho niveles de intervención sobre las mismas, englobados en tres tipologías de actuación: mejora, reforma y obra nueva.

MEJORA: actuaciones que no implican la modificación de las características arquitectónicas de la edificación.

Se permitirán para todos los grados de protección.

Nivel 1. Mantenimiento y conservación.

Actuaciones que, sin modificar las características originales y fundamentales de la edificación, tienen por objeto conservar las condiciones para el uso y funcionamiento del mismo.

Nivel 2. Consolidación y restauración.

Actuaciones de tipo estructural destinadas a garantizar las condiciones de estabilidad necesarias en la edificación o partes de la misma, para su correcto uso; manteniendo características estructurales originales, elementos y aspectos esenciales.

REFORMA: actuaciones en las que las características de la edificación pueden sufrir ligeras modificaciones (organización general y estructural, distribución interior...), manteniendo la edificación existente.

Se permitirán para todos los grados de protección salvo para el de protección integral.

Nivel 3. Rehabilitación.

Actuaciones vinculadas a la modificación de la organización general de la edificación, respecto a número y disposición de estancias interiores, o a la redistribución de las mismas, sin alteración estructural ni aumento de la superficie total construida.

Nivel 4. Renovación.

Actuaciones destinadas a la sustitución parcial de la edificación mediante pequeñas obras de nueva planta, siempre y cuando existan razones por deterioro o falta de integración con la tipología de la misma, sin alterar la superficie total construida.

Nivel 5. Ampliación.

Pequeñas actuaciones de nueva planta debidas a la reorganización de la edificación por el aumento de la superficie original construida, dentro siempre de los límites establecidos por el Planeamiento. El aumento podrá realizarse de las dos siguientes maneras:

- Colmatación: edificación a realizar mediante la ampliación de alguna de las plantas ya existentes.
- Elevación: edificación a realizar sobre las plantas ya existentes, en crujías que no recaigan a fachada o patios principales.

OBRA NUEVA: actuaciones de nueva planta por ampliación o demolición, total o parcial, de la edificación.

Se permitirán solo en los grados de protección tipológica y ambiental.

Nivel 6. Restitución tipológica parcial.

Actuaciones parciales de nueva planta ligadas a la continuidad de las características esenciales de la edificación original: organización de crujías, accesos, circulaciones, escaleras, alturas libres, cubiertas...

Nivel 7. Restitución tipológica total.

Actuaciones de nueva planta para la totalidad de la edificación, condicionadas al mantenimiento de las características esenciales de la edificación original: organización de crujías, accesos, circulaciones, escaleras, alturas libres, cubiertas...

Nivel 8. Sustitución.

Demolición total de la edificación existente o de la mayor parte de ella, y construcción de nueva planta manteniendo características fundamentales de fachada como ritmo de huecos y macizos, proporción de huecos, etc.

SECCION III: PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL TIPO INFRAESTRUCTURAS.

ARTICULO 2.8.CB.- Grados de Protección de los bienes del tipo INFRAESTRUCTURAS.

En función de los valores históricos y culturales de las Infraestructuras y a los efectos de su regulación normativa, el presente Plan distingue entre los siguientes grados de protección:

- G1- PROTECCIÓN INTEGRAL.
- G2- PROTECCIÓN TIPOLOGICA.
- G3- PROTECCIÓN AMBIENTAL.

La asignación del grado de protección correspondiente a cada elemento se realiza en las propias Determinaciones de Protección de su ficha de Catálogo.

ARTICULO 2.9.CB.- Regulación del grado de protección INTEGRAL.

Se incluyen en este grado de protección aquellas INFRAESTRUCTURAS cuya conservación debe garantizarse íntegramente, con independencia de que conserve su función, por tratarse de elementos singulares de notable interés histórico o simbólico.

Las infraestructuras incluidas en este grado de protección solamente podrán ser objeto de obras tendentes a su buena conservación. Sin perjuicio de lo anterior, podrán demolerse los cuerpos o elementos añadidos que desvirtúen la imagen original.

Siempre que sea posible se potenciará el mantenimiento de la función para la que fueron construidas estas infraestructuras.

Se permitirán los niveles de intervención N1 y N2.

ARTICULO 2.10.CB.- Regulación del grado de protección TIPOLOGICA.

Se incluyen en este grado de protección las INFRAESTRUCTURAS cuya conservación debe garantizarse de forma global, con independencia de que conserve su función, al contener en su integridad elementos característicos y significativos de tipologías de la obra civil.

Las infraestructuras incluidas en este grado de protección podrán ser objeto de las obras tendentes a su buena conservación y, en general, de todas aquellas obras de modernización de sus instalaciones y elementos constructivos que sean necesarias para mantener la función para la que fueron concebidas, incluyendo la posibilidad de demolición de cuerpos añadidos que desvirtúen la imagen original.

Se permitirán los niveles de intervención N1 a N5.

ARTICULO 2.11.CB.- Regulación del grado de protección AMBIENTAL.

Se incluyen en este grado de protección aquellas INFRAESTRUCTURAS para las que debe garantizarse la conservación de los elementos que definen su tipología o bien que se consideran parte esencial del medio rural en que se insertan de forma cualificada.

Las infraestructuras incluidas en este grado de protección podrán ser objeto de cualquiera de las obras tendentes al mantenimiento de su función original, siempre que no alteren de forma sustancial su imagen o su relación con el entorno.

Se permitirán los todos los niveles de intervención establecidos (seis).

No se identifican elementos a proteger con este grado de protección.

ARTICULO 2.12.CB.- Niveles de intervención en los bienes del tipo INFRAESTRUCTURAS.

Para las INFRAESTRUCTURAS incluidas en Catálogo se encuentran definidos seis niveles de intervención sobre las mismas, englobadas en tres tipologías de actuación: mejora, reforma y obra nueva.

MEJORA: actuaciones que no implican la modificación de las características de la infraestructura.

Se permitirán para todos los grados de protección.

Nivel 1. Mantenimiento y conservación.

Actuaciones que, sin modificar las características originales y fundamentales del elemento, tienen por objeto conservar las condiciones para el uso y funcionamiento del mismo.

Nivel 2. Consolidación y restauración.

Actuaciones de tipo estructural destinadas a garantizar las condiciones de estabilidad necesarias en el elemento o partes del mismo, para su correcto uso; manteniendo características constructivas originales, elementos y aspectos esenciales.

REFORMA: actuaciones en las que las características de la infraestructura pueden sufrir ligeras modificaciones (organización general, distribución...), manteniendo la estructura global de la misma.

Se permitirá para todos los grados de protección salvo para el de protección integral.

Nivel 3. Rehabilitación.

Actuaciones vinculadas a la modificación de la organización general del elemento, respecto a número y disposición de piezas, o a la redistribución de las mismas, sin alteración estructural ni aumento de la superficie total construida.

Nivel 4. Renovación.

Actuaciones destinadas a la sustitución parcial de la construcción mediante pequeñas obras de nueva planta, siempre y cuando existan razones de deterioro o falta de integración con la tipología de la misma, sin alterar la superficie total construida.

Nivel 5. Ampliación.

Pequeñas construcciones de nueva planta debidas a la reorganización de la existente por necesidad para el correcto funcionamiento del elemento, dentro siempre de los límites establecidos por el Planeamiento.

OBRA NUEVA: actuaciones de nueva construcción por ampliación o demolición, total o parcial de la infraestructura.

Se permitirán sólo en el grado de protección ambiental.

Nivel 6. Restitución tipológica.

Actuaciones parciales o totales de nueva construcción ligadas a la continuidad de las características esenciales del elemento original: distribución, organización, accesos, circulaciones, escaleras, alturas libres, cubiertas...

**SECCION IV:
PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL TIPO ELEMENTOS
DE INTERÉS ETNOLÓGICO.**

**ARTICULO 2.13.CB.- Grados de Protección de los bienes del
tipo ELEMENTOS DE INTERÉS ETNOLÓGICO.**

Dado el origen de protección del interés etnológico, los elementos incluidos en esta tipología se encuentran enmarcados ya en otra de las definidas anteriormente ("edificaciones" o "infraestructuras"), siendo en este caso prioritaria la otra protección designada.

En el caso de no encontrarse algún elemento ya enmarcado en otra tipología, como ocurre con las vías pecuarias, la asignación del grado de protección correspondiente se realizará en las propias Determinaciones de Protección de su ficha de Catálogo.

**SECCION V:
PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL TIPO
YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.**

**ARTICULO 2.14.CB.- Grados de protección de los bienes del
tipo YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.**

Se incluyen en este grado los Yacimientos Arqueológicos que, en virtud de la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico, cuentan con la declaración genérica o individualizada de Bien de Interés Cultural, así como todos aquellos que queden inventariados como tales en los registros de la Consejería de Cultura, estén o no declarados como Bien de Interés Cultural.

En cuanto al grado de protección de los Yacimientos Arqueológicos, se procederá según la documentación aportada por la Consejería de Cultura en cada uno de los elementos detectados, quedando reflejado en las propias Determinaciones de Protección de su ficha de Catálogo.

**SECCION VI:
PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL TIPO ESPACIOS
DE INTERÉS.**

**ARTICULO 2.15.CB.- Grados de protección de los elementos
del tipo ESPACIOS DE INTERÉS.**

La asignación del grado de protección correspondiente a cada elemento se realiza en las propias Determinaciones de Protección de su ficha de Catálogo.

**SECCION VII:
TRAMITACIÓN DE LAS ACTUACIONES.**

ARTICULO 2.16.CB.- Informes.

En referencia al presente Catálogo de Bienes y Espacios protegidos, la aprobación de las actuaciones que se realicen en los elementos que sean Bienes de Interés Cultural o sus entornos, así como en los yacimientos arqueológicos, deberán obtener informe preceptivo y vinculante de la administración competente en materia de patrimonio histórico, que analizará las actuaciones que se pretendan, e impondrá las condiciones o cautelas aplicables a respetar.

SECCION VIII: CONFIGURACIÓN DE LA FICHA DE CATÁLOGO.

ARTICULO 2.17.CB.- ESTRUCTURACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA FICHA DE CATÁLOGO.

Las fichas elaboradas para el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos recogen los datos necesarios para la definición y comprensión de cada uno de los elementos que precisan de la correspondiente protección, definiendo el tipo de protección concreta en cada uno de los casos, que será consecuencia de las características que presentan los diferentes elementos contenidos en las fichas. Todos estos datos contenidos en cada una de las fichas se engloban en tres apartados: información, justificación y determinaciones de protección.

INFORMACIÓN: datos actuales del elemento, especificando:

- DENOMINACIÓN, nombre o nombres del elemento de interés.
- SITUACIÓN, dirección, situación, coordenadas del elemento de interés, o cualquier tipo de información referente a la ubicación del mismo.
- CLASIFICACIÓN DEL SUELO, según el planeamiento general (suelo urbano, suelo urbanizable, o suelo no urbanizable).
- USO ACTUAL, uno o varios de los modos de uso del elemento: residencial, industrial, agrícola, ganadero, cultural, etc.
- PROPIEDAD, sea en su caso privada o pública.
- FECHA DE CONSTRUCCIÓN, datos conocidos de la fecha o período de la construcción o creación del elemento.
- ESTADO DE CONSERVACIÓN, situación actual del elemento respecto a sus condiciones físicas, diferenciando principalmente entre bueno, regular o mal estado de conservación.

- REFERENCIA CATASTRAL / PLANO CATASTRAL, identificación catastral de la parcela o parcelas donde se ubica el elemento añadiendo planimetría del catastro de urbana o rústica según los casos. Se presenta en una página exclusiva debido a su extensión.
- SITUACIÓN EN PLANO, donde se especifica el plano o planos que aportan su ubicación, extraído, a modo de localización inmediata, de los planos del PGOU, a escala 1/10.000 (territoriales) o 1/1.000 (núcleos urbanos:)
En función del plano donde se represente su situación, el elemento protegido pertenecerá a la ordenación estructural del PGOU ("E" en planos territoriales, y "O.2" en planos de los núcleos urbanos) o a la ordenación pormenorizada. ("C" en planos territoriales y "O.3" en planos de los núcleos urbanos).
- LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA, muestra parcial de la documentación gráfica del planeamiento mostrando la ubicación concreta del elemento catalogado.
- FOTOGRAFÍA/S, imágenes del estado actual que presenta el elemento.
- DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN, determinando las características físicas, morfológicas y funcionales, así como su valoración cualitativa.

JUSTIFICACIÓN: definición global del tipo de protección motivada por las características del elemento de interés:

- TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS, donde se engloba en una de las diferentes tipologías definidas anteriormente: edificación, infraestructura, elemento de interés etnológico, yacimiento arqueológico, o espacios de interés; y más concretamente, si procede, se especifica el modelo de elemento o construcción, ya sea capilla, ermita, puente, presa, etc.
Así mismo, queda especificado en este apartado si el

elemento tiene algún tipo de protección específica de orden superior, como bien de interés cultural u otro.

- GRADO DE PROTECCIÓN, señalando, de los ya definidos en esta memoria, el correspondiente a dicho elemento. Cuando el elemento en cuestión se engloba como edificación, los grados de protección posibles son cuatro: G1 Integral, G2 Estructural / Arquitectónica, G3 Tipológica, o G4 Ambiental. En el resto de los casos se establecen tres grados de protección: G1 Integral, G2 Tipológica, o G3 Ambiental.

DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN, concretización de las obras y usos permitidos y oportunos para el elemento protegido, así como cualquier tipo de información relevante no mencionada anteriormente.

- ACTUACIONES PERMITIDAS, detallando los usos permitidos para el elemento catalogado, ya sea residencial, comercial, cultural, infraestructura, etc.
- NIVEL DE INTERVENCIÓN, especificando cuáles de los niveles establecidos en esta normativa se permiten sobre el elemento protegido. En el caso de edificaciones, existen ocho niveles diferentes, detallados en el art. 2.7. CB; para el resto de los casos, los niveles serán seis y se encuentran detallados en el art. 2.12. CB.-
- NECESIDADES DE INTERVENCIÓN, obras propuestas sobre el elemento catalogado con la finalidad de evitar la pérdida de sus características fundamentales por la acción de agentes externos, o la puesta en valor de las mismas.
- OBSERVACIONES, información adicional relevante del elemento en sí no incluida en ninguno de los apartados anteriores.

CAPITULO III

FICHAS CATÁLOGO

CAPITULO III:

FICHAS DE CATALOGO.

ARTICULO 2.18.CB.- ORDENACIÓN DE LAS FICHAS DEL CATÁLOGO.

Para proceder a la ordenación de todas las fichas se han agrupado de la siguiente forma y siguiendo este orden:

- 1.- ESTRUCT. DEFENSIVA: arquitectura militar, etc.
- 2.- MB, Y, G: edificaciones y otros elementos ubicados en suelo urbano y urbanizable (incluyendo también elementos de interés etnológico y espacios de interés). Las iniciales corresponden a las del núcleo urbano donde se localiza el elemento.(MB: Mecina Bombarón; Y: Yegen; G: Golco)
- 3.- SNU: edificaciones y otros elementos ubicados en suelo no urbanizable que no sean consideradas cortijos (incluyendo también elementos de interés etnológico y espacios de interés).
- 4.- INFRAESTRUCTURAS.
- 5.- YACIMIENTOS: yacimientos arqueológicos.
- 6.- VIAS PECUARIAS: elementos de interés etnológico clasificados o deslindados por la Consejería de Medio Ambiente.

La presentación y completitud de cada ficha se dispone en dos páginas; en la primera quedan diferenciados de forma gráfica casi todos los datos definidos anteriormente, agrupándolos en los tres apartados de Información, Justificación, y Determinaciones de Protección. En la segunda se describe la parcela o parcelas catastrales, aportando plano de la ubicación del elemento en relación con las mismas. Para la ordenación y numeración de las fichas, se especifica, en el margen izquierdo, el grupo en el que se enmarca la ficha dentro de los siete anteriores grupos establecidos en este mismo artículo, seguido del número correspondiente para la misma.

ARTICULO 2.19.CB.- RELACIÓN DE LAS FICHAS DEL CATÁLOGO.

A continuación se relacionan las fichas de los elementos catalogados, reflejando el nº de ficha, el grupo en que se enmarca de los seis especificados en el artículo anterior, la denominación del elemento y su grado de protección:

- Ficha 1. Arquitectura Defensiva: Castillo de Yegen o Piedrafuerte; BIC / Integral.
- Ficha 2. Arquitectura Defensiva: Castillo de Golco; BIC / Integral.
- Ficha 3. MB: Iglesia de Mecina Bombarón / Estructural.
- Ficha 4. Y: Iglesia de Yegen / Estructural.
- Ficha 5. G: Iglesia de Golco / Integral.
- Ficha 6. MB: Ermita de los Remedios / Tipológica.
- Ficha 7. MB: Ermita de las Ánimas / Tipológica.
- Ficha 8. MB: Antiguo cuartel de Mecina Bombarón/ Tipológica.
- Ficha 9. MB: Casa de Gabriel Sánchez/ Tipológica.
- Ficha 10. MB: Casa de Eduardo Martín/ Tipológica.
- Ficha 11. MB: Casa de los Sacristanes/ Tipológica.
- Ficha 12. Y: Casa del Inglés/ Tipológica.
- Ficha 13. Y: Pensión de Manuel Juliana/ Tipológica.
- Ficha 14. G: Almazara de Fabián/ Tipológica.
- Ficha 15. MB: Plaza del Ayuntamiento de Mecina Bombarón / Ambiental.
- Ficha 16. Y: Plaza de la Iglesia de Yegen / Ambiental.
- Ficha 17. Y: Plaza de la Ermita / Ambiental.
- Ficha 18. Y: Fuente de la Iglesia de Yegen / Integral.
- Ficha 19. Y: Pilar de los tres caños / Integral.
- Ficha 20. Y: Árboles en la Iglesia de Yegen / Ambiental.
- Ficha 21. Y: Molino del Nacimiento de Yegen / Tipológica.
- Ficha 22. SNU: Almazara de Romerales / Tipológica.
- Ficha 23. SNU: Molino de las Alcatifas / Tipológica.
- Ficha 24. SNU: Molino de San Miguel / Tipológica.
- Ficha 25. SNU: Molino Mozárabe / Tipológica.
- Ficha 26. SNU: Molino de la Señal / Tipológica.
- Ficha 27. SNU: Ermita de Montenegro / Tipológica.

- Ficha 28. SNU: Era Nueva de Yegen / Tipológica.
Ficha 29. Infraestructuras: Alberca del Castillo / Tipológica.
Ficha 30. Infraestructuras: Puente del río Mecina / Integral.
Ficha 31. Infraestructuras: Puente Viejo del río Mecina / Integral.
Ficha 32. Yacimientos: Peñón de la Rabbitilla / Tipológica.
Ficha 33. Vías Pecuarias: Cañada Real del Marquesado / Tipológica.
Ficha 34. Vías Pecuarias: Cañada Real de Yegen / Tipológica.
Ficha 35. Vías Pecuarias: Cañada Real del camino de Yegen / Tipológica.
Ficha 36. Vías Pecuarias: Vereda de la Rambla Seca / Tipológica.

Granada, octubre de 2.011

Por el equipo redactor:
NAYRA FDEZ-VALENCIA
ARTURO ABRIL
arquitectos

DENOMINACIÓN

CASTILLO DE YEGEN O PIEDRAFUERTE

SITUACIÓN

Se sitúa a unos 600 metros, al este de la población. MTN- Ugijar (1043-I) 1:25000. Coordenadas UTM (490.140-4.092.980). Altitud:903 metros.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
NO URBANIZABLE

USO ACTUAL

-

PROPIEDAD

-

FECHA DE CONSTRUCCIÓN

-

ESTADO DE CONSERVACIÓN

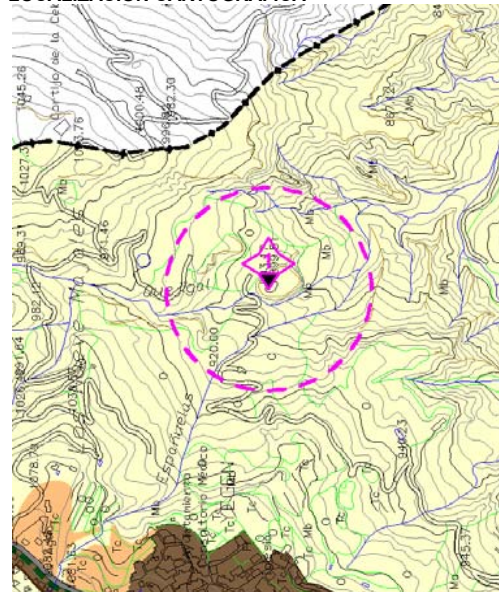
Mal estado de conservación.

REFER. CATASTRAL / PLANO CATASTRAL

(Página siguiente)

SIT. PLANO O.1 (E)

LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA



FOTOGRAFÍA/S



Información

DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN

Fortaleza que debió de disponer de tres recintos. Quedan pocos restos de la fortaleza. Donde más restos quedan de los muros de este recinto es en la parte orientada al NE, sobre el primitivo camino de acceso que aún existe. De los otros dos recintos quedan muy pocos indicios de muros de mampostería. Al O del segundo recinto se encuentran los restos de un aljibe, construidos con tapial de cal y canto

TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS

EDIFICACIÓN (Fortaleza). Monumento declarado BIEN DE INTERÉS CULTURAL (B.I.C.).

GRADO DE PROTECCIÓN

■

G1. INTEGRAL

G2. ESTRUCTURAL /
ARQUITECTÓNICA

G3. TIPOLOGICA

G4. AMBIENTAL

Justificación

ACTUACIONES PERMITIDAS

Usos permitidos: arqueológico y cultural.

●

MEJORA

REFORMA

OBRA NUEVA

NIVEL DE INTERVENCIÓN

●

N1. Mantenimiento y
conserv.

N5. Ampliación

●

N2. Consolidación y
restaurac.

N6. Rest. tipológica parcial

N3. Rehabilitación

N7. Rest. tipológica
completa

N4. Renovación

N8. Sustitución

NECESIDADES DE INTERVENCIÓN

Incluido en la relación de ámbitos necesitados de obras de mejora (art. 4.1.9.NU.-)

OBSERVACIONES

Declarado Bien de Interés Cultural en virtud de la Disposición Adicional 2ª de la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico.
Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía (SIPHA) con el código 189040007, de caracterización Arqueológica y Arquitectónica.
Recogido en la publicación "Inventario de Arquitectura Militar de la Provincia de Granada (Siglos VIII al XVIII)".

Determinaciones de Protección

Información

REFERENCIA CATASTRAL (RÚSTICA):

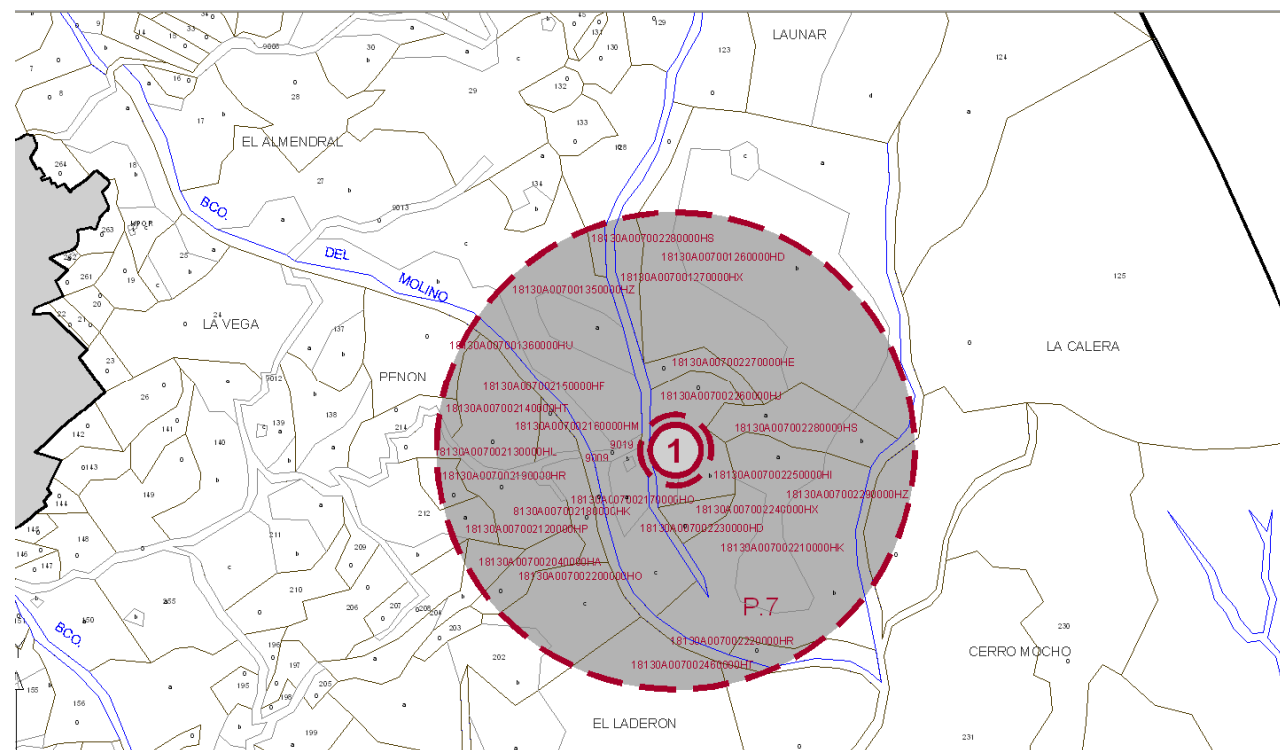
18130A007002250000HI

Ref. catastral entorno:

18130A007001350000HZ
18130A007001280000HI
18130A007001270000HX
18130A007001260000HD
18130A007002270000HE
18130A007002260000HJ
18130A007002280000HS
18130A007002290000HZ
18130A007002240000HX
18130A007002210000HK
18130A007002220000HR
18130A007002240000HX
18130A007002230000HD
18130A007002460000HT
18130A007002020000HH
18130A007002200000HO
18130A007002170000HO
18130A007002180000HK
18130A007002040000HA
18130A007002120000HP
18130A007002190000HR
18130A007001360000HU
18130A007002130000HL
18130A007002140000HT
18130A007002150000HF
18130A007002160000HM

18130A00709009
18130A00709019
18130A00709006

PLANO CATASTRAL



DENOMINACIÓN
CASTILLO DE GOLCO.

SITUACIÓN

Se sitúa a unos 600 metros al SE de Golco, en la margen derecha del río Mecina. MTN- Ugijar (1043-I)-1:25.000. Coordenadas UTM 8487.120-4.091.650). Altitud:905 metros.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
NO URBANIZABLE.

USO ACTUAL

-

PROPIEDAD

-

FECHA DE CONSTRUCCIÓN

-

ESTADO DE CONSERVACIÓN
Actualmente derrumbado.

REFER. CATASTRAL / PLANO CATASTRAL
(Página siguiente)

SIT. PLANO O.1 (E)

LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA



FOTOGRAFÍAS



DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN

El Castillo se componía, al parecer, de tres recintos.

Del tercero, que ocupaba la parte Noreste de la fortaleza, quedan restos de dos posibles torres, construidas con mampostería sobre dos espolones rocosos ubicados en los ángulos Norte y Este.

Del segundo, situado al Oeste del anterior, quedan restos de muros al Sur. Del primero se conserva un buen trozo de muro de mampostería en su cara exterior Noroeste. Tiene una altura de unos tres metros y está construido con piedras de mediano tamaño tomadas con mortero de cal

TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS

EDIFICACIÓN (castillo). Monumento de Arquitectura Militar, declarado BIEN DE INTERÉS CULTURAL (B.I.C.).

GRADO DE PROTECCIÓN



G1. INTEGRAL

G2. TIPOLOGICA

G3. AMBIENTAL

ACTUACIONES PERMITIDAS

Usos permitidos: arqueológico y cultural.



MEJORA

REFORMA

OBRA NUEVA

NIVEL DE INTERVENCIÓN



N1. Mantenimiento y conserv.

N5. Ampliación



N2. Consolidación y restaurac.

N6. Rest. tipológica

N3. Rehabilitación

N4. Renovación

NECESIDADES DE INTERVENCIÓN

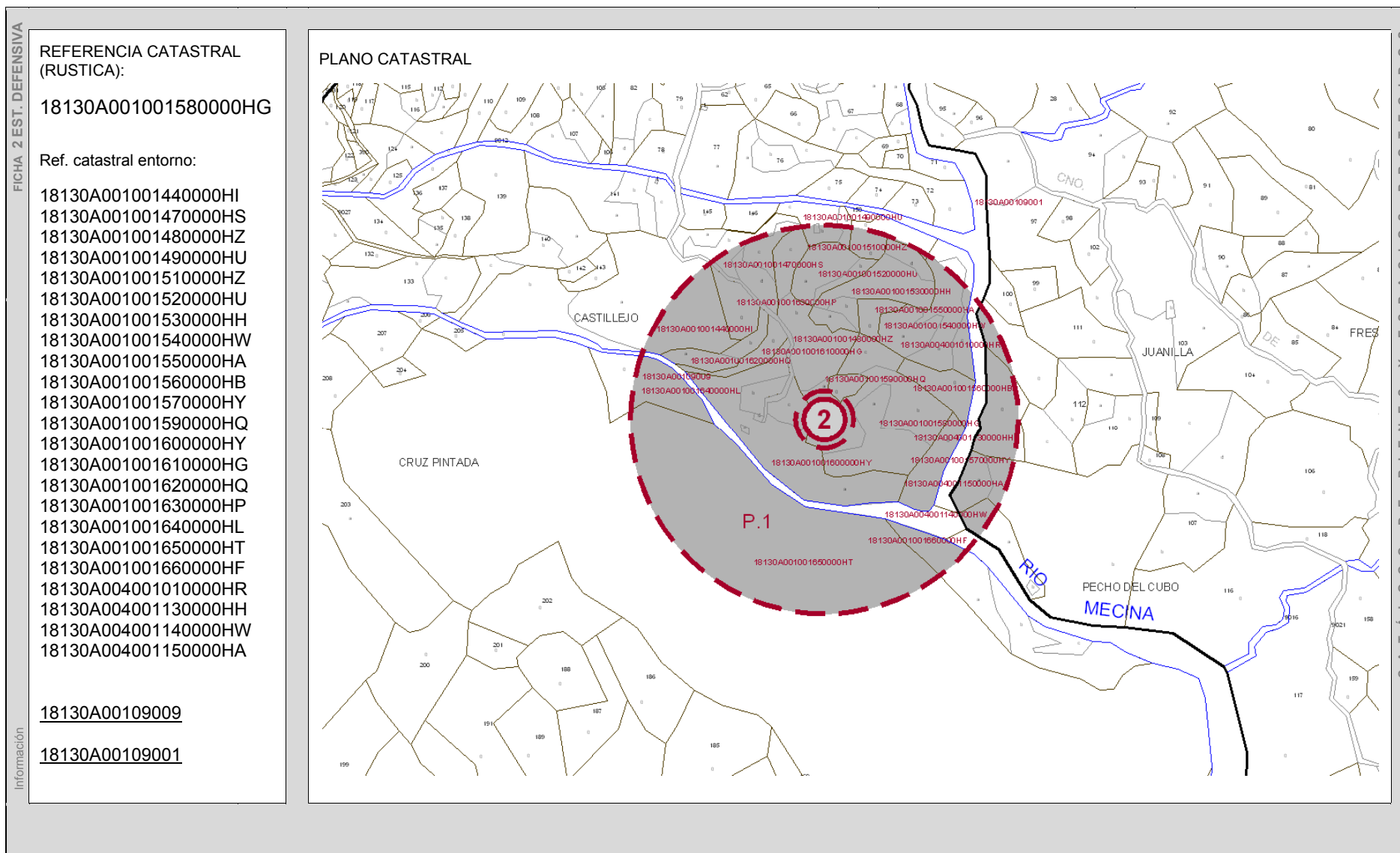
Incluido en la relación de ámbitos necesitados de obras de mejora. (art. 4.1.9. NU.-)

OBSERVACIONES

Declarado Bien de Interés Cultural en virtud de la Disposición Adicional 2ª de la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico.

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía (SIPHA) con el código 189040006, de caracterización Arqueológica y Arquitectónica.

Recogido en la publicación "Inventario de Arquitectura Militar de la Provincia de Granada (Siglos VIII al XVIII)".



FICHA 3 MB

DENOMINACIÓN

IGLESIA DE MECINA BOMBARÓN

SITUACIÓN

Calle Arraices nº6 Mecina Bombarón.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
URBANO.

USO ACTUAL
Religioso.

PROPIEDAD
Privada.

FECHA DE CONSTRUCCIÓN
Siglo XIX

ESTADO DE CONSERVACIÓN
Bueno.

REFER. CATASTRAL / PLANO CATASTRAL
Página siguiente

SIT. PLANO O.3a

LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA



FOTOGRAFÍA/S



Información

DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN

Templo de tres naves separadas por arcos de medio punto sobre pilares rectangulares y capilla mayor diferenciada. La nave central ofrece una cubierta de madera que descansa sobre arcos diafragma. La fachada presenta un cuerpo central con una sencilla portada con arco de medio punto de cantería y remate en forma de frontón. Aunque el proyecto de Contreras recoge dos torres simétricas, sólo se levantó la del lado del evangelio con campanario.

TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS

EDIFICACIÓN (iglesia).
De caracterización arquitectónica.

GRADO DE PROTECCIÓN

G1. INTEGRAL



G2. ESTRUCTURAL /
ARQUITECTÓNICA

G3. TIPOLOGICA

G4. AMBIENTAL

Justificación

ACTUACIONES PERMITIDAS

Usos permitidos: cultural y religioso.

● MEJORA

● REFORMA

OBRA NUEVA

NIVEL DE INTERVENCIÓN



N1. Mantenimiento y conserv.



N2. Consolidación y restaurac.



N3. Rehabilitación

N4. Renovación

N5. Ampliación

N6. Rest. tipológica parcial

N7. Rest. tipológica completa

N8. Sustitución

NECESIDADES DE INTERVENCIÓN

OBSERVACIONES

Incluido en la web de la Asociación de Desarrollo Rural (ADR) Alpujarra-Sierra Nevada (<http://www.adr-alpujarra.com/html/indexPublica.php>).

Determinaciones de Protección

Información

CATÁLOGO DE BIENES Y EDIFICIOS PROTEGIDOS

FICHA 3 MB

REFERENCIA CATASTRAL (URBANA):
6331401VF8963A0001YJ

PLANO CATASTRAL

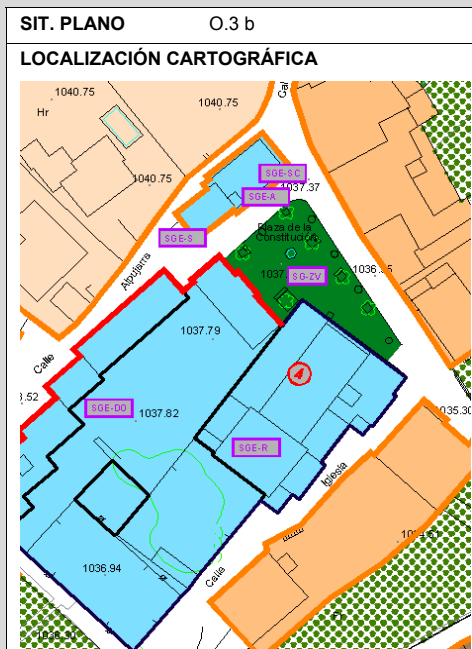


CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

FICHA 4 Y

DENOMINACIÓN IGLESIA DE YEGEN
SITUACIÓN Plaza de la Constitución nº 3. Yegen

CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.	USO ACTUAL Religioso
PROPIEDAD Privada.	FECHA DE CONSTRUCCIÓN Siglo XIX
ESTADO DE CONSERVACIÓN Bueno	REFER. CATASTRAL / PLANO CATASTRAL (Pagina siguiente)



FOTOGRAFÍA/S



Información

DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN
Presenta una nave rectangular y capilla mayor diferenciada mediante arco toral. En el lateral de la epístola y abierta a la capilla mayor se encuentra la capilla de Dulce Nombre de Jesús. Tanto la nave como la capilla mayor se cubren con armaduras de limas. La fachada es de ladrillo y cajones de mampostería encalada y rematada por una espadaña con dos vanos de medio punto.

TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS

EDIFICACIÓN (iglesia).
De caracterización arquitectónica

GRADO DE PROTECCIÓN	G1. INTEGRAL	■	G2. ESTRUCTURAL / ARQUITECTÓNICA
	G3. TIPOLOGICA		G4. AMBIENTAL

ACTUACIONES PERMITIDAS

Usos permitidos: cultural y religioso.

- MEJORA
- REFORMA
- OBRA NUEVA

NIVEL DE INTERVENCIÓN

● N1. Mantenimiento y conserv.	N5. Ampliación
● N2. Consolidación y restaurac.	N6. Rest. tipológica parcial
● N3. Rehabilitación	N7. Rest. tipológica completa
N4. Renovación	N8. Sustitución

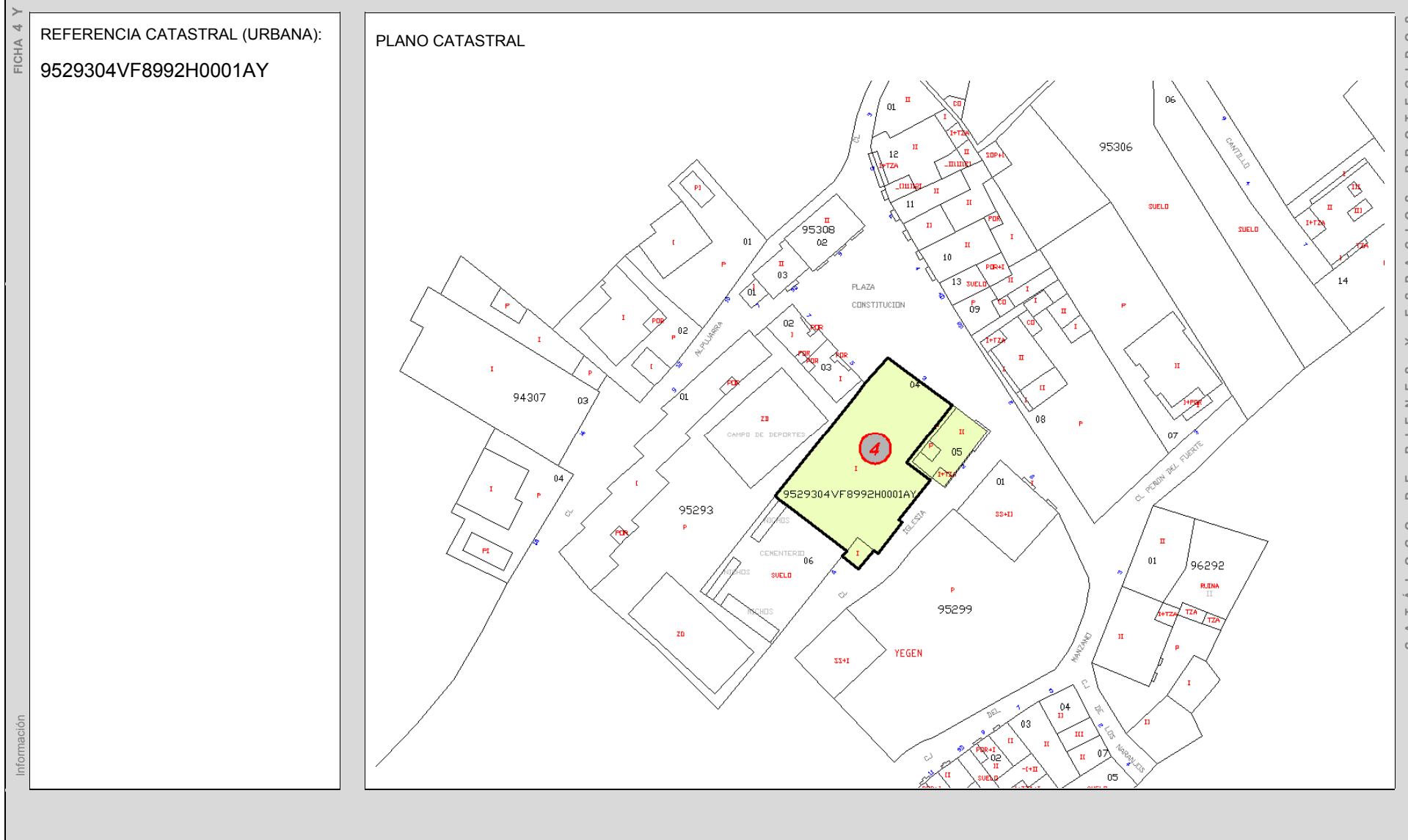
NECESIDADES DE INTERVENCIÓN

OBSERVACIONES

Incluido en la web de la Asociación de Desarrollo Rural (ADR) Alpujarra-Sierra Nevada (<http://www.adr-alpujarra.com/html/indexPublica.php>).

Determinaciones de Protección

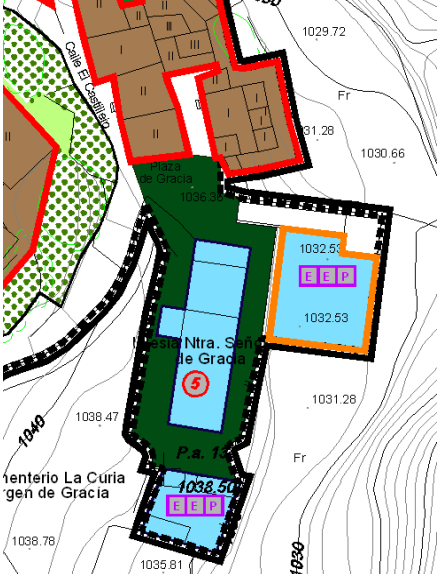
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS



FICHA 5 G

DENOMINACIÓN IGLESIA DE GOLCO
SITUACIÓN Pz Gracia 2. Golco

CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.	USO ACTUAL Religioso
PROPIEDAD Privada	FECHA DE CONSTRUCCIÓN Siglo XVIII
ESTADO DE CONSERVACIÓN Regular.	REFER. CATASTRAL / PLANO CATASTRAL (Página siguiente)

SIT. PLANO O.3 c	FOTOGRAFÍA/S
LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA 	

Información

Justificación

Determinaciones de Protección

DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN Iglesia de una nave y capilla mayor diferenciada, ambos espacios abovedados. Los muros son de ladrillo y cajones de mampostería. La torre se sitúa en la cabecera en el lateral del evangelio. La fachada es un testimonio de la intervención clasicista. Está coronada por un frontón con óculo en el centro del tímpano, presenta una portada latericia con arco de medio punto entre pilastras y entablamento, en el que destaca la cornisa.

TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS EDIFICACIÓN (iglesia). De caracterización arquitectónica			
GRADO DE PROTECCIÓN	■	G1. INTEGRAL	G2. ESTRUCTURAL / ARQUITECTÓNICA
		G3. TIPOLÓGICA	G4. AMBIENTAL

ACTUACIONES PERMITIDAS Usos permitidos: cultural y religioso.			●	MEJORA
				REFORMA
				OBRA NUEVA
NIVEL DE INTERVENCIÓN	●	N1. Mantenimiento y conserv.		N5. Ampliación
	●	N2. Consolidación y restaurac.		N6. Rest. tipológica parcial
		N3. Rehabilitación		N7. Rest. tipológica completa
		N4. Renovación		N8. Sustitución

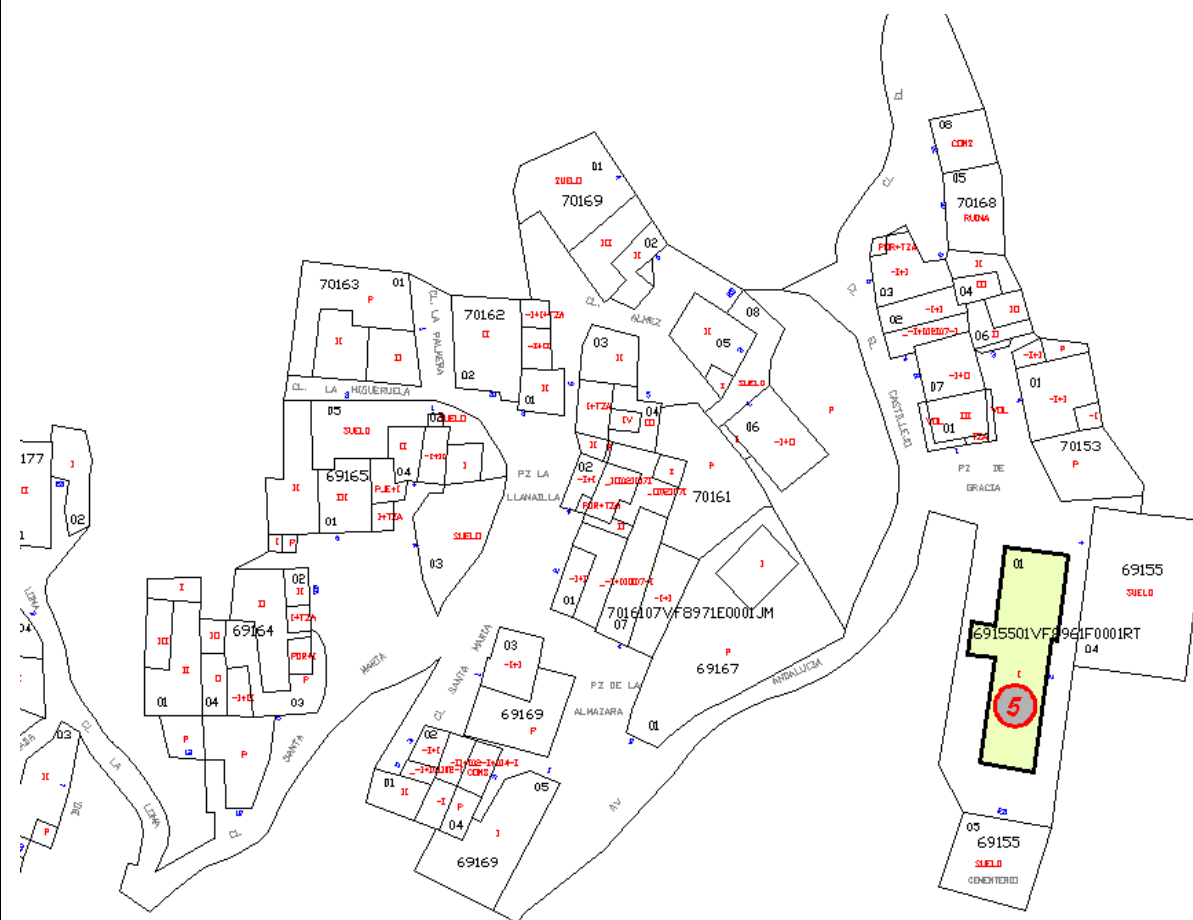
NECESIDADES DE INTERVENCIÓN

OBSERVACIONES Incluido en la web de la Asociación de Desarrollo Rural (ADR) Alpujarra-Sierra Nevada (http://www.adr-alpujarra.com/html/indexPublica.php).

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

6915501VF8961F0001RT

PLANO CATASTRAL



nformación

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

FICHA 6 MB

DENOMINACIÓN
ERMITA DE LOS REMEDIOS

SITUACIÓN
Avenida Jose Antonio Bravo 87. Mecina Bombarón.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
URBANO.

USO ACTUAL
Religioso

PROPIEDAD
-

FECHA DE CONSTRUCCIÓN
-

ESTADO DE CONSERVACIÓN
Bueno.

REFER. CATASTRAL / PLANO CATASTRAL
(Página siguiente)

DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN

Edificación de planta rectangular. Protegida con cubierta de teja a dos aguas y rematada con una pequeña campana. Los muros están enfoscados en blanco con un zócalo gris y con molduras de ladrillo visto que enmarca la fachada principal. En un lateral tiene una pequeña ventana protegida con reja.

TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS

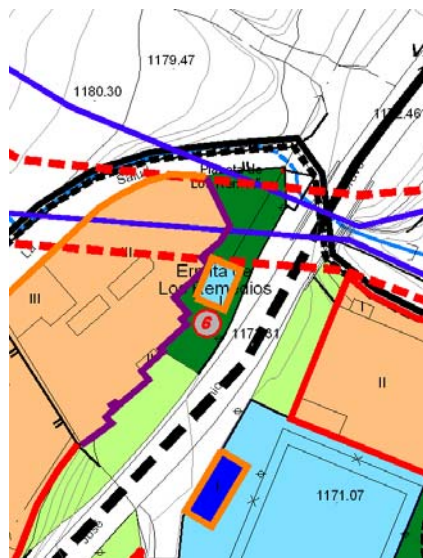
EDIFICACIÓN (ermita).
De caracterización etnológica

GRADO DE PROTECCIÓN

	G1. INTEGRAL	G2. ESTRUCTURAL / ARQUITECTÓNICA
■	G3. TIPOLOGICA	G4. AMBIENTAL

SIT. PLANO O.3 a

LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA



FOTOGRAFÍA/S



ACTUACIONES PERMITIDAS

Usos permitidos: cultural y religioso.

- MEJORA
- REFORMA
- OBRA NUEVA

NIVEL DE INTERVENCIÓN

●	N1. Mantenimiento y conserv.	N5. Ampliación
●	N2. Consolidación y restaurac.	N6. Rest. tipológica parcial
●	N3. Rehabilitación	N7. Rest. tipológica completa
●	N4. Renovación	N8. Sustitución

NECESIDADES DE INTERVENCIÓN

OBSERVACIONES

Información

Información

Justificación

Determinaciones de Protección

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Información

6333603VF8963C0001LS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

FICHA 7 MB

DENOMINACIÓN
ERMITA DE LAS ÁNIMAS

SITUACIÓN

Al sur del núcleo urbano de Mecina Bombarón, junto a la Avenida Jose Antonio Bravo. Mecina Bombarón.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
URBANO.

USO ACTUAL
Religioso

PROPIEDAD

FECHA DE CONSTRUCCIÓN

ESTADO DE CONSERVACIÓN
Regular.

REFER. CATASTRAL / PLANO CATASTRAL
(Página siguiente)

DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN

Ermita de planta rectangular y reducidas dimensiones dedicada a las ánimas benditas. Construida con muros enfoscados en blanco y protegida por cubierta de teja a dos aguas. La pequeña puerta de entrada está retranqueada y enmarcada por un arco rebajado.

TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS

EDIFICACIÓN (ermita).
De caracterización arquitectónica

GRADO DE PROTECCIÓN

G1. INTEGRAL

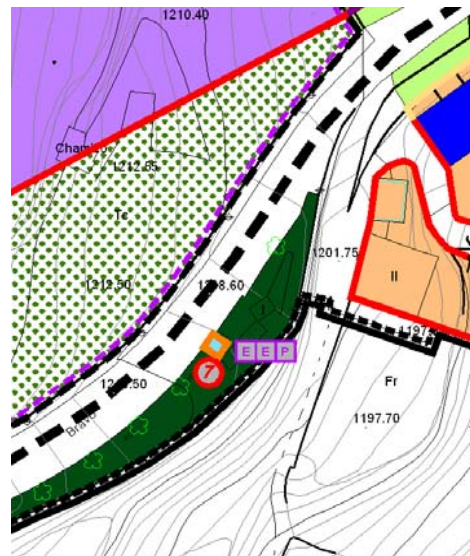
G2. ESTRUCTURAL /
ARQUITECTÓNICA

G3. TIPOLOGICA

G4. AMBIENTAL

SIT. PLANO O.3 a

LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA



FOTOGRAFÍA/S



ACTUACIONES PERMITIDAS

Usos permitidos: cultural y religioso.

• MEJORA

• REFORMA

OBRA NUEVA

NIVEL DE INTERVENCIÓN

• N1. Mantenimiento y conserv.

N5. Ampliación

• N2. Consolidación y
restaurac.

N6. Rest. tipológica parcial

• N3. Rehabilitación

N7. Rest. tipológica completa

• N4. Renovación

N8. Sustitución

NECESIDADES DE INTERVENCIÓN

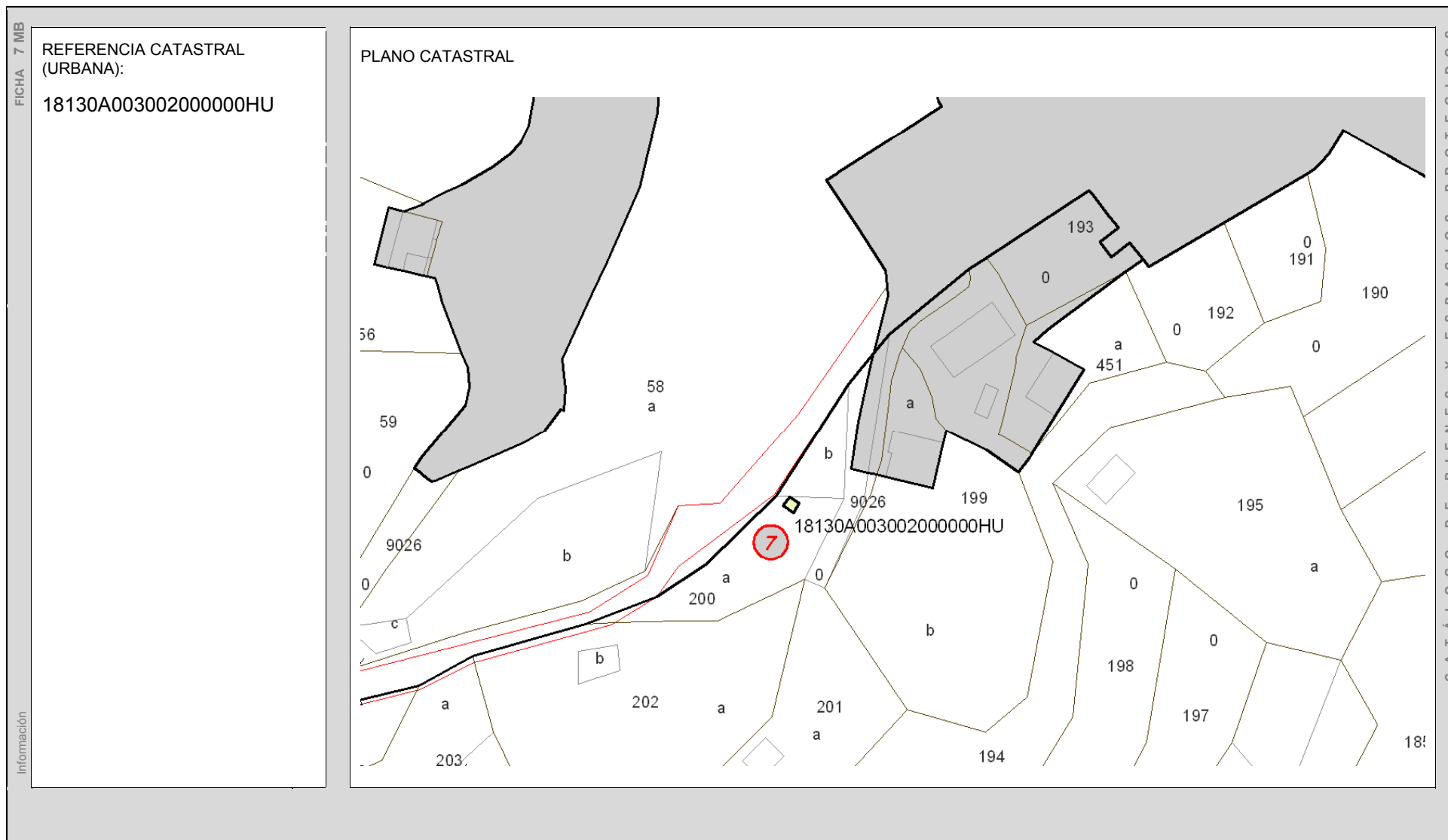
OBSERVACIONES

Información

Justificación

Determinaciones de Protección

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS



FICHA 8 MB

DENOMINACIÓN
ANTIGUO CUARTEL DE MECINA BOMBARÓN.

SITUACIÓN
Calle San Juan de Dios, nº4. Mecina Bombarón.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
URBANO.

USO ACTUAL
Residencial.

PROPIEDAD
Privada.

FECHA DE CONSTRUCCIÓN
1900.

ESTADO DE CONSERVACIÓN
Buen estado de conservación.

REFER. CATASTRAL/PLANO CATASTRAL
(Página siguiente)

DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN

Edificación de influencia neoclásica, con planta rectangular, tres alturas, construida en cajones de mampostería con rafas de e hileras de ladrillo calizo, y cubierta de teja árabe a dos aguas. La fachada principal está dividida en tres cuerpos por una platabanda de ladrillos y pequeños cajones de mampostería. Cada cuerpo consta de tres vanos adintelados. La portada está compuesta por una puerta de dos hojas enmarcada en una moldura formada por ladrillos macizos que en la parte superior simulan un arco adintelado. La fachada aparece rematada en altura por un entablamento de friso liso.

TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS
EDIFICACIÓN.

GRADO DE PROTECCIÓN

G1. INTEGRAL

G2. ESTRUCTURAL /
ARQUITECTÓNICA

■ G3. TIPOLOGICA

G4. AMBIENTAL

SIT. PLANO O.3a

LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA



FOTOGRAFÍA/S



ACTUACIONES PERMITIDAS

- MEJORA
- REFORMA
- OBRA NUEVA

NIVEL DE INTERVENCIÓN

● N1. Mantenimiento y conserv.	● N5. Ampliación
● N2. Consolidación y restaurac.	N6. Rest. Tipológica parcial
● N3. Rehabilitación	N7. Rest. Tipológica total
● N4. Renovación	N8. Sustitución

NECESIDADES DE INTERVENCIÓN

OBSERVACIONES

Incluido en la web de la Asociación de Desarrollo Rural (ADR) Alpujarra-Sierra Nevada (<http://www.adr-alpujarra.com/html/indexPublica.php>).

Información

Información

Justificación

Determinaciones de Protección

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Información

6131401VF8963A

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

FICHA 9 MB

DENOMINACIÓN
CASA DE GABRIEL SANCHEZ.

SITUACIÓN
Avenida José Antonio Bravo, nº29. Mecina Bombarón.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
URBANO.

USO ACTUAL
Residencial y comercial.

PROPIEDAD
Privada.

FECHA DE CONSTRUCCIÓN
1950.

ESTADO DE CONSERVACIÓN
Buen estado de conservación.

REFER. CATASTRAL/PLANO CATASTRAL
(Página siguiente)

SIT. PLANO O.3a

LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA



FOTOGRAFÍA/S



DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN

Edificación de planta rectangular de tres alturas, construida en mampostería enlucida, con cubierta plana de launa y alero de lajas sostenido por canes. La fachada principal está dividida en tres cuerpos por dos molduras que lo cruzan horizontalmente. Los vanos del cuerpo inferior son adintelados y están dispuestos irregularmente. El cuerpo medio está constituido por cuatro vanos con arcos segmentados en su parte superior, conformados como balcones y con barandas de fundición. Los vanos del cuerpo superior dos ventanales que llegan hasta el suelo con balaustrada de madera y dos pequeñas ventanas.

TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS
EDIFICACIÓN.

GRADO DE PROTECCIÓN

G1. INTEGRAL

G2. ESTRUCTURAL /
ARQUITECTÓNICA

■ G3. TIPOLOGICA

G4. AMBIENTAL

ACTUACIONES PERMITIDAS

- MEJORA
- REFORMA
- OBRA NUEVA

NIVEL DE INTERVENCIÓN

● N1. Mantenimiento y conserv.	● N5. Ampliación
● N2. Consolidación y restaurac.	N6. Rest. tipológica parcial
● N3. Rehabilitación	N7. Rest. tipológica completa
● N4. Renovación	N8. Sustitución

NECESIDADES DE INTERVENCIÓN

OBSERVACIONES

Incluido en la web de la Asociación de Desarrollo Rural (ADR) Alpujarra-Sierra Nevada (<http://www.adr-alpujarra.com/html/indexPublica.php>).

Información

Información

Justificación

Determinaciones de Protección

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

FICHA 9 MB

REFERENCIA
CATASTRAL (URBANA):
6229203VF8962G

PLANO CATASTRAL



CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

FICHA 10 MB

DENOMINACIÓN
CASA DE EDUARDO MARTÍN.

SITUACIÓN
Calle San José, nº10. Mecina Bombarón.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
URBANO.

USO ACTUAL
Residencial.

PROPIEDAD
Privada

FECHA DE CONSTRUCCIÓN
Siglo XIX

ESTADO DE CONSERVACIÓN
Buen estado de conservación.

REFER. CATASTRAL/PLANO CATASTRAL
(Página siguiente)

SIT. PLANO O.3a

LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA



FOTOGRAFÍA/S



DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN

Edificación de planta rectangular de tres alturas, construida en mampostería enfoscada con cubierta plana y alero de lajas sostenido por canes. Cada cuerpo tiene tres vanos adintelados dispuestos rectangularmente. En el cuerpo inferior, el vano central constituye la puerta de entrada al edificio. A sus lados aparecen sendos vanos en forma de ventanas. En el cuerpo medio, los vanos forman tres balcones con barandilla de forja decorada con plomos y espirales. El cuerpo superior, tiene dos vanos reducidos a ventanas de tipo mediano, con una pequeña barandilla con decoración de cuadraditos.

TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS
EDIFICACIÓN.

GRADO DE PROTECCIÓN

G1. INTEGRAL

G2. ESTRUCTURAL /
ARQUITECTÓNICA

■ G3. TIPOLOGICA

G4. AMBIENTAL

ACTUACIONES PERMITIDAS

- MEJORA
- REFORMA
- OBRA NUEVA

NIVEL DE INTERVENCIÓN

- N1. Mantenimiento y conserv.
- N2. Consolidación y restaurac.
- N3. Rehabilitación
- N4. Renovación
- N5. Ampliación
- N6. Rest. tipológica parcial
- N7. Rest. tipológica completa
- N8. Sustitución

NECESIDADES DE INTERVENCIÓN

OBSERVACIONES

Incluido en la web de la Asociación de Desarrollo Rural (ADR) Alpujarra-Sierra Nevada (<http://www.adr-alpujarra.com/html/indexPublica.php>).

Información

Información

Justificación

Determinaciones de Protección

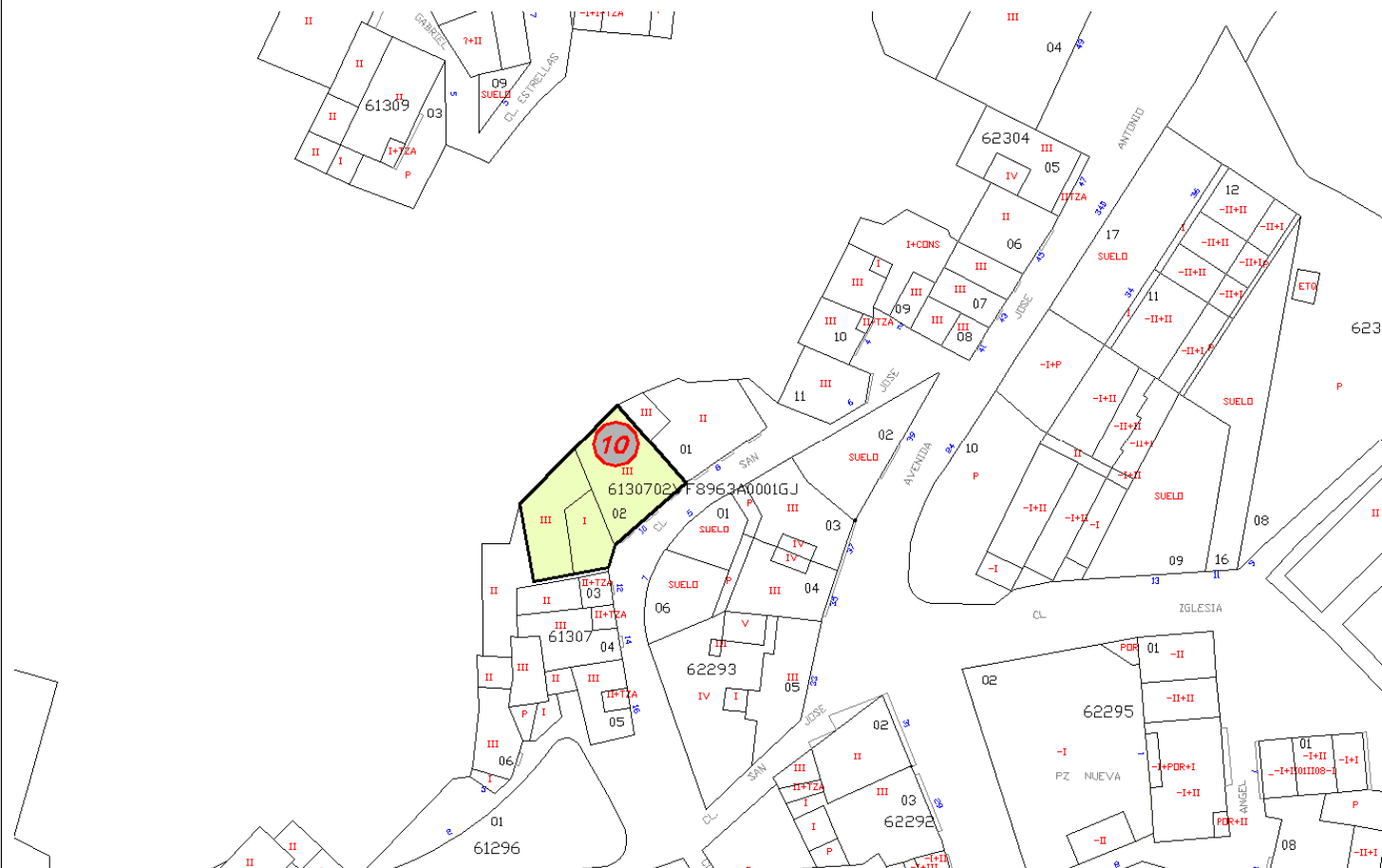
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

FICHA 10 MB

REFERENCIA CATASTRAL
(URBANA):

6130702VF8963A0001GJ

PLANO CATASTRAL

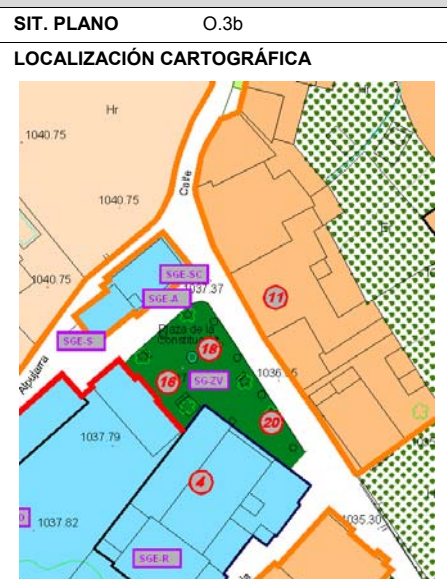


CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

FICHA 11 Y

DENOMINACIÓN CASA DE LOS SACRISTANES.
SITUACIÓN Plaza de la Constitución, nº4. Yegen.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.	USO ACTUAL Residencial.
PROPIEDAD Privada.	FECHA DE CONSTRUCCIÓN Finales del siglo XIX.
ESTADO DE CONSERVACIÓN Buena	REFER. CATASTRAL/PLANO CATASTRAL (Página siguiente)



FOTOGRAFÍA/S



Información

Justificación

Determinaciones de Protección

DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN
Edificación de influencia historicista con elementos neoclasicistas. Construcción de planta rectangular de dos alturas, en mampostería, con cubierta plana y alero de lajas y teja árabe. La fachada principal está dividida en dos cuerpos por una moldura, con zócalo de chinorro y cadenas de sillares en sus esquinas. El cuerpo inferior consta de cuatro vanos adintelados, dos como puertas y dos como ventanas, dispuestos regularmente. El cuerpo superior está compuesto por tres vanos segmentados y recercados por sillares que dan paso, cada uno, a un balcón sujetado por dos cartelas y con baranda de forja. En su extremo superior, la fachada está rematada por una moldura de ladrillo con forma de dientes de sierra.

TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS EDIFICACIÓN.			
GRADO DE PROTECCIÓN		G1. INTEGRAL	G2. ESTRUCTURAL / ARQUITECTÓNICA
	■	G3. TIPOLOGICA	G4. AMBIENTAL

ACTUACIONES PERMITIDAS	- MEJORA - REFORMA - OBRA NUEVA								
NIVEL DE INTERVENCIÓN	<table> <tr> <td>● N1. Mantenimiento y conserv.</td><td>● N5. Ampliación</td></tr> <tr> <td>● N2. Consolidación y restaurac.</td><td>● N6. Rest. tipológica parcial</td></tr> <tr> <td>● N3. Rehabilitación</td><td>● N7. Rest. tipológica completa</td></tr> <tr> <td>● N4. Renovación</td><td>● N8. Sustitución</td></tr> </table>	● N1. Mantenimiento y conserv.	● N5. Ampliación	● N2. Consolidación y restaurac.	● N6. Rest. tipológica parcial	● N3. Rehabilitación	● N7. Rest. tipológica completa	● N4. Renovación	● N8. Sustitución
● N1. Mantenimiento y conserv.	● N5. Ampliación								
● N2. Consolidación y restaurac.	● N6. Rest. tipológica parcial								
● N3. Rehabilitación	● N7. Rest. tipológica completa								
● N4. Renovación	● N8. Sustitución								

NECESIDADES DE INTERVENCIÓN

OBSERVACIONES
Incluido en la web de la Asociación de Desarrollo Rural (ADR) Alpujarra-Sierra Nevada (<http://www.adr-alpujarra.com/html/indexPublica.php>).

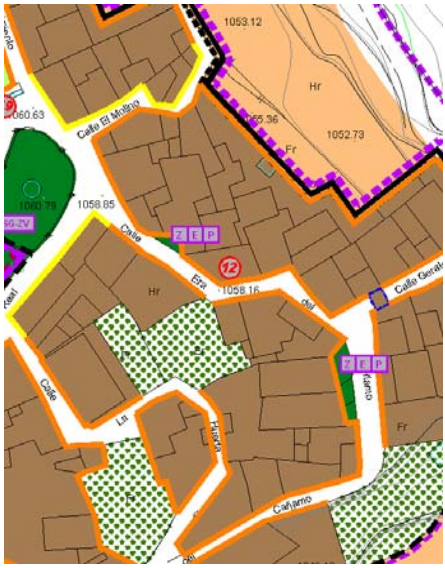
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

REFERENCIA CATASTRAL
(URBANA):

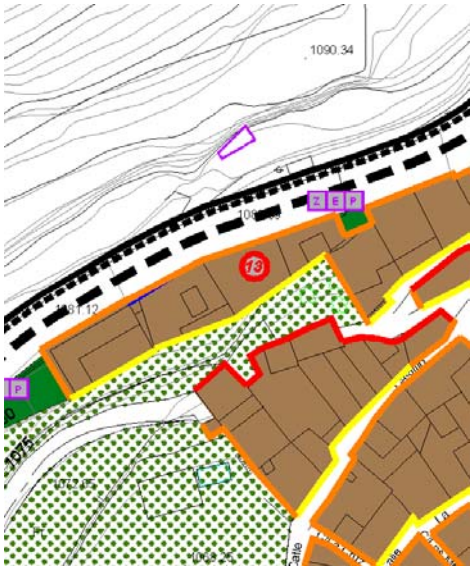
9530610VF8993B0001JG

PLANO CATASTRAL



FICHA 12 Y	DENOMINACIÓN CASA DEL INGLÉS.		Descripción y Valoración Edificio de planta irregular, de dos alturas con cubierta plana. La fachada principal se encuentra achaflanada y con distribución de huecos irregular (posiblemente nuevos). Presenta en la fachada principal alero de teja. Destaca el portón de madera con puerta inscrita.
	SITUACIÓN Calle Era del Cañamo, nº30. Yegen.		
Información	CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.	USO ACTUAL Residencial.	TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS EDIFICACIÓN.
	PROPIEDAD Privada.	FECHA DE CONSTRUCCIÓN Aproximadamente en el 1900.	
	ESTADO DE CONSERVACIÓN Buena.	REFER. CATASTRAL/PLANO CATASTRAL (Página siguiente)	
Justificación	GRADO DE PROTECCIÓN		G1. INTEGRAL
	■ G3. TIPOLOGICA		G2. ESTRUCTURAL / ARQUITECTÓNICA G4. AMBIENTAL
Información	SIT. PLANO O.3b LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA	FOTOGRAFÍA/S	ACTUACIONES PERMITIDAS La "Asociación Gerard Brenan" pretende convertirla en casa-museo dedicada al hispanista, con biblioteca y centro de estudios.
			- MEJORA - REFORMA - OBRA NUEVA
Determinaciones de Protección	NIVEL DE INTERVENCIÓN		N1. Mantenimiento y conserv. N2. Consolidación y restaurac. N3. Rehabilitación N4. Renovación
	NECESIDADES DE INTERVENCIÓN -		N5. Ampliación N6. Rest. tipológica parcial N7. Rest. tipológica completa N8. Sustitución
OBSERVACIONES Incluido en la web de la Asociación de Desarrollo Rural (ADR) Alpujarra-Sierra Nevada (http://www.adr-alpujarra.com/html/indexPublica.php).			

9631021VF8993B0001HG

FICHA 13 Y	DENOMINACIÓN PENSIÓN DE MANUEL JULIANA.		Información	DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN Edificio de dos alturas construido en mampostería, con cubierta horizontal de launa y alero de laja, sobre canes de madera. Al frente presenta pozo corrido. Destaca el balcón central.	
	SITUACIÓN Carretera de Yegen, nº6. Yegen.				
Información	CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.	USO ACTUAL Residencial.	Justificación	TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS EDIFICACIÓN.	
	PROPIEDAD Privada.	FECHA DE CONSTRUCCIÓN 1920.		GRADO DE PROTECCIÓN	
	ESTADO DE CONSERVACIÓN Bueno.	REFER. CATASTRAL/PLANO CATASTRAL (Pagina siguiente)		G1. INTEGRAL	G2. ESTRUCTURAL / ARQUITECTÓNICA
				G3. TIPOLOGICA	G4. AMBIENTAL
Información	SIT. PLANO O.3b LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA	FOTOGRAFÍA/S	Determinaciones de Protección	ACTUACIONES PERMITIDAS	
				- MEJORA - REFORMA - OBRA NUEVA	
				NIVEL DE INTERVENCIÓN	- N1. Mantenimiento y conserv. - N2. Consolidación y restaurac. - N3. Rehabilitación - N4. Renovación
				NECESIDADES DE INTERVENCIÓN	- N5. Ampliación - N6. Rest. tipológica parcial - N7. Rest. tipológica completa - N8. Sustitución
				OBSERVACIONES Incluido en la web de la Asociación de Desarrollo Rural (ADR) Alpujarra-Sierra Nevada (http://www.adr-alpujarra.com/html/indexPublica.php).	

9431904VF8993A0001GY

FICHA 14 G

DENOMINACIÓN
ALMAZARA DE FABIÁN.

SITUACIÓN
Plaza de la Almazara, nº4. Golco.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
URBANO.

USO ACTUAL
Industrial.

PROPIEDAD
Privada.

FECHA DE CONSTRUCCIÓN
-

ESTADO DE CONSERVACIÓN
Regular.

REFER. CATASTRAL/PLANO CATASTRAL
(Página siguiente)

SIT. PLANO O.3 c

LOCALIZACIÓN CARTOGRAFICA



FOTOGRAFÍA/S



DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN

Almazara situada en edificación de planta rectangular y una altura construida en mampostería. La almazara presenta todos los mecanismos adaptados a la tracción mecánica, conservando las piedras junto con los demás útiles para su funcionamiento.

TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS

EDIFICACIÓN (almazara).
De caracterización etnológica.

GRADO DE PROTECCIÓN

G1. INTEGRAL

G2. ESTRUCTURAL /
ARQUITECTÓNICA



G3. TIPOLOGICA

G4. AMBIENTAL

ACTUACIONES PERMITIDAS

- MEJORA
- REFORMA
- OBRA NUEVA

NIVEL DE INTERVENCIÓN

- N1. Mantenimiento y conserv.
- N2. Consolidación y restaurac.
- N3. Rehabilitación
- N4. Renovación
- N5. Ampliación
- N6. Rest. tipológica parcial
- N7. Rest. tipológica completa
- N8. Sustitución

NECESIDADES DE INTERVENCIÓN

-

OBSERVACIONES

Incluido en la web de la Asociación de Desarrollo Rural (ADR) Alpujarra-Sierra Nevada (<http://www.adr-alpujarra.com/html/indexPublica.php>).

Información

Información

Justificación

Determinaciones de Protección

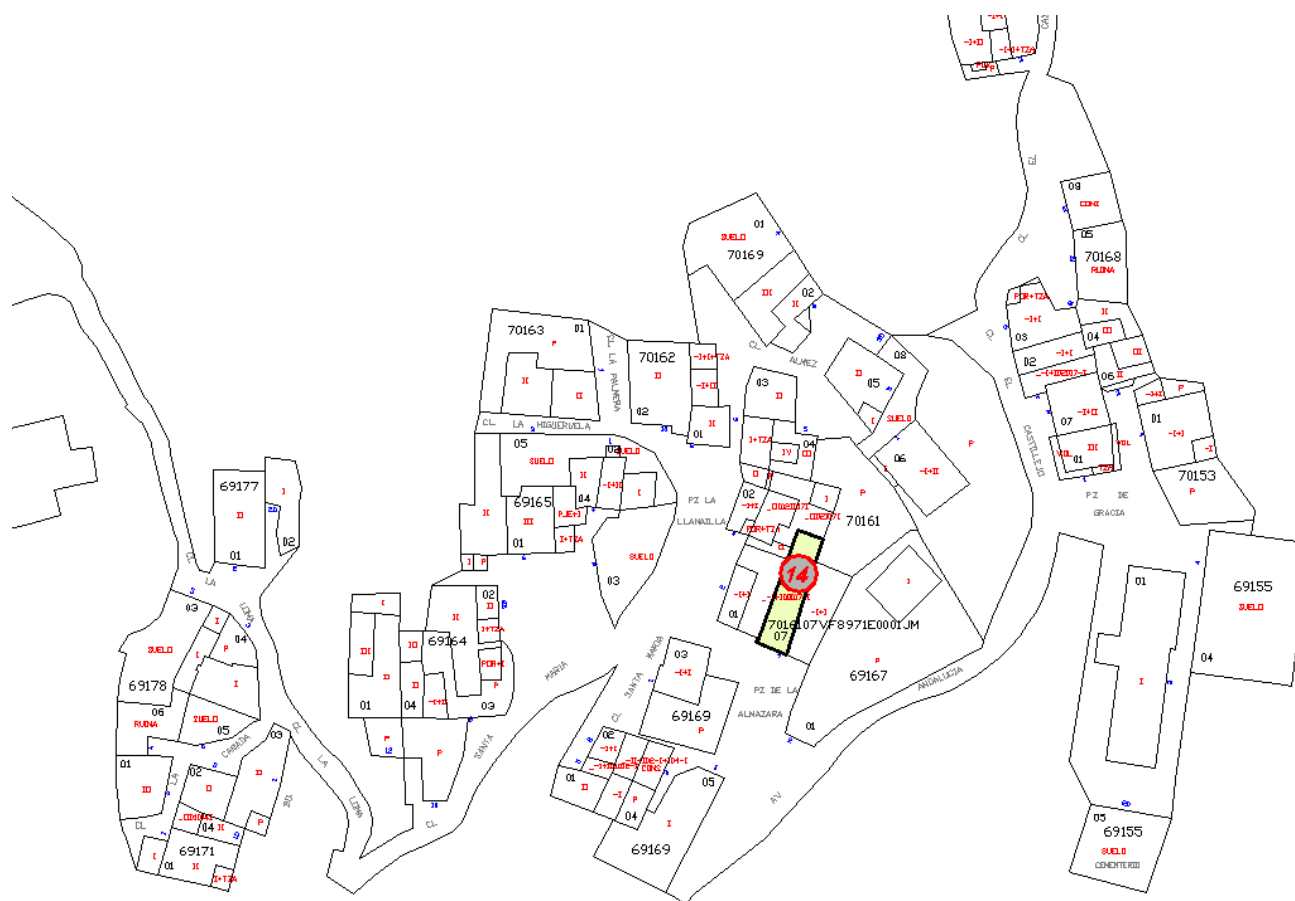
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Información

REFERENCIA CATASTRAL
(URBANA):

7016107VF8971E0001JM

PLANO CATASTRAL



CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

FICHA 15 MB

DENOMINACIÓN
PLAZA DEL AYUNTAMIENTO DE MECINA BOMBARON.

SITUACIÓN
Junto a la carretera de acceso 332. Mecina Bombarón.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
URBANO.

USO ACTUAL
Plaza.

PROPIEDAD
-

FECHA DE CONSTRUCCIÓN
-

ESTADO DE CONSERVACIÓN
Bueno

REFER. CATASTRAL/PLANO CATASTRAL
-

DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN

Plaza de planta irregular, en parte enlosada con lajas y en parte empedrada con materiales metamórficos. Cuenta con una fuente en el centro y varios olmos. Al sureste se encuentra el Ayuntamiento

TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS
ESPACIO DE INTERÉS.

GRADO DE PROTECCIÓN

G1. INTEGRAL

G2. TIPOLOGICA

■ G3. AMBIENTAL

ACTUACIONES PERMITIDAS (1)

Usos permitidos: infraestructura, recreativos.

● MEJORA

● REFORMA

OBRA NUEVA

NIVEL DE INTERVENCIÓN

● N1. Mantenimiento y conserv.

N5. Ampliación

● N2. Consolidación y restaurac.

N6. Rest. tipológica

● N3. Rehabilitación

● N4. Renovación

NECESIDADES DE INTERVENCIÓN

OBSERVACIONES

Incluido en la web de la Asociación de Desarrollo Rural (ADR) Alpujarra-Sierra Nevada (<http://www.adr-alpujarra.com/html/indexPublica.php>).

SIT. PLANO O.3a

LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA



FOTOGRAFÍA/S



Información

Justificación

Determinaciones de Protección

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

FICHA 16 Y

DENOMINACIÓN
PLAZA DE LA IGLESIA DE YEGEN.

SITUACIÓN
Plaza de la Constitución. Yegen.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
URBANO.

USO ACTUAL
Plaza.

PROPIEDAD
Publica.

FECHA DE CONSTRUCCIÓN
-

ESTADO DE CONSERVACIÓN
Bueno.

REFER. CATASTRAL/PLANO CATASTRAL
-

Información

DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN

Plaza de planta irregular, pavimentada con lajas y hormigón con chinorro. A su oeste se encuentra la iglesia de Yegen, junto con edificaciones de dos alturas de nueva planta. Al norte aparecen edificaciones de dos alturas muy transformadas. Al este edificaciones tradicionales restauradas, algunas muy transformadas. Al sur se encuentran algunas edificaciones en estado de ruina y otras de nueva planta. Dentro de la plaza hay cinco arboles (plátanos de sombra), junto a un pilar de notable antigüedad.

TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS
ESPACIO DE INTERÉS.

GRADO DE PROTECCIÓN

G1. INTEGRAL

G2. TIPOLOGICA

■ G3. AMBIENTAL

Justificación

SIT. PLANO O.3b

LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA



FOTOGRAFÍA/S



Información

ACTUACIONES PERMITIDAS

- MEJORA
- REFORMA
- OBRA NUEVA

NIVEL DE INTERVENCIÓN

- N1. Mantenimiento y conserv.
- N2. Consolidación y restaurac.
- N3. Rehabilitación
- N4. Renovación

- N5. Ampliación
- N6. Rest. tipológica

NECESIDADES DE INTERVENCIÓN

-

OBSERVACIONES

Incluido en la web de la Asociación de Desarrollo Rural (ADR) Alpujarra-Sierra Nevada (<http://www.adr-alpujarra.com/html/indexPublica.php>).

Determinaciones de Protección

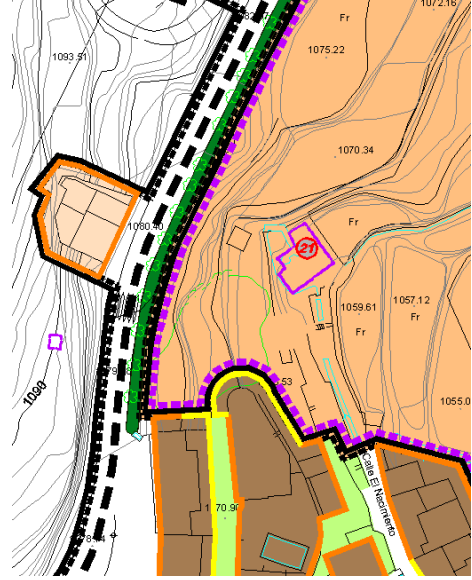
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

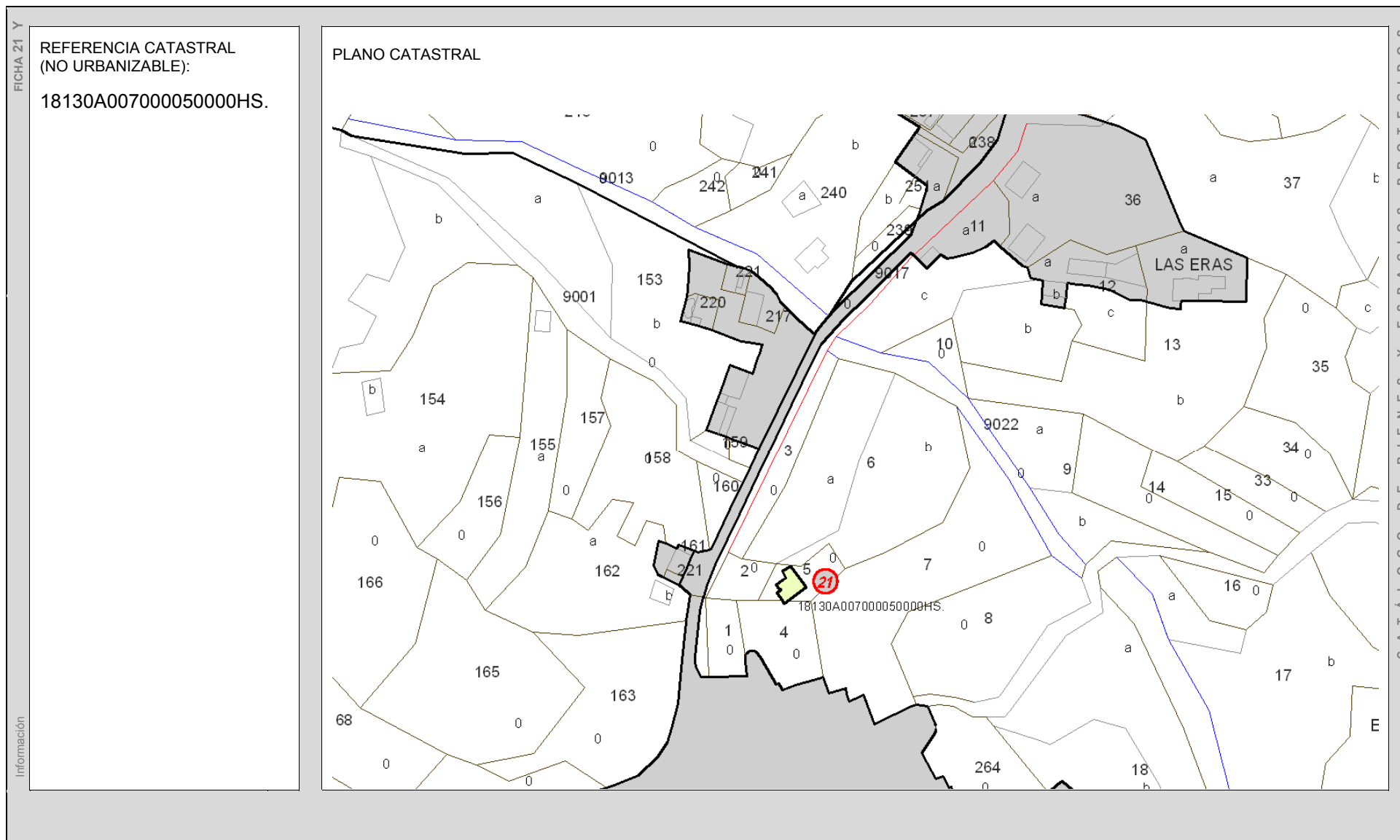
FICHA 17 Y	DENOMINACIÓN PLAZA DE LA ERMITA. YEGEN		Información	DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN Plaza de planta sensiblemente rectangular, pavimentada con hormigón y lajas de pizarra . En el centro se localiza una fuente de piedra. En el lateral oeste destacan un conjunto de viviendas de dos plantas de altura y cubierta plana de launa como muestra de la arquitectura tradicional de la zona.													
	SITUACIÓN Al sur del núcleo de Yegen. Yegen.																
Información	CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.	USO ACTUAL Plaza.	Justificación	TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS ESPACIO DE INTERÉS.													
	PROPIEDAD Pública	FECHA DE CONSTRUCCIÓN -		GRADO DE PROTECCIÓN													
	ESTADO DE CONSERVACIÓN Bueno.	REFER. CATASTRAL/PLANO CATASTRAL -		<table border="1"> <tr> <td></td> <td>G1. INTEGRAL</td> <td></td> <td>G2. TIPOLOGICA</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>G3. AMBIENTAL</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			G1. INTEGRAL		G2. TIPOLOGICA	■	G3. AMBIENTAL						
	G1. INTEGRAL		G2. TIPOLOGICA														
■	G3. AMBIENTAL																
Información	SIT. PLANO O.3b LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA	FOTOGRAFÍA/S		ACTUACIONES PERMITIDAS													
				<table border="1"> <tr> <td rowspan="4"> NIVEL DE INTERVENCIÓN </td> <td>●</td> <td>N1. Mantenimiento y conserv.</td> <td>N5. Ampliación</td> </tr> <tr> <td>●</td> <td>N2. Consolidación y restaurac.</td> <td>N6. Rest. tipológica</td> </tr> <tr> <td>●</td> <td>N3. Rehabilitación</td> <td></td> </tr> <tr> <td>●</td> <td>N4. Renovación</td> <td></td> </tr> </table>		NIVEL DE INTERVENCIÓN	●	N1. Mantenimiento y conserv.	N5. Ampliación	●	N2. Consolidación y restaurac.	N6. Rest. tipológica	●	N3. Rehabilitación		●	N4. Renovación
NIVEL DE INTERVENCIÓN	●	N1. Mantenimiento y conserv.	N5. Ampliación														
	●	N2. Consolidación y restaurac.	N6. Rest. tipológica														
	●	N3. Rehabilitación															
	●	N4. Renovación															
Determinaciones de Protección			NECESIDADES DE INTERVENCIÓN Eliminar el aparcamiento de coches para favorecer el disfrute del espacio público y la visual de las fachadas de los edificios.														
			OBSERVACIONES Incluido en la web de la Asociación de Desarrollo Rural (ADR) Alpujarra-Sierra Nevada (http://www.adr-alpujarra.com/html/indexPublica.php).														

FICHA 18 Y	DENOMINACIÓN FUENTE DE LA IGLESIA DE YEGEN.		Información	DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN Fuente de planta hexagonal, de material calcáreo, con pilar de cantera con grabado mixtilíneo, en el centro del cual aparece un fuste cuadrangular, de donde sale un caño, acabando en el extremo superior con un pequeño entablamiento sobre el que se levantan un frontón por cada lado.													
	SITUACIÓN Plaza de la Constitución. Yegen.																
	CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.	USO ACTUAL fuente		TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS ELEMENTO DE INTERÉS ETNOLÓGICO.													
	PROPIEDAD -	FECHA DE CONSTRUCCIÓN 1896.		GRADO DE PROTECCIÓN <table border="1"> <tr> <td>■</td> <td>G1. INTEGRAL</td> <td></td> <td>G2. TIPOLOGICA</td> </tr> <tr> <td></td> <td>G3. AMBIENTAL</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		■	G1. INTEGRAL		G2. TIPOLOGICA		G3. AMBIENTAL						
■	G1. INTEGRAL		G2. TIPOLOGICA														
	G3. AMBIENTAL																
	ESTADO DE CONSERVACIÓN Regular.	REFER. CATASTRAL/PLANO CATASTRAL -	Justificación														
SIT. PLANO O.3b LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA 		FOTOGRAFÍA/S 		Determinaciones de Protección	ACTUACIONES PERMITIDAS <table border="1"> <tr> <td>●</td> <td>MEJORA</td> </tr> <tr> <td></td> <td>REFORMA</td> </tr> <tr> <td></td> <td>OBRA NUEVA</td> </tr> </table>		●	MEJORA		REFORMA		OBRA NUEVA					
●	MEJORA																
	REFORMA																
	OBRA NUEVA																
Información				NIVEL DE INTERVENCIÓN <table border="1"> <tr> <td>●</td> <td>N1. Mantenimiento y conserv.</td> <td>N5. Ampliación</td> </tr> <tr> <td>●</td> <td>N2. Consolidación y restaurac.</td> <td>N6. Rest. tipológica</td> </tr> <tr> <td></td> <td>N3. Rehabilitación</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>N4. Renovación</td> <td></td> </tr> </table>		●	N1. Mantenimiento y conserv.	N5. Ampliación	●	N2. Consolidación y restaurac.	N6. Rest. tipológica		N3. Rehabilitación			N4. Renovación	
	●	N1. Mantenimiento y conserv.		N5. Ampliación													
●	N2. Consolidación y restaurac.	N6. Rest. tipológica															
	N3. Rehabilitación																
	N4. Renovación																
			NECESIDADES DE INTERVENCIÓN Limpieza y restauración de la fuente.														
			OBSERVACIONES Incluido en la web de la Asociación de Desarrollo Rural (ADR) Alpujarra-Sierra Nevada (http://www.adr-alpujarra.com/html/indexPublica.php).														

FICHA 19 Y	DENOMINACIÓN PILAR DE LOS TRES CAÑOS.		Información	DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN Fuente de plante rectangular, compuesta por un pilón de piedra de cantera, con tres caños cuya agua procede de un nacimiento localizado unos metros más arriba.										
	SITUACIÓN Calle Real. Yegen.													
Información	CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.	USO ACTUAL fuente	Justificación	TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS ELEMENTO DE INTERÉS ETNOLÓGICO.										
	PROPIEDAD -	FECHA DE CONSTRUCCIÓN -		GRADO DE PROTECCIÓN										
	ESTADO DE CONSERVACIÓN Bueno.	REFER. CATASTRAL -		<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">■</td> <td>G1. INTEGRAL</td> <td>G2. TIPOLOGICA</td> </tr> <tr> <td>G3. AMBIENTAL</td> <td></td> </tr> </table>		■	G1. INTEGRAL	G2. TIPOLOGICA	G3. AMBIENTAL					
	■	G1. INTEGRAL		G2. TIPOLOGICA										
G3. AMBIENTAL														
Información	SIT. PLANO O.3b LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA	FOTOGRAFÍA/S	Determinaciones de Protección	ACTUACIONES PERMITIDAS										
				<table border="1"> <tr> <td rowspan="4">●</td> <td>MEJORA</td> </tr> <tr> <td>REFORMA</td> </tr> <tr> <td>OBRA NUEVA</td> </tr> <tr> <td></td> </tr> </table>		●	MEJORA	REFORMA	OBRA NUEVA					
●	MEJORA													
	REFORMA													
	OBRA NUEVA													
				NIVEL DE INTERVENCIÓN										
				<table border="1"> <tr> <td rowspan="4">●</td> <td>N1. Mantenimiento y conserv.</td> <td>N5. Ampliación</td> </tr> <tr> <td>N2. Consolidación y restaurac.</td> <td>N6. Rest. tipológica</td> </tr> <tr> <td>N3. Rehabilitación</td> <td></td> </tr> <tr> <td>N4. Renovación</td> <td></td> </tr> </table>		●	N1. Mantenimiento y conserv.	N5. Ampliación	N2. Consolidación y restaurac.	N6. Rest. tipológica	N3. Rehabilitación		N4. Renovación	
●	N1. Mantenimiento y conserv.	N5. Ampliación												
	N2. Consolidación y restaurac.	N6. Rest. tipológica												
	N3. Rehabilitación													
	N4. Renovación													
				NECESIDADES DE INTERVENCIÓN -										
				OBSERVACIONES Incluido en la web de la Asociación de Desarrollo Rural (ADR) Alpujarra-Sierra Nevada (http://www.adr-alpujarra.com/html/indexPublica.php).										

FICHA 20 Y	DENOMINACIÓN ÁRBOLES EN LA IGLESIA DE YEGEN.		Información	DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN Conjunto de tres plátanos de sombra (Platanus Hispanica) centenarios, con un tronco de tres metros de diámetro aproximadamente, que se abren en tres o cuatro grandes ramas.								
	SITUACIÓN Plaza de la Constitución. Yegen.											
Información	CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.	USO ACTUAL -	Justificación	TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS ELEMENTO DE INTERÉS ETNOLÓGICO.								
	PROPIEDAD Pública.	FECHA DE CONSTRUCCIÓN -		GRADO DE PROTECCIÓN								
	ESTADO DE CONSERVACIÓN Bueno.	REFER. CATASTRAL/PLANO CATASTRAL -		<table border="1"> <tr> <td></td> <td>G1. INTEGRAL</td> <td></td> <td>G2. TIPOLOGICA</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>G3. AMBIENTAL</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			G1. INTEGRAL		G2. TIPOLOGICA	■	G3. AMBIENTAL	
	G1. INTEGRAL		G2. TIPOLOGICA									
■	G3. AMBIENTAL											
Información	SIT. PLANO O.3b LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA	FOTOGRAFÍA/S	Determinaciones de Protección	ACTUACIONES PERMITIDAS								
				<table border="1"> <tr> <td rowspan="4">●</td> <td>MEJORA</td> </tr> <tr> <td>REFORMA</td> </tr> <tr> <td>OBRA NUEVA</td> </tr> <tr> <td></td> </tr> </table>		●	MEJORA	REFORMA	OBRA NUEVA			
●	MEJORA											
	REFORMA											
	OBRA NUEVA											
Información			Determinaciones de Protección	NIVEL DE INTERVENCIÓN								
				<table border="1"> <tr> <td rowspan="4">●</td> <td>N1. Mantenimiento y conserv.</td> <td>N5. Ampliación</td> </tr> <tr> <td>N2. Consolidación y restaurac.</td> <td>N6. Rest. tipológica</td> </tr> <tr> <td>N3. Rehabilitación</td> <td></td> </tr> <tr> <td>N4. Renovación</td> <td></td> </tr> </table>		●	N1. Mantenimiento y conserv.	N5. Ampliación	N2. Consolidación y restaurac.	N6. Rest. tipológica	N3. Rehabilitación	
●	N1. Mantenimiento y conserv.	N5. Ampliación										
	N2. Consolidación y restaurac.	N6. Rest. tipológica										
	N3. Rehabilitación											
	N4. Renovación											
NECESIDADES DE INTERVENCIÓN -			Determinaciones de Protección	OBSERVACIONES Includo en la web de la Asociación de Desarrollo Rural (ADR) Alpujarra-Sierra Nevada (http://www.adr-alpujarra.com/html/indexPublica.php).								

FICHA 21 Y	DENOMINACIÓN MOLINO DEL NACIMIENTO DE YEGEN		Información	DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN Molino de planta cuadrangular, de dos alturas, construido en mampostería con cubierta plana de launa y alero de lajas. Consta de dos cubos de planta circular y dos cuerpos, con sus correspondientes cárcavos en forma de arco de medio punto.																	
	SITUACIÓN Al norte del núcleo urbano de Yegen. Yegen.																				
	CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.	USO ACTUAL Abandonado		TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS EDIFICACIÓN (molinos) De caracterización etnológica																	
	PROPIEDAD Privada	FECHA DE CONSTRUCCIÓN -		GRADO DE PROTECCIÓN <table border="1"> <tr> <td></td> <td>G1. INTEGRAL</td> <td>G2. ESTRUCTURAL / ARQUITECTÓNICA</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>G3. TIPOLOGICA</td> <td>G4. AMBIENTAL</td> </tr> </table>			G1. INTEGRAL	G2. ESTRUCTURAL / ARQUITECTÓNICA	■	G3. TIPOLOGICA	G4. AMBIENTAL										
	G1. INTEGRAL	G2. ESTRUCTURAL / ARQUITECTÓNICA																			
■	G3. TIPOLOGICA	G4. AMBIENTAL																			
ESTADO DE CONSERVACIÓN Malo. En ruinas		REFER. CATASTRAL/PLANO CATASTRAL (página siguiente)		Justificación																	
SIT. PLANO O.3b LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA 		FOTOGRAFÍA/S 		ACTUACIONES PERMITIDAS <table border="1"> <tr> <td>●</td> <td>MEJORA</td> </tr> <tr> <td>●</td> <td>REFORMA</td> </tr> <tr> <td>●</td> <td>OBRA NUEVA</td> </tr> </table>		●	MEJORA	●	REFORMA	●	OBRA NUEVA										
●	MEJORA																				
●	REFORMA																				
●	OBRA NUEVA																				
Información		NIVEL DE INTERVENCIÓN <table border="1"> <tr> <td>●</td> <td>N1. Mantenimiento y conserv.</td> <td>●</td> <td>N5. Ampliación</td> </tr> <tr> <td>●</td> <td>N2. Consolidación y restaurac.</td> <td>●</td> <td>N6. Rest. tipológica</td> </tr> <tr> <td>●</td> <td>N3. Rehabilitación</td> <td>●</td> <td>N7. Rest. tipológica completa</td> </tr> <tr> <td>●</td> <td>N4. Renovación</td> <td>●</td> <td>N8. Sustitución</td> </tr> </table>		●	N1. Mantenimiento y conserv.	●	N5. Ampliación	●	N2. Consolidación y restaurac.	●	N6. Rest. tipológica	●	N3. Rehabilitación	●	N7. Rest. tipológica completa	●	N4. Renovación	●	N8. Sustitución	NECESIDADES DE INTERVENCIÓN El edificio se encuentra en estado ruinoso	
		●	N1. Mantenimiento y conserv.	●	N5. Ampliación																
●	N2. Consolidación y restaurac.	●	N6. Rest. tipológica																		
●	N3. Rehabilitación	●	N7. Rest. tipológica completa																		
●	N4. Renovación	●	N8. Sustitución																		
Determinaciones de Protección		OBSERVACIONES Incluido en la web de la Asociación de Desarrollo Rural (ADR) Alpujarra-Sierra Nevada (http://www.adr-alpujarra.com/html/indexPublica.php).		CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS																	



FICHA 22 SNU

DENOMINACIÓN
ALMAZARA DE ROMERALES

SITUACIÓN
Está situado al oeste del núcleo de Golco, en suelo no urbanizable.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
NO URBANIZABLE.

USO ACTUAL
-

PROPIEDAD
Privada

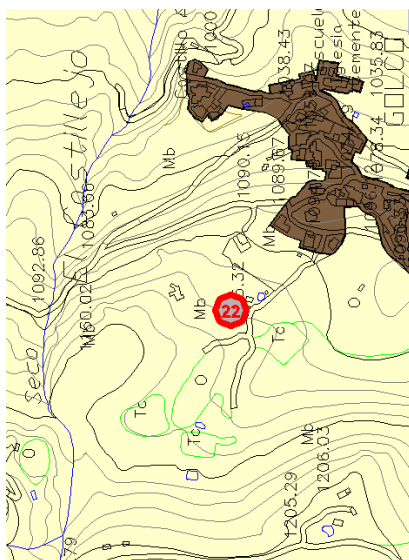
FECHA DE CONSTRUCCIÓN
-

ESTADO DE CONSERVACIÓN
Muy mala (ruina).

REFER. CATASTRAL / PLANO CATASTRAL
(página siguiente)

SIT. PLANO O.1 (C)

LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA



FOTOGRAFÍA/S



Información

DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN

Construcción unitaria de planta rectangular en mampostería sin revocar, con cubierta plana de launa, alero de lajas de pizarra y techumbre de rollizos. La entrada da acceso a un espacio central donde se ubican el molino y los trojes. Esta estancia está flanqueada a ambos lados por la nave de prensa y por la zona de cuadra que cuenta con un pequeño patio y la bodega.

TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS

EDIFICACIÓN (almazara).
De caracterización etnológica.

GRADO DE PROTECCIÓN

G1. INTEGRAL

G2. ESTRUCTURAL /
ARQUITECTÓNICA

■ G3. TIPOLOGICA

G4. AMBIENTAL

Justificación

ACTUACIONES PERMITIDAS

Usos permitidos: almazara, turístico.

● MEJORA

● REFORMA

● OBRA NUEVA

NIVEL DE INTERVENCIÓN

● N1. Mantenimiento y
conserv.

● N2. Consolidación y
restaurac.

● N3. Rehabilitación

● N4. Renovación

● N5. Ampliación

● N6. Rest. tipológica

● N7. Rest. Tipológica total

● N8. Sustitución

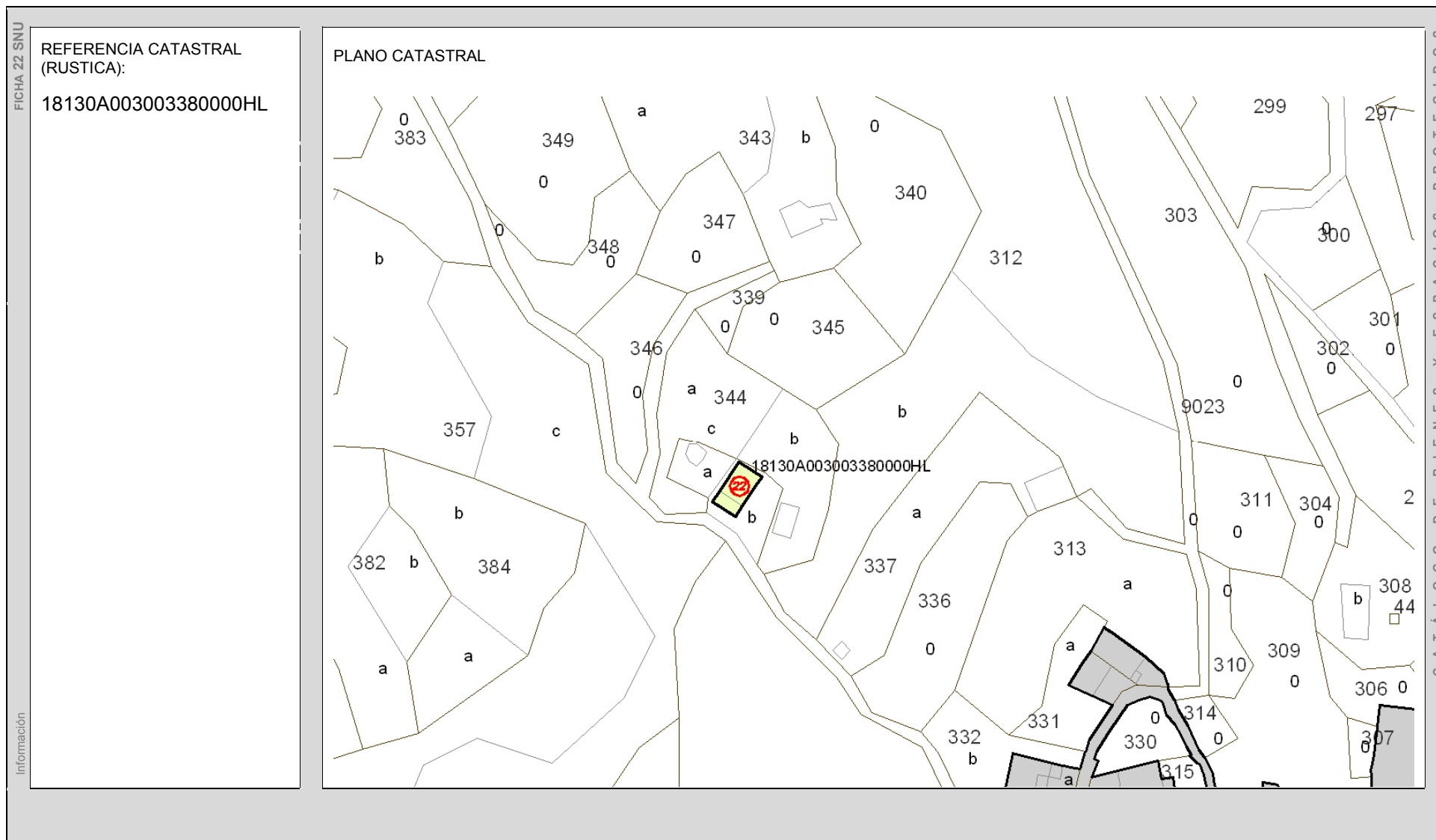
NECESIDADES DE INTERVENCIÓN

OBSERVACIONES

Incluido en la publicación "Cortijos, haciendas y lagares" de la provincia de Granada.
Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía (SIPHA) con el código 189040001, de caracterización Arqueológica y Arquitectónica.
Incluido en la web de la Asociación de Desarrollo Rural (ADR) Alpujarra-Sierra Nevada (<http://www.adr-alpujarra.com/html/indexPublica.php>).

Determinaciones de Protección

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS



FICHA 23 SNU

DENOMINACIÓN
MOLINO DE LAS ALCATIFAS

SITUACIÓN
Sobre la carretera A-4130, al noreste del puente del río Mecina.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
NO URBANIZABLE.

USO ACTUAL
Vivienda

PROPIEDAD
Privada

FECHA DE CONSTRUCCIÓN
-

ESTADO DE CONSERVACIÓN
Bueno

REFER. CATASTRAL/PLANO CATASTRAL
(página siguiente)

DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN

Edificación de planta cuadrangular, de dos alturas, construida en mampostería con cubierta plana y alero de lajas. Posee un cubo de dos cuerpos y un cárcavo de medio punto. Aún conserva las piedras, aunque dándole otro uso.

TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS

EDIFICACIÓN (molinos).
De caracterización etnológica.

GRADO DE PROTECCIÓN

G1. INTEGRAL

G2. ESTRUCTURAL /
ARQUITECTÓNICA

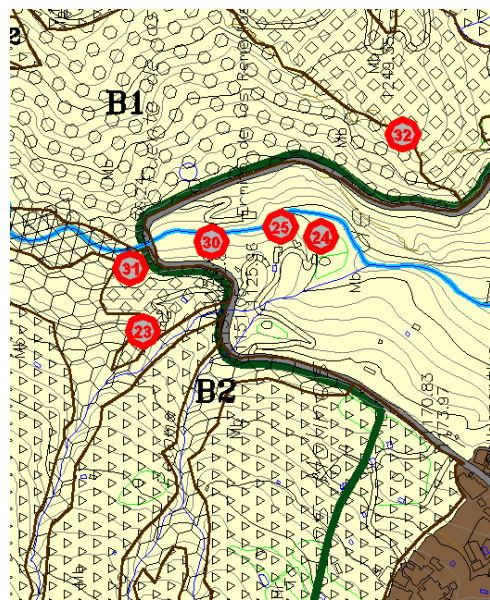


G3. TIPOLOGICA

G4. AMBIENTAL

SIT. PLANO O.1 (C)

LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA



FOTOGRAFÍAS



ACTUACIONES PERMITIDAS

Usos permitidos: residencial, infraestructura, cultural y turístico.

● MEJORA

● REFORMA

OBRA NUEVA

NIVEL DE INTERVENCIÓN



N1. Mantenimiento y
conserv.



N5. Ampliación



N2. Consolidación y
restaurac.

N6. Rest. tipológica parcial



N3. Rehabilitación

N7. Rest. tipológica completa



N4. Renovación

N8. Sustitución

NECESIDADES DE INTERVENCIÓN

-

OBSERVACIONES

Incluido en la web de la Asociación de Desarrollo Rural (ADR) Alpujarra-Sierra Nevada
(<http://www.adr-alpujarra.com/html/indexPublica.php>).

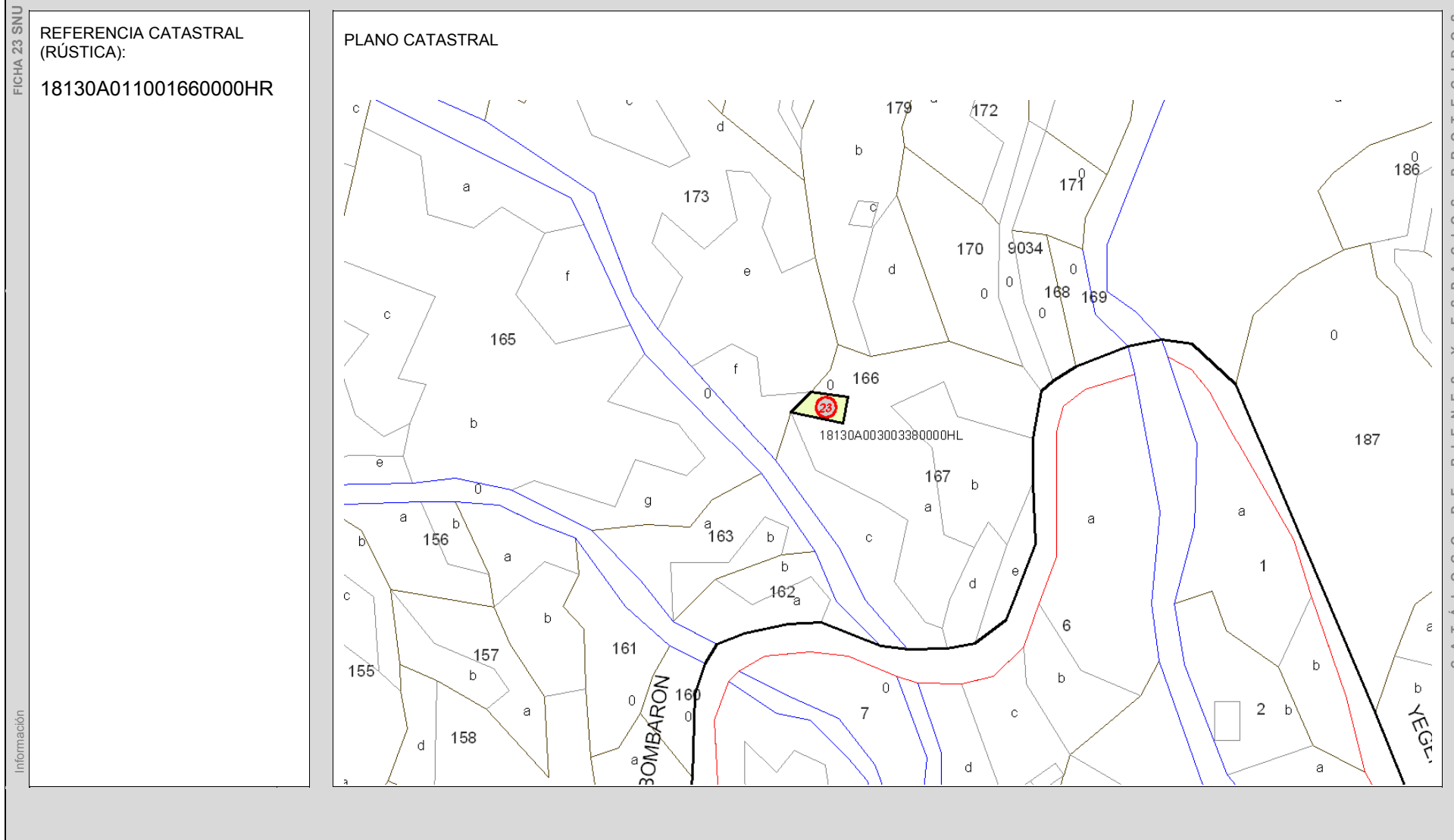
Información

Información

Justificación

Determinaciones de Protección

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS



FICHA 24 SNU

DENOMINACIÓN
MOLINO DE SAN MIGUEL

SITUACIÓN
Barranco de Mecina, bajo el Puente Romano.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
NO URBANIZABLE.

USO ACTUAL
Casa Rural

PROPIEDAD
Privado

FECHA DE CONSTRUCCIÓN
-

ESTADO DE CONSERVACIÓN
Regular

REFER. CATASTRAL/PLANO CATASTRAL
(página siguiente)

DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN

Edificio de planta irregular de dos alturas, construido en mampostería con cubierta plana de launa y alero de lajas. Presenta un cubo excavado casi enteramente en la roca. Abastecido por las aguas del Molino del Puente Romano.

TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS

EDIFICACIÓN (molinos).
De caracterización etnológica.

GRADO DE PROTECCIÓN

G1. INTEGRAL

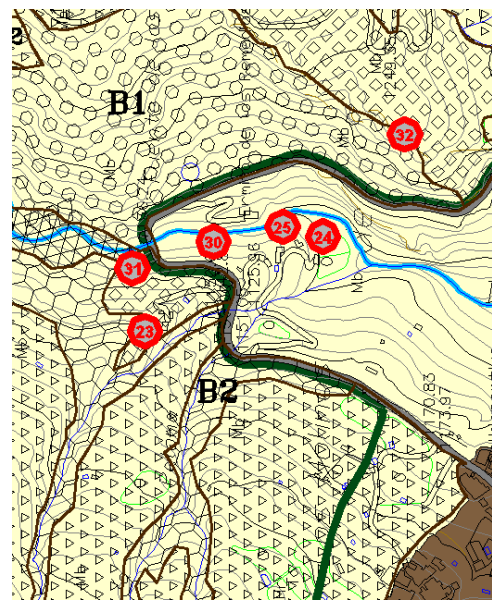
G2. ESTRUCTURAL /
ARQUITECTÓNICA

■ G3. TIPOLOGICA

G4. AMBIENTAL

SIT. PLANO O.1 (C)

LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA



FOTOGRAFÍAS



ACTUACIONES PERMITIDAS

Usos permitidos: residencial, infraestructura, cultural y turístico.

- MEJORA
- REFORMA
- OBRA NUEVA

NIVEL DE INTERVENCIÓN

● N1. Mantenimiento y conserv.	● N5. Ampliación
● N2. Consolidación y restaurac.	● N6. Rest. tipológica
● N3. Rehabilitación	● N7. Rest. tipológica completa
● N4. Renovación	● N8. Sustitución

NECESIDADES DE INTERVENCIÓN

-

OBSERVACIONES

Incluido en la web de la Asociación de Desarrollo Rural (ADR) Alpujarra-Sierra Nevada (<http://www.adr-alpujarra.com/html/indexPublica.php>).

Información

Información

Justificación

Determinaciones de Protección

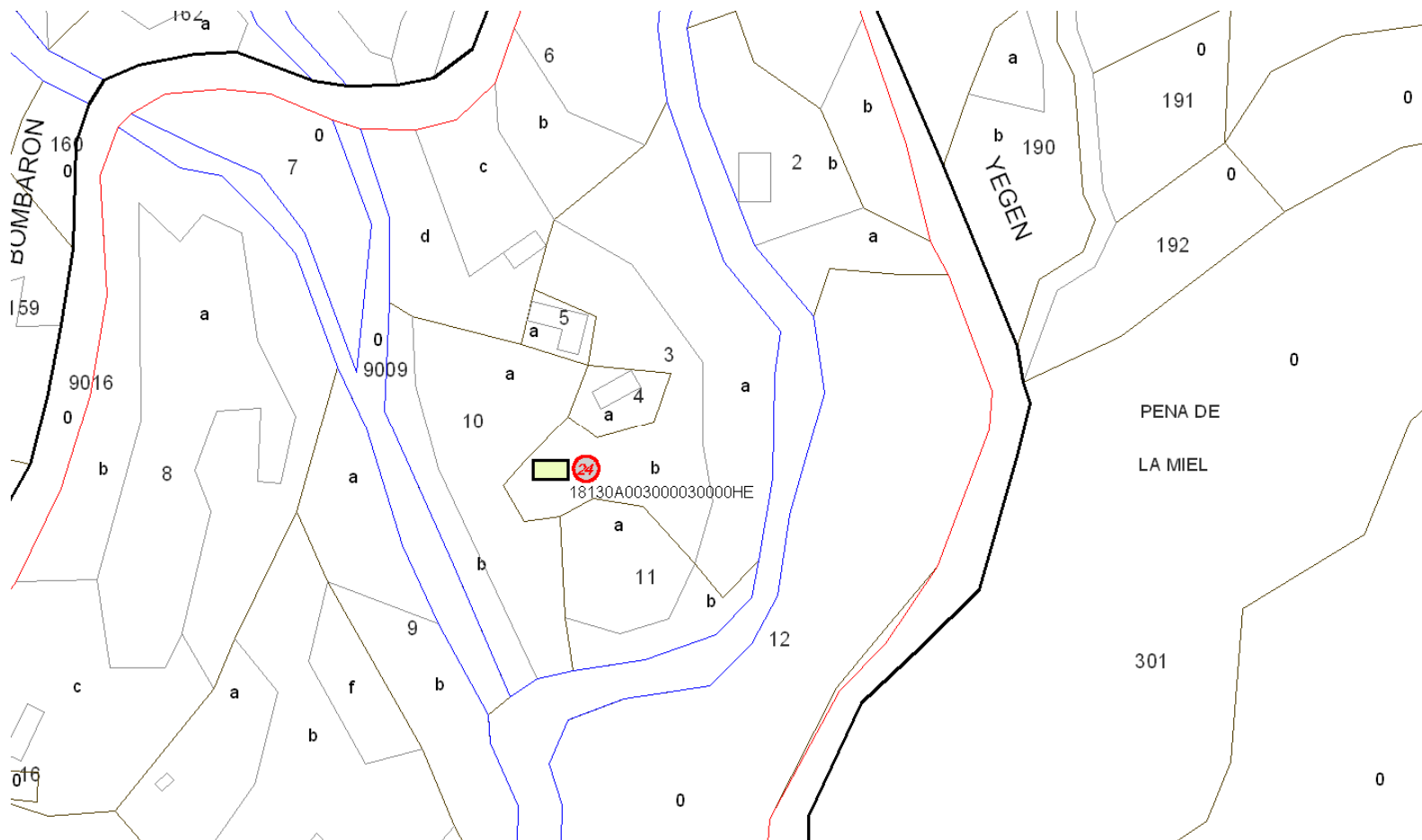
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

FICHA 24 SNU

REFERENCIA CATASTRAL
(RUSTICA):

18130A003000030000HE

PLANO CATASTRAL



CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Información

FICHA 25 SNU

DENOMINACIÓN
MOLINO MOZÁRABE

SITUACIÓN
Barranco del río Mecina

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
NO URBANIZABLE.

USO ACTUAL
Alojamiento rural.

PROPIEDAD
Privado

FECHA DE CONSTRUCCIÓN
-

ESTADO DE CONSERVACIÓN
Regular

REFER. CATASTRAL/PLANO CATASTRAL
(Página siguiente)

DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN

Edificación de planta rectangular, con dos alturas, cubierta plana y alero de laja. Presenta un cubo escindido de la edificación principal, en parte excavado en la roca y en parte construido, que recoge el agua del Molino del Puente Romano. También conserva el cárcavo, de amplias dimensiones, y las piedras que están en la puerta a modo de mesas.

TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS

EDIFICACIÓN (molinos).
De caracterización etnológica.

GRADO DE PROTECCIÓN

G1. INTEGRAL

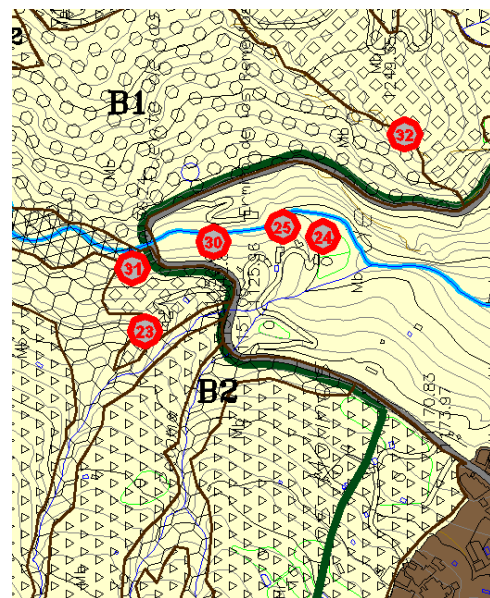
G2. ESTRUCTURAL /
ARQUITECTÓNICA

■ G3. TIPOLOGICA

G4. AMBIENTAL

SIT. PLANO O.1 (C)

LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA



FOTOGRAFÍA/S



ACTUACIONES PERMITIDAS

Usos permitidos: residencial, infraestructura, cultural y turístico.

- MEJORA
- REFORMA
- OBRA NUEVA

NIVEL DE INTERVENCIÓN

● N1. Mantenimiento y conserv.	● N5. Ampliación
● N2. Consolidación y restaurac.	● N6. Rest. tipológica
● N3. Rehabilitación	● N7. Rest. tipológica completa
● N4. Renovación	● N8. Sustitución

NECESIDADES DE INTERVENCIÓN

OBSERVACIONES

Incluido en la web de la Asociación de Desarrollo Rural (ADR) Alpujarra-Sierra Nevada (<http://www.adr-alpujarra.com/html/indexPublica.php>).

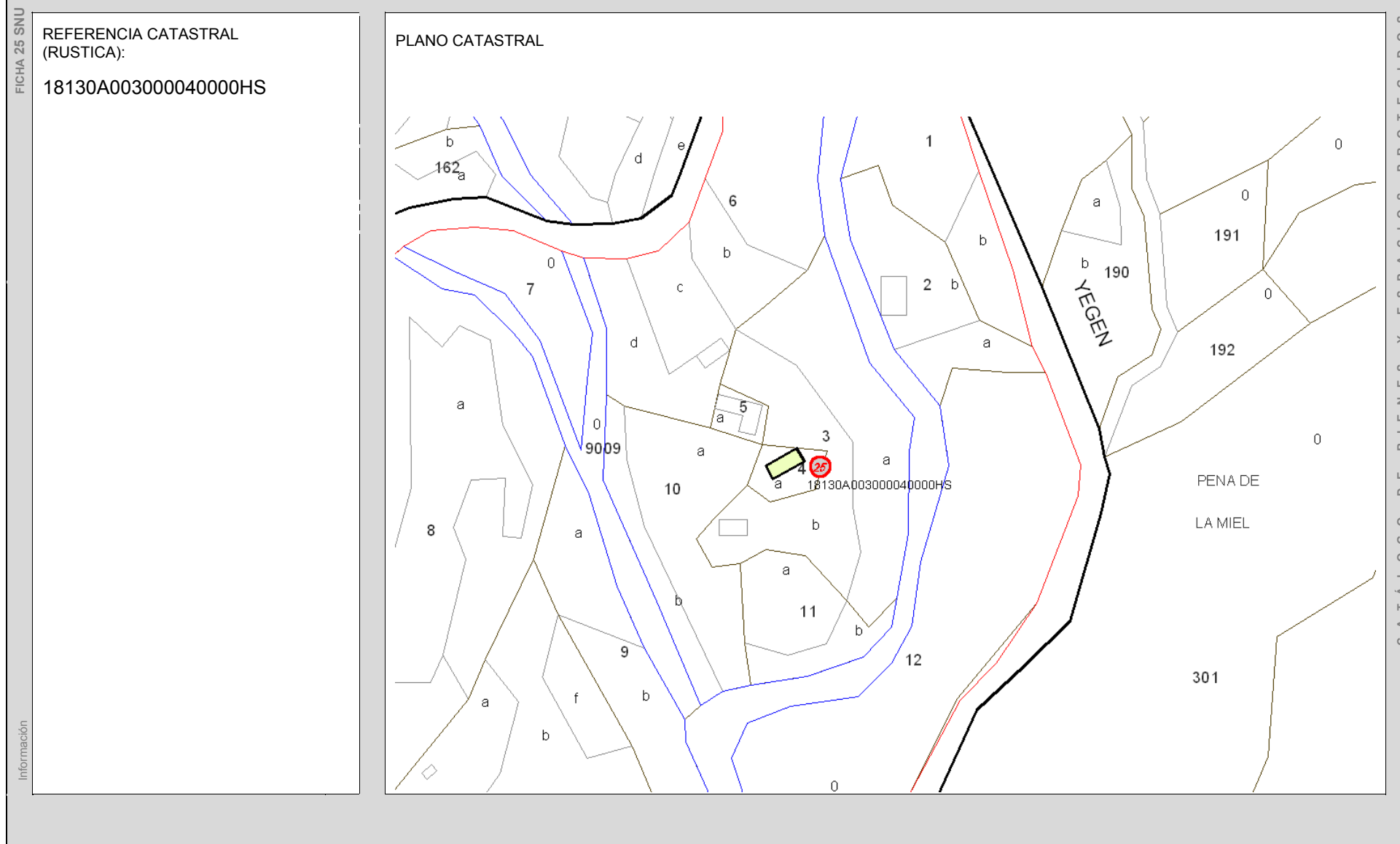
Información

Información

Justificación

Determinaciones de Protección

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS



FICHA 26 SNU

DENOMINACIÓN
MOLINO DE LA SEÑAL

SITUACIÓN

Bajo el paraje conocido como La Señal, a 1570 metros de altitud.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
NO URBANIZABLE.

USO ACTUAL
Abandonado

PROPIEDAD
Privada

FECHA DE CONSTRUCCIÓN

-

ESTADO DE CONSERVACIÓN
En ruinas

REFER. CATASTRAL/PLANO CATASTRAL
(página siguiente)

DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN

Edificación de planta rectangular de una altura, construida en mampostería, con cubierta plana. Presenta un cárcavo de enormes dimensiones en forma de arco de medio punto. No hay indicios de que haya tenido cubo alguna vez. Es uno de los tres molinos existentes en este paraje.

TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS

EDIFICACIÓN (molinos).
De caracterización etnológica.

GRADO DE PROTECCIÓN

G1. INTEGRAL

G2. ESTRUCTURAL /
ARQUITECTÓNICA

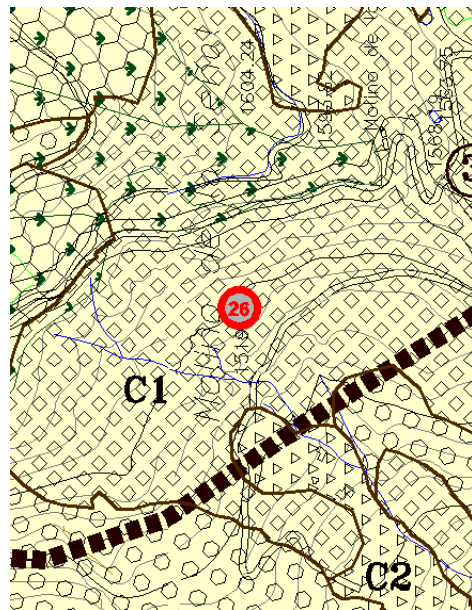
■

G3. TIPOLOGICA

G4. AMBIENTAL

SIT. PLANO O.1 (C)

LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA



FOTOGRAFÍA/S



ACTUACIONES PERMITIDAS

- MEJORA
- REFORMA
- OBRA NUEVA

NIVEL DE INTERVENCIÓN

- N1. Mantenimiento y conserv.
- N2. Consolidación y restaurac.
- N3. Rehabilitación
- N4. Renovación
- N5. Ampliación
- N6. Rest. tipológica
- N7. Rest. tipológica completa
- N8. Sustitución

NECESIDADES DE INTERVENCIÓN

-

OBSERVACIONES

Incluido en la web de la Asociación de Desarrollo Rural (ADR) Alpujarra-Sierra Nevada (<http://www.adr-alpujarra.com/html/indexPublica.php>).

Información

Información

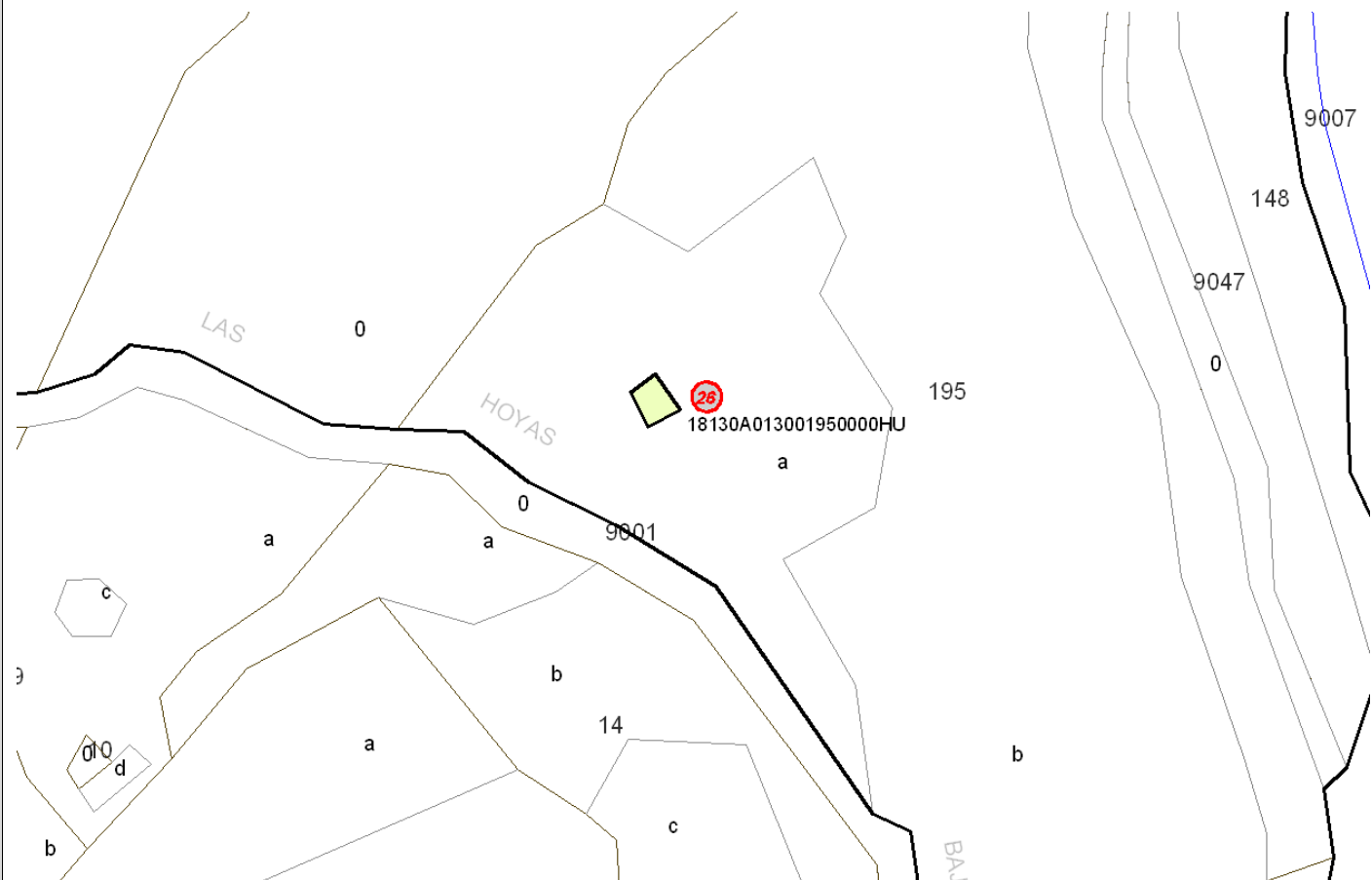
Justificación

Determinaciones de Protección

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

18130A013001950000HU

PLANO CATASTRAL



CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

FICHA 27 SNU

DENOMINACIÓN
ERMITA DE MONTENEGRO

SITUACIÓN
En la cortijada de Montenegro.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
NO URBANIZABLE.

USO ACTUAL
Religioso

PROPIEDAD
Privada

FECHA DE CONSTRUCCIÓN
1953.

ESTADO DE CONSERVACIÓN
Bueno.

REFER. CATASTRAL / PLANO CATASTRAL
(página siguiente)

DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN

Ermita de planta rectangular y reducidas dimensiones. Construida con la aportación económica de los vecinos de Montenegro (tal y como indica la placa a la entrada). Construida con muros de mampostería de piedra irregular y vista. Protegida con cubierta de teja a dos aguas y rematada con una pequeña campana. Destaca la entrada con puerta de madera enmarcada con arco de medio punto de piedra.

TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS

EDIFICACIÓN (ermita).
De caracterización etnológica

GRADO DE PROTECCIÓN

G1. INTEGRAL

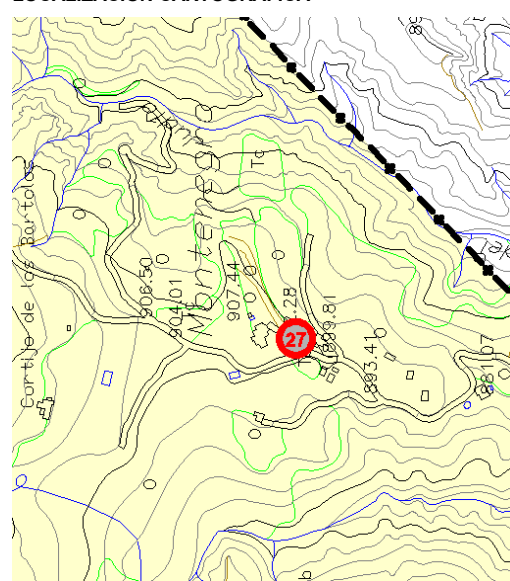
G2. ESTRUCTURAL /
ARQUITECTÓNICA

■ G3. TIPOLOGICA

G4. AMBIENTAL

SIT. PLANO O.1 (C)

LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA



FOTOGRAFÍA/S



ACTUACIONES PERMITIDAS

Usos permitidos: cultural y religioso.

● MEJORA

■ REFORMA

OBRA NUEVA

NIVEL DE INTERVENCIÓN

● N1. Mantenimiento y
conserv.

N5. Ampliación

● N2. Consolidación y
restaurac.

N6. Rest. tipológica parcial

● N3. Rehabilitación

N7. Rest. tipológica
completa

● N4. Renovación

N8. Sustitución

NECESIDADES DE INTERVENCIÓN

OBSERVACIONES

Incluido en la web de la Asociación de Desarrollo Rural (ADR) Alpujarra-Sierra Nevada (<http://www.adr-alpujarra.com/html/indexPublica.php>).

Información

Información

Justificación

Determinaciones de Protección

o n



FICHA 28 SNU

DENOMINACIÓN

ERA NUEVA DE YEGEN.

SITUACIÓN

Junto a la carretera A-4130, en las afueras de Yegen hacia el oeste.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
NO URBANIZABLE.

USO ACTUAL
Mirador

PROPIEDAD

-

FECHA DE CONSTRUCCIÓN

-

ESTADO DE CONSERVACIÓN
Regular.

REFER. CATASTRAL / PLANO CATASTRAL
(página siguiente)

DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN

Era circular empedrada con materiales metamórficos, formando radios concéntricos, con un círculo intermedio y rodeada de por un muro perimetral.

TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS

ESPACIO DE INTERÉS
Caracterización etnológico.

GRADO DE PROTECCIÓN

G1. INTEGRAL

G2. TIPOLOGICA

G3. AMBIENTAL

SIT. PLANO O.1 (C)

LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA



FOTOGRAFÍA/S



ACTUACIONES PERMITIDAS

Espacio mirador, infraestructura.

• MEJORA

• REFORMA

OBRA NUEVA

NIVEL DE INTERVENCIÓN

• N1. Mantenimiento y conserv.

N5. Ampliación

• N2. Consolidación y restaurac.

N6. Rest. tipológica

• N3. Rehabilitación

• N4. Renovación

NECESIDADES DE INTERVENCIÓN

Incluido en la relación de ámbitos necesitados de mejora (art. 4.1.9.NU.-).

OBSERVACIONES

Incluido en la web de la Asociación de Desarrollo Rural (ADR) Alpujarra-Sierra Nevada (<http://www.adr-alpujarra.com/html/indexPublica.php>).

Información

Información

Justificación

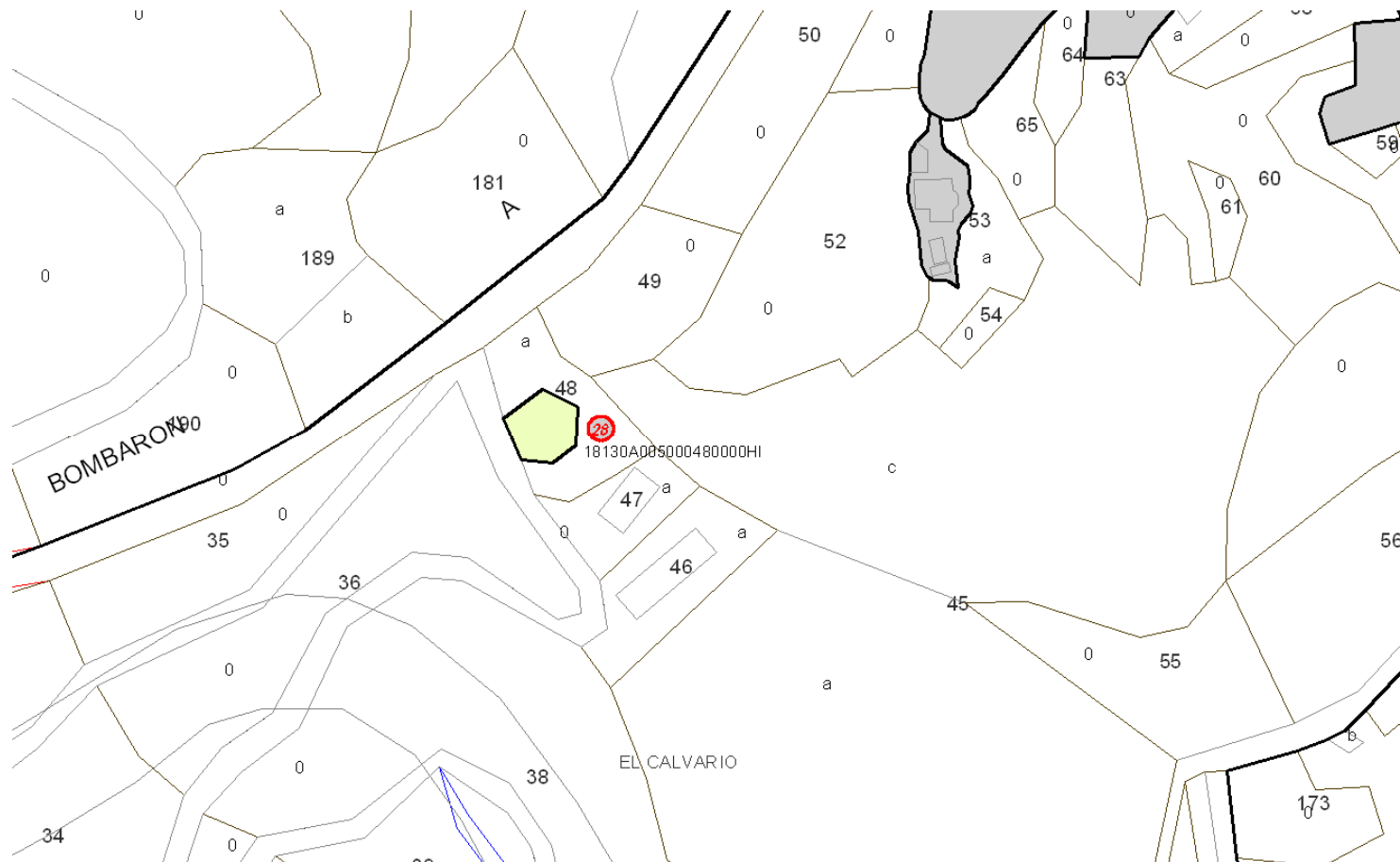
Determinaciones de Protección

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

FICHA 28 SNU

REFERENCIA CATASTRAL
(RUSTICA):
18130A005000480000HI

PLANO CATASTRAL

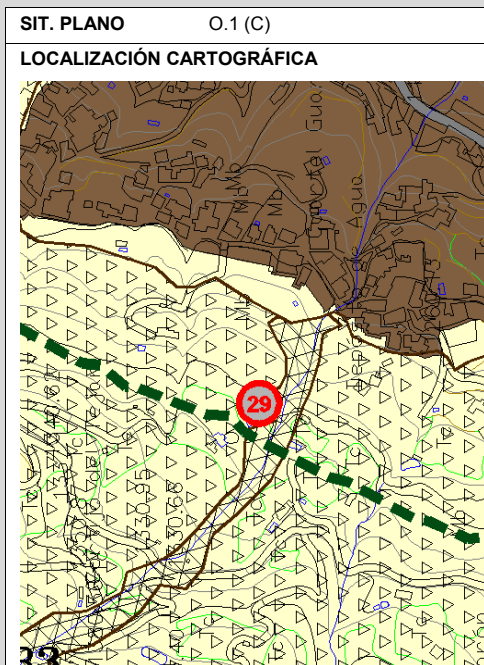


CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Información

DENOMINACIÓN ALBERCA DEL CASTILLO
SITUACIÓN Al noroeste del Barrio Castillo, cerca de Mecina Bombarón

CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.	USO ACTUAL Infraestructural.
PROPIEDAD Privada	FECHA DE CONSTRUCCIÓN -
ESTADO DE CONSERVACIÓN Regular	REFER. CATASTRAL/PLANO CATASTRAL -



Información

DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN Balsa de planta cuadrangular construida en mampostería con mortero y con parte de los muros de mampostería apoyados en tierra acumulada a su alrededor a modo de contrafuertes.

Justificación

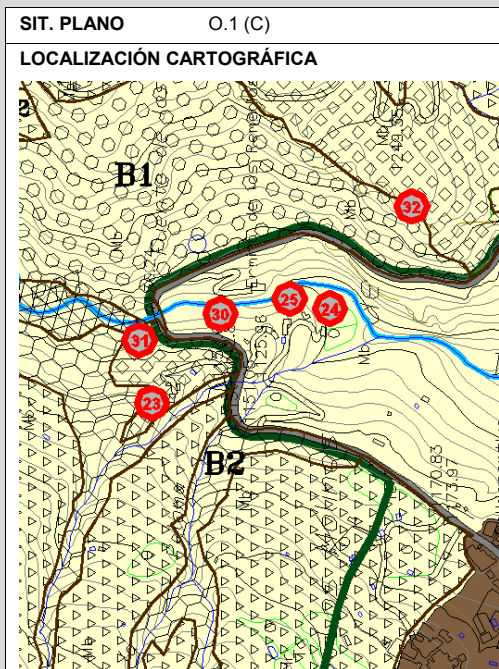
TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS INFRAESTRUCTURA (alberca)			
GRADO DE PROTECCIÓN	G1. INTEGRAL	■	G2. TIPOLOGICA
	G3. AMBIENTAL		

Determinaciones de Protección

ACTUACIONES PERMITIDAS Usos permitidos: residencial, infraestructura, cultural y turístico.		●	MEJORA
		●	REFORMA
			OBRA NUEVA
NIVEL DE INTERVENCIÓN	●	N1. Mantenimiento y conserv.	N5. Ampliación
	●	N2. Consolidación y restaurac.	N6. Rest. tipológica
	●	N3. Rehabilitación	
	●	N4. Renovación	
NECESIDADES DE INTERVENCIÓN			
OBSERVACIONES Incluido en la web de la Asociación de Desarrollo Rural (ADR) Alpujarra-Sierra Nevada (http://www.adr-alpujarra.com/html/indexPublica.php).			

DENOMINACIÓN PUENTE DEL RÍO MECINA
SITUACIÓN Al noreste del núcleo de Mecina Bombarón.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.	USO ACTUAL Infraestructura
PROPIEDAD -	FECHA DE CONSTRUCCIÓN Siglos XII-XIV
ESTADO DE CONSERVACIÓN -	REFER. CATASTRAL/PLANO CATASTRAL -



Información

DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN Puente con arco de medio punto, de mampostería a base de morrillos pizarrosos. Está construido sobre restos de empedrado medieval.

Justificación

TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS				
INFRAESTRUCTURA (puente)				
GRADO DE PROTECCIÓN	■	G1. INTEGRAL		G2. TIPOLÓGICA
		G3. AMBIENTAL		

ACTUACIONES PERMITIDAS			●	MEJORA
				REFORMA
				OBRA NUEVA
NIVEL DE INTERVENCIÓN	●	N1. Mantenimiento y conserv.		N5. Ampliación
	●	N2. Consolidación y restaurac.		N6. Rest. tipológica
		N3. Rehabilitación		
		N4. Renovación		

NECESIDADES DE INTERVENCIÓN Incluido en la relación de ámbitos necesitados de obras de mejora (art. 4.1.9.NU.-).

OBSERVACIONES Incluido en la web de la Asociación de Desarrollo Rural (ADR) Alpujarra-Sierra Nevada (http://www.adr-alpujarra.com/html/indexPublica.php).

Determinaciones de Protección

Información

DENOMINACIÓN
PUENTE VIEJO DEL RÍO MECINA.

SITUACIÓN
Junto a la carretera C-332, entre el cementerio y la ermita de las Ánimas, en el Barranco Cádiar, cerca de Mecina Bombarón

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
NO URBANIZABLE.

USO ACTUAL
Infraestructura

PROPIEDAD
-

FECHA DE CONSTRUCCIÓN
Siglos XII-XIV

ESTADO DE CONSERVACIÓN
-

REFER. CATASTRAL/PLANO CATASTRAL
-

DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN

Puente construido en mampostería, con un solo vano en forma de arco de medio punto. Actualmente quedan restos de cimentación de las pilas.

TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS
INFRAESTRUCTURA (puente)

GRADO DE PROTECCIÓN

■	G1. INTEGRAL	G2. TIPOLOGICA
	G3. AMBIENTAL	

ACTUACIONES PERMITIDAS

- MEJORA
- REFORMA
- OBRA NUEVA

NIVEL DE INTERVENCIÓN

●	N1. Mantenimiento y conserv.	N5. Ampliación
●	N2. Consolidación y restaurac.	N6. Rest. tipológica
	N3. Rehabilitación	
	N4. Renovación	

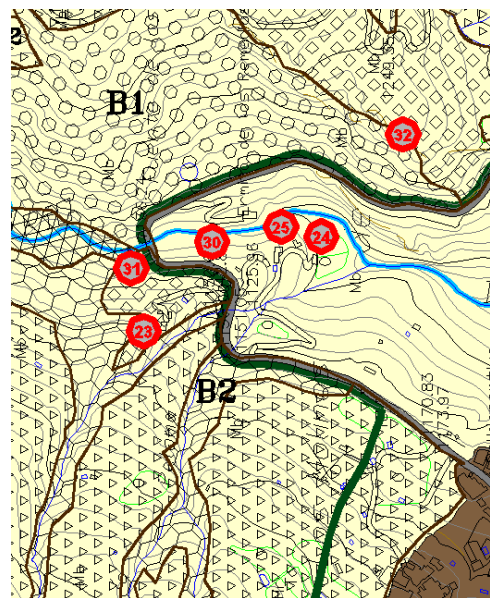
NECESIDADES DE INTERVENCIÓN

OBSERVACIONES

Incluido en la web de la Asociación de Desarrollo Rural (ADR) Alpujarra-Sierra Nevada (<http://www.adr-alpujarra.com/html/indexPublica.php>).

SIT. PLANO O.1 (C)

LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA



FOTOGRAFÍAS

-

Información

Justificación

Determinaciones de Protección

DENOMINACIÓN
PEÑÓN DE LA RABITILLA.

SITUACIÓN
Paraje Pago de la Rabitilla, en la margen izquierda del río (cerro en ladera).

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
NO URBANIZABLE.

USO ACTUAL
-

PROPIEDAD
-

FECHA DE CONSTRUCCIÓN
-

ESTADO DE CONSERVACIÓN
Malo.

REFER. CATASTRAL / PLANO CATASTRAL
-

DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN

Despoblado de Lauxar, barrio de la antigua población medieval. Los restos se extienden por la ladera del peñón; encima pudo haber edificios aislados.

TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS
YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO

GRADO DE PROTECCIÓN

G1. INTEGRAL

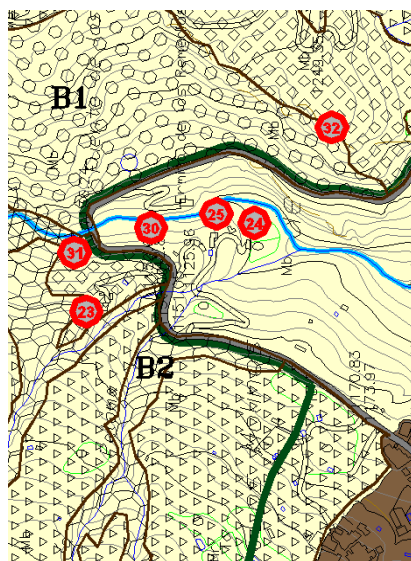


G2. TIPOLOGICA

G3. AMBIENTAL

SIT. PLANO O.1 (C)

LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA



FOTOGRAFÍAS



ACTUACIONES PERMITIDAS

- MEJORA
- REFORMA
- OBRA NUEVA

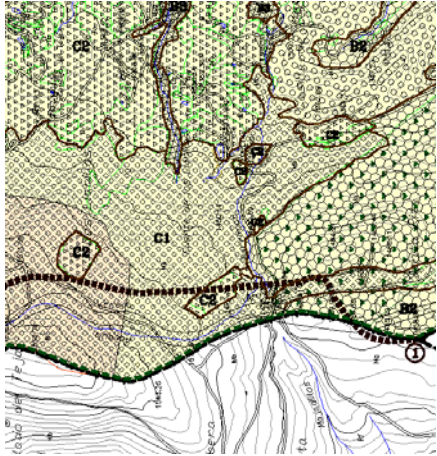
NIVEL DE INTERVENCIÓN

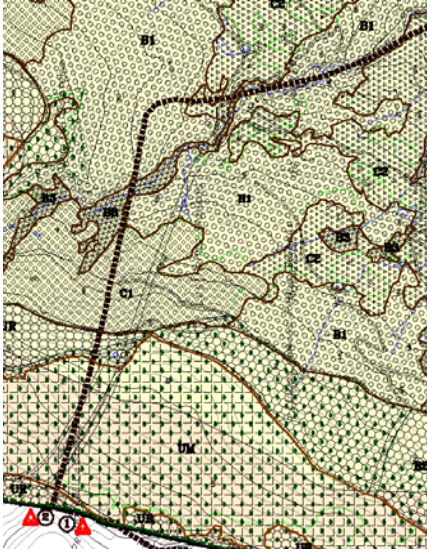
- N1. Mantenimiento y conserv.
- N2. Consolidación y restaurac.
- N3. Rehabilitación
- N4. Renovación
- N5. Ampliación
- N6. Rest. tipológica

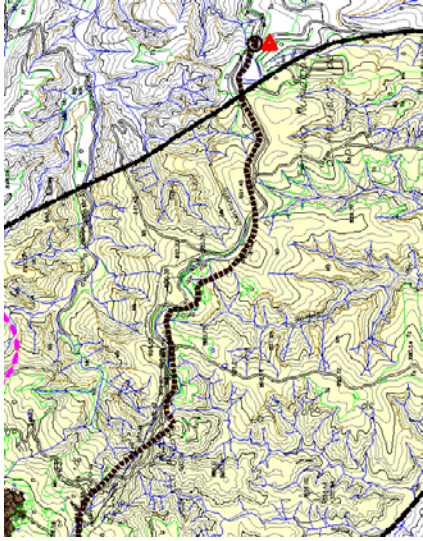
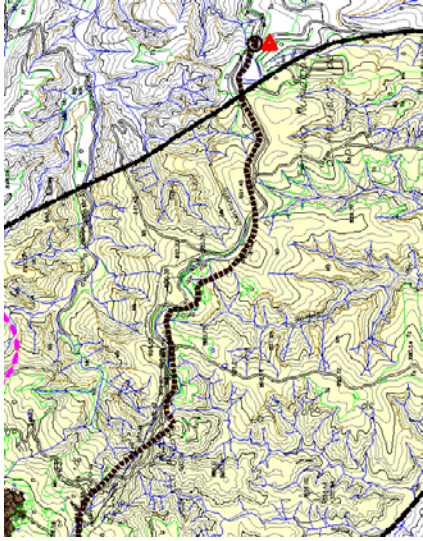
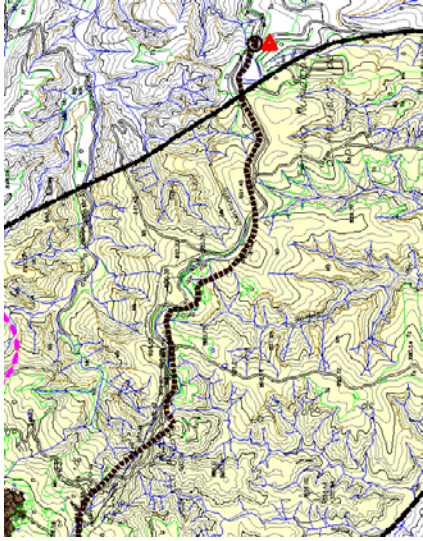
NECESIDADES DE INTERVENCIÓN

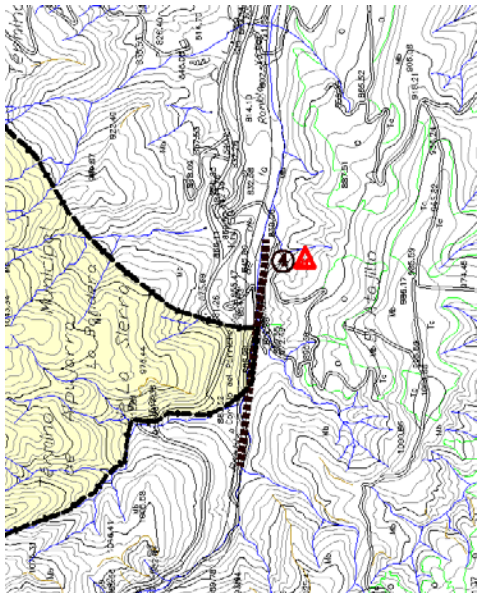
OBSERVACIONES

Incluido en la web de la Asociación de Desarrollo Rural (ADR) Alpujarra-Sierra Nevada (<http://www.adr-alpujarra.com/html/indexPublica.php>).

FICHA 33 VÍAS PECUARIAS	DENOMINACIÓN CAÑADA REAL DEL MARQUESADO.		Información	DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN Procedente de Bérchules, penetra en Mecina-Bombarón por los Altos de la Fuente de Merino, tras haber cruzado la acequia de este pueblo y llevando como eje el camino de Narila a Lanteira. Pasa por la Sima de las Arroyadas y por la del Tejar. Junto a la Sima del Tejar la cruza, hace un recorrido en Bérchules para volver a Mecina. Vuelve a cruzar la mencionada acequia, que deja a su izquierda y siguiendo por el camino de Narila a Lanteira busca la divisoria con Bérchules. Cruza el camino de Mecina a Bérchules, pasa junto al Collado de los Calares y alcanza la Lobera, donde está el mojón trifinio de Narila, Mecina-Bombarón y Bérchules, para continuar en el término de Narila con el nombre de Vereda de Cádiz.		
	SITUACIÓN: Trazado recogido en documentación gráfica indicada.					
	CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.	USO ACTUAL Agropecuario				
	TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS ESPACIO DE INTERÉS (vía pecuaria). De caracterización etnológica.					
Justificación	PROPIEDAD Pública.	FECHA DE CONSTRUCCIÓN -	Grado de Protección	G1. INTEGRAL	G2. TIPOLOGICA	
	ESTADO DE CONSERVACIÓN -	REFER. CATASTRAL / PLANO CATASTRAL -		G3. AMBIENTAL		
Información	SIT. PLANO O.1 (C)	FOTOGRAFÍA/S	Determinaciones de Protección	ACTUACIONES PERMITIDAS Usos permitidos: vía pecuaria.		
	LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA			- MEJORA - REFORMA - OBRA NUEVA		
				NIVEL DE INTERVENCIÓN	- N1. Mantenimiento y conserv. - N2. Consolidación y restaurac. - N3. Rehabilitación - N4. Renovación	- N5. Ampliación - N6. Rest. tipológica
	NECESIDADES DE INTERVENCIÓN Incluido en la relación de ámbitos necesitados de obras de mejora (art. 4.1.9.NU.-)			OBSERVACIONES Se le reconoce una anchura legal de 75,22 mts. teniendo un recorrido aproximado de unos 6.000 metros. Se la considera necesaria en toda su longitud y anchura.		

FICHA 34 VÍAS PECUARIAS	DENOMINACIÓN CAÑADA REAL DE YEGEN.		Información	DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN Procedente de Yegen, penetra en Mecina-Bombarón por la Rabitilla y llevando como eje la línea divisoria de ambos términos. Pasa junto a la Loma del Paso y llega a la Piedra de la Señal donde se introduce en el término de Mecina. A su derecha queda la línea divisoria de ambos términos. Pasa junto a los cortijos de las Hoyas, que quedan a su izquierda y llega al paraje los Castaños. Busca allí el río Mecina por el que discurre unos 200 metros para salir de él llevando como eje el barranco del Riachuelo. Pasa entre los cortijos del Haza Grande, a la izquierda y la Reguera a la derecha, y cruza el camino de la Sierra donde abandona por su derecha el mencionado barranco. Deja a su izquierda Peñas Blancas cruza el camino de la Fuente de Merino y alcanza la divisoria de Bérchules donde continua junto al Collado de la Cruz de Diego Toro.			
	SITUACIÓN: Trazado recogido en documentación gráfica indicada.						
	CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.	USO ACTUAL Agropecuario		TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS ESPACIO DE INTERÉS (vía pecuaria). De caracterización etnológica.			
	PROPIEDAD Pública.	FECHA DE CONSTRUCCIÓN -					
ESTADO DE CONSERVACIÓN -	REFER. CATASTRAL / PLANO CATASTRAL -	GRADO DE PROTECCIÓN			G1. INTEGRAL	G2. TIPOLÓGICA	
			G3. AMBIENTAL				
Información	SIT. PLANO O.1 (C)	FOTOGRAFÍA/S	ACTUACIONES PERMITIDAS Usos permitidos: vía pecuaria.		● MEJORA		
	LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA 				● REFORMA		
					OBRA NUEVA		
			NIVEL DE INTERVENCIÓN	● N1. Mantenimiento y conserv.	N5. Ampliación		
		● N2. Consolidación y restaurac.	N6. Rest. tipológica				
		● N3. Rehabilitación					
		● N4. Renovación					
NECESIDADES DE INTERVENCIÓN Incluido en la relación de ámbitos necesitados de obras de mejora (art. 4.1.9.NU.-)							
OBSERVACIONES Se le reconoce una anchura legal de 90 varas (75,22 mts.) teniendo un recorrido aproximado de unos 7.500 metros. Se la considera necesaria en toda su longitud y anchura.							
		Determinaciones de Protección					

FICHA 35 VÍAS PECUARIAS	DENOMINACIÓN CAÑADA REAL DEL CAMINO DE YEGEN.		Información	DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN Procedente de Valor, penetra en el de Yegen por la Loma de Berja y llevando como eje el camino de Yegen a Ugijar. Se llega por su izquierda, el camino de Berja pasa junto a las ruinas del Corral del uniéndosese el camino de Yegen a Jorairátar. Por su derecha le llega el barranco del Prado. Llega a un punto en el que salen tres caminos, tomando como eje el del centro. A su izquierda queda el de Yegan a Yátor y a su derecha el del Calvario. La vía pecuaria toma por el de Yegen a Mecina-Bombarón. Abandona dicho camino para tomar como eje el barranco de la Fuella, cruza la carretera de Laujar a Orgiva y se dirige hacia la mojonera con Mecina-Bombarón, la cual toma como eje. Deja a su derecha las ruinas del corral de los López, pasa por la Rabitilla y por la Loma del Paso y al alcanzar la Piedra de la Señal pasa en su totalidad al término de Mecina-Bombarón.																																																
	SITUACIÓN: Trazado recogido en documentación gráfica indicada.																																																			
	CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.	USO ACTUAL Agropecuario		TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS ESPACIO DE INTERÉS (vía pecuaria). De caracterización etnológica.																																																
	PROPIEDAD Pública.	FECHA DE CONSTRUCCIÓN -		<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">GRADO DE PROTECCIÓN</td> <td>G1. INTEGRAL</td> <td>■</td> <td>G2. TIPOLÓGICA</td> </tr> <tr> <td>G3. AMBIENTAL</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			GRADO DE PROTECCIÓN	G1. INTEGRAL	■	G2. TIPOLÓGICA	G3. AMBIENTAL																																									
GRADO DE PROTECCIÓN	G1. INTEGRAL	■	G2. TIPOLÓGICA																																																	
	G3. AMBIENTAL																																																			
	ESTADO DE CONSERVACIÓN -	REFER. CATASTRAL / CATASTRAL -	Justificación																																																	
SIT. PLANO O.1 (C)		FOTOGRAFÍA/S		<table border="1"> <tr> <td rowspan="3"> ACTUACIONES PERMITIDAS Usos permitidos: vía pecuaria. </td> <td colspan="3"> ● MEJORA </td> </tr> <tr> <td colspan="3"> ● REFORMA </td> </tr> <tr> <td colspan="3"> OBRA NUEVA </td> </tr> <tr> <td rowspan="4"> NIVEL DE INTERVENCIÓN </td> <td>● N1. Mantenimiento y conserv.</td> <td colspan="2">N5. Ampliación</td> </tr> <tr> <td>● N2. Consolidación y restaurac.</td> <td colspan="2">N6. Rest. tipológica</td> </tr> <tr> <td>● N3. Rehabilitación</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>● N4. Renovación</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="4"> NECESIDADES DE INTERVENCIÓN Incluido en la relación de ámbitos necesitados de obras de mejora (art. 4.1.9.NU.-) </td> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Información</td> <td colspan="2"> LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA  </td> <td rowspan="2"> Determinaciones de Protección </td> <td colspan="4"> OBSERVACIONES Se le reconoce una anchura legal de 90 varas (75,22 metros) teniendo un recorrido aproximado de unos 6.000 metros. Se la considera necesaria en toda su longitud y anchura. </td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="4"></td> </tr> </table>				ACTUACIONES PERMITIDAS Usos permitidos: vía pecuaria.	● MEJORA			● REFORMA			OBRA NUEVA			NIVEL DE INTERVENCIÓN	● N1. Mantenimiento y conserv.	N5. Ampliación		● N2. Consolidación y restaurac.	N6. Rest. tipológica		● N3. Rehabilitación			● N4. Renovación			NECESIDADES DE INTERVENCIÓN Incluido en la relación de ámbitos necesitados de obras de mejora (art. 4.1.9.NU.-)								Información	LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA 		Determinaciones de Protección	OBSERVACIONES Se le reconoce una anchura legal de 90 varas (75,22 metros) teniendo un recorrido aproximado de unos 6.000 metros. Se la considera necesaria en toda su longitud y anchura.									
ACTUACIONES PERMITIDAS Usos permitidos: vía pecuaria.	● MEJORA																																																			
	● REFORMA																																																			
	OBRA NUEVA																																																			
NIVEL DE INTERVENCIÓN	● N1. Mantenimiento y conserv.	N5. Ampliación																																																		
	● N2. Consolidación y restaurac.	N6. Rest. tipológica																																																		
	● N3. Rehabilitación																																																			
	● N4. Renovación																																																			
NECESIDADES DE INTERVENCIÓN Incluido en la relación de ámbitos necesitados de obras de mejora (art. 4.1.9.NU.-)																																																				
Información	LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA 		Determinaciones de Protección	OBSERVACIONES Se le reconoce una anchura legal de 90 varas (75,22 metros) teniendo un recorrido aproximado de unos 6.000 metros. Se la considera necesaria en toda su longitud y anchura.																																																

FICHA 36 VIAS PECUARIAS	DENOMINACIÓN VEREDA DE LA RAMBLA SECA.		DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN Procedente de Ugijar, donde continúan dos veredas unidas en el mojón trifinio de Jorairátar, Yegen y Ugijar con los nombre de Vereda de la Rambla de Cailorica a la Rambla Seca y Vereda de la Rambla Seca al Cerrillo del Moro penetra en el de Yegen por el citado mojón trifinio y llevando como eje la rambla que le da nombre. La citada rambla discurre por la mojonera de Jorairátar. Al llegar al mojón trifinio de Yátor, Yegen y Jorairátar finaliza su recorrido en este término para continuar en el de Yátor con el nombre de Vereda de la rambla de Cádjar.						
	SITUACIÓN: Trazado recogido en documentación gráfica indicada.								
	CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.	USO ACTUAL Agropecuario	TIPOLOGÍA DE ELEMENTO DE INTERÉS ESPACIO DE INTERÉS (vía pecuaria). De caracterización etnológica.						
	PROPIEDAD Pública.	FECHA DE CONSTRUCCIÓN -							
ESTADO DE CONSERVACIÓN -	REFER. CATASTRAL / CATASTRAL -	GRADO DE PROTECCIÓN <table border="1"> <tr> <td>G1. INTEGRAL</td> <td>■</td> <td>G2. TIPOLÓGICA</td> </tr> <tr> <td>G3. AMBIENTAL</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		G1. INTEGRAL	■	G2. TIPOLÓGICA	G3. AMBIENTAL		
G1. INTEGRAL	■	G2. TIPOLÓGICA							
G3. AMBIENTAL									
Información	SIT. PLANO O.1 (C)		FOTOGRAFÍAS						
	LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA 								
Determinaciones de Protección	ACTUACIONES PERMITIDAS Usos permitidos: vía pecuaria.		● MEJORA ● REFORMA - OBRA NUEVA						
	NIVEL DE INTERVENCIÓN	● N1. Mantenimiento y conserv. ● N2. Consolidación y restaurac. ● N3. Rehabilitación ● N4. Renovación	- N5. Ampliación - N6. Rest. tipológica						
	NECESIDADES DE INTERVENCIÓN Incluido en la relación de ámbitos necesitados de obras de mejora (art. 4.1.9.NU.-)								
OBSERVACIONES Se le reconoce una anchura legal de 25 varas (20,89 mts), teniendo un recorrido aproximado de unos 800 metros. Se la considera necesaria en toda su longitud y anchura.									



Diputación de Granada
Fomento y Obras Públicas



PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA
DE

ALPUJARRA
DE LA SIERRA

DOCUMENTO:

APROBACIÓN INICIAL

FECHA:

Octubre 2.011

EQUIPO REDACTOR:

ARTURO ABRIL.....Arquitecto
NAYRA FDEZ-VALENCIA.....Arquitecto
RUBEN YESTE.....Ingeniero C.C.P.
ANTONIO GARCIA.....Biólogo
ANGEL RODRIGUEZ.....Arqueólogo
TERESA SANCHEZ.....T.E.A.T.
ANTONIO BERRUEZO.....Delineante

MEMORIA GENERAL

INDICE

TITULO I:	INTRODUCCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.....Pg.1
Capítulo I:	Introducción.....Pg.1
Capítulo II:	Justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación del PGOU.....Pg.2
Capítulo III:	La adecuación del PGOU a las disposiciones De la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y Reglamentos de aplicación. Integración en las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (P.O.T.A.).....Pg.3
Capítulo IV:	Objetivos y criterios generales.....Pg.5
 TITULO II:	 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....Pg.9
Capítulo I:	Determinaciones del PGOU.....Pg.9
Capítulo II:	Propuestas del PGOU.....Pg.17
Capítulo III:	Programa de actuación. Estudio Económico-Financiero.....Pg.24
Capítulo IV:	Cuantificación de las determinaciones del PGOU.....Pg.25
 TITULO III:	 MARCO PARTICIPATIVO.....Pg.27
Capítulo I	Proceso de elaboración del PGOU.....Pg.27

TITULO I

INTRODUCCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

TITULO I

INTRODUCCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

CAPITULO I

INTRODUCCIÓN

ARTICULO 1.1.1.MG.-

El presente constituye el Documento de Planeamiento del Plan General de Ordenación Urbanística de Alpujarra de la Sierra, para su aprobación inicial.

Este documento recoge los aspectos de información, criterios y objetivos de Planeamiento, clasificación y calificación del suelo asignando usos e intensidades, caracteres de la ordenación propuesta en cuanto a la estructuración orgánica del territorio y aspectos normativos y de gestión del Plan General de Ordenación Urbanística.

De forma global, los aspectos que se tratan en el presente documento son los siguientes:

- Justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación del plan.
- Adecuación del Plan General a las disposiciones de la LOUA (Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía), LMVPS (Ley de Medidas de Vivienda Protegida y Suelo) y reglamentos de aplicación.

- Objetivos y criterios del Planeamiento.
- Justificación de las soluciones adoptadas.
- Clasificación del suelo en urbano, urbanizable, y no urbanizable; con indicación de sus categorías, superficies, localización y mecanismos de actuación y adscripción.
- Calificación del suelo, asignando usos e intensidades tanto en el urbano (pormenorizados) como en el urbanizable (globales).
- Determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada.
- Normativa y aspectos de gestión del PGOU.
- Ordenanzas Municipales de Edificación.
- Ordenanzas Municipales de Urbanización.
- Normativa de protección del suelo no urbanizable y condiciones para la no formación de núcleo de población.
- Normativa ambiental a respetar por las distintas actuaciones.
- Evaluación y previsión de los recursos financieros de las actuaciones previstas por el PGOU.
- Tramitación del PGOU: marco participativo, exposición pública, informes sectoriales, informe de alegaciones.

CAPITULO II**JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA****ARTICULO 1.2.1.MG.-**

El término municipal de Alpujarra de la Sierra no cuenta con planeamiento general que lo ordene. De ahí que hasta el momento, el desarrollo urbanístico tanto de los núcleos urbanos asentados en el municipio (Mecina Bombarón, Yegen y Golco) como del resto del territorio municipal, se haya legitimado en base a las normas de ordenación directa o similares, contempladas en las diferentes leyes urbanísticas que se han venido aplicando en los últimos años.

De ahí la conveniencia de contar con un documento urbanístico de carácter general basado en las prescripciones de la ahora vigente Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Debido fundamentalmente de la inexistencia de planeamiento general y del análisis y estudio del territorio municipal de Alpujarra de la Sierra, y de los núcleos urbanos de Mecina Bombarón, Yegen y Golco asentados en el mismo, se deduce en la actualidad cierta problemática urbanística, cuyos aspectos de mayor relevancia enumeramos a continuación:

- o necesidad de contar con una estructuración urbanística del territorio municipal.
- o déficit de una estructuración clara de los núcleos urbanos, sobre todo de Golco.
- o necesidad de una ordenación y articulación coherente de los tres núcleos urbanos asentados en el municipio, siguiendo los

criterios de ordenación establecidos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, y manteniendo las características particulares de cada uno de ellos.

- o conveniencia y necesidad de previsión de suelos residenciales con el fin de absorber el crecimiento poblacional, apoyados fundamentalmente en la trama urbana actual de cada uno de los núcleos.
- o necesidad de previsión de suelo industrial para la implantación de pequeñas actividades de carácter local, fundamentalmente.
- o necesidad de previsión de suelos para usos de restauración, comerciales, de almacenaje, etc..., como ampliación de los existentes.
- o establecimiento de una normativa que flexibilice el uso pormenorizado de los suelos equipamentales, derivándolos a las necesidades futuras.
- o necesidad de impulsar activamente la gestión-transformación del suelo clasificado, con el fin de procurar el desarrollo urbanístico diseñado.

Una vez detectada la problemática del municipio así como analizados y ponderados los objetivos de la Corporación Municipal, se procederá a establecer o adoptar las correspondientes soluciones urbanísticas, que se trasladarán al presente plan general.

CAPITULO III

LA ADECUACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA Y REGLAMENTOS DE APLICACIÓN. INTEGRACIÓN EN LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (P.O.T.A.).

ARTICULO 1.3.1.MG.- BASE LEGAL.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Alpujarra de la Sierra tiene como base legal la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; en la Ley 13/2.005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo, y la Ley 1/2.006, de 16 de mayo, por la que se modifican las dos anteriores. Así mismo, de forma supletoria y en lo que sea compatible con dicha Ley y otras disposiciones vigentes, se basará en los Reglamentos de Planeamiento (R.P.), de Gestión Urbanística (R.G.U.) y de Disciplina Urbanística (R.D.U.), tal como se dispone en la Disposición Transitoria 9ª de la misma.

Por último, se basará en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (de carácter estatal).

ARTICULO 1.3.2.MG.- FINALIDAD Y OBJETO.

De conformidad con el articulado de la LOUA, el Plan General se redactará con la finalidad de definir para el municipio la ordenación urbanística concreta de su territorio. De esta forma, se clasificará el suelo del término municipal de Alpujarra de la Sierra de la siguiente forma:

- suelo urbano, delimitando su perímetro y estableciendo su ordenación pormenorizada en el consolidado y estableciendo las determinaciones generales y/o pormenorizadas en el no consolidado.

- suelo urbanizable, estableciendo su delimitación y determinaciones generales para su futuro desarrollo.
- suelo no urbanizable, fijando las normas necesarias para su protección.

ARTICULO 1.3.3.MG.- APLICACIÓN DE LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

Regirán para la totalidad del municipio de Alpujarra de la Sierra las disposiciones siguientes:

De conformidad con la LOUA, la ejecución del presente P.G.O.U. garantizará la función social de la propiedad así como la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

ARTÍCULO 1.3.4.MG.- CARACTERIZACIÓN EN EL P.O.T.A.

Según el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 129/2006, de 27 de junio, el municipio de Alpujarra de la Sierra queda enclavado en el perímetro del dominio territorial denominado “Sierras y Valles Béticos”. Así mismo, el municipio queda incluido dentro de la unidad territorial denominada “Alpujarras-Sierra Nevada”, organizadas por centros rurales. Pertenece, por tanto, a la red de asentamientos en áreas rurales vinculado fundamentalmente al área de influencia del Centro Regional de Granada.

ARTICULO 1.3.5.MG.- PROCESO DE REDACCIÓN DEL PGOU.

El proceso para la consecución del objeto que nos ocupa tiene su inicio con la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística por parte del Ayuntamiento de Alpujarra de la Sierra. Seguidamente se procederá a la redacción del mismo y a su tramitación, para lo que se seguirán esquemáticamente los siguientes pasos:

- 1.- Información, Análisis y Diagnóstico.
- 2.- Documento de Avance de Planeamiento, incluyendo Memoria Resumen del Estudio de Impacto Ambiental.
- 3.- Exposición pública del documento anterior para oída de sugerencias.
- 4.- Informe de sugerencias (global).
- 5.- Documento del Plan General para su Aprobación Inicial, incluyendo el Estudio de Impacto Ambiental.
- 6.- Exposición pública del documento anterior para recibido de alegaciones.
- 7.- Requerimiento de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos. En este caso se solicitan los siguientes: Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la COPV, Consejería de Cultura, Agencia Andaluza del Agua y Servicio de Carreteras de la Junta de Andalucía y de la Diputación de Granada. Por parte de la Consejería de Medio Ambiente se deberá obtener el “informe previo de valoración ambiental” y el informe sobre las Vías Pecuarias.
- 8.- Informe de alegaciones (pormenorizada).
- 9.- Documento de Plan General para su Aprobación Provisional.
- 10.- Requerimiento a los órganos relacionados en el apdo. 7 anterior y cuyo informe tenga carácter vinculante, para verificación o adaptación, si procede, del contenido del informe emitido tras la aprobación inicial. En este caso se entienden todos vinculantes salvo el del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo y el de la Consejería de Cultura cuando no incida sobre bienes incoados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, o sobre B.I.C.
- 11.- Documento de Plan General para su Aprobación Definitiva.
- 12.- Documento con el cumplimiento de la Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda respecto a la aprobación definitiva y texto completo del Plan General de Ordenación Urbanística.

CAPITULO IV

OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES

ARTICULO 1.4.1.MG.- OBJETIVO GENERAL.

Como objetivo general se trata de dotar al municipio de Alpujarra de la Sierra del instrumento de planeamiento válido y adecuado a la población existente en los núcleos urbanos, estableciendo el modelo territorial necesario para ello.

La propuesta de ordenación y regulación normativa que establece este P.G.O.U. apunta, en todo caso, la línea de un modelo de planificación lo más realista posible con el territorio, factible en su concepción, respetuoso en sus determinaciones con el entorno y operativo en su gestión, contemplando para ello todas las implicaciones y condicionantes que tienen lugar en el municipio y en sus núcleos de población.

Los objetivos que se pretenden conseguir a través del Planeamiento que se redacta se pueden establecer en dos niveles: en el "territorio" y en el "medio urbano".

ARTICULO 1.4.2.MG.- OBJETIVOS TERRITORIALES.

Dentro de los objetivos para con el territorio se establecen los siguientes:

- Consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando con ello procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesarios de recursos naturales y de suelo.
- Protección de los elementos del Medio Físico o Natural que posean valores de interés general, ya sean ecológicos, paisajísticos, medio-ambientales, histórico-artísticos, arqueológicos, etc., en consonancia con las legislaciones sectoriales o planeamientos específicos que les

afectan.

- Respeto a los criterios, tanto de carácter territorial como poblacional y respecto a la suficiencia de los equipamientos e infraestructuras, establecidos por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Fomento de las actividades naturalísticas y recreativas en el medio rural, aprovechándolas y compatibilizándolas con los caminos y las cortijadas existentes.
- Mantenimiento, con la regulación correspondiente, de las actividades agropecuarias que se dan en el término municipal, evitando su pérdida y deterioro.
- Respeto de la zona de protección del cementerio de Mecina Bombarón y Golco respecto a las edificaciones y otros usos del suelo.
- Evitar la formación de núcleos de población diseminados por el territorio.
- Controlar y evitar la proliferación de las edificaciones diseminadas por el territorio, procurando la posible legalización de las existentes.
- Previsión de suelo industrial para implantación de nuevas instalaciones industriales y productivas ligadas al municipio, a la vez que para procurar el traslado de las naves industriales y agrícolas diseminadas por los núcleos urbanos.
- Señalización de ámbitos objeto de obras de mejora en relación con los recursos derivados con el patrimonio municipal del suelo.
- Previsión de los futuros crecimientos residenciales y turísticos, en continuidad con los núcleos urbanos actuales.
- Prevención ambiental de las intervenciones urbanísticas previstas.

ARTICULO 1.4.3.MG.- OBJETIVOS URBANOS.

Para con el suelo urbano-urbanizable se prevén los siguientes objetivos:

- Mejora, en lo posible, de la calidad de vida de la población a través de propuestas de intervención desde el planeamiento en materia de equipamiento social, infraestructuras básicas, abaratamiento del suelo, etc.
- Generación de un sistema viario que posibilite la comunicación entre los distintos barrios que conforman los núcleos urbanos existentes, permeabilizando la red viaria, y facilitando los desplazamientos hacia las zonas donde se localizan los equipamientos públicos.
- Reestructuración de las intensidades edificatorias procurando la adaptación con la ciudad preexistente.
- Planificación del crecimiento, armonizando las intensidades edificatorias basándose en una degradación de la edificabilidad desde el centro de los núcleos urbanos hacia la periferia.
- Incremento de los suelos destinados a Dotaciones (Zonas verdes y Equipamientos) mediante propuestas concretas de intervención en el suelo urbano, enfocadas a la consecución de reservas de suelo para su obtención y ubicación.
- Aumento del Patrimonio Municipal de Suelo, previéndolo bien en cesiones de suelo o en metálico según los casos.
- Previsión de actuaciones protegidas en el campo de la vivienda a partir del fomento de la rehabilitación de la existente, por una parte, y de la construcción de nueva planta, por otra.
- Mantenimiento de la imagen y ambiente urbano de los cascos antiguos tradicionales.
- Protección del Patrimonio de Interés existente en los núcleos urbanos, a través de una regulación normativa desde el planeamiento que permita su conservación y mejora, en relación con los recursos derivados de la gestión del patrimonio municipal del suelo.
- Previsión de un programa, de acuerdo con la Consejería de Medio Ambiente, para la limpieza y restauración de los cauces urbanos existentes.
- Delimitación de zonas degradadas, como paso previo para la ejecución de actuaciones públicas para la mejora y conservación de las obras de urbanización.
- Supresión de la actividad de construcción en zonas problemáticas a nivel geotécnico y en las que se produzcan movimientos del terreno.
- Tratamiento de los bordes urbanos, estableciendo los límites precisos y concretos (a través de elementos naturales, parcelario, etc..) de la delimitación de estos con el Suelo No Urbanizable.
- Colmatación de los espacios no edificadas en la actualidad así como vacíos urbanos, de fácil desarrollo mediante ordenanza directa, como paso previo a planificar una expansión de nuevos desarrollos urbanos.
- Declaración, como fuera de ordenación, de las edificaciones de carácter industrial y agrícola diseminadas por los núcleos urbanos, facilitando el traslado a zonas de nueva creación, evitando con ello molestias para la población y el medio ambiente.
- Previsión concisa de los distintos sistemas de gestión y ejecución del planeamiento diferido que propone este P.G.O.U., apoyado por la actual apuesta municipal de cooperación activa, y teniendo en consideración, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico, el reducido crecimiento del municipio.
- Ampliación y adecuación de las infraestructuras y servicios urbanos

existentes (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones), de acuerdo con las distintas empresas concesionarias.

- Previsión de los instrumentos de prevención ambiental para las distintas actuaciones urbanísticas que los necesiten.

ARTICULO 1.4.4.MG.- CRITERIOS LEGALES.

De acuerdo con el articulado de la LOUA, el criterio seguido para la delimitación del suelo urbano ha sido en base a su consolidación, accesos y elementos de urbanización, ya que, como se señala en la misma, los terrenos que se incluyan dentro del perímetro que delimite el suelo urbano deberán cumplir como mínimo alguna de las siguientes condiciones:

a) Contar con acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la urbanización al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca, e integrada en la malla urbana en condiciones de conectar con los servicios urbanísticos básicos.

b) Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

De este modo y sin perjuicio de su posterior ordenación, se clasifican como NÚCLEOS URBANOS en el término municipal de Alpujarra de la Sierra los siguientes: MECINA BOMBARÓN, YEGEN Y GOLCO.

ARTICULO 1.4.5.MG.- CRITERIOS TECNICOS.

La delimitación del suelo urbano se ha realizado de manera que incluya, en la medida de lo posible, propiedades completas, es decir, se ha zonificado siguiendo el límite de parcelas y/o siguiendo el trazado de

fronteras naturales. Así mismo, se ha tratado de evitar en lo posible el dejar trozos de terreno aislado, entendiéndose que una delimitación debe ser una poligonal cerrada, representable sobre el territorio con el fin de crear un ámbito continuo. También se ha tratado de señalar la línea que respete y delimite las zonas de protección e influencia de cauces, barrancos, carreteras, patrimonio histórico y espacios protegidos medioambientalmente.

ARTICULO 1.4.6.MG.- CRITERIOS PARA DETERMINAR EL GRADO DE CONSOLIDACION POR LA EDIFICACION.

Como paso previo debe analizarse la tipología o tipologías de edificación que caracterizan cada área de los núcleos de población y su carácter. Como resultado definimos las condiciones de edificación y urbanización tipológicas del espacio para que pueda entenderse como "edificación existente" el conjunto formado por esta y por los terrenos a ella afectos (jardín, huerto, corral, edificación complementaria, etc.), así como la estructura urbana en la que se apoya (viario, espacios libres, jardines, etc.).

Se diferenciarán las áreas o ámbitos totalmente consolidados de aquellos que no lo estén. En los segundos se estudiará si, a pesar de que su estructura urbana está incompleta, ésta puede complementarse en sus determinaciones por medio del señalamiento de alineaciones. Si es así, y al realizar el cómputo general del núcleo como área única, nos encontramos con que está ocupada por "edificación-urbanización existente" en al menos los dos tercios de su superficie edificable, se podrán incluir como suelo urbano.

De este modo, a nivel de consolidación, se establecerán en los distintos núcleos del término municipal de Alpujarra de la Sierra dos categorías de suelo urbano: el "suelo urbano consolidado" y el "suelo urbano no consolidado" (vacíos urbanos, terrenos sin urbanización consolidada y terrenos ordenados directamente o por medio de unidades de ejecución, por este P.G.O.U.). La intersección de todos ellos establece el "suelo urbano" tal y como lo define la LOUA en su articulado.

Para el cómputo de la edificación no se han considerado edificaciones que se entiendan fuera de ordenación como son las de carácter industrial, agrícola o ganadero, salvo que se encuentren integradas

en la estructura urbana y por lo tanto vinculadas directamente a edificaciones de uso residencial, formando parte de la tipología que define el carácter y morfología de los distintos núcleos urbanos. Tampoco se han considerado, para su inclusión dentro del suelo urbano, edificaciones dispersas, residenciales o industriales de carácter aislado, ni aquellas realizadas como apoyo a las vías de comunicación o a otras infraestructuras.

ARTICULO 1.4.7.MG.- CRITERIOS PARA DETERMINAR LA EXISTENCIA DE ACCESOS Y SERVICIOS.

De acuerdo con lo expuesto seguidamente, así como con la documentación gráfica y escrita del presente documento de PGOU, se justifica la suficiencia de las infraestructuras básicas necesarias para el municipio, así como de los servicios urbanos necesarios para la determinación del suelo urbano consolidado.

a) Acceso rodado.

Se considera que un terreno tiene acceso rodado cuando es accesible para vehículos automóviles.

b) Abastecimiento de aguas.

Se considera que un terreno posee abastecimiento de aguas cuando la red reúne las características de instalación y capacidad de suministros adecuados para garantizar el servicio a la edificación existente o que pueda ser susceptible de ser construida. Se requiere que exista canalización por el borde de dicho terreno o vial al que de frente, y que tenga garantizado un suministro en todo su recorrido.

Tal y como se prevé en la Orden de 24-9-92 del Ministerio de Obras Públicas y Transportes referente a las “instrucciones y recomendaciones técnicas complementarias para la elaboración de los Planes Hidrológicos de cuencas intercomunitarias”, posteriormente recogido en el Plan Hidrológico de la cuenca del Guadalquivir, la dotación de agua potable para usos residenciales será al menos de entre 210 y 350 l/hab y día, dependiendo del tipo de viviendas a abastecer. Para suelos industriales se garantizará la dotación de 4.000 m³/ha/año.

Para suelo equipamental se prevé una dotación de 50 l/persona/día y para zonas verdes de 50 m³/ha/día.

Actualmente, en el término municipal de Alpujarra de la Sierra se dispone de caudal suficiente para el abastecimiento de la totalidad de los suelos clasificados por este P.G.O.U., sin perjuicio de la necesidad de realización de obras de adecuación, ampliación y mantenimiento de la red existente.

c) Suministro de energía eléctrica.

Se considera que un terreno posee suministro de energía eléctrica cuando se cumplen al menos las siguientes condiciones:

- Existir red de suministro municipal de energía eléctrica en baja tensión por el borde del terreno o vial al que dé frente.
- Tener capacidad suficiente, para los usos existentes o que puedan ser necesarios, en toda la línea de suministro para una potencia media de 9 kw. por vivienda o equivalente para otros usos.

Queda excluida, por tanto, la existencia únicamente de red de media o alta tensión.

d) Evacuación de aguas residuales.

Se considera que un terreno posee evacuación de aguas residuales cuando la red reúne las características y capacidad de evacuación adecuados para garantizar el servicio de la edificación existente o que pueda ser susceptible de ser construida. Se requiere que exista red o canalización municipal por la calle de acceso o con cualquier otra que linde con dicho terreno.

Las redes urbanas de los distintos núcleos del municipio de Alpujarra de la Sierra conectan a emisarios que transportan las aguas residuales hasta la estación depuradora a ejecutar. (plano O.5).

TITULO II

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

TITULO II

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

CAPITULO I

DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ARTICULO 2.1.1.MG.- DETERMINACIONES GENERALES.

De acuerdo con la finalidad y objeto de los Planes Generales de Ordenación urbanística, según lo establecido en la LOUA, el P.G.O.U. del municipio de Alpujarra de la Sierra contendrá, en lo básico, las siguientes determinaciones:

- a) Fines y objetivos de su formulación.
- b) Circunstancias cuya concurrencia procuren la revisión del plan.
- c) Establecimiento de las determinaciones de la ordenación estructural.
- d) Establecimiento de las determinaciones de la ordenación pormenorizada.
- e) Determinación de Normas y Medidas Ambientales en aras a la prevención ambiental exigida para las actuaciones previstas en el planeamiento.
- f) Previsiones generales de programación y gestión con fijación de los plazos para su ejecución, de las actuaciones urbanísticas establecidas.

- g) Previsión económica de las actuaciones urbanísticas establecidas.

ARTICULO 2.1.2.MG.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

La ordenación estructural queda establecida por los elementos que conforman la estructura general y por las directrices que resultan del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. En el PGOU de Alpujarra de la Sierra, la ordenación estructural queda definida mediante las siguientes determinaciones:

A.- La clasificación del suelo:

1.- SUELO URBANO:

Se han incluido en esta clase de suelo los terrenos que cumplan las siguientes condiciones: (según establece el artículo 45.1 de la LOUA):

- a) Formar parte del núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el Plan propone e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
- c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Categorías de Suelo Urbano:

La división en categorías de suelo urbano: consolidado y no consolidado, se realizará en función de las determinaciones de los artículos 45.2.A) y 45.2.B) de la LOUA y de las características de los núcleos urbanos.

2.- SUELO URBANIZABLE:

Se ha previsto su clasificación según las prescripciones de la LOUA en las siguientes categorías:

- a) Suelo Urbanizable Ordenado: no se ha previsto ningún sector ordenado según lo establecido en el art. 47 a) de la LOUA.
- b) Suelo Urbanizable Sectorizado: se han incluido en esta categoría de suelo dos sectores; uno de uso global residencial y otro de uso global industrial; capaces de absorber las necesidades de estos tipos de suelo del municipio y para los cuales se han establecido los requisitos exigibles para su transformación mediante planes parciales de ordenación tal y como establece el artículo 47.b de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Una vez aprobados éstos, pasarán a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.
- c) Suelo Urbanizable No Sectorizado: no se han previsto terrenos en esta categoría del suelo urbanizable.

3.- SUELO NO URBANIZABLE:

Se han incluido en esta clase de suelo los terrenos que cumplan lo siguiente: (según establece el artículo 46.1) LOUA:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público

natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

- b) Estar 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.
- c) Ser 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 naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
- d) Considerarse necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de las infraestructuras.

Categorías de Suelo No Urbanizable:

En función de lo anterior, el Plan General establece, para el municipio de Alpujarra de la Sierra, las siguientes categorías:

- a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica:

Se incluyen los terrenos de dominio público, como

son las vías pecuarias, los terrenos del dominio público hidráulico, los de protección histórico artística, los pertenecientes a la red Natura 2000, los montes públicos y los de protección de las infraestructuras viarias.

- b) Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación territorial:

Se incluyen los terrenos protegidos en el P.O.R.N. del Parque Nacional de Sierra Nevada, en el P.O.R.N. del Parque Natural de Sierra Nevada y los protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada.

B.- Disposiciones que garanticen suelo suficiente para viviendas sociales:

Estas disposiciones quedan, a priori, garantizadas de dos formas: por un lado con la obligada previsión del 30% de la edificabilidad residencial en las áreas delimitadas (unidades de ejecución en suelo urbano y sectores en suelo urbanizable sectorizado residencial); y por otro con el suelo resultante de la cesión del 10% del aprovechamiento objetivo procedente de los restantes suelos urbanos no consolidados y que el PGOU delimita, tal y como quedó explicitado en el apartado A 1.- anterior.

Así mismo, se pretende la puesta en marcha de actuaciones de rehabilitación de la edificación existente (programas de rehabilitación local y/o autonómica), como paso previo a una clasificación elevada de suelos para nuevos desarrollos.

C.- Previsión de Sistemas Generales:

Quedan establecidos por las siguientes reservas:

C-1: parques, jardines y espacios libres públicos repartidos por los tres núcleos urbanos. Actualmente, existe la

superficie de 6.033 m² repartida en varias zonas verdes según la siguiente relación y superficie (planos O.2):

En Mecina Bombarón:

- Parque en avda. Jose Antonio Bravo.....781 m²
- Plaza Nueva.....766 m²
- Plaza Vieja.....811 m²
- Plaza junto a Iglesia.....649 m²
- Plaza junto al polideportivo.....694 m²

En Yegen:

- Plaza de la Ermita.....513 m²
- Plaza de la Constitución.....442 m²
- Plaza del Agua.....296 m²

En Golco:

- Plaza de la Almazara.....455 m²
- Plaza de Gracia.....626 m²

Así mismo, el PGOU prevé ampliar el sistema general de zonas verdes mediante varias zonas incluidas o adscritas, bien a unidades de ejecución en suelo urbano, o bien a sectores de suelo urbanizable. Son las siguientes, y suman un total de 2.978 m².

- En Mecina Bombarón: denominada ZV-UEMB4, adscrita a la UE-MB4, situada en la confluencia de las calles La Moraleda y San Marcos, con una superficie de 631 m².
- En Yegen: denominada ZV-UEY1, adscrita a la UE-Y1, como ampliación de la plaza del Agua, con una superficie de 244 m².
- En Yegen: situada en la carretera A-4130, en casco urbano, con una superficie de 573 m².
- En Yegen: denominada ZV-SUBSY1, incluida de forma discontinua en el sector SUBS-Y1, con una superficie total de 1.530 m².

En resumen, se dispondrá de una superficie total de 9.011 m² para el sistema general de zonas verdes, que supone un estándar de 5'03 m² por habitante, de los previstos en la definitiva implantación de las determinaciones del PGOU. (1.790).

C-2: equipamientos públicos, igualmente repartidos por los tres núcleos urbanos y alrededores, en proporción adecuada a las características sociales del municipio, según la siguiente relación (planos O.2):

En Mecina Bombarón:

- Cementerio.
- Ayuntamiento.
- Consultorio y Hogar pensionista.
- Colegio Público Las Acequias.
- Polideportivo.

En Yegen:

- Colegio Público Rural Las Acequias
- Hogar pensionista.
- Consultorio médico.
- Oficinas municipales.
- Centro cultural.

En Golco:

- Edificio de usos múltiples.
- Cementerio.

Por lo tanto, en base a la relación anterior, junto con la siguiente (referente a las infraestructuras y servicios básicos) y con lo especificado en el art. 1.4.7.MG.-, quedan debidamente justificados los servicios prestados por el Ayuntamiento, en cumplimiento del art. 26.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, teniendo en cuenta la población prevista por el PGOU. Igualmente se respeta la directriz establecida por el POTA,

concretada en la tabla III.3 del apdo. 42 (Localización de equipamientos y servicios especializados) que recoge, con carácter orientativo y no exhaustivo, las dotaciones y equipamientos supramunicipales necesarias para definir un nivel de prestaciones adecuadas en las Estructuras de Áreas Rurales.

C-3: infraestructuras y servicios urbanos necesarios para cubrir la demanda existente y la de las nuevas actuaciones que incorpora el PGOU, según la siguiente relación (planos O.2 y O.1.E):

- depósitos reguladores de agua potable.
- carretera autonómica A-4130.
- carretera local del A-4130 a Golco.

D.- Usos, densidades y edificabilidades globales:

1.- SUELO URBANO:

El uso global de la casi práctica totalidad del suelo urbano delimitado por este PGOU, para los tres núcleos urbanos, es el residencial.

En el suelo urbano no consolidado sometido a unidades de ejecución, las densidades y edificabilidades globales se han fijado para cada una de ellas, en función de las especificaciones de los artículos 60 y 61 de la LOUA, y en base al reducido crecimiento que presenta el municipio, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico. Cumplirán las reglas sustantivas y estándares correspondientes del art. 17 LOUA. En el suelo urbano consolidado y no consolidado con ordenación pormenorizada, las densidades y edificabilidades globales vendrán determinadas por las propias pormenorizadas de cada zona.

Se delimitan en total once unidades de ejecución, relacionadas a continuación, con las siguientes características:

- denominación y numeración en función del núcleo donde se delimiten: MB: Mecina Bombarón; Y: Yegen; G: Golco.
- objetivos.
- implantación: de nueva delimitación (N) al no existir planeamiento precedente al que se redacta.
- uso global: residencial (R), terciario (T).
- superficie delimitada en m².
- área de reparto a la que pertenece, según Anexo 1 de la Normativa Urbanística.
- aprovechamiento medio del área de reparto (ua/m²).

- coeficiente de edificabilidad global en m²/m²s.
- densidad global en viv/ha.
- figura de desarrollo: plan parcial (PP) o plan especial (PE).
- sistema de actuación: compensación (C).
- programación: plazo de inicio del desarrollo en años.
- iniciativa: privada (PR) o pública (PU).
- cuantificación de las dotaciones de zonas verdes (ZV) o equipamientos (EQ) en m².
- cuantificación del nº de viviendas libres (L) o protegidas (P), y el total de ellas (TOT).

(*) unidades que contienen sistemas generales adscritos.

DENON.	OBJETIVOS	I	U.G.	SUP. DEL.	A.R.	A.M.	C. E. GL.	DE.	D.	S.A.	P	INI.	DOTACIONES		Nº VIV.		
													ZV	EQ	L	P	TOT
UE-MB1	Ordenación integrada de área urbana para completar la trama del núcleo.	N	R	1.549	1	0'551	0'56	40	PE	C	4	PR	156'14	104'09	4	2	6
UE-MB2	Ordenación integrada de sector de suelo no consolidado localizado en el noreste del núcleo.	N	R	4.627	2	0'443	0'45	30	PP	C	6	PR	462'70	249'86	9	4	13
UE-MB3	Ordenación integrada de área urbana para completar la trama del núcleo.	N	R	4.361	2	0'443	0'45	30	PE	C	4	PR	436'10	235'49	9	4	13
UE-MB4 (*)	Ordenación integrada de sector de suelo no consolidado localizado en el noreste del núcleo.	N	R	14.199	2	0'443	0'45	30	PP	C	6	PR	1.419'90	766'75	30	12	42
UE-MB5	Ordenación integrada de área urbana para completar la trama del núcleo.	N	R	2.384	1	0'551	0'56	40	PE	C	4	PR	240'31	160'20	5	2	7
UE-MB6	Ordenación integrada de sector de suelo no consolidado localizado en el noreste del núcleo.	N	R	6.782	2	0'443	0'45	30	PP	C	6	PR	678'20	366'23	14	6	20
UE-MB7	Ordenación integrada de sector de suelo no consolidado en el noreste del núcleo.	N	R	4.732	1	0'551	0'56	40	PP	C	4	PR	476'99	317'99	13	5	18
UE-MB8	Ordenación integrada de área urbana para completar la trama del núcleo.	N	R	1.282	1	0'551	0'56	40	PE	C	4	PR	129'23	86'15	4	1	5
UE-MB9	Clasificación de suelo situado en la zona sur del núcleo urbano y en continuación con éste, para la implantación de usos terciarios de carácter asistencial.	N	T	6.024	5	0'650	0'65	-	PP	C	6	PR	602'40	240'96	-	-	-
UE-Y1 (*)	Ordenación integrada de sector de suelo no consolidado.	N	R	18.048	3	0'394	0'40	21	PP	C	4	PR	1.804'80	866'30	26	11	37
UE-G1	Legalización del ámbito, prácticamente construido, a través de su consideración como área de suelo urbano no consolidado. Previsión de dotaciones según lo previsto en el art. 17.1.LOUA.	N	R	18.956	4	0'597	0'597	92'32	PE	C	2	PR	2.037'01	1.358'01	175	-	175

TOTAL

82.944

289

47

336

2.- SUELO URBANIZABLE:

Se han delimitado dos sectores de suelo urbanizable, ambos sectorizados (SUBS), con las siguientes características:

- denominación y numeración en función del núcleo donde se delimiten: MB: Mecina Bombarón; Y: Yegen.
- objetivos.
- implantación: de nueva delimitación (N) al no existir planeamiento precedente al que se redacta.
- uso global: residencial (R) o industrial (I).
- superficie delimitada en m².
- área de reparto a la que pertenece, según Anexo 1 de la Normativa Urbanística.
- aprovechamiento medio del área de reparto (ua/m²).
- coeficiente de edificabilidad global en m²/m²s.
- densidad global en viv/ha.
- figura de desarrollo: plan parcial (PP).
- sistema de actuación: compensación (C).
- programación: plazo de inicio del desarrollo en años.

- iniciativa: privada (PR).
- cuantificación de las dotaciones de zonas verdes (ZV) o equipamientos (EQ) en m².

(*) sectores que contienen sistemas generales incluidos o adscritos.

DENON.	OBJETIVOS	I	U.G.	SUP. DEL.	A.R.	A.M.	C. E. GL.	DE.	D.	S.A.	P	INI.	DOTACIONES		Nº VIV.		
													ZV	EQ	L	P	TOT
SUBS-MB1	Clasificación de suelo industrial ubicado cercano al núcleo de Mecina Bombarón para implantación de un Polígono Industrial.	N	I	27.209	6	0'600	0'60	-	PP	C	PR	6	2.720'90	1.088'36	-	-	-
SUBS-Y1 (*)	Ordenación integrada de sector de suelo urbanizable sectorizado.	N	R	33.288	7	0'443	0'45	30	PP	C	PR	8	3.328'80	1.797'55	65	34	99
TOTAL				60.578											65	34	99

E.- Características del Suelo Urbanizable No Sectorizado:

No se ha previsto la delimitación de terrenos con ésta clasificación y categoría.

F.- Suelo Urbanizable: áreas de reparto y aprovechamiento medio:

En base a los arts. 60 y 61 LOUA se han previsto dos áreas de reparto, con el siguiente aprovechamiento medio (AM):

AR-6: sector de suelo urbanizable sectorizado industrial SUBS-MB1, con AM=0'600 ua/m²

AR-7: sector de suelo urbanizable sectorizado residencial SUBS-Y1, con AM=0'450 ua/m²

G.- Ámbitos urbanos de especial protección:

No se han delimitado ámbitos urbanos de estas características, por no contar con razones objetivas que lo justifiquen.

Únicamente pertenecen a la Ordenación Estructural los Bienes de Interés Cultural, con carácter de arquitectura defensiva, denominados "Castillo de Yegen o Piedrafuerte" y "Castillo de Golco", localizados en el plano O.1(E).

H.- Normativa para Suelo No Urbanizable de especial protección:

Se han establecido dos categorías en esta clase de suelo, definidas en el apartado A anterior: por legislación específica y por planificación territorial.

Respecto a los ámbitos del hábitat rural diseminado, no se han delimitado al no constituirse en tipologías de diseminado o formando pequeños núcleos.

No obstante lo anterior, el PGOU especifica medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos. Se dispone en el título IV de la Normativa Urbanística.

ARTICULO 2.1.3.MG.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA.

La ordenación pormenorizada se ha establecido, con carácter preceptivo, por medio de las siguientes determinaciones:

- a) En el Suelo Urbano Consolidado, para completar la ordenación estructural, se ha definido la ordenación urbanística detallada con el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias. Así mismo se fijan los usos pormenorizados y determinan ordenanzas de edificación de forma que se legitime directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo. (Planos de ordenación y normativa urbanística-ordenanzas).
- b) En el Suelo Urbano No Consolidado, se han delimitado vacíos pocos relevantes, por medio de unidades de ejecución, las cuales están sujetas a ordenación detallada y sobre las que se definen objetivos a la vez que se les asignan usos, densidades y edificabilidades globales para cada una. Así mismo se delimitan áreas de reparto con definición del aprovechamiento medio en base a lo previsto en los arts. 60 y 61 LOUA. (Normativa Urbanística y Anexo 1 a la misma).
- c) En el Suelo Urbanizable Sectorizado se han fijado los criterios y directrices para la ordenación detallada de los sectores previstos. (Normativa Urbanística y Anexo 1 a la misma).
- d) En el suelo no urbanizable: no existen categorías del suelo no urbanizable no especialmente protegido.
- e) La definición y localización de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor histórico-artístico, arquitectónico, arqueológico y etnológico, y que no tienen

carácter estructural. (Normativa Urbanística y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos).

- f) Las determinaciones de las previsiones de programación y de gestión de la ejecución de la ordenación pormenorizada. (Normativa Urbanística),

ARTICULO 2.1.4.MG.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA.

Con carácter potestativo no se han definido por el PGOU, determinaciones pormenorizadas.

CAPITULO II

PROPUESTAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

ARTICULO 2.2.1.MG.- PROPUESTAS GENERALES.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Alpujarra de la Sierra, de acuerdo con el articulado de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, clasifica el suelo comprendido en el término municipal en las clases siguientes:

- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable.
- Suelo no urbanizable.

Los criterios seguidos para la delimitación de cada una de estas clases de suelo se deducen del contenido del articulado de la propia Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, dependiendo de los objetivos que se pretenden conseguir y de las determinaciones previstas.

ARTICULO 2.2.2.MG.- PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Para llegar a las soluciones adoptadas en lo que a clasificación de suelo se refiere, previamente se ha partido del análisis y estudio de los usos, alturas, ocupación y variaciones morfológicas y tipológicas actuales, así como de los elementos conformadores del paisaje urbano, mobiliario, espacios públicos, o incluso de los elementos perturbadores.

Así mismo, se han analizado y ponderado los objetivos marcados por la corporación municipal (artículos 1.4.2.MG y 1.4.3.MG anteriores)

De aquí se desprenderán, por una parte, unas normas de ordenación y edificación concretas y pormenorizadas; y por otra, una normativa de protección para el suelo no urbanizable.

ARTICULO 2.2.3.MG.- LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.

A: A continuación se especifican las principales estrategias y medidas generales a conseguir para los núcleos asentados en el municipio:

- 1.- planificación del crecimiento armonizando y articulando el crecimiento siguiendo los criterios, que respecto a ordenación en ciudad compacta, establece el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- 2.- armonización de la ciudad existente en cuanto a tipologías, usos e intensidades, con los nuevos crecimientos propuestos.
- 3.- previsión y articulación de un sistema viario y de espacios libres de forma correlacionada e integral, estableciendo su dimensionamiento en función de las necesidades actuales y priorizando la movilidad peatonal frente a la motorizada.
- 4.- armonización y ordenación integrada de los núcleos con las zonas existentes y previstas para nuevos crecimientos urbanos, delimitando éstas últimas a través de Unidades de Ejecución.
- 5.- puesta en valor de las edificaciones de interés existentes, posibilitando la creación de usos equipamentales, parques y espacios libres en conjunción con los mismos y para su puesta en valor.
- 6.- establecimiento de una serie de parámetros urbanísticos que fomenten la estética y volumetría de las edificaciones de estos lugares a la vez que garanticen la contemplación del paisaje: escalonamiento y fraccionamiento de las edificaciones, fijación del uso de materiales y acabados acordes con el ambiente arquitectónico de los núcleos urbanos.
- 7.- mantenimiento de una serie de huertos urbanos y de espacios no edificados, definidores de la estructura urbana actual de los núcleos.

- 8.- establecimiento de una normativa de usos, que aunque respetuosa con la actividad edificatoria y funcional con la ordenación y zonificación propuestas, permita una gran posibilidad de compatibilidades entre ellos, a la vez que potencie un modelo homogéneo en el tejido urbano.
- 9.- eliminación de los usos (generalmente industriales, agrícolas y ganaderos) incompatibles con los núcleos residenciales, previendo las posibilidades de su traslado, a corto y medio plazo, a las zona prevista en este PGOU.
- 10.- planificación del crecimiento armonizando las intensidades propuestas, con el fin de adaptarnos a la estructuración social económica actual, en el sentido de ampliar la oferta existente en la actualidad en cuanto a la tipología del suelo y sus usos. De esta forma, se han establecido, para los núcleos urbanos, diferentes ordenanzas, significativas de “usos pormenorizados”, para la tipología de edificación residencial. Así mismo, se han establecido ordenanzas de carácter industrial, terciario y turístico.
- 11.- previsión de delimitación de una serie de Unidades de Ejecución (UE) con el criterio general de posibilitar la ordenación conjunta de una zona o área de nuevo crecimiento o desarrollo urbano, a la que se procura dotar de una integración e intercomunicación con el sistema de espacios libres existente.
- 12.- configuración de un catálogo de edificios y elementos de interés donde se recogen los bienes inventariados y conocidos por el Ayuntamiento y la Consejería de Cultura, reflejando sus características más significativas y determinando las condiciones para su protección.

- 13.- identificación de edificaciones y elementos perturbadores del ambiente urbano tradicional, previendo medidas para su corrección y plazos para su realización.
- 14.- determinación de normativas de carácter medio-ambiental con el fin de establecer las medidas necesarias para una correcta prevención ambiental de las distintas actuaciones contempladas por el plan general.

B.- Entre las medidas concretas establecidas para cada uno de los núcleos, se han previsto las siguientes:

B.1.- Mecina Bombarón:

- integración en la ordenación urbanística, de los innumerables barrancos que atraviesan el núcleo, previendo su articulación con la trama urbana, aunque tomando las consiguientes medidas cautelares.
- complementación general de la estructura urbana del núcleo con el fin de procurar la completa y compacta articulación e integración de las numerosas barriadas preexistentes.
- previsión de ordenanzas edificatorias en consonancia con las actualmente definitorias de la ciudad existente, aunque introduciendo factores que corrijan los desajustes ocasionados. De este modo se prevén, en función de su situación y aspectos volumétricos dos ordenanzas para la edificación residencial: núcleo tradicional (NT) y nuevos crecimientos (NC).
- mantenimiento del arbolado de porte existente en algunos vacíos del núcleo urbano, procurando su integración con el desarrollo urbanístico.

B.2.- Yegen:

- ordenación e integración de la actual trama urbana, a través de la UE-Y1, procurando la consolidación e implantación de usos residenciales y turísticos.
- integración en la trama urbana del núcleo, de la barriada de Los lejanos, mediante actuaciones de previsión de nuevos crecimientos en continuación con la misma.
- previsión de vial apoyado en el sector SUBS-Y1, para posibilitar la descongestión del núcleo urbano actual.
- previsión de ordenanzas edificatorias para la edificación, de uso residencial en consonancia con la ciudad existente, respetando las características generales de la misma. De este modo se prevén tres ordenanzas: núcleo tradicional (NT), nuevos crecimientos (NC) y edificación aislada (EA).

B.3.- Golco:

- complementación de las dotaciones necesarias (zonas verdes, equipamientos, aparcamientos) de las que actualmente es deficitaria la urbanización Aben Aboo, por medio de su delimitación como unidad de ejecución, de modo que igualmente quede garantizada la completitud de las obras de urbanización de la misma, así como el desvío del Barranco de Umbrión.
- articulación e integración de las zonas de edificación aislada con el resto del núcleo urbano, procurando su paulatina colmatación como paso previo a nuevas clasificaciones de suelo.
- previsión de ordenanzas edificatorias en consonancia con las que actualmente definen la ciudad consolidada. De este modo se prevén tres ordenanzas para la edificación residencial:

núcleo tradicional (NT), nuevos crecimientos (NC) y edificación aislada (EA).

ARTICULO 2.2.4.MG.- LA CLASIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE.

La propuesta de clasificación del suelo urbanizable se puede sintetizar en lo siguiente:

- previsión de suelo para la implantación de edificaciones y de usos de carácter productivo (industrial, de almacenaje...) y agrícola, aprovechando la próxima construcción de una primera nave en la parte alta de dicho ámbito. Se ubica cercano aunque en discontinuidad con el núcleo urbano de Mecina Bombarón y apoyado en la carretera A-4130, en sentido Cadiar.
- previsión de suelo de carácter residencial en continuidad con el núcleo urbano de Yegen, posibilitando con ello la creación de una infraestructura viaria que descongestione la accesibilidad del casco urbano actual; así como la consolidación del mismo.

Cada uno de los sectores previstos se planificará mediante plan parcial único, a fin de conseguir la integración formal y funcional del área en sí misma y respecto a los suelos adyacentes, procurando igualmente un tratamiento adecuado de los bordes con el suelo no urbanizable.

Igualmente, y debido a que la totalidad del suelo no urbanizable del municipio, susceptible de esta clasificación como urbanizable, se encuentra especialmente protegido, bien sea por el PORN del Parque Natural de Sierra Nevada, o bien sea por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada, la elección de cada ámbito concreto se ha tomado en base a consideraciones urbanísticas, topográficas y paisajísticas, así como basándonos en actuaciones ya previstas en los mismos.

ARTICULO 2.2.5.MG.- LA CLASIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Los terrenos no incluidos en la categoría de suelo urbano o urbanizable y que necesitan de una protección se clasifican como suelo no urbanizable.

En las distintas clases de suelo no urbanizable se han señalado las distintas zonas que se pretenden proteger desde este PGOU Alpujarra de la Sierra contemplando, así mismo, las protecciones especiales derivadas de la legislación específica (vías pecuarias, carreteras, cauces, medio-ambiental, patrimonio histórico...).

En base a lo anterior, la propuesta básica que el presente PGOU hace para este tipo de suelo parte de la protección total del mismo frente a las actividades urbanas, a excepción de las necesarias clasificaciones de suelo circundante a los núcleos urbanos como extensión natural de los mismos y a las actuaciones singulares, siempre que posibiliten el respeto al medio.

En referencia a lo anterior, como criterios básicos para la ordenación de la actividad edificatoria, se consideran los siguientes:

- adecuación de las edificaciones, construcciones e instalaciones, tanto las de nueva implantación como las de reforma de las ya existentes, a las necesidades reales, aunque controlando la proliferación indebida de estas actuaciones.
- minimización de la incidencia de las actuaciones sobre la calidad ambiental del entorno.
- priorización de la reforma y rehabilitación de las edificaciones ya existentes, frente a las de nueva implantación, procurando el respeto de las tipologías constructivas tradicionales.
- fomento de la recuperación de edificaciones que contengan valores históricos y patrimoniales.
- integración paisajística de las actuaciones a implantar en esta clase de suelo.

ARTICULO 2.2.6.MG.- PROPUESTA DE CALIFICACION DEL SUELO.

En el ámbito de cada una de las clases de suelo que quedan definidos por el PGOU, éste determina el aprovechamiento de los terrenos en virtud de su clasificación urbanística.

Mediante la calificación urbanística, pues, el PGOU delimita el contenido del derecho de propiedad a efectos urbanísticos, asignando a todos y cada uno de los terrenos comprendidos en el término municipal los usos e intensidad de los mismos de que éstos son susceptibles.

Según se trate de una u otra clase de suelo en que queda dividido el territorio (suelo urbano, urbanizable y no urbanizable) el PGOU recoge distintos niveles de asignación de usos así como aquellos otros que, en la proporción que se determine, podrán ser compatibles con el uso principal que se deriva de la calificación urbanística.

Queda pues así someramente definido cuales van a ser los elementos que fundamentalmente componen la calificación y por ende el aprovechamiento del suelo.

Por un lado será un uso principal o característico al que pueden destinarse; por otro, la intensidad o cantidades de uso que puede materializarse y, finalmente, los usos e intensidades correspondientes de los que resultan compatibles con el principal asignado.

El criterio fundamental que se ha seguido en la calificación de los terrenos en las distintas clases de suelo, ha sido el de respetar al máximo los usos existentes, potenciando aquellos cuya implantación se considera conveniente y en los casos en que no se estime así, no situarlos fuera de ordenación sino intentar su transformación paulatina arbitrando los mecanismos necesarios.

Así, en el suelo urbano, la distribución de usos se hace en base a los modelos preexistentes y siguiendo las tendencias actuales en cuanto a tipologías, densidades, etc.

ARTICULO 2.2.7.MG.- CALIFICACION DEL SUELO URBANO.

En el suelo urbano, el PGOU establece tres niveles de asignación de usos: usos globales, usos pormenorizados y usos detallados. Cada nivel de asignación se corresponde con un ámbito espacial determinado que se refleja en la documentación gráfica correspondiente: zona para el uso global, manzana o submanzana para el uso pormenorizado y parcela para el uso detallado.

El uso global se corresponde con amplias áreas del núcleo que tienen características comunes tanto a nivel de ordenación del tejido urbano como a nivel de usos predominantes.

En este tipo de suelo el establecimiento de usos globales tiene la finalidad de guiar la ordenación urbanística, asumiendo la preexistencia del modelo urbano actual y manteniendo los usos y tipologías que tradicionalmente se han ido configurando en la ciudad; y regular las condiciones de aprovechamiento en aquellas partes de la ciudad no acabadas.

La zona, como ámbito espacial de la calificación global, está constituida por el suelo destinado a la edificación y el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes, etc.

El uso pormenorizado se corresponde fundamentalmente con el ámbito espacial de la manzana, es decir, con aquella agrupación básica de parcelas individuales delimitada en todo su contorno por suelo de uso público, o bien, excepcionalmente, en los bordes del suelo urbano en contacto con el suelo urbanizable o el no urbanizable, delimitado en parte por otra clase de suelo también de carácter privado.

Ocasionalmente, dentro de una misma manzana pueden presentarse dos o más usos pormenorizados, en cuyo caso nos encontramos ante una submanzana.

Los usos pormenorizados en suelo urbano definen de forma directa las condiciones en que habrá de producirse la edificación y el destino de ésta conjuntamente con las restantes limitaciones impuestas por la ordenación física regulada en las ordenanzas de edificación.

El uso detallado se corresponde con el ámbito espacial de la parcela y representa el escalón más bajo de desagregación de usos.

El PGOU no recoge a nivel gráfico la calificación detallada, sino que es a partir de los usos existentes en la actualidad como se determina el uso detallado de cada parcela.

En ocasiones, según queda regulado en la normativa, determinados usos detallados son incompatibles con el pormenorizado asignado a la manzana, que deberán ir modificándose y sustituyéndose por otros que si resulten compatibles con éste.

Entre los distintos niveles de desagregación de usos, el PGOU establece aquellos que representan característicamente a cada calificación y, por tanto, los que constituyen el uso principal o característico de cada uno de ellos, así como los que resultan compatibles.

ARTICULO 2.2.8.MG.- CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

En esta clase de suelo, el PGOU define exclusivamente el uso característico de los terrenos según las diferentes zonas. Será mediante los correspondientes Planes Parciales, con los que se determinen los usos pormenorizados de acuerdo con la ordenación general y directrices que marque dicho PGOU.

El aprovechamiento medio viene definido por el uso característico lucrativo correspondiente, teniendo en cuenta que las zonas destinadas a viales, equipamientos de cesión, espacios libres y zonas verdes no consumen aprovechamiento lucrativo alguno.

ARTICULO 2.2.9.MG.- CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

En el suelo no urbanizable la calificación de los terrenos nace directamente de su aprovechamiento actual, estableciendo restricciones en aquellas zonas del territorio que se consideran de interés por sus valores medio- ambientales, agrícolas, paisajísticos, etc., y que se deben preservar.

Es decir, en esta clase de suelo, la calificación de los terrenos viene dada en función de los distintos aprovechamientos de que éstos vienen siendo susceptibles y con una finalidad más de conservación o protección que de transformación del suelo como sucede en los clasificados como urbano y urbanizable. Aquí los usos del suelo atienden a su carácter agrícola, paisajístico, etc., puesto que las necesidades de crecimiento urbano, tanto actuales como futuras, ya han sido previstas en las otras clases de suelo.

No obstante podrán establecerse unas condiciones mínimas para posibilitar la implantación de construcciones relacionadas con las actividades desarrolladas en esta clase de suelo.

Así pues, el carácter de la calificación en esta clase de suelo es completamente distinto del que tienen las otras. Mientras que en éstas la calificación viene determinada fundamentalmente por el uso y la intensidad o cantidad de éste que es posible materializar en una parcela, medibles en metros cuadrados de edificación, en el suelo no urbanizable la intensidad del uso es ilimitada (agrícola, forestal, etc.) puesto que ésta no se mide en metros cuadrados de edificación, limitándose sin embargo ésta para aquellos usos complementarios que puedan darse conjuntamente y requieran la implantación de construcciones o cuerpos de edificación.

ARTICULO 2.2.10.MG.- PROPUESTAS QUE GARANTICEN SUELO PARA VIVIENDAS SOCIALES.

En el municipio de Alpujarra de la Sierra existe obligación legal de prever concreta y cuantitativamente una edificabilidad mínima para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública en los sectores y áreas que contemplen usos residenciales; en este caso y por aplicación del art. 10 de la LOUA y posterior Ley 13/2.005 de “medidas para la vivienda protegida y suelo”, será del 30% de la edificabilidad residencial.

Por lo tanto, estas disposiciones quedan, a priori, garantizadas con lo especificado anteriormente así como con la obligación de que el municipio destine a este menester el suelo resultante de la cesión del 10% del aprovechamiento medio procedente del suelo urbanizable sectorizado de uso residencial, así como de los restantes suelos urbanos no consolidados sometidos a unidades de ejecución.

Así mismo, se pretende la puesta en marcha de actuaciones de rehabilitación de la edificación existente (por medio de programas municipales, autonómicos y estatales (viviendas para mayores, infravivienda, promoción pública, etc.).

ARTICULO 2.2.11.MG.- PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO.

Las propuestas para la intervención en el mercado del suelo pasan por el respeto y acomodo a lo especificado en la LOUA.

A estos efectos, el Plan General de Ordenación Urbanística preverá la actuación en este campo teniendo en cuenta las siguientes posibilidades:

- Establecimiento, en cualquier clase de suelo, reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo. Este hecho comportará:
 - a) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por otros dos.
 - b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en la LOUA de la Administración que proceda.
- La incorporación al proceso urbanizador de los terrenos objeto de reserva para los patrimonios públicos de suelo y la realización de cualesquiera actuaciones o actos en los terrenos y las construcciones adquiridas por las Administraciones en las reservas establecidas conforme al artículo anterior requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico.
- Actuación como Agente Urbanizador, regulado por los artículos 109, 117 y siguientes, 125 y siguientes de la LOUA.

- Presentación de iniciativa para el establecimiento de Sistema de Compensación en Unidades de Ejecución sin desarrollar.
- Solicitud de declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos y de sustitución del Sistema de Compensación por otro público.
- Presentación de alternativas en competencia cuando la iniciativa anterior no provenga de empresas o administraciones públicas.
- Acuerdo con el Ayuntamiento para la gestión directa por empresas o administraciones públicas, de sistemas de actuación públicos a través de convenios interadministrativos de colaboración.
- Convenio de Gestión y desarrollo con la totalidad o parte de los propietarios de los terrenos integrados en sectores o unidades de ejecución.

CAPITULO III

PROGRAMA DE ACTUACIÓN. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

ARTICULO 2.3.1.MG.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE SECTORIZADO.

Los aspectos referentes a prioridades, plazos y agentes (públicos o privados) que sufragarán los costes de las actuaciones previstas por el PGOU se plasman en las fichas de dichas actuaciones urbanísticas (tablas resumen del Anexo 1 a la Normativa Urbanística), estableciéndose en cada clase de suelo: el incluido en unidades de ejecución o el incluido en suelo urbanizable.

Respecto a la previsión económica, se incluyen los costes correspondientes a la ejecución e implantación de los servicios urbanísticos de dichas actuaciones, concretados en el viario y aparcamientos (con un mínimo del 20% en caso de que en la ficha se signifique un porcentaje menor) y en parques-jardines, previendo un coste unitario de 80 €/m² para los primeros y 25 €/m² para los segundos. En estos valores unitarios estimados queda incluida la proporcionalidad de las conexiones con los sistemas generales de servicios e infraestructuras existentes, aunque no la valoración de lo que significaría la propia ejecución de los mismos.

Según lo especificado en el cuadro siguiente, el presupuesto económico de estas actuaciones asciende a dos millones seiscientos cincuenta y ocho mil veinticinco euros (2.658.025.-).

Su financiación se asigna íntegramente a los agentes privados, sin perjuicio de que la administración local participe en los casos en que se rebase conceptual y cuantitativamente la ejecución de los Sistemas Generales previstos.

Actuación	Sup. Del. (m ²)	Viario/ aparca- mientos (m ²)	Parques/ jardines (m ²)	Presupuesto Económico (€)
UE-MB1	1.549	381	156	34.380
UE-MB2	4.627	925	463	85.575
UE-MB3	4.361	925	436	84.900
UE-MB4	14.199	2.714	2.051(*)	268.395
UE-MB5	2.384	720	240	63.600
UE-MB6	6.782	1.356	678	125.430
UE-MB7	4.732	946	477	87.605
UE-MB8	1.282	256	129	23.705
UE-MB9	6.024	1.205	602	111.450
UE-Y1	18.048	3.610	2.049 (*)	340.025
UE-G1	18.956	2.807	2.036	275.460
SUBS-MB1	27.209	5.442	2.721	503.385
SUBS-Y1	33.288	6.658	4.859 (*)	654.115
TOTAL	143.441	27.945	16.897	2.658.025

(*) incluido el sistema general de zona verde.

ARTICULO 2.3.2.MG.- INTERVENCIONES EN SISTEMAS GENERALES.

Las intervenciones consistentes en la conexión con los sistemas generales están incluidas en las actuaciones valoradas anteriormente.

Si por parte de las administraciones y debido al carácter de infraestructuras generales que ostentan, se adelanta la ejecución de alguna de éstas, el Ayuntamiento podrá resarcirse del costo de las mismas con cargo a los ámbitos a que estuvieran adscritas.

Las infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones se determinarán por las compañías explotadoras de los respectivos servicios en el momento de la tramitación de los proyectos de urbanización que correspondan.

CAPÍTULO IV

CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU

ARTÍCULO 2.4.1.MG.- CÓMPUTO DE SUPERFICIES.

Las distintas determinaciones, concretadas en el presente documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Alpujarra de la Sierra, dan lugar al siguiente cómputo de superficies:

A) SUELO URBANO (SU)

NUCLEO	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC) (m ² /%)	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC) (m ² /%)	DELIMITACIÓN SUELO URBANO (SU) (m ² /%)
MECINA BOMBARÓN	172.530 / 78'97	45.940 / 21'03	218.470 / 100'00
YEGEN	130.991 / 87'89	18.048 / 12'11	149.039 / 100'00
GOLCO	25.885 / 57'73	18.956 / 42'27	44.841 / 100'00
TOTAL T.M.	329.406 / 20'04	82.944 / 79'96	412.350 / 100'00

B) SUELO URBANIZABLE (SUB)

	ORDENADO (SUBO) (m ²)	SECTORIZADO (SUBS) (m ²)	NO SECTORIZADO (SUBNS) (m ²)	TOTAL T.M. (m ²)
T.M.	0	60.497	0	60.497

Según la categoría y uso global, el suelo urbanizable (SUB) se divide de la siguiente forma:

- SUB Sectorizado de uso industrial (1 sector).....27.209 m²
- SUB Sectorizado de uso residencial (1 sector).....33.288 m² (1)

(1) incluye sistema general de zonas verdes incluido, de superficie 1.530 m².

C) SUELO NO URBANIZABLE (SNU)

Las superficies de cada una de las distintas clases de suelo son las siguientes, sin perjuicio de las distintas superposiciones que existen entre algunas de ellas:

C.1) DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA:

- Vías Pecuarias.....1.331.365 m²
- Cauces indeterminada
- Histórico-artístico.....251.326 m²
- Montes públicos 29.477.890 m²
- Red ecológica europea "Natura 2000".....54.499.866 m²
- Infraestructuras viarias.....435.165 m²

C.2) DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICIÓN TERRITORIAL:

- PORN Parque Nacional Sierra Nevada:....25.197.001 m²
 - UR.....21.136.569 m²
 - UM.....4.060.432 m²
- PORN Parque Natural Sierra Nevada: 29.485.987 m²
 - B1.....7.455.719 m²
 - B2.....6.760.647 m²
 - B3.....897.395 m²
 - C1.....6.782.852 m²
 - C2.....7.589.374 m²
- PEPMF Provincia de Granada: 68.966.697 m²
 - PE-1.....5.313.625 m²
 - CS-5.....1.716.735 m²
 - AG.....41.936.697 m²

TOTAL SUELO NO URBANIZABLE.....68.494.151 m²

D) SISTEMAS GENERALES (SG)

Todos los sistemas generales (consolidados o previstos por el PGOU) se encuentran incluidos en el suelo urbano y/o urbanizable, computándose como tales.

E) TÉRMINO MUNICIPAL DE ALPUJARRA DE LA SIERRA

SUELO URBANO.....	412.350 m ²
SUELO URBANIZABLE.....	60.497 m ²
SUELO NO URBANIZABLE.....	68.494.151 m ²
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL.....	68.966.998 m ²

ARTÍCULO 3.4.2.MG.- RESPECTO A LA VIVIENDA.

Según los datos de la Información Urbanística del PGOU, comparados con los datos del Instituto Nacional de Estadística I.N.E. para 2010, actualmente situado en 1.119 habitantes, nos arroja en un número estimado de 600 las viviendas asentadas en el municipio.

En cuanto al número de viviendas previstas por el PGOU, se cuantifican las siguientes:

- En suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución (art. 2.1.2.D.1.MG.-): 161 viv.
- En suelo urbanizable (art. 2.1.2.D.2.MG.-): 99 viv.

Por lo tanto el PGOU prevé la construcción de 260 nuevas viviendas para su año horizonte 2.021, de las que al menos 81 habrían de construirse bajo algún régimen de protección, sin perjuicio de la legalización de las 175 viviendas actualmente implantadas en Golco (UE-G1).

ARTICULO 3.4.3.- MG.- RESPECTO A LA POBLACIÓN.

En cuanto al establecimiento de una prognosis de la demografía del municipio para el año horizonte del PGOU, 2.021, del análisis detallado de los datos del último censo, se deducen indicios de un ligero aumento de la

población joven y una disminución paulatina de la unidad familiar, que hace prever una inflexión al alza del proceso de crecimiento y por tanto una mayor demanda de unidades de vivienda, aunque de menor superficie.

En base a lo anterior, podemos establecer una prognosis de población para el año 2.021, horizonte del PGOU, en torno a los 1.790 habitantes.

ARTICULO 3.4.4.MG.- CUMPLIMIENTO DEL P.O.T.A.

Tanto el “crecimiento poblacional” previsto en el presente PGOU para los próximos ocho años (260 viv x 2'4 hab/viv=624 habitantes) como el “crecimiento territorial” (33.288 m² correspondientes a los suelos urbanizables de usos no industriales) cumplen con las limitaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (Decreto 206/2.006) y posterior Modificación del mismo (Disp. Adicional 2ª del Decreto 11/2.008), al no superar, respectivamente el 60% de los habitantes censados ni el 40% de la superficie de suelo urbano delimitado (412.350 m²).

Concretamente:

- en cuanto a población, el incremento es del 55'76%.
- en cuanto a territorio, el incremento es del 8'07%.

TITULO III

MARCO PARTICIPATIVO

TITULO III

MARCO PARTICIPATIVO

CAPITULO I

PROCESO DE ELABORACIÓN DEL PGOU

ARTICULO 3.1.1.MG.- FORMULACIÓN DEL PGOU.

La formulación del presente Plan General de Ordenación Urbanística de Alpujarra de la Sierra proviene del Ayuntamiento, a través de la Diputación Provincial de Granada, tras contratar las necesidades municipales, por una parte, y la conveniencia y obligatoriedad de contar con un instrumento de ordenación del municipio y de los núcleos urbanos en él asentados, por otra. Así mismo, la promulgación de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía obliga a contar con planeamiento urbanístico a todos los municipios. Posteriormente se promulgó la Ley 13/2.005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y la Ley 1/2.006, de 16 de mayo, por la que se modifican la LOUA y la LMVPS; y que también son de aplicación, así como el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.

ARTICULO 3.1.2.MG.- REDACCIÓN DEL PGOU. AVANCE DE PLANEAMIENTO.

La redacción del PGOU dió comienzo con el establecimiento del programa de trabajo, procediendo posteriormente a la redacción del documento referente a la Información, Análisis y Diagnóstico.

Todo ello concluyó posteriormente en la redacción del documento de Avance de Planeamiento, una vez que los trabajos adquirieron el suficiente grado de desarrollo exigido por la LOUA para ser expuestos al público.

ARTICULO 3.1.3.MG.- EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL AVANCE DE PLANEAMIENTO.

El Avance de Planeamiento fue sometido a exposición pública por periodo superior a un mes (Acuerdo plenario de 10-10-2006), tal y como prevé la LOUA y Reglamento de Planeamiento, publicado en el B.O.P. (nº 207, de 31-10-2006) y periódico Ideal (3-11-2006).

Así mismo, el documento fue remitido a la Delegación de Medio Ambiente con el fin de recabar informe sectorial previo aunque no preceptivo, debido al momento procesal de que se trataba, al entender que es gestor de intereses públicos afectados.

ARTICULO 3.1.4.MG.- DOCUMENTO DE PGOU PARA APROBACIÓN INICIAL.

Tras el análisis y constatación, tanto de las sugerencias recibidas como de los informes sectoriales de los organismos gestores de intereses públicos afectados, por otra parte poco concluyentes debido al momento procesal en que nos encontramos; así como del resto de acciones llevadas a cabo, tanto con la corporación municipal como con técnicos de Diputación, se procede a la definitiva redacción del PGOU para su aprobación inicial.

MODELO TERRITORIAL:

Debido fundamentalmente a los objetivos municipales, el modelo territorial propuesto en este nuevo documento difiere sustancialmente del previsto por el Avance de Planeamiento.

ARTICULO 3.1.5.MG.- EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE.

Una vez acordada la Aprobación Inicial del documento del PGOU, que incluirá también el documento referente al Estudio de Impacto Ambiental, por el Pleno Corporativo del Ayuntamiento de Alpujarra de la Sierra en base al art. 32 LOUA, se procederá a la publicación de dicho acuerdo en el B.O.P. y periódico provincial, previendo la exposición pública de ambos documentos por al menos un mes, para conocimiento general y recibido de alegaciones.

Así mismo, se requerirán informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos:

- Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.
- Servicio de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.
- Agencia Andaluza del Agua, dependiente de la Consejería de Medio Ambiente.
- Consejería de Cultura.
- Consejería de Medio Ambiente a través del Informe Previo de Valoración Ambiental.

Por último, se realizará comunicación a los Ayuntamientos colindantes; en este caso: Lanteira, Valor, Ugijar, Cadiar y Berchules.

Granada, octubre de 2.011

Por el equipo redactor:
NAYRA FDEZ-VALENCIA
ARTURO ABRIL
arquitectos



Diputación de Granada
Fomento y Obras Públicas



PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA
DE

ALPUJARRA
DE LA SIERRA

DOCUMENTO:

APROBACIÓN INICIAL

FECHA:

Octubre 2.011

EQUIPO REDACTOR:

ARTURO ABRIL.....Arquitecto
NAYRA FDEZ-VALENCIA.....Arquitecto
RUBEN YESTE.....Ingeniero C.C.P.
ANTONIO GARCIA.....Biólogo
ANGEL RODRIGUEZ.....Arqueólogo
TERESA SANCHEZ.....T.E.A.T.
ANTONIO BERRUEZO.....Delineante

NORMATIVA URBANISTICA

INDICE

TITULO I:	DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL...	Pg.1
Capítulo I:	Base legal, ámbito territorial de aplicación, objeto y naturaleza del PGOU.....	Pg.1
Capítulo II:	Ámbito temporal de aplicación: periodo de vigencia, causas de innovación.....	Pg.2
Capítulo III:	Clasificación del suelo.....	Pg.4
Capítulo IV:	Calificación del suelo.....	Pg.6
Capítulo V:	Estructura general del territorio. Sistemas generales.....	Pg.8
Capítulo VI:	Ejecución del planeamiento.....	Pg.9
Capítulo VII:	Interpretación de los documentos.....	Pg.10
Capítulo VIII:	Disposiciones transitorias y derogatorias.....	Pg.11
TITULO II:	REGIMEN GENERAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	Pg.12
Capítulo I:	Régimen jurídico del suelo.....	Pg.12
Capítulo II:	Régimen urbanístico del suelo. Función social de la propiedad.....	Pg.13
TITULO III:	NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.....	Pg.15
Capítulo I:	Criterios generales. Vinculación con otras legislaciones.....	Pg.15
Capítulo II:	Carreteras.....	Pg.16
Capítulo III:	Vías pecuarias.....	Pg.18
Capítulo IV:	Red de energía eléctrica.....	Pg.19
Capítulo V:	Aguas y sus cauces.....	Pg.20
Capítulo VI:	Flora y Fauna.....	Pg.24
Capítulo VII:	Medio Ambiente.....	Pg.25

Capítulo VIII:	Patrimonio Histórico Artístico.....	Pg.28
Capítulo IX:	Actividad Urbanística.....	Pg.32
TITULO IV:	REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE..	Pg.33
Capítulo I:	Definición. Ámbito territorial. Construcciones Permitidas.....	Pg.33
Capítulo II:	Condiciones a respetar por la edificación vinculada a los usos permitidos	Pg.36
Capítulo III:	Núcleo de población. Definición.....	Pg.39
Capítulo IV:	Normativa para el suelo no urbanizable de especial protección de "Vías pecuarias".....	Pg.41
Capítulo V:	Normativa para el suelo no urbanizable de especial protección de "Cauces".....	Pg.43
Capítulo VI:	Normativa para el suelo no urbanizable de especial protección como "Patrimonio histórico-artístico".....	Pg.44
Capítulo VII:	Normativa para el suelo no urbanizable de especial protección como "red ecológica europea natura 2000".....	Pg.45
Capítulo VIII:	Normativa para el suelo no urbanizable de especial protección como "Monte Público".....	Pg.46
Capítulo IX:	Normativa para el suelo no urbanizable de protección como "Infraestructuras viarias".....	Pg.47
Capítulo X:	Normativa para el suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial: Plan de Ordenación de los recursos naturales del "Parque Nacional de Sierra Nevada".....	Pg.48

Capítulo XI:	Normativa para el suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial: Plan de Ordenación de los recursos naturales del “Parque Natural de Sierra Nevada”	Pg.50
Capítulo XII:	Normativa para el suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística: “Plan especial de protección del medio físico de la provincia de Granada (PEPMF)”	Pg.57
TÍTULO V:	REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE.....	Pg.61
Capítulo I:	Ámbito territorial. Régimen urbanístico.....	Pg.61
Capítulo II:	Gestión del suelo urbanizable.....	Pg.65
TÍTULO VI:	REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.....	Pg.66
Capítulo I:	Ámbito de aplicación. Generalidades.....	Pg.66
Capítulo II:	Régimen general del suelo urbano.....	Pg.68
Capítulo III:	Regulación de los usos de los terrenos y Edificaciones.....	Pg.76
Capítulo IV:	Desarrollo del planeamiento en suelo urbano no consolidado. Unidades de Ejecución.....	Pg.79
Capítulo V:	Medidas ambientales.....	Pg.81
TÍTULO VII:	NORMAS Y MEDIDAS AMBIENTALES.....	Pg.85
Capítulo I:	Disposiciones generales.....	Pg.85

TÍTULO VIII:	NORMAS ADMINISTRATIVAS.....	Pg.95
Capítulo I:	Disposiciones generales.....	Pg.95
Capítulo II:	Licencias.....	Pg.96

TITULO I

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

TITULO I

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO I

BASE LEGAL, AMBITO TERRITORIAL DE APLICACION, OBJETO Y NATURALEZA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

ARTICULO 1.1.1.NU.- BASE LEGAL.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Alpujarra de la Sierra tiene como base legal la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; la Ley 13/2.005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo, y la Ley 1/2.006, de 16 de mayo, por la que se modifican las dos anteriores. Así mismo, de forma supletoria y en lo que sea compatible con dicha Ley y otras disposiciones vigentes, se basará en los Reglamentos de Planeamiento (R.P.), de Gestión Urbanística (R.G.U.) y de Disciplina Urbanística (R.D.U.), tal como se dispone en la Disposición Transitoria 9ª de la misma.

Por último, se basará en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo (de carácter estatal).

ARTICULO 1.1.2.NU.- AMBITO DE APLICACION.

El presente Plan General será de aplicación en todo el ámbito territorial ocupado por el Término Municipal de Alpujarra de la Sierra, de la provincia de Granada. Como núcleos urbanos asentados en el mismo se encuentran Mecina Bombarón, Yegen y Golco.

ARTICULO 1.1.3.NU.- OBJETO.

De acuerdo con la L.O.U.A., el presente Plan General regulará el desarrollo urbanístico del Término Municipal de Alpujarra de la Sierra, y tendrá por objeto clasificar el suelo en "urbano", "urbanizable" y "no urbanizable", determinando el ámbito territorial de cada una de las distintas clases y cualidades de suelo; estableciendo la ordenación del suelo urbano, las determinaciones generales en el suelo urbanizable y fijando las normas de protección para el suelo no urbanizable.

ARTICULO 1.1.4.NU.- NATURALEZA.

El Plan General de Ordenación Urbanística (P.G.O.U.) es el instrumento capaz de desarrollar la remisión legal para la concreción de la ordenación urbanística:

- Los Planes Generales de Ordenación Urbanística aparecen regulados en la L.O.U.A., en el marco del título primero, concretamente en su capítulo II que trata de "Los Instrumentos de Planeamiento".
- Los Planes Generales de Ordenación Urbanística se desarrollan dentro de los límites señalados por la L.O.U.A., legitimando la formulación del planeamiento de desarrollo de estos: Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.
- Clasifican y califican suelo, pudiendo prever nuevos desarrollos urbanos, suelos urbanizables y normas de protección para el suelo no urbanizable.
- Se tramitan y aprueban por el procedimiento establecido por la L.O.U.A., en el capítulo IV del título I.

CAPITULO II**ÁMBITO TEMPORAL DE APLICACIÓN: PERÍODO DE VIGENCIA, CAUSAS DE INNOVACIÓN****ARTICULO 1.2.1.NU.- VIGENCIA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Este Plan General entrará en vigor una vez publicada su Aprobación Definitiva en el B.O.P. de Granada, en los términos del articulado de la L.O.U.A., Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local y Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Tendrá vigencia indefinida, o en cualquier caso hasta cuando concurra alguno de los supuestos de innovación citados a continuación.

ARTICULO 1.2.2.NU.- REVISIÓN DEL P.G.O.U.

Sin perjuicio de la vigencia indefinida del presente Plan General en los términos de la L.O.U.A., deberá procederse obligatoriamente a la Revisión del mismo cuando se produzcan alguno de los siguientes supuestos:

- A los ocho años a contar desde la fecha de aprobación definitiva del Plan que se redacta ahora.
- Por alteraciones o variaciones sustanciales de las formas o de los ritmos de desarrollo de la edificación.
- Por concurrencia de otras circunstancias que aconsejen la elección de un modelo territorial distinto al del Plan que se redacta ahora.
- Por un importante desajuste de las previsiones y/o la cualidad de la actividad urbanística, como la alteración global del sistema de espacios libres, cambios generales en la red viaria, cambios en las previsiones especiales de equipamientos generales o supramunicipales, necesidad de clasificación o desclasificación

sustancial de suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, etc.

- Por afección del territorio de una figura de planeamiento de rango superior contradictoria con el contenido de este Plan.

En función del grado de alteración de la estructura urbanística prevista para el territorio municipal en el presente P.G.O.U., la Revisión será total o parcial.

ARTICULO 1.2.3.NU.- MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.

Se podrá modificar el Plan en los términos señalados en la L.O.U.A., siempre que ello no implique la adopción de distintos criterios y objetivos respecto de la estructura general y orgánica del territorio, de los expuestos en éste PGOU.

Por lo tanto, estas modificaciones deberán imprimir un mayor ajuste a la finalidad y criterios de unidad de este PGOU o prever, siempre con carácter puntual, alguna determinación u objetivo no previsto en el mismo. Sí podrán alterar la ordenación pormenorizada prevista en este PGOU.

La iniciativa de estas modificaciones deberá ser promovida por el Ayuntamiento, conteniendo en cualquier caso un estudio comparativo y justificativo de la modificación presentada y su no incidencia en la coherencia del Plan.

ARTICULO 1.2.4.NU.- SEGUIMIENTO Y DESARROLLO DEL P.G.O.U.

Al efecto de materializar las posibles modificaciones o revisiones del Planeamiento que se redacta ahora, y del conjunto de trabajos relacionados con el control, seguimiento, protección y vigilancia, tanto de la actividad como de la legalidad urbanística establecida en el mismo, se recomienda al Ayuntamiento que bianualmente realice un "estudio donde se analice la adecuación de este PGOU y su cumplimiento en relación con aspectos como el crecimiento de los núcleos, la consolidación del suelo planificado, el impacto de nuevas implantaciones en suelo no urbanizable, el cumplimiento de las prioridades establecidas, así como, en definitiva, la evolución del

“modelo territorial propuesto”.

Dicho documento servirá de base al Ayuntamiento para la iniciación de innovaciones del PGOU, si hubiere lugar a ello.

ARTICULO 1.2.5.- APLICACION DE LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA.

Regirán para la totalidad del municipio de Alpujarra de la Sierra las disposiciones siguientes:

1.- De conformidad con la L.O.U.A., la ejecución del presente Plan garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los deberes contenidos en su artículo 51, siendo de destacar los siguientes:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

2.- El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas a que se refiere el artículo 50 de la L.O.U.A, siendo igualmente de destacar las siguientes: derecho a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación.

3.- En Suelo Urbano Consolidado, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de suelo será del 100% del permitido por el planeamiento.

En Suelo Urbano No Consolidado, el aprovechamiento urbanístico

susceptible de apropiación por los titulares de suelo será del 90% del permitido por el planeamiento, debiendo, por tanto, ceder al Ayuntamiento para integrarlo en su patrimonio municipal de suelo, el resto de dicho aprovechamiento y el solar donde materializarlo, totalmente urbanizado.

4.- El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de Suelo Urbanizable será del 90% del aprovechamiento medio del área en que se encuentre.

5.- El contenido urbanístico del derecho de propiedad y el régimen urbanístico de las distintas clases de suelo aplicables en el municipio de Alpujarra de la Sierra es el prevenido en los artículos 48 a 56 de la L.O.U.A..

CAPITULO III

CLASIFICACION DEL SUELO

ARTICULO 1.3.1.NU.- DEFINICION.

Se denomina así a la división en categorías del suelo, según su destino urbanístico y en función de sus características y condiciones.

La clasificación implica la vinculación del suelo a una categoría básica, y que precisa, por tanto, de un desarrollo; ya que por sí solo es insuficiente para regular el proceso de edificación y urbanización.

ARTICULO 1.3.2.NU.- CLASES DE SUELO EN FUNCION DEL REGIMEN URBANISTICO.

A partir de la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística, el territorio comprendido en el término municipal de Alpujarra de la Sierra quedará clasificado en las siguientes categorías de suelo:

- Suelo Urbano (S.U.).
- Suelo Urbanizable (S.U.B.).
- Suelo No Urbanizable (S.N.U.).

ARTICULO 1.3.3.NU.- SUELO URBANO.

Se define como suelo urbano el comprendido expresamente dentro del recinto grafiado como tal en los planos de ordenación del presente Plan (a escala 1:1.000), careciendo de valor legal la referenciación del suelo a escalas menos detalladas, que tendrán únicamente valor indicativo.

Está constituido por aquellos terrenos que disfrutan de las siguientes condiciones:

- Los terrenos que forman parte de un núcleo de población existente

son susceptibles de incorporarse en él en ejecución del plan y cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica (se entiende que son redes o servicios municipales).

- Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
- Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Conforme determina el artículo 45.2 de la L.O.U.A., dentro del suelo urbano, el presente Plan General establece las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado, siendo éstas las que se definen dentro de los recintos grafiados como tales en los planos de ordenación del presente P.G.O.U. (a escala 1:1.000),

ARTICULO 1.3.4.NU.-

En el Suelo Urbano, el Plan General define la ordenación física de forma pormenorizada a través de la delimitación de su perímetro, señalando las operaciones de reforma interior que se estimen necesarias, estableciendo los usos e intensidades correspondientes a cada zona y, en general, señalando los terrenos destinados a :

- Viales y aparcamientos.
- Jardines y parques públicos.
- Espacios de interés público y social, susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.
- Suelo de cesión municipal donde ubicar el aprovechamiento no susceptible de apropiación por los particulares.
- Suelo privado edificable.

ARTICULO 3.3.5.NU.- SUELO URBANIZABLE

Corresponde a aquella parte del terreno municipal, que siendo exterior a la delimitación del suelo urbano, permite y posibilita, por sus características, el proceso de urbanización.

ARTICULO 1.3.6.NU.-

Conforme determina el artículo 47 de la L.O.U.A., en el Suelo Urbanizable, este Plan General determina la sectorización del mismo, por lo que define y delimita las áreas que deberán ser ordenadas mediante Planes Parciales, adjudicándoles unas características y determinaciones generales para su ordenación, urbanización y edificación.

Estos planes parciales se redactarán cumpliendo lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y Reglamento de Planeamiento y su Anexo.

ARTICULO 1.3.7.NU.- SUELO NO URBANIZABLE

Se define como Suelo No Urbanizable a los terrenos comprendidos dentro del término municipal que, por carecer en la actualidad de usos y caracteres urbanos, por su necesidad de protección o por encontrarse en cualquiera de las situaciones previstas en el artículo 46 de la L.O.U.A., debe mantener en potencia su destino actual.

ARTICULO 1.3.8.NU.-

En el Suelo No Urbanizable, el Plan General contiene además de las determinaciones de carácter general, las siguientes:

- Delimitación de las áreas que deben ser objeto de protección especial.
- Definición del concepto de Núcleo de Población.
- Características de los edificios y de las construcciones permitidas, según prevé la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Reglamento de Planeamiento.

CAPITULO IV

CALIFICACION DEL SUELO

ARTICULO 1.4.1.NU.- DEFINICION.

La calificación del suelo consiste en una cualidad de la propia clasificación del mismo. Se trata, por tanto, de un desarrollo o complemento de la clasificación, mediante la asignación de un "uso" y una "intensidad" a un ámbito territorial determinado.

ARTICULO 1.4.2.NU.- FACTORES QUE DETERMINAN LA CALIFICACION: USO E INTENSIDAD.

El "uso" del suelo se define como el modo de utilizar el mismo de acuerdo con lo que se establece en el presente Plan General.

La "intensidad" se define como la cantidad de edificación otorgada al uso que se permite en un ámbito espacial determinado (zona o parcela), y se define por la ocupación, aprovechamiento, alturas, etc.

Estos dos factores, uso e intensidad, se formularán sobre las distintas "zonas" o "parcelas" comprendidas en las distintas categorías de suelo clasificadas en este término municipal, como respuesta al proceso urbanizador alcanzado.

ARTICULO 1.4.3.NU.-

El Plan General de Ordenación Urbanística de Alpujarra de la Sierra comprenderá las zonas que a continuación se enumeran según su clasificación y régimen jurídico:

* En Suelo Urbano:

- Sistema de espacios libres de uso y dominio público; que comprenden el viario, plazas, zonas de estancia, parques y jardines.

- Dotaciones y equipamientos; entre los que cabe señalar los culturales y docentes, sociales, sanitarios, deportivos, recreativos, comerciales, etc.
- Residencial; en general comprenderán casi toda la actividad lucrativa, dividiéndose en zonas según su disposición en el núcleo urbano y sus relaciones, como son zona de casco, de nuevos desarrollos, o en su caso zonas de edificación intensiva o extensiva.
- Turístico; completa la actividad lucrativa, previendo la posibilidad de construcción de edificios de uso hotelero.

* En Suelo Urbanizable:

Como se traduce de su propia definición, al ser una ampliación del suelo urbano, los usos a ubicar en aquel, serán análogos a los de este, si bien, con algunas matizaciones, al poder planificar en conjunto. De esta forma, se prevén dos sectores de suelo urbanizable de usos residencial e industrial respectivamente.

* En Suelo No Urbanizable:

Como ya se expuso anteriormente, en éstas zonas no se permitirá el proceso urbanizador, y por tanto se redactarán normas para su especial protección, según las zonas en que se divida, contemplando lo previsto en planes de ámbito superior.

ARTICULO 1.4.4.NU.- ZONAS.

A los efectos de orientar el proceso de urbanización y de edificación, esta Figura de Planeamiento divide a cada una de las categorías de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable) en zonas, sin perjuicio del destinado a sistemas generales y locales.

Por tanto, las "zonas" están integradas por una extensión de suelo, continua o discontinua, sometida a un régimen uniforme.

Cuando los objetivos urbanísticos lo exijan, la Figura distinguirá subzonas dentro de cada zona, para así establecer una gradación en la edificabilidad.

CAPITULO V

ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO. SISTEMAS GENERALES

ARTICULO 1.5.1.NU.- DEFINICIÓN.

Constituyen los Sistemas Generales los "elementos determinantes del desarrollo urbanístico" que fundamentan la estructura general y organización del territorio; y para los que el presente Plan General prevé la asignación de suelo en la forma y cuantía prevista en la L.O.U.A..

ARTICULO 1.5.2.NU.- FINALIDAD.

Los Sistemas Generales tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la prestación de servicios de interés general y por ello presentan un interés colectivo y son determinantes para asegurar el adecuado desarrollo, funcionamiento y capacidad del medio urbano.

ARTICULO 1.5.3.NU.- CLASIFICACIÓN.

Los sistemas generales regulados y previstos por este Plan General, corresponden a los siguientes, de acuerdo con lo dispuesto en el articulado de la LOUA:

- S.G. de Espacios Libres.
- S.G. de Equipamientos.
- S.G. de Infraestructuras.

ARTICULO 1.5.4.NU.- S.G. DE ESPACIOS LIBRES.

El Sistema General de Espacios Libres comprende los suelos destinados a Zonas Verdes que sean de uso y dominio público. Se destinarán a parques y/o jardines para juegos infantiles o de estancia y se identifican los señalados en los planos O.2 de los distintos núcleos urbanos asentados en el municipio de Alpujarra de la Sierra: Mecina Bombarón, Yegen y Golco.

ARTICULO 1.5.5.NU.- S.G. DE EQUIPAMIENTOS.

El Sistema General de Equipamientos comprende las superficies destinadas a usos públicos y colectivos para uso directo de los ciudadanos. El suelo será de dominio privado o público al igual que su gestión o explotación.

Está integrado fundamentalmente por los equipamientos de ámbito municipal: de usos deportivo, docente, administrativo, religioso, cultural, sanitario, recreativo, infraestructural y cualquier otro asimilable, identificándose los señalados en los planos O.2 de los distintos núcleos urbanos y en el plano territorial O.1 (E).

ARTICULO 1.5.6.NU.- S.G. DE INFRAESTRUCTURAS.

El Sistema General de Infraestructuras está constituido por las superficies o edificios destinados a servicios urbanos diversos tales como abastecimiento, saneamiento, transportes, comunicaciones, etc...

Se identifican los señalados en los planos O.2 y O.1 (E).

CAPITULO VI

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

ARTICULO 1.6.1.NU.- CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DE LAS ACTUACIONES.

En función de su adecuación a las previsiones del presente Plan General, las actuaciones o intervenciones para la ejecución del planeamiento se dividen en:

- Actuaciones directas: serán las autorizadas y previstas por el Plan General, que no requieren el desarrollo o ejecución previa de ningún tipo de figura de planeamiento, actuación aislada, unidad de ejecución, reparcelación, etc.; siendo por tanto, susceptibles de concesión de licencia por reunir las condiciones de idoneidad previstos, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones que en cada caso correspondan.
- Actuaciones programadas: serán aquellas previstas por el Plan que requieren el desarrollo previo de planeamiento o sistema de gestión de suelo y reparto de beneficios y cargas, como sucede en las Unidades de Ejecución. En tanto no se trámite y ejecute el planeamiento no serán susceptibles del otorgamiento de licencia.
- Actuaciones no programadas: serán las no previstas por el Plan pero que pudieran derivarse de su propio desarrollo. No serán objeto de licencia hasta que adquieran la condición de "directas" por haberse redactado y tramitado el planeamiento que las defina, y haberse ejecutado y repartido los beneficios y cargas que de ello se deriven.

CAPITULO VII

INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS

ARTICULO 1.7.1.NU.- GENERALIDADES.

Las regulaciones de cada una de las clases de suelo son de aplicación a través de la concreta determinación resultante de la documentación gráfica y escrita de este documento de Plan General de Ordenación Urbanística de Alpujarra de la Sierra.

ARTICULO 1.7.2.NU.- IMPRECISIONES.

Las condiciones de edificación contenidos en las Normativa Urbanística de este P.G.O.U. se interpretan atendiendo a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos expresados en la Memoria General.

En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad cuando lleve aparejada consigo una mayor dotación para equipamientos comunitarios y zonas libres.

ARTICULO 1.7.3.NU.- ORDEN DE PRELACION DE LOS DOCUMENTOS.

La documentación gráfica y escrita tendrán el mismo valor y alcance jurídicos.

En el caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al documento escrito. Cuando lo sea entre documentos gráficos, al de escala de mayor detalle. Cuando la discrepancia se plantee entre textos escritos, prevalecerá el texto de las Ordenanzas y Normativa Urbanística por este orden, a cualquier otro.

Por otra parte, debido a la generalidad, amplitud y a veces poca precisión de la definición planimétrica del planeamiento que nos ocupa, en caso de errores o claras discrepancias entre lo grafiado-planificado y la

realidad física (pequeñas alteraciones de los límites de zonificaciones, de alineaciones, de propiedades o similar), se posibilitará la adecuación y corrección (siempre que tengan un carácter no sustancial) de lo primero para adecuarlo a lo segundo.

En este sentido se manifiesta el art. 6.2.6.- de esta Normativa Urbanística, cuya filosofía es la de evitar tramitaciones laboriosas en casos claros de errores materiales o discrepancias.

CAPITULO VIII

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS

ARTICULO 1.8.1.NU.- DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

En base a la suspensión de licencias en las zonas, áreas o unidades donde pudiera existir contradicción entre las distintas figuras de planeamiento tramitadas o en tramitación y este PGOU; a la entrada en vigor del mismo, el Ayuntamiento resolverá las solicitudes de licencia suspendidas en su tramitación, atendándose a sus determinaciones.

La denegación total o parcial de las licencias suspendidas dará lugar a la indemnización en consecuencia con los gastos originados y conforme a lo establecido en la LO.U.A.. En el caso en que las licencias estén caducadas no habrá lugar a indemnización alguna, debiéndose observar lo prescrito en éste Plan General para una eventual solicitud de prórroga de las mismas.

ARTICULO 1.8.2.NU.- DISPOSICIONES DEROGATORIAS.

A la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística conforme al artículo 1.1.2.- y art. 1.2.1.- de estas Normativa Urbanística, quedará sin efecto cualquier planeamiento en redacción, por haber quedado todo él revisado por el presente documento. Cualquier actuación urbanística que se pretenda redactar y/o ejecutar deberá ceñirse ya a lo establecido en el presente Plan General.

TITULO II

REGIMEN GENERAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

TITULO II

REGIMEN GENERAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

CAPITULO I

REGIMEN JURIDICO DEL SUELO

suelo, se ejercerán en función de las determinaciones del presente Plan General y de las establecidas en los artículos correspondientes a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y concordantes de los reglamentos de aplicación.

En consecuencia, la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico únicamente podrá producirse en los supuestos del adecuado y total desarrollo del planeamiento y del cumplimiento previo de los deberes y cargas de él derivados y en los plazos establecidos.

ARTICULO 2.1.1.NU.- FACULTADES.

El suelo del término municipal de Alpujarra de la Sierra, incluido en el presente planeamiento, se encuentra afectado por alguna de las clasificaciones de suelo establecidas en el capítulo III del título I de ésta Normativa Urbanística, en función de las cuales queda sometido al régimen establecido con carácter general por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y los Reglamentos de aplicación, para cada clase de suelo.

En todo caso, las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos por la Ley, o en virtud de la misma, por el presente Plan.

Las determinaciones del Plan General, una vez aprobado definitivamente, serán inmediatamente ejecutivas y obligatorias, adaptándose a ellas en los plazos previstos, el uso de los terrenos y edificaciones.

La aprobación implicará igualmente la declaración de utilidad pública de las obras programadas y la necesidad de ocupación de terrenos y edificaciones correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

El régimen de cada clase de suelo, los derechos y deberes de los propietarios y las facultades de intervención en la edificación y usos del

CAPITULO II

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO. FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD

ARTICULO 2.2.1.NU.- DELIMITACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

La regulación legal del contenido del derecho de propiedad se basa en el articulado de la L.O.U.A., de cuyo contenido resulta que:

- Es, según la L.O.U.A. y el P.G.O.U. redactado conforme a ella, como se determinan las utilidades posibles del suelo y, en concreto, el contenido de todas las construcciones y usos de transformación no propiamente constructivos, que sobre dicho suelo puedan hacerse.
- La L.O.U.A. constituye una estructura legal del sistema de usos del suelo, marco que se complementa luego con los Planes formulados y aprobados conforme a dicha ley, que impone a los mismos unos contenidos mínimos y unos estándares materiales a cumplir, así como unos límites a no sobrepasar.
- La técnica empleada para utilizar los usos del suelo, de una manera vinculante, parte siempre de la clasificación del suelo y de su calificación urbanística. Esa clasificación básica del suelo determina todas sus posibilidades de utilización. Como consecuencia del hecho de que la ordenación urbanística de los terrenos define el contenido social de la propiedad sobre tales ordenaciones, no podrá fundamentarse una pretensión de indemnización económica por parte de los propietarios de suelo afectados.

ARTICULO 2.2.2.NU.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

El conjunto de los deberes impuestos a los propietarios de los

terrenos que, en una ordenación urbanística, son incluidos en el Suelo Urbano y que por ello son los que reciben de dicha ordenación un beneficio positivo, están definidos en el artículo 50 de la L.O.U.A., siendo de destacar los siguientes:

- Ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques y jardines y centros de enseñanza, al servicio de la unidad de ejecución correspondiente y que se derivarán de los estándares previstos en la L.O.U.A. y los reglamentos de aplicación.
- Ceder el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.
- Ceder, ya urbanizados, los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento y que será del 10% del aprovechamiento medio, tal y como señala la L.O.U.A..
- Costear íntegramente la urbanización.
- Solicitar la licencia de edificación, previo el ejercicio del cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- Edificar los solares en el plazo señalado por el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados por la L.O.U.A..

Todas estas obligaciones y deberes están compensados por los beneficios del proceso urbanizador y se sirve con los mismos al "fin social" de la propiedad.

En caso de incumplimiento de los deberes que impone la función social de la propiedad, existe la posibilidad de una actuación mediante la figura llamada "expropiación", que aparta al susodicho propietario e intenta buscar otro (físico o jurídico) que lo sustituya, y que esté dispuesto al cumplimiento de la función social desatendida.

Una vez redactados los documentos para el aprovechamiento individual de las parcelas, realizada la distribución equitativa de las cargas, y obtenida la licencia de edificación, el propietario puede apropiarse de los beneficios de su derecho a edificar, aunque en el caso de obras nuevas, demoliciones o modificaciones estructurales, tendrá que atenerse a lo dispuesto en la normativa y ordenanzas vigentes.

ARTICULO 2.2.3.NU.- VALORACIONES DE SUELO.

En lo referente a la aplicación de las reglas de valoración y del momento al que habrán de referirse las mismas, al criterio general de valoración (del suelo no urbanizable, del suelo urbanizable, del suelo urbano,...) y demás aspectos de las valoraciones, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.

ARTICULO 2.2.4.NU.- PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

La delimitación de Unidades de Ejecución (UE) y sectores y su consiguiente aporte de suelo para el municipio, exige, conforme a lo establecido en el artículo 69 de la L.O.U.A. la constitución por parte del Ayuntamiento de un "Registro de Patrimonio Municipal de Suelo" cuyo destino será el establecido en el artículo 75 de la citada Ley, el cual ha sufrido varias modificaciones con el fin de adaptarse a las exigencias urbanísticas actuales.

El fin que se persigue con la constitución de dicho patrimonio es volver al mercado de suelo una vez en manos públicas para incidir en el precio del mismo, recuperar para la comunidad las plusvalías generadas por el proceso urbanizador y encauzar adecuadamente éste. De ahí que estos bienes, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección, o a otros usos de interés social-equipamientos, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

La adquisición de terrenos ha de adecuarse a las disposiciones establecidas por el Plan General y la L.O.U.A., sobre Patrimonio Municipal

de Suelo.

La calificación por el Plan General de "bienes de propios" para destinos que los haga aptos para cumplir finalidades propias de patrimonio municipal de suelo, determina la afectación de dichos bienes a ese patrimonio.

TITULO III

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

TÍTULO III

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO I

CRITERIOS GENERALES. VINCULACIÓN CON OTRAS LEGISLACIONES

ARTICULO 3.1.1.NU.- OBJETIVOS GENERALES.

En el presente capítulo se establecen una serie de criterios que se instrumentarán y concretarán en la "normativa particular" de cada categoría de suelo; con objeto de preservar del proceso de desarrollo urbano o de conservar determinados valores agrícolas, forestales, paisajísticos o culturales que concurren en el territorio.

ARTICULO 3.1.2.NU.- CRITERIOS GENERALES.

Independientemente de las determinaciones de este Plan General, habrán de observarse una serie de connotaciones y normativas sectoriales que nos señalan los aspectos a proteger.

ARTICULO 3.1.3.NU.- PROTECCIÓN DEL TERRITORIO.

En las intervenciones que se produzcan dentro del territorio del término municipal serán determinantes el racional desarrollo y potenciación de los recursos naturales, así como la conservación del medio ambiente.

Con este objetivo se considerarán no idóneas y en consecuencia actuaciones prohibidas todas las que, sin estar contempladas por el presente planeamiento, modifiquen o alteren las condiciones naturales del territorio, su destino y naturaleza, salvo que con la solicitud de licencia se acompañe un estudio de un impacto ambiental que justifique la actuación y la total reversibilidad de sus efectos. Todo ello se tramitará por el procedimiento establecido en las leyes urbanísticas y ambientales

aplicables.

ARTICULO 3.1.4.NU.- PROTECCIÓN DE LOS NÚCLEOS URBANOS.

De la misma forma que en el artículo anterior, los núcleos urbanos existentes serán protegidos, prohibiéndose cualquier intervención que implique una transformación profunda en su estructura o lesione valores específicos de su trama urbana.

Por lo tanto, los Planes Especiales, Estudios de Detalle y proyectos en general que se tramiten para desarrollar éste Plan General tendrán en cuenta lo anterior, justificando razonadamente las soluciones adoptadas.

ARTICULO 3.1.5.NU.- PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Con carácter general será protegida la edificación (como elemento que conforma la imagen urbana), prohibiéndose cualquier intervención que resultase disonante en relación con la edificación y su entorno.

Los propietarios de estas edificaciones deberán mantenerlas en unas condiciones dignas de seguridad, salubridad y ornato, tal y como señala la L.O.U.A..

ARTICULO 3.1.6.NU.- VINCULACIONES CON OTRAS LEGISLACIONES.

La totalidad de las actuaciones que se realicen como desarrollo del presente Plan General estarán supeditadas al cumplimiento de cuantas normativas y legislaciones sectoriales específicas fuesen de aplicación en relación con la protección del medio ambiente, los recursos naturales o la edificación existentes; como son las referentes a: Montes, Minas, Aguas, Carreteras, Defensa Nacional, Protección de Ambiente Atmosférico, Espacios Naturales Protegidos, Protección Ambiental, Patrimonio, Vías Pecuarias, Salud,...

CAPITULO II

CARRETERAS

ARTICULO 3.2.1.NU.- BASE LEGAL.

Para las edificaciones o instalaciones que se pretenden efectuar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes, se cumplirá lo dispuesto en la Ley 8/2.001 de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía, así como cualquier otra normativa que le sea de aplicación.

ARTICULO 3.2.2.NU.- CLASIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN.

En el municipio de Alpujarra de la Sierra se localizan las siguientes carreteras:

- a) perteneciente a la red complementaria, como vía convencional de la red autonómica andaluza (en explotación por la C.O.P.V. de la J.A.):
 - A-4130: De Torvizcón a Laroles.
- b) perteneciente a la red local (en explotación por el Ayuntamiento de Alpujarra de la Sierra):
 - carretera a Golco: de A-4130 a Golco.

ARTICULO 3.2.3.NU.- GENERALIDADES.

Se respetarán las zonas de "dominio público viario", de "servidumbre legal", "de afección" y de "no edificación" respecto a las vías convencionales existentes o previstas en este Término Municipal, como prescribe dicha Ley 8/2.001.

ARTICULO 3.2.4.NU.- DOMINIO PÚBLICO VIARIO.

Son de "dominio público viario" los terrenos ocupados por las carreteras, sus zonas funcionales y las zonas de dominio público adyacente

a ambas.

Se entiende como la "arista exterior de la explanación" a la intersección del talud de desmonte, de terraplén o de los muros de sostenimiento, colindantes con el terreno natural.

ARTICULO 3.2.5.NU.- OBRAS EN DOMINIO PÚBLICO VIARIO.

Solo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público viario de la carretera, previa autorización del organismo administrativo del que dependa, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija; sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

ARTICULO 3.2.6.NU.- ZONAS FUNCIONALES.

Son zonas funcionales de una carretera toda superficie permanentemente afectada al servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio, así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario, y otros fines auxiliares y complementarios.

ARTICULO 3.2.7.NU.- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO ADYACENTE.

La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas de 3 metros de anchura en las vías convencionales (vías existentes en el término municipal de Alpujarra de la Sierra) medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

La zona de dominio público adyacente a las zonas funcionales de las carreteras está formada por una franja de terreno de 8 metros de anchura, medida desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen. Las vías de servicio podrán estar incluidas en la zona de dominio público adyacente.

ARTICULO 3.2.8.NU.- ZONA DE SERVIDUMBRE LEGAL.

La "zona de servidumbre legal" de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente definida en el artículo anterior de este Capítulo y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 8 metros en las vías convencionales, medidos desde las citadas aristas.

ARTICULO 3.2.9.NU.- OBRAS EN ZONA DE SERVIDUMBRE LEGAL.

En la zona de servidumbre legal no podrán realizarse obras ni se permitirán otros usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del organismo administrativo del que dependa la carretera y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

ARTICULO 3.2.10.NU.- ZONA DE AFECCIÓN.

La "zona de afección" de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 m. medidas desde las citadas aristas en vías convencionales.

ARTICULO 3.2.11.NU.- OBRAS EN ZONA DE AFECCIÓN.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obra e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del organismo administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

ARTICULO 3.2.12.NU.- ZONA DE NO EDIFICACION

La "zona de no edificación", desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la

conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de 50 metros en las vías convencionales y de 25 metros en el resto de carreteras de menor importancia, medidas en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Se entiende que la "arista exterior de la calzada" es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

No obstante, en virtud del art. 56.4 de la Ley 8/2.001, excepcionalmente, la Administración podrá aumentar o disminuir la zona de no edificación en determinados tramos de las carreteras.

ARTICULO 3.2.13.NU.- TRAMOS URBANOS Y TRAVESIAS.

Los tramos de las carreteras que discurren por suelo clasificado de urbano en el presente Plan General se considerarán "tramos urbanos"; considerándose "travesía" la parte del tramo urbano en la que existan, al menos en uno de sus márgenes, edificaciones consolidadas como mínimo en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles.

ARTICULO 3.2.14.NU.- AUTORIZACIONES.

El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades en las zonas de servidumbre y de afección de los tramos urbanos y travesías corresponde al Ayuntamiento, salvo cuando no estuviese aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico, que tendrán que recabar informe previo al organismo administrativo del que dependa la carretera.

ARTICULO 3.2.15.NU.- ALINEACIONES.

Con carácter general y sin perjuicio de otras alineaciones existentes, la zona de no edificación prevista anteriormente en el artículo 3.2.12.NU.-, viene definida en los planos de Ordenación del PGOU, y en el título IV (cap. IX) de la Normativa Urbanística del mismo.

CAPITULO III

VÍAS PECUARIAS

ARTICULO 3.3.1.NU.- BASE LEGAL.

Será de aplicación la Ley 3 /1.995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y su Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía (Decreto 155/1998, de 21 de julio), así como cualquier otra normativa que le sea de aplicación.

ARTICULO 3.3.2.NU.- CLASIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN.

La clasificación y denominación de las vías pecuarias incluidas en el municipio de Alpujarra de la Sierra fue realizada mediante dos proyectos de clasificación, por cuanto, cuando se realizaron los mismos, Mecina Bombarón y Yegen eran municipios independientes.

Por parte de Mecina Bombaron, el proyecto de clasificación se aprobó por Orden Ministerial de 21 de marzo de 1972 (BOE 17-4-1972), mientras que por parte de Yegen, el proyecto de clasificación se aprobó por Orden Ministerial de 17 de marzo de 1972 (BOE 18-4-1972).

Las vías pecuarias son las siguientes, sin deslindar hasta el momento:

- Cañada Real del Marquesado (ancho legal 75'22 m).
- Cañada Real de Yegen (ancho legal 75'22 m).
- Cañada Real del Camino de Yegen (ancho legal 75'22 m).
- Vereda de Rambla Seca (ancho legal 20'89 m).

ARTICULO 3.3.3.NU.- DOMINIO PÚBLICO.

Las Vías Pecuarias son de dominio público, quedando prohibida la interrupción y la ocupación definitiva de las mismas. No obstante, de acuerdo con lo establecido en el art. 14 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, la Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar o conceder, en su caso, ocupaciones de carácter temporal, por razones de

interés público, y excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquel.

ARTICULO 3.3.4.NU.- RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Las vías pecuarias serán clasificadas como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

En el título IV, art. 4.4.1.NU.- y siguientes de la Normativa Urbanística de este PGOU se establecen las condiciones para su protección y conservación.

CAPITULO IV

RED DE ENERGIA ELECTRICA

ARTICULO 3.4.1.NU.- BASE LEGAL.

Se cumplirá con lo dispuesto en la siguiente legislación; sin perjuicio de cualquier otra que le fuere de aplicación.

- Ley de 18 de Marzo de 1.966 y Decreto de 20 de Enero de 1.966 sobre Expropiación Forzosa y Servidumbres de Líneas Eléctricas.
- Reglamento de 28 de Noviembre de 1.968 de Alta Tensión.
- Reglamento de Baja Tensión de 20 de Septiembre de 1.973.

Se respetará lo dispuesto en la Ley de 17 de Marzo de 1.976 sobre Expropiaciones Forzosas y Servidumbres de Paso, Líneas, Cables y Haces Hertzianos.

ARTICULO 3.4.2.NU.- PROHIBICIONES.

Queda prohibida la imposición de servidumbres de líneas de alta tensión sobre edificios y patios, centros escolares, campos deportivos, jardines, huertos, anejos de viviendas etc....

ARTICULO 3.4.3.NU.- DISTANCIAS

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios o instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Alta Tensión:

- Edificios y construcciones:
 $d = 3.3 + U/100$ m., con un mínimo de 5 m.
- Bosques, árboles y masa de arbolado:
 $d = 1.5 + U/100$ m., con un mínimo de 2 m.

Siendo "U" la tensión expresada en KV y debiendo respetarse estas distancias mínimas tanto en vertical como en horizontal. A esta distancia se le sumará el efecto de pandeo del cable debido a acción del viento, así como el de elongación debido a las temperaturas; según prescripciones de la normativa de Alta Tensión.

ARTICULO 3.4.4.NU.- TRAZADO.

En el caso de "líneas de alta" con una tensión superior a 20 KV., se preverá la posibilidad de registrar el trazado de la totalidad de la línea, disponiendo de espacios libres bajo estas o servidumbre de inspección de la misma en los terrenos afectados por su proyección vertical.

ARTICULO 3.4.5.NU.- ESTÉTICA.

Las líneas eléctricas se llevarán de la manera más adecuada a la estética de la población y preferentemente mediante canalización subterránea frente a los tendidos aéreos apoyados en postes, castilletes o fachadas.

ARTICULO 3.4.6.NU.- EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERES.

En los edificios declarados o incoados Bien de Interés Cultural así como en los edificios y elementos de interés quedan expresamente prohibidas las fijaciones o grapeados de conductores de las líneas eléctricas por sus fachadas.

CAPITULO V

AGUAS Y SUS CAUCES

ARTICULO 3.5.1.NU.- BASE LEGAL.

Los usos de las aguas se sujetarán a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/ 2.001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y regulación complementaria (estatal), en la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, así como cualquier otra normativa que le fuere de aplicación.

Se observará igualmente, en lo que no se oponga a lo anterior, lo dispuesto en el Real Decreto 849/1.986 de 11 de Abril por la que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, además del Real Decreto 927/1988 de 29 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica.

ARTICULO 3.5.2.NU.- PROHIBICIONES.

Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cual sea el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

ARTICULO 3.5.3.NU.- ZONAS DE AFECCION.

Partiendo de la definición de "cauce natural" de una corriente continua o discontinua, como el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias; de "riberas" como las fajas laterales de los cauces situadas por encima del nivel de aguas bajas; y de "márgenes", como los terrenos que lindan con los cauces; se define una "ZONA DE SERVIDUMBRE" de 5 metros de anchura desde el límite del dominio público hidráulico, para uso público que garantice el paso/recorrido del cauce y que se replanteará reglamentariamente; y una "ZONA DE PROTECCIÓN Y

SEGURIDAD" (policía) de 100 metros de anchura desde los márgenes, en los que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. Esta distancia puede ser modificada por la Agencia Andaluza del Agua en atención a las necesidades específicas de las diferentes zonas (barranqueras, áreas inundables....).

Cualquier actuación dentro de esa zona de policía deberá contar con informe favorable de dicha Agencia Andaluza de Agua.

ARTICULO 3.5.4.NU.- ZONA DE SERVIDUMBRE.

La Zona de Servidumbre (para paso y/o recorrido del cauce) definida anteriormente, tendrá los fines de paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, paso para actividades de pesca fluvial, paso para el salvamento de personas o bienes, y varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional; pudiendo los propietarios de ellas sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del organismo del que dependa la cuenca, en este caso la Agencia Andaluza del Agua.

Se establece una franja de 5 metros de anchura (medida de forma horizontal para cada margen desde el límite del dominio público hidráulico).

ARTICULO 3.5.5.NU.- ZONA DE PROTECCION Y SEGURIDAD. (POLICIA)

En la Zona de Policía quedan sometidos a autorización de la Agencia Andaluza del Agua las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, las construcciones de todo tipo (tengan carácter provisional o definitivo) y cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Esta zona de protección y seguridad de los cursos de agua (zona de policía) queda delimitada por una línea a 100 m. a ambos lados del albeo del cauce, teniendo en cuenta que esta distancia puede ser modificada por la propia Agencia Andaluza del Agua en atención a las necesidades

específicas de las diferentes zonas.

ARTICULO 3.5.6.NU.- ZONAS INUNDABLES.

En las zonas consideradas inundables, determinadas mediante estudios realizados por la Administración Hidrográfica Andaluza, no se podrá realizar ningún tipo de construcción que suponga un obstáculo a la avenida de periodo del retorno de 500 años.

Los usos permitidos serán los de zonas verdes de uso público, pudiendo adscribirse al sistema general municipal.

ARTICULO 3.5.7.NU.- VERTIDOS-RESIDUOS.

Queda prohibido con carácter general:

- Efectuar vertidos de residuos industriales, tanto sólidos, como líquidos y gaseosos que bien de forma directa o indirecta contaminen las aguas, sus cauces o los acuíferos.
- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación o degradación del medio público hidráulico.

ARTICULO 3.5.8.NU.- AGUAS CONTAMINANTES.

Quedan prohibidos los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

ARTICULO 3.5.9.NU.- FOSAS SÉPTICAS.

La construcción de fosas sépticas para saneamiento de edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable solo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio

hidrogeológico, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

ARTICULO 3.5.10.NU.- CONCESIONES.

Cualquier uso que se proyecte en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico debe ser objeto de la correspondiente concesión administrativa por parte de la Agencia Andaluza del Agua.

En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación del consiguiente expediente para la prevención ambiental, en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones.

ARTICULO 3.5.11.NU.- EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

Serán consideradas edificaciones fuera de ordenación aquellas ubicadas en el dominio público hidráulico, en zona de servidumbre o en zona inundable mientras no se realizaren las obras de defensa adecuadas para una avenida de periodo de retorno a 500 años.

ARTÍCULO 3.5.12.NU.- CRITERIOS HIDROLÓGICOS E HIDRÁULICOS.

Las actuaciones en los cauces deberán ser respetuosas con sus riberas y márgenes, así como con las aguas que los recorren, de forma que el medio ambiente hídrico no sea alterado, adoptando medidas que eviten su degradación y procuren su recuperación. En este caso, como se ha reflejado en la Memoria General del PGOU, se prevé la restauración y adecuación de los cauces urbanos que atraviesan los núcleos de Mecina Bombarón y Golco, de acuerdo con los programas que a tal efecto se establezcan con la Consejería de Medio Ambiente.

En los proyectos que incidan sobre zonas afectadas por las actuaciones urbanísticas, deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios de tipo hidrológico e hidráulico:

- Deberá dejarse en su estado natural, libre de cualquier cerramiento o muro en una franja de 5 metros contados desde el límite del dominio público hidráulico, - el cual se estima que sensiblemente coincide con la zona ocupada por la avenida de periodo de retorno 10 años, de la cual se han obtenido sus límites en el estudio hidrológico-hidráulico del PGOU -. Esta franja de 5 metros es la Zona de Servidumbre indicada en la Ley de Aguas, y deberá dejarse libre para el tránsito. No obstante, en dicha franja sí podrán disponerse, caminos, zonas verdes, etc... Se recomienda su utilización como zona verde, dejando una franja ajardinada que contenga el cauce en su estado natural, de acuerdo con las directrices establecidas en la Directiva Marco, que proponen integrar el río en su estado natural dentro del casco urbano.
- Cualquier edificación destinada a vivienda deberá tener su planta inferior situada a una cota mínima de 0'5 m. por encima de la cota alcanzada por las aguas en ese punto para la avenida de periodo de retorno 500 años.
- En general, deberán respetarse las indicaciones establecidas en el "Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces" (Decreto 189/2.002 de 2 de junio de la Junta de Andalucía), que en su artículo 14 establece las siguientes indicaciones:
 - 1a) En los terrenos inundables de periodo de retorno 50 años no se permitirá edificación o instalaciones alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.
 - 1b) En los terrenos inundables de periodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada,

contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0'5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente.

Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de periodo de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0'5 metros por segundo, se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de periodo de retorno es mayor a 0'2.

- 1c) En los terrenos inundables de periodo de retorno entre 100 y 500 años no se permitirán las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.
 - 2) Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.
Por ello, en caso de realizar alguna actuación dentro de la zona ocupada por la avenida de periodo de retorno 500 años, y se está en alguno de los casos anteriores, deberá realizarse un Estudio hidrológico-hidráulico en la zona afectada con los datos para las avenidas de periodos de retorno 50 y 100 años.
- Deberán evitarse los encauzamientos, que tan solo se autorizarán en casos justificados. En el supuesto de proyectarse encauzamientos y puentes, deberán seguirse los siguientes criterios:

- Normalmente no se aceptará embovedar los arroyos en una longitud importante, aunque sí la realización de los pasos transversales que sean necesarios, mediante puentes de sección libre adecuada, o en caso de caminos, pequeños vados mediante badenes.
- En el caso de proyectarse un encauzamiento con tuberías de sección circular, el diámetro mínimo para longitudes superiores de 15 m. será de 1'80 m. En el caso de proyectarse otro tipo de secciones, se deberá de tener en cuenta que éstas sean visitables, por lo que la altura mínima deberá ser de 2,0 a 2,20 m. y 2,50 a 3,00m. de anchura o superiores a éstas.
- El calado debe ser como máximo el 80 % de la altura de sección proyectada.
- En obras de fábrica deberá respetarse un resguardo mínimo de 0,5 m.
- La velocidad nunca deberá ser superior a los 6 m/s, por razones de erosión. Con carácter general, teniendo en cuenta la gran cantidad de materiales que transportan las aguas en las avenidas, la velocidad media de la corriente suele quedar por debajo de la velocidad crítica.
- Para todas las conducciones cerradas se deberá cumplir:
 - Se deberá de calcular las sobre elevaciones en las curvas.
 - Se incluirán pozos de registro cada 50 mm y en los cambio de dirección.
 - Nunca deben entrar en carga.

Terrenos inundables:

En la planimetría del PGOU, planos O.1(C) y O.3 se reflejan las líneas de avenida para periodos de 10 años (sensiblemente coincidente con el dominio público hidráulico) y de 500 años; según las conclusiones del Estudio Hidrológico-Hidráulico del PGOU.

Planeamiento de desarrollo:

Los planeamientos de desarrollo deberán incorporar las limitaciones de uso en las zonas inundables previstas por las normativas legales existentes al efecto. Los Proyectos de Urbanización deberán definir las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante las fases de ejecución de obras para asegurar la evacuación ordenada de las aguas pluviales que pudieran producirse, así como la retención de los materiales sueltos erosionados en las zonas de obra y que no cuenten con suficiente consolidación.

CAPITULO VI

FLORA Y FAUNA

ARTICULO 3.6.1.NU.- BASE LEGAL.

Además de las determinaciones contenidas en este capítulo, será de aplicación la siguiente legislación sin perjuicio de cualquier otra que le fuere de aplicación.

- Ley de Pesca Fluvial de 20 de Febrero de 1.942.
- Decreto 13-5-1.953 sobre cauces protegidos o por su interés piscícola.
- Decreto 15-1-1.954 (en desarrollo del art. 13 de la Ley de Pesca).
- Ley de Montes de 8 de Junio de 1.957 y Reglamento de 22 de Febrero de 1.962.
- Decretos de 19 de Agosto de 1.967, de 19 de Enero de 1.967 y de 15 de Junio de 1.972 sobre cultivos agrícolas de montes.
- Ley de Caza de 4 de Abril de 1.970.
- Ley de Incendios Forestales de 5 de Diciembre de 1.972.
- Ley de Fomento de la Producción Forestal de 4 de Enero de 1.977.
- Reglamento de la Ley de Producción Forestal; Decreto 1279/1.978, de 2 de Mayo.
- Real Decreto 3181/ 1.980 de 30 de Diciembre sobre determinadas especies de fauna silvestre.
- Ley de 7 de Enero de 1.983 sobre hierbas, pastos y rastrojeros.
- Ley 4/89, de 27 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Real Decreto 1095/ 89, de 8 de Septiembre, por el que se declaran las especies de caza y pesca y se establecen normas para su protección.
- Real Decreto 1118/89, de 15 de Septiembre, por el que se determinan las especies objeto de caza y pesca comercializables y se dictan normas para su respeto.
- Real Decreto 439/1.990, de 30 de Marzo, por el que se regula el

Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

- Decreto 194/1.990, de 19 de Junio, por el que se establecen normas de protección de Avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados.
- Ley 2/92, de 15 Junio, Forestal de Andalucía.
- Directiva Habitat.

ARTICULO 3.6.2.NU.- TALA DE ARBOLADO.

La tala de árboles estará sujeta al requisito de obtención de Licencia Urbanística, quedando prohibidas todas aquellas prácticas que lleven aparejadas la degradación de riberas y cauces.

Se considerarán especialmente protegidas las masas forestales en las que la densidad del arbolado supere el 60% de la superficie, quedando prohibida en ellas la ocupación por la edificación.

ARTICULO 3.6.3.NU.- CERCADOS.

Las instalaciones de cercados permanentes en fincas agrícolas, ganaderas, forestales o de otro tipo estará sujeta a la concesión de licencia urbanística. Esta no podrá ser concedida cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

- Que la apertura de las mallas inferiores impidan el paso libre de animales como el conejo o la liebre, haciendo salvedad en aquellos casos en que se pretende proteger huertas y regadíos.
- Que disponga instalaciones para su electrificación.

Para la instalación de tendidos eléctricos será requisito imprescindible la disposición de dispositivos en torres o torretas cuyo objeto sea el de impedir la eventual electrocución de aves.

CAPITULO VII**MEDIO AMBIENTE****ARTICULO 3.7.1.NU.- BASE LEGAL.**

Además de las determinaciones contenidas en este capítulo y de las específicas señaladas para cada categoría de suelo en todo el territorio municipal, será de aplicación la siguiente legislación; sin perjuicio de cualquier otra que le fuere de aplicación.

- Ley 38/72 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico de 22 de Diciembre de 1.972.
- Decreto 833/1.975 de 6 de Febrero en desarrollo de la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.
- Decreto 2204/1.975 sobre características, calidades y condiciones de empleo de carburantes y combustibles.
- Ley 42/75 de recogida y tratamiento de los desechos de residuos sólidos urbanos, de 19 de Noviembre de 1.975.
- Orden de 18 de Enero de 1.976, del Ministerio de Industria, sobre prevención y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera.
- Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la provincia de Granada.
- Ley 14/ 1.986 de 25 de Abril, General de Sanidad, artículos 42.3 a), b), c).
- R.D. 1163/1.986 de 13 de Junio por el que se modifica la Ley 42/ 1.975 sobre desechos y residuos sólidos urbanos (B.O.E. número 149 de 23 de Junio).
- Ley 20/1.986 de 14 de Mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Real Decreto 833/1.988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la anterior Ley.
- Ley 4/1.989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Ley 2/1.989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de

Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

- Ley 7/2.007, de Gestión Integral de Calidad Ambiental.
- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.
- Decreto 153/96, de 30 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Decreto 297/95, de 19 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Decreto 283/95 de 21 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Decreto 74/96, de 20 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire de la Comunidad Autónoma Andaluza y Orden de 23 de Febrero de 1.996 que lo desarrolla.

ARTICULO 3.7.2.NU.- UTILIZACIÓN RACIONAL.

El Ayuntamiento velará por la utilización racional de todos los recursos naturales con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

ARTICULO 3.7.3.NU.- INDUSTRIAS FABRILES.

Las industrias fabriles que deban ser consideradas como peligrosas o insalubres sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia mínima de 1.000 m. del límite del núcleo más próximo de población agrupada, sin perjuicio de la distancia que se establezca en el estudio de prevención ambiental que posibilite dicha instalación industrial.

ARTICULO 3.7.4.NU.- ELEMENTOS CORRECTORES.

Para la concesión de licencias y en todo caso para el funcionamiento de actividades habrá de tenerse en cuenta que las

chimeneas, vehículos y demás actividades que pueden producir humos, polvo o ruidos deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

ARTICULO 3.7.5.NU.- ACTIVIDADES DE ALMACENAJE.

Las actividades cuyo objeto sea almacenar o expender mercancías de fácil descomposición (pescaderías, carnicerías o similares) deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas de forma que no se produzcan malos olores y que quede a salvo la salubridad pública.

ARTICULO 3.7.6.NU.- VIBRACIONES.

En los comercios, pequeños talleres artesanales y locales públicos en general, con el fin de evitar vibraciones y ruidos molestos, no podrán instalarse motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin la expresa autorización que señalará las medidas correctoras pertinentes.

ARTICULO 3.7.7.NU.- ADAPTACIÓN AL AMBIENTE CIRCUNDANTE.

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

- Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
- En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos limite el campo visual para

contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

- En consecuencia, no se autorizarán las construcciones cuyas cubiertas pudieran producir reflejo de sol, tengan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones, como es el caso de chapas galvanizadas o de fibrocemento, salvo en suelos industriales. Por lo tanto, en el suelo urbano residencial, solo se autorizarán las construcciones cuyas cubiertas estén ejecutadas con teja o terrazas soladas.
- Las naves y demás edificaciones industriales en cualquier tipo de suelo no urbanizable se rodearán necesariamente de hileras de árboles de modo que su forma o aspecto exterior no sea distorsionante con el paisaje rural del municipio.

ARTICULO 3.7.8.NU.- ANUNCIOS Y CARTELES.

- En las travesías de la población podrán autorizarse anuncios que por su tamaño, tipo de letra o situación puedan ser leídos únicamente por los peatones. Se permitirán anuncios adosados a los edificios cuando informen sobre las actividades que se desarrollan en los mismos.
- No se permitirán los anuncios pintados directamente sobre las rocas, taludes, faldas de montaña,..., y en general los carteles que atenten contra la naturaleza y el paisaje.
- En la colocación de imágenes y símbolos en la cumbre de las montañas se cuidará además del valor artístico intrínseco, la composición paisajística, no autorizándose la colocación de aquellos cuyas dimensiones y forma no guarden proporción con los pedestales naturales que los sustenten y siempre que no rompan el entorno.

- No se permitirá su colocación sobre cerros, peñones o zonas de especial valor paisajístico y que constituyen lugares característicos, típicos y tradicionales del municipio.

ARTICULO 3.7.9.NU.- ZONAS FORESTALES.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Sección 3ª del Capítulo I del Título III del Decreto 247/2001, todas las actuaciones (urbanizaciones, instalaciones industriales o edificaciones en general a ubicar) en terreno forestal o dentro de la zona de influencia forestal (o que limiten con estos terrenos, aunque estén implantados en otro tipo de suelos), están obligados a lo siguiente:

- Mantener una faja de seguridad de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea. Se pueden mantener formaciones arbustivas cuando la separación entre arbustos sea al menos de 3 m. Se pueden mantener formaciones arbóreas siempre que la distancia mínima entre los árboles sea de 6 m., que no haya continuidad horizontal entre copas, y que estén podados hasta una altura mínima de 2'5 m.
- Mantener limpios de vegetación los viales, tanto los de acceso como los interiores, y las cunetas. Deberá existir una faja limpia de 1 m. de ancho desde el borde del vial, libre de vegetación arbustiva, matorral o vegetación herbácea o seca. Podrán existir árboles, siempre y cuando no haya continuidad horizontal entre las copas.

Para ello, en los casos en que los límites de los suelos urbanizables estén dentro de zona de influencia forestal, deberá recogerse en los planos del planeamiento de desarrollo, una línea que represente la referida faja de 15 metros. Además, la Normativa exigirá, para aquellas actuaciones, promociones o reformas en las que sea obligatoria dicha faja, que se recoja expresamente en la licencia de inicio de la obra, que de forma previa al comienzo de los trabajos de construcción debe estar realizada la faja de seguridad. En el caso de que los terrenos donde radique la faja de seguridad no sean propiedad del promotor de la actuación de que se trate, deberá existir una servidumbre sobre este terreno, de forma previa a la autorización

de inicio de las obras, que permita su construcción y mantenimiento posterior.

Cualquier promotor de una edificación, instalación industrial o urbanización ubicada en Zona de Peligro deberá presentar en el Ayuntamiento un Plan de Autoprotección que establezca las medidas y actuaciones necesarias para la lucha contra los incendios forestales, para que a su vez sea integrado en el Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales.

CAPITULO VIII

PATRIMONIO HISTORICO ARTISTICO

SECCIÓN I: CONDICIONES GENERALES.

ARTICULO 3.8.1.NU.- BASE LEGAL.

Sin perjuicio de las disposiciones particulares establecidas en el presente Plan General y de forma concreta en el catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, será de aplicación lo dispuesto en la legislación general aplicable y en particular las siguientes; sin perjuicio de cualquier otra que le fuere de aplicación.

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico- Artístico Español. Disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico-Artístico Español, referente a la vigilancia y conservación de escudos, emblemas, cruces de término y rollos de justicia.
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 4/1993, de 26 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa referida al Patrimonio Histórico de Andalucía, en lo que no se oponga a la referida Ley 14/2007.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en lo que no se oponga a la referida Ley 14/2007.
- Decreto 168/2003, de 15 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, en lo que no se oponga a la referida Ley 14/2007.

ARTICULO 3.8.2.NU.- COOPERACIÓN MUNICIPAL.

El Ayuntamiento garantizará el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de cada municipio y de los bienes que lo

integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su totalidad. A tal efecto, el Ayuntamiento cooperará con los organismos competentes en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico-Artístico comprendido en el término municipal, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción.

Así mismo, notificará a la administración competente cualquier amenaza, daño o perturbación de su función social que tales bienes sufran.

ARTICULO 3.8.3.NU.- PATRIMONIO INMUEBLE.

En los bienes inmuebles declarados o incoados Bien de Interés Cultural y en los inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenecientes sin autorización expresa del organismo cultural competente. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y cualquier clase de antenas y conductores en las fachadas y cubiertas en los monumentos declarados de interés cultural. Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles a que hace referencia este artículo o perturbe su contemplación.

ARTICULO 3.8.4.NU.- RUINAS.

La consejería competente en materia de patrimonio histórico deberá ser notificada de la apertura y resolución de los expedientes de ruina que se refieran a bienes afectados por la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, la cual podrá constituirse en parte interesada en cualquier expediente de ruina que pueda afectar directa o indirectamente al Patrimonio Histórico.

La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de inmuebles catalogados.

En el supuesto de que la situación de ruina lleve aparejado peligro

inminente de daños a las personas, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá adoptar las medidas necesarias para evitar dichos daños, previa obtención de la autorización prevista legalmente. Las medidas que se adopten no podrán incluir mas demoliciones que las estrictamente necesarias y se atenderán a los términos previstos en la citada autorización.

ARTICULO 3.8.5.NU.- DEMOLICIONES.

No procederá la demolición de inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, aunque podrán admitirse, excepcionalmente, demoliciones derivadas de la ejecución de proyectos de conservación, que exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Igualmente, las demoliciones que afecten a inmuebles integrantes del entorno de Bienes de Interés Cultural exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

ARTICULO 3.8.6.NU.- PATRIMONIO MUEBLE.

Los bienes muebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico como Bien de Interés Cultural no podrán ser sometidos a tratamiento alguno sin autorización expresa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Los bienes muebles incluidos de forma expresa en la inscripción de un inmueble como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, son inseparables del inmueble del que forman parte y, por tanto, su transmisión o enajenación sólo podrá realizarse conjuntamente con el mismo inmueble, salvo autorización expresa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Las personas propietarias, titulares de derechos o simples poseedoras de bienes inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, además de las obligaciones establecidas en otros preceptos, deberán, antes de efectuar cualquier cambio de ubicación de dichos bienes, notificarlo a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Se exceptúa de esta obligación el cambio de ubicación dentro del mismo inmueble en el que se encuentre el bien.

ARTÍCULO 3.8.7.NU.- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

La aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas. En ningún caso se podrá proceder, sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración (artículo 50.1 de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía).

ARTÍCULO 3.8.8.NU.- PATRIMONIO ETNOLÓGICO.

Los bienes integrantes del Patrimonio Etnológico Andaluz (parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculadas a formas de vida, cultural, actividades y modos de producción propios de la comunidad de Andalucía) deberán ser conservados.

La inscripción de una actividad de interés etnológico en el catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz podrá incluir la protección de un ámbito territorial vinculado a su desarrollo, y de los bienes muebles que se le asocien.

Las intervenciones en el ámbito territorial vinculado a una actividad inscrita se someterán al régimen de autorizaciones que les corresponda, en función de la clase de inscripción que se realice.

SECCIÓN II: NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

ARTÍCULO 3.8.9.NU.- PROTECCIÓN DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

En los yacimientos conocidos, recogidos en el catálogo del PGOU, se establecen las siguientes cautelas arqueológicas con carácter previo a cualquier remoción del terreno:

- prospección arqueológica superficial, y en casos justificados, prospección geofísica.
- documentación de elementos emergentes.
- sondeos arqueológicos valorativos en función de los resultados obtenidos previamente.

De todo ello resultará una propuesta de protección específica de cada uno de los yacimientos, y se establecerá, de un lado, la posibilidad o no de desarrollar parte de los mismos desde el punto de vista urbanístico, y de otro, las áreas y elementos a proteger y de qué forma.

Tanto los tipos de intervención como los procedimientos a utilizar para ello se atenderán a lo previsto en el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de junio), debiendo contar con la previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

ARTÍCULO 3.8.10.NU.- RELACIÓN CON EL ENTORNO.

Las nuevas edificaciones deberán respetar, en general, las características de las edificaciones del entorno donde se ubiquen; y de forma concreta y según las normas que en este capítulo se especifican, si existen elementos catalogados de interés histórico-artístico en el mismo. En estos casos, el Ayuntamiento podrá exigir, en la tramitación de proyectos de edificaciones, soluciones correctoras del impacto que éstas pudieran originar en el entorno inmediato.

ARTÍCULO 3.8.11.NU.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

En todas las actuaciones (Mejora, Reforma y Obra Nueva) deberá plasmarse la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con objeto de no desvirtuar los elementos originales y auténticos.

En las obras de Reforma (Rehabilitación y Renovación) se recuperarán los elementos y materiales que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura que significa y valora a

dicha construcción. La incorporación de nuevos materiales deberá hacerse de forma acorde con los que permanecen.

Cuando la actuación tenga por objeto o incluya la fachada se tenderá a mantener el carácter primitivo de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico de la edificación de que se trate.

ARTÍCULO 3.8.12.NU.- TIPOLOGÍA DE LOS ELEMENTOS DE INTERÉS.

En función de las características de los bienes a proteger y a los efectos de su regulación, el presente Plan diferencia entre los siguientes tipos básicos, recogidos en el Catálogo:

- “edificaciones”: edificios de interés histórico, artístico, cultural o social. Se incluyen los correspondientes a la arquitectura defensiva.
- “infraestructuras”: elementos que poseen un relevante valor histórico, artístico y/o cultural, y que desempeñan o han desempeñado una determinada y notable función en su entorno.
- “elementos de interés etnológico”: elementos, materiales o no, que forman parte del acervo cultural de la región, y que contribuyen a configurar la identidad propia de los habitantes de la zona.
- “yacimientos arqueológicos”: espacios claramente delimitados en los que se haya comprobado la existencia de restos arqueológicos de interés relevante (inventariados por la Consejería de Cultura).
- “espacios de interés”: espacios libres localizados tanto en el medio urbano como en el medio rural, configurados como áreas naturales, áreas de recreo, áreas de ocio, jardines, etc., que comparten un interés relevante para el término municipal por sus

características paisajísticas, naturales, geológicas, tipológicas, formales, históricas, de localización, etc.

ARTÍCULO 3.8.13.NU.- AUTORIZACIONES.

Será obligatoria la obtención de autorización por parte de la Consejería competente en materia de patrimonio, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bienes de Interés Cultural o su entorno, así como en los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

ARTÍCULO 3.8.14.NU.- CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

Partiendo de la normativa de protección y de los demás aspectos establecidos en éste capítulo, en documento separado, aunque formando parte integrante del PGOU de Alpujarra de la Sierra, se incluye el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, constando de memoria descriptiva y justificativa del proceso de selección de los elementos a proteger así como de ficha de cada uno de ellos.

CAPITULO IX

ACTIVIDAD URBANÍSTICA

ARTICULO 3.9.1.NU.- ESTÉTICA Y PAISAJE.

La composición estética de las edificaciones habrá de adaptarse al ambiente circundante (urbano o rural) en que hubieran de situarse; quedando prohibidas las formas, composiciones volumétricas y materiales que puedan ocasionar distorsiones.

Igualmente, y respecto al paisaje, se evitará la construcción de muros de altura superior a 3'00 metros, debiendo establecer escalonamientos para alturas superiores.

ARTÍCULO 3.9.2.NU.- CONDICIONES GEOTÉCNICAS.

En general y para todos los terrenos edificables de este término municipal, habrá que tener en cuenta las condiciones y características geológicas y geotécnicas del subsuelo a la hora de efectuar el cálculo y ejecución de las cimentaciones de los edificios y justificarlo en la memoria del proyecto correspondiente.

ARTÍCULO 3.9.3.NU.- CAUCES Y BARRANCOS.

La ejecución de cualquier edificación que se ubique en la franja de 100 m de policía de cauce, necesitará informe favorable de la Agencia Andaluza del Agua. Se exceptúan las situadas en suelo urbano, las cuales se registrarán por lo establecido en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

ARTÍCULO 3.9.4.NU.- TELECOMUNICACIONES.

Respecto a las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, a las restricciones a las emisiones radioeléctricas y a las medidas de protección sanitaria; se respetará lo especificado en el Reglamento que establece dichas condiciones, aprobado por Real Decreto

1066/2001 de 28 de septiembre.

ARTÍCULO 3.9.5.NU.- CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

Respecto a las condiciones a respetar en evitación de la contaminación acústica se respetará lo establecido en el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía aprobado por Real Decreto 326/2003 de 25 de noviembre.

ARTÍCULO 3.9.6.NU.- CONTAMINACIÓN LUMÍNICA.

Respecto a las condiciones a respetar para evitar la contaminación lumínica, se respetará lo establecido en la Ley 7/2002, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

ARTÍCULO 3.9.7.NU.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

En los edificios que queden fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

A estos efectos se consideran obras de consolidación aquellas que afecten a refuerzos de elementos como cimientos, pilares, muros resistentes, jácnas y forjados.

ARTÍCULO 3.9.8.NU.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

Los proyectos que se redacten como desarrollo de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas de este PGOU, deberán justificar claramente el cumplimiento de los criterios expuestos en las secciones correspondientes de unas y otras, debiendo presentar el estado actual del terreno a edificar (en cuanto a rasantes, edificios colindantes, servicios urbanos, etc..) tal que haga posible la comprobación de los parámetros oportunos previo a la concesión de licencia.

TITULO IV

REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

TÍTULO IV

REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

DEFINICIÓN. ÁMBITO TERRITORIAL. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS.

ARTICULO 4.1.1.NU.- DEFINICIÓN.

De acuerdo con la legislación urbanística de aplicación, constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos a los que se les quiera otorgar algún tipo de protección, según se especifica en el artículo siguiente.

ARTICULO 4.1.2.NU.- CATEGORÍAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Sobre el Suelo No Urbanizable del municipio de Alpujarra de la Sierra, debido a la importancia y en función de sus valores agrícolas, forestales, ganaderos, paisajísticos, históricos, culturales, naturales, etc., para la defensa de la fauna, la flora y el equilibrio ecológico; y al objeto de evitar acciones que impliquen modos de utilización del medio que ocasionen situaciones irreversibles; se delimitarán zonas o categorías de protección y de especial protección.

En base a lo anterior, se han incluido en esta clase de suelo, del municipio de Alpujarra de la Sierra, los terrenos que cumplan lo siguiente: (según establece el artículo 46.1 LOUA)

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

- b) Estar 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.
- c) Ser 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 naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
- d) Considerarse necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de las infraestructuras.

De este modo, se han establecido distintas categorías dependiendo de su significación y grado de protección, encontrándose delimitadas en los planos "O.1", a escala 1/10.000, de este P.G.O.U.; teniendo en cuenta, en caso de discrepancia y por estar delimitados a escala de mayor detalle, la preponderancia en los límites de los suelos urbanos y urbanizables sobre los del suelo no urbanizable.

A) SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA:

- A-1) Vías pecuarias. (cap. IV)
- A-2) Cauces. (cap. V)
- A-3) Patrimonio histórico-artístico. (cap. VI)
- A-4) Red Ecológica Europea "Natura 2000". (cap VII)
- A-5) Monte público. (cap. VIII)
- A-6) Infraestructuras viarias. (cap.IX).

B) SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL:

B-1) Parque Nacional de Sierra Nevada. (cap. X).

B-2) Parque Natural de Sierra Nevada. (cap. XI).

B-3) Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada. (cap XII).

ARTICULO 4.1.3.NU.- INCIDENCIA DE OTRAS LEGISLACIONES CONCURRENCIA.

Las actuaciones que se pretendan desarrollar en cualquier zona, área o ámbito incluido en el Suelo No Urbanizable tendrán que cumplir, de forma concurrente, la normativa urbanística a aplicar para cada una de ellas prevista en los capítulos siguientes, además de la normativa sectorial correspondiente, debido a la incidencia de otras legislaciones.

ARTICULO 4.1.4.NU.- EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Las viviendas y edificaciones existentes diseminadas en el suelo no urbanizable y que fueron autorizadas en su día (cortijos, construcciones o instalaciones singulares,...), se contemplan dentro del ordenamiento urbanístico municipal mientras mantengan los usos y características para los que fueron autorizados, no admitiéndose cambio o alteración que no cumpla la normativa establecida en este P.G.O.U.

El resto de edificaciones que no demostraren su autorización expresa y no fueran legalizables, aunque estuvieran patrimonializadas por su propietario, se considerarán “fuera de ordenación”, aplicándosele la normativa correspondiente. (art. 3.9.7.NU.-)

En cualquier caso, la posible legalización de construcciones existentes, capaces de asumirlo por destinarse a usos compatibles con el presente PGOU aunque no cumplieren el resto de condiciones urbanísticas previstas por el mismo, deberán llevar aparejada la correspondiente incorporación de medidas ambientales (depuración de aguas residuales, eliminación de residuos y demás condicionantes ambientales contenidos en

el Informe de Valoración Ambiental y en el Estudio de Impacto Ambiental). En este caso se deberá tramitar un Plan Especial que justifique la legalización del inmueble de que se trate.

ARTICULO 4.1.5.NU- LEVANTAMIENTO DE CERCAS.

Sea cual fuere la categoría de Suelo No Urbanizable, al objeto de compatibilizar el derecho de los propietarios a cercar su parcela con el derecho general de la colectividad a gozar del paisaje, del medio ambiente rural y de la panorámica de las bellezas naturales, se establece en esta ordenanza el derecho de cercar propiedades, sea cual fuere su extensión, siempre que como medida de protección coherente con la legislación urbanística se ajusten a las siguientes normas:

- 1.- Podrán colocarse postes de madera, metálicos o de hormigón.
- 2.- Que los vanos entre postes se solucionen con malla simple torsión o similar, de forma que resulten transparentes.
- 3.- Sólo se permitirán barreras visuales cuando estas sean vegetales.

RESTRICCIONES:

Referente a los barrancos, quedan prohibidas dichas cercas en la zona de dominio público hidráulico (línea de deslinde en caso de existir, o línea de máximas crecidas ordinarias de los diez últimos años) y en los 5 metros de servidumbre, medidos a partir del dominio público hidráulico.

En lo referente a carreteras, quedan prohibidas en los 8 metros que a ambos márgenes, se establecen como zona de servidumbre legal.

En lo referente a caminos y vías pecuarias, quedan prohibidas en 1'00 m medido desde ambos márgenes, siempre que desde el eje actual se sitúen a más de 3'00 metros.

ARTICULO 4.1.6.NU.- ALBERCAS.

Se podrán ejecutar albercas para el riego de los cultivos previendo su volumen en función de las dimensiones de la finca cultivada.

Se separarán al menos 3 metros de cualquier lindero de la finca y no menos de 5 m de los márgenes de caminos.

ARTICULO 4.1.7.NU.- USOS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA.

Los usos permitidos y prohibidos en cada una de las categorías de suelo no urbanizable se encuentran en el capítulo correspondiente a cada una de ellas (capítulo IV al XIII).

Las condiciones específicas (del tipo urbanístico, estético, ambiental, etc) de la edificación vinculada a los usos permitidos se encuentran explicitadas en los capítulos II y III siguientes.

ARTÍCULO 4.1.8.NU.- PRESTACIÓN COMPENSATORIA.

En aquellas áreas de suelo no urbanizable que el PGOU otorgue la posibilidad de llevar a cabo actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, éstos podrán materializarse en las condiciones establecidas por el artículo 52 de la LOUA y por el presente PGOU. En tales supuestos el promotor de la actuación vendrá obligado a la tramitación de un Proyecto de Actuación o Plan Especial, según los casos, así como al pago de la “prestación compensatoria” a que se refiere el aludido art. 52 de la LOUA, la cual queda fijada para el municipio de Alpujarra de la Sierra en un máximo del 10% del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva, excluido el correspondiente a maquinaria y equipos.

Igualmente, se deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del 10% del importe total de la inversión especificada en el párrafo anterior, con el fin de cubrir los gastos que pudieran derivarse de posibles incumplimientos e infracciones, así como de los resultantes de las labores de restitución de los terrenos, por si se diera el caso.

ARTÍCULO 4.1.9.NU.- ÁMBITOS NECESITADOS DE OBRAS DE MEJORA.

Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se podrán destinar a la ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o al fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo dispuesto en este PGOU e instrumentos de ordenación urbanística que lo desarrollen, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de ámbitos (espacios naturales, bienes inmuebles del patrimonio cultural o dotaciones) necesitados de este tipo de actuaciones.

En el plano O.1.(C) del PGOU se señalan dichas actuaciones; a las que se añadiría de forma genérica, la red de caminos municipales.

1. Castillo de Yegen.
2. Castillo de Golco.
3. Era Nueva de Yegen.
4. Puente del río Mecina.
5. Cañada Real del Marquesado.
6. Cañada Real de Yegen.
7. Cañada Real del Camino de Yegen.
8. Vereda de Rambla Seca.

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier otra entidad o persona física o jurídica, concretará el tipo y la ubicación exacta de la actuación a realizar según las necesidades municipales, aportando la documentación necesaria para la completa definición de la misma. Dicha documentación, así como el procedimiento para su tramitación y desarrollo, dependerá del tipo de actuación y se regirá por lo establecido en el presente P.G.O.U. y por la legislación vigente que le pueda afectar en cada momento.

CAPITULO II**CONDICIONES A RESPETAR POR LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LOS USOS PERMITIDOS.****ARTICULO 4.2.1.NU.- EDIFICACIÓN VINCULADA.**

En función de los usos permitidos en cada categoría de suelo no urbanizable previstos en este PGOU, y sin perder de vista que la filosofía general debe ser la conservación de su uso actual, agrícola y ganadero, podrán realizarse, siguiendo lo prescrito en la LOUA, y con carácter excepcional las siguientes construcciones:

a) AGROPECUARIO.

Engloba todo tipo de actividades instalaciones y construcciones relacionadas con la agricultura y la ganadería: agricultura en secano o en regadío, cultivos especiales y/o experimentales; ganadería para la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o en libertad.

b) OBRAS PUBLICAS.

Engloba todo tipo de actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, y especialmente el uso del suelo donde se implantan las infraestructuras, de acuerdo con el articulado de la legislación urbanística.

c) ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.

Engloba todo tipo de actividades, instalaciones y construcciones que según su valoración efectiva supongan para el municipio de Alpujarra de la Sierra una proyección e interés público-social que impliquen su aprobación como tales según lo establecido en la legislación urbanística. Entre ellos se encuentran:

- de carácter sanitario (cementeros, tanatorios, hospitales.)
- de carácter recreativo (camping, refugios, instalaciones deportivas...)
- de carácter social (residencias tercera edad, piscinas públicas, balnearios...).

- de carácter industrial y siempre que sean incompatibles en suelo urbano (grandes superficies industriales y de almacenaje...)
- de carácter terciario (merenderos, recintos feriales, gasolineras, discotecas, casas rurales, hoteles, moteles...)
- de carácter infraestructural (parques eólicos, solares, térmicos...)

Y aquellos otros en los que se justifique por parte del Ayuntamiento de Alpujarra de la Sierra el carácter de "actuación de interés público", según lo especificado en la legislación urbanística.

d) RESIDENCIAL.

Engloba a los edificios destinados a vivienda unifamiliar y anexos (garajes, trasteros, almacenes,...). Deberán plantear un uso permanente y estar vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas con superficie suficiente que justifique su construcción, y cuyo promotor ostente la actividad agropecuaria principal; garantizando así mismo la "no formación de núcleo de población", según se establece en el capítulo III de este Título IV.

ARTICULO 4.2.2.NU.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA EDIFICACION VINCULADA A CADA TIPO DE USO.

Según sus características propias, cada tipo de construcción cumplirá las siguientes condiciones:

a) AGROPECUARIO: previamente a la concesión de licencia, será preceptivo el informe del organismo competente en la materia en relación al cumplimiento de la legislación sectorial aplicable y/o vigente (naturaleza, extensión y destino de la finca). Así mismo, en cualquier caso se debe demostrar la pertenencia del solicitante y titular de la finca y/o explotación al régimen agrario o ganadero de que se trate.

1- Casetas para aperos de labranza:

- parcela mínima: 2.500 m², debiendo respetar la unidad mínima de cultivo.
- superficie: no superior a 30 m².
- altura máxima de 3 metros, en una planta. No se admitirán

sótanos ni semisótanos.

- edificación exenta: separación mínima a linderos de 5 metros, a caminos de 10 m y a carreteras de 25 m (50 m si son de la red autonómica). A otras edificaciones de cualquier uso, 100 m.
- separación mínima a delimitación suelo urbano o urbanizable: 250 m.
- estética de carácter rural: cerramientos de piedra o enfoscados acabados en color terrizo o blanco, carpintería de color oscuro, cubierta plana acabada en launa, grava o similar.

2- Nave almacén agrícola:

- parcela mínima: 2.500 m² en regadío y 30.000 m² en secano, debiendo respetar la unidad mínima de cultivo.
- superficie máxima: 10% de la superficie de la parcela.
- altura máxima: 6 metros, admitiéndose entreplantas de hasta el 20% de la sup. del edificio para oficinas y aseos. Se admitirán semisótanos siempre que no supongan aumento de la altura máxima permitida.
- edificación exenta: separación mínima a linderos de 5 metros, a caminos y vías pecuarias de 10 m y a carreteras de 25 m (50 m si son de la red autonómica). A otras edificaciones de cualquier uso, 100 m, salvo que se trate de ampliación de construcciones existentes.
- separación mínima a delimitación de suelo urbano o urbanizable: 250 m.
- deberá justificar la forma de actuar con los vertidos originados.

3- Granjas, naves ganaderas, establos y similares:

- parcela mínima: 2.500 m² en regadío y 30.000 m² en secano.
- superficie máxima: 5% de la superficie de la parcela.
- altura máxima: 6 metros, admitiéndose entreplantas de hasta el 20% de la sup. del edificio para oficinas y aseos. Se admitirán sótanos y semisótanos siempre que no supongan aumento de la altura máxima permitida.
- edificación exenta: separación mínima a linderos, a caminos y

vías pecuarias de 10 metros y a carreteras de 25 m (50 m si son de la red autonómica). A otras edificaciones de cualquier uso, 100 m, salvo que se trate de ampliación de construcciones existentes.

- separación mínima a delimitación suelo urbano o urbanizable: 500 metros.
- deberá justificar la forma de actuar con los vertidos originados.

b) OBRAS PUBLICAS: las características de este tipo de obras e instalaciones dependerán de las necesidades de la obra pública en cuestión.

c) ACTUACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO: será condición indispensable la justificación de la necesidad o conveniencia de su ubicación en suelo no urbanizable, así como que efectivamente denotan interés público-social para el municipio de Alpujarra de la Sierra.

- parcela mínima: 5.000 m², siempre que se garantice la implantación de la instalación respetando el resto de condiciones. (1)
- superficie máxima: 20% de la superficie de la parcela, salvo si se trata de parques de carácter infraestructural, para los que no se fija.
- altura máxima: 2 plantas y/o 6 metros. Se admitirán sótanos y semisótanos con tal de que no se supere la altura máxima permitida.
- edificación exenta: separación mínima a linderos de 5 metros, a caminos y vías pecuarias de 10 metros y a carreteras de 25 m (50 m si son de la red autonómica). A otras edificaciones de cualquier uso, 100 m, salvo que se trate de ampliación de construcciones existentes ó de parques de carácter infraestructural.
- separación mínima a delimitación de suelo urbano o urbanizable: 250 m, siendo además función de la actividad de que se trate, y que vendrá condicionada por la normativa aplicable a la edificación a implantar. (1)
- deberán justificar la forma de actuar con los vertidos originados.
- (1) en caso de actuaciones públicas, con carácter equipamental o infraestructural, no será obligatorio justificar una superficie mínima

de parcela, ni una distancia mínima a delimitación de suelo urbano o urbanizable.

d) RESIDENCIAL: Las viviendas no podrán diseñarse con tipologías de edificios colectivos o conteniendo en su aspecto exterior elementos característicos de las zonas urbanas.

- parcela mínima: 5.000 m² en regadío y 30.000 m² en secano, debiendo cumplir la superficie de la unidad mínima de cultivo para cada tipo de suelo de que se trate.
- superficie máxima edificada: 150 m² sin considerar la superficie necesaria para desarrollar actividades no residenciales, como anexos, almacenes, graneros, etc., según los regule la legislación sectorial aplicable y las características de la explotación de que se trate.
- altura máxima: 2 plantas y/o 6 metros, admitiéndose sótanos y semisótanos con tal que no supongan aumento de la altura máxima fijada.
- edificación exenta: separación mínima a linderos de 5 metros, a caminos y vías pecuarias de 10 metros y a carreteras de 25 metros. (50 m si son de la red autonómica)
- estética de carácter rural: acabado en enfoscado color blanco, carpintería de madera o acabados similares y cubierta plana acabada en launa, grava o similar.
- deberán justificar la no formación de núcleo de población, tal y como se define en el capítulo siguiente del presente título IV.

ARTICULO 4.2.3.NU.- PETICIÓN DE AUTORIZACIÓN.

El procedimiento para esta petición se formulará según los casos, en base a lo dispuesto en el articulado de la LOUA y Reglamento de Gestión Urbanística, sin perjuicio de la obtención de la correspondiente licencia municipal.

CAPITULO III

NUCLEO DE POBLACION. DEFINICION.

ARTICULO 4.3.1.NU.- GENERALIDADES.

Para establecer los caracteres objetivos que conforman un núcleo de población, partimos de la definición que formula el I.N.E. que, aunque establecida con carácter general para el Estado, se adecúa también para los caracteres del municipio de Alpujarra de la Sierra: "aquel constituido al menos por diez edificaciones contiguas o lo suficientemente próximas, que formen calles, plazas u otras vías urbanas"; y de los criterios que establece la LOUA, que reconoce núcleos urbanos y no urbanos, atendiendo al sector de producción que predomine en la actividad económica.

Con estas directrices primarias distinguimos en primer lugar entre núcleo urbano y núcleo rural.

ARTICULO 4.3.2.NU.- NUCLEO URBANO.

El "núcleo de población urbano" se define como una agrupación de edificios cuyo uso global predominante es el residencial, que está habitado permanente o estacionalmente (concentración de población) por familias cuya actividad pertenece a los sectores de producción agrícola-ganadera, industrial o terciaria, que presentan caracteres físicos homogéneos y que se constituyen en organización colectiva (centralización de actividades), desarrollándose a la vez equipamientos públicos que satisfagan sus necesidades sociales (socialización de actividades). Así mismo, demandan servicios urbanísticos comunes tales como red de abastecimiento de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de espacios viarios, etc..

En función de esto, se consideran en el término municipal de Alpujarra de la Sierra tres núcleos urbanos: MECINA BOMBARON, YEGEN y GOLCO.

ARTICULO 4.3.3.NU.- CONDICIONES PARA LA NO FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

Siguiendo las prescripciones de la L.O.U.A se establecen las condiciones generales a que deben ajustarse las nuevas edificaciones destinadas a viviendas (uso compatible d) art. 4.2.1.NU.-), en suelo no urbanizable para que imposibiliten la formación de nuevos asentamientos. Para ello se regulan:

- Dimensiones y caracteres de las parcelas:

Se establecen para el suelo no urbanizable, y para casos de segregaciones de carácter civil, tres tipos de parcela mínima en función de su ubicación en "suelo de regadío intensivo", "suelo de regadío extensivo" o "suelo de secano" según previsión que a tal efecto aporta la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía. De esta forma, la Resolución de 4-11-1.996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales determina provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza, de conformidad con lo establecido en la Ley 19/1.995 de 4 de Julio, sobre Modernización de Explotaciones Agrarias.

Así, determina que para el primer caso se establece en una parcela mínima de 2.500 m², para el segundo de 5.000 m², y para el tercero de 25.000 m². Se permite, así mismo, la agregación de parcelas para posibilitar dichas superficies, siempre que las parcelas agregadas queden afectadas por la carga de no poder realizar otra edificación ni realizar una nueva segregación, para lo que se efectuará la inscripción de la carga en el Registro de la Propiedad, (que será anterior a la concesión de licencia).

Para posibilitar la edificación de una vivienda habrá que contar con la superficie mínima siguiente en función de su ubicación:

- 5.000 m² para regadío.
- 30.000 m² para secano.

- ubicación de las edificaciones:

Las edificaciones que se permitan han de ser exentas y estar

destinadas exclusivamente al uso de residencia con carácter familiar.

La separación de las edificaciones entre sí será superior a 100 metros (en línea recta), debiendo estar separadas al menos 500 metros de la línea de delimitación del suelo urbano o del suelo urbanizable, así como de las redes de servicios urbanos: agua potable, saneamiento y electricidad.

ARTICULO 4.3.4.NU.- CONSTRUCCIONES DISEMINADAS.

Los cortijos, cortijadas y otras edificaciones destinadas a vivienda, existentes en el medio rural, los consideraremos “**diseminados**”.

Para todos ellos se aplicará la correspondiente normativa en función del tipo de suelo no urbanizable en que se ubiquen, sin perjuicio de lo reflejado en el artículo 4.1.4.NU.-.

CAPITULO IV**NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE “VIAS PECUARIAS”****ARTICULO 4.4.1.NU.- AMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.**

El ámbito de aplicación queda definido por el espacio conformado por las vías pecuarias que atraviesan el término municipal de Alpujarra de la Sierra, comprendiendo su ancho legal. Se refleja en los planos “O.1”, a escala 1: 10.000, del presente PGOU.

La clasificación y denominación de las vías pecuarias incluidas en el municipio de Alpujarra de la Sierra fue realizadas mediante dos proyectos de clasificación, por cuanto, cuando se realizaron los mismos, Mecina Bombarón y Yegen eran municipios independientes.

Por parte de Mecina Bombaron, el proyecto de clasificación se aprobó por Orden Ministerial de 21 de marzo de 1972 (BOE 17-4-1972), mientras que por parte de Yegen, el proyecto de clasificación se aprobó por Orden Ministerial de 17 de marzo de 1972 (BOE 18-4-1972).

Las vías pecuarias son las siguientes, sin deslindar hasta el momento:

- Cañada Real del Marquesado (ancho legal 75'22 m).
- Cañada Real de Yegen (ancho legal 75'22 m).
- Cañada Real del Camino de Yegen (ancho legal 75'22 m).
- Vereda de Rambla Seca (ancho legal 20'89 m).

Estos espacios se regirán por lo previsto en la Ley 3/1.995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 155/1.998, de 21 de julio)

ARTICULO 4.4.2.NU.- MANTENIMIENTO Y SEÑALIZACIÓN.

En las zonas que no estén consolidadas como urbanas se exige que

las vías pecuarias mantengan su ancho legal en toda su longitud.

Los tramos de estas vías pecuarias que se encuentren próximos a suelos urbanos o urbanizables deberán quedar claramente señalados mediante carteles informativos que señalen la existencia de dichas vías pecuarias y la prohibición de su utilización para el tránsito de cualquier vehículo motorizado, así como la realización de actividades permanentes ajenas al uso agropecuario.

ARTICULO 4.4.3.NU.- USOS PROHIBIDOS.

En base a lo dispuesto en la vigente Ley 3/1.995 de Vías Pecuarias y Reglamento, el ámbito protegido es bien de dominio público de las Comunidades Autónomas y por tanto inalienable, imprescriptible e inembargable.

Por lo tanto, no se permitirá ningún tipo de instalación o edificación que no esté prevista en dicha Ley, ni en el Reglamento: cercados, alambradas, muros, etc...

ARTICULO 4.4.4.NU.- USOS PERMITIDOS.

Se permitirán los usos que la referida Ley 3/1.985 de Vías Pecuarias y Reglamento prevean para el entretenimiento y mantenimiento de las mismas así como los necesarios para accesos y circulación de los terrenos limítrofes, sin perjuicio de su clasificación urbanística.

Las condiciones urbanísticas de las instalaciones y edificaciones que posibilite la Ley 3/1.995 de Vías Pecuarias quedarán justificadas por las características de la propia obra.

No obstante, los tramos afectados por vías pecuarias no podrán ser asfaltados, pudiendo mejorarse atendiendo a las siguientes condiciones:

- Preferencia del tránsito ganadero.
- En sustitución de asfalto la vía pecuaria puede mejorarse

mediante el aporte de material de granulometría adecuada procedente de canteras autorizadas de la zona, u hormigón impreso simulando piedra vista.

- No se realizará ninguna construcción u obra que dificulte u obstaculice el tránsito ganadero y los usos compatibles y complementarios establecidos para la vía pecuaria. En caso necesario, las obras de fábrica se realizarán de tipo rústico (piedra vista), utilizando materiales de la zona procedentes de canteras autorizadas.
- La rasante del camino se situará, en la medida de lo posible, a la misma cota que tenga el resto del terreno de la vía pecuaria.

ARTICULO 4.4.5.NU.- OCUPACIÓN TEMPORAL.

En caso de que fuera necesario el uso u ocupación temporal de alguna vía pecuaria para otras actividades ajenas al uso agropecuario, se deberá solicitar la autorización a la Consejería de Medio Ambiente.

ARTICULO 4.4.6.NU.- TRAMOS URBANOS.

A los tramos de Vía Pecuaria que discurren por zona urbana consolidada se les aplicará lo dispuesto en la modificación de la Disposición Adicional Primera del Decreto 155/98, de 21 de julio: “ se procederá a la desafectación de los tramos de vías pecuarias que discurren por suelos clasificados por el planeamiento vigente como urbanos o urbanizables, que hayan adquirido las características de suelo urbano, y que no se encuentren desafectados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley (Ley 3/1995, de Vías Pecuarias), quedando exceptuados del régimen previsto en la Sección 2ª del Capítulo IV del Título I del Decreto 155/98, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía”.

CAPITULO V

NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE “CAUCES”

ARTICULO 4.5.1.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.

El ámbito de aplicación queda definido por el cauce propiamente dicho, sus riberas y las zonas inundables de los ríos, arroyos y cauces, a su paso por el término municipal de Alpujarra de la Sierra. En el caso que nos ocupa, y tras la redacción del Estudio Hidrológico-Hidráulico de los cauces que afectan al posible crecimiento del municipio, se ha delimitado la línea de inundación para periodo de retorno de 500 años (T500), que será la que señale dichas zonas inundables y por consiguiente la delimitación del suelo no urbanizable que nos ocupa. Ahora bien, en el caso de que la zona de servidumbre (franja de 5 m a partir del dominio público hidráulico) sea exterior a la línea del T500, será dicha franja la que delimite el suelo no urbanizable de especial protección de cauces.

La señalización queda reflejada en los planos O.3 a escala 1/1.000, de los distintos núcleos urbanos: Mecina Bombaron, Yegen y Golco.

Se deberá respetar lo previsto en el R.D.L. 1/2001, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas así como la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.

ARTICULO 4.5.2.NU.- REGULACIÓN DE USOS.

Para la regulación de los usos del suelo nos remitimos al capítulo V del título III de esta Normativa Urbanística, referente a “aguas y sus cauces”.

CAPITULO VI

NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE “PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO”

ARTICULO 4.6.1.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.

El ámbito de aplicación queda definido según lo siguiente:

- por el espacio delimitado para la protección, como arquitectura defensiva, del “Castillo de Yegen o Piedra Fuerte” y del “Castillo de Golco”, ambos declarados Bien de Interés Cultural (BIC) por la Disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico-Artístico Español; así como el correspondiente a su entorno.
Se encuentran localizados en los planos de ordenación “O.1”, a escala 1/10.000, de este PGOU.

ARTICULO 4.6.2.NU.- ENTORNO DEL B.I.C.

Al no estar definido el entorno por la Consejería de Cultura, se le fija un entorno de 200 m, por localizarse en suelo no urbanizable, según lo previsto en la Disposición Adicional cuarta de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

ARTICULO 4.6.3.NU.- REGULACIÓN DE LOS USOS.

En la ficha del catálogo se especifican, entre otras, las determinaciones de protección.

En cuanto a su entorno, se podrán permitir solamente usos equipamentales que colaboren al realce, significado y puesta en valor del BIC, siempre previo informe favorable y vinculante de la Consejería de Cultura, que podrá imponer las cautelas, seguimientos o prospecciones arqueológicas que crea oportunas.

CAPITULO VII

NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE "RED ECOLÓGICA EUROPEA NATURA 2000"

ARTICULO 4.7.1.NU.- AMBITO DE APLICACION Y NORMATIVO.

El ámbito de aplicación queda definido en los Planos de Ordenación "O.1" a escala 1/10.000 de este PGOU.

Se trata de un espacio incluido dentro de la Red Ecológica Europea "Natura 2000", como "Zona de Especial Protección de las Aves (ZEPA)" y como "Lugar de Interés Comunitario (LIC Sierra Nevada, código ES6140004)", estando acogido al régimen de protección de la Normativa de la Unión Europea mediante la Directiva Hábitat.

Según el Real Decreto 1997/1.995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (que transpone la Directiva 92/43/CEE), estas áreas están consideradas como Zonas de Especial Conservación (ZECs).

En virtud del artículo 121 de la Ley 18/2.003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, que modifica la Ley 4/1.989, de 18 de julio, por el que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, las Zonas de Importancia Comunitaria (conformadas por las Zonas de Especial Protección para las Aves y las Zonas Especiales de Conservación que integran la red ecológica europea "Natura 2.000") se consideran Espacios Naturales Protegidos.

Estas Zonas Especiales de Conservación son los espacios delimitados para garantizar el mantenimiento o, en su caso, el restablecimiento, en un estado de conservación favorable, de los tipos de hábitats naturales de interés comunitario y de los hábitats de las especies de

interés comunitario y declarados como tales de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley y en la normativa estatal y comunitaria.

ARTICULO 4.7.2.NU.- REGULACIÓN DE USOS.

Sólo se permitirán los usos y actuaciones vinculados al propio mantenimiento, recuperación y conservación del espacio natural protegido, siempre desde el respeto a lo dispuesto tanto en la legislación forestal como en la restante normativa ambiental de aplicación.

CAPITULO VIII

NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE "MONTE PÚBLICO"

ARTICULO 4.8.1.NU.- AMBITO DE APLICACION Y NORMATIVO.

El ámbito de aplicación queda delimitado en los planos de Ordenación "O.1" a escala 1/10.000 de este PGOU, trasladado del incluido en la Red de Información Ambiental de Andalucía (Rediam). Dicha delimitación queda supeditada a la resolución, aprobada y firme, del deslinde del monte público, conforme dispone el art. 21 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

Se trata de los espacios siguientes: Monte Público "Fuente Bermeja y otras", código GR-10117-JA; Monte Público "El Chaparral, Cerro Gordo y Calares, código GR-30028-AY; y Monte Público "La Sierra y La Rabitilla", código GR-30036-AY.

ARTICULO 4.8.2.NU.- REGULACIÓN DE USOS.

Sólo se permitirán los usos y actuaciones vinculados al propio mantenimiento, recuperación y conservación del espacio natural protegido, siempre desde el respeto a lo dispuesto tanto en la legislación forestal como en la restante normativa ambiental de aplicación.

CAPITULO IX

NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE “INFRAESTRUCTURAS VIARIAS”

ARTICULO 4.9.1.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.

El ámbito de aplicación queda definido por el espacio conformado por las infraestructuras viarias, sus márgenes y las bandas de 8 metros a ambos lados, y que en el caso que nos ocupa viene a suponer una banda de anchura de 15 metros medida desde la arista exterior de la calzada y a ambos lados, y donde se han incluido, además de lo anterior, los suelos expropiados para la ejecución de dichas carreteras según aportación del organismo que las explota.

En el municipio de Alpujarra de la Sierra se localizan las siguientes:

- a) perteneciente a la red complementaria, como vía convencional de la red autonómica andaluza (en explotación por la C.O.P.V. de la J.A.):
 - A- 4130: De Torvizcon a Laroles.
- b) perteneciente a la red local (en explotación por el Ayuntamiento de Alpujarra de la Sierra):
 - carretera a Golco: de A-4130 a Golco.

ARTICULO 4.9.2.NU.- REGULACIÓN DE USOS.

En base a lo dispuesto en la vigente Ley 8/2.001 de Carreteras de Andalucía, en el ámbito protegido no se permitirá ningún tipo de instalación o edificación que no esté prevista en dicha Ley y que por tanto sean compatibles con la seguridad vial.

Las condiciones urbanísticas de las instalaciones y edificaciones que posibilite dicha Ley 8/2.001, quedarán justificadas por las características de la propia obra pública que se pretenda realizar.

CAPITULO X

NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL: PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL “PARQUE NACIONAL DE SIERRA NEVADA”.

ARTICULO 4.10.1.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.

El ámbito de aplicación queda definido con las siglas “UR” (zonas de uso restringido) y “UM” (zonas de uso moderado), además de con el tramado correspondiente a cada una de ellas, en los planos “O.1” a escala 1/10.000, de este PGOU.

En cuanto a la normativa de aplicación, es de obligado cumplimiento lo especificado en el Decreto 238/2011, de 12 de julio, por el que se establece la ordenación y gestión de Sierra Nevada; y de forma concreta, lo previsto en su Plan de Ordenación de los Recursos Naturales referente al Parque Nacional de Sierra Nevada.

ARTICULO 4.10.2.NU.- ESPACIOS ZONIFICADOS COMO DE USO RESTRINGIDO “UG”.

Son espacios constituidos por aquellas áreas que, aun sometidas históricamente a una intervención humana de carácter no intensivo, presentan un elevado grado de naturalidad y sólo pueden soportar un nivel de uso limitado.

ARTICULO 4.10.3.NU.- REGULACIÓN DE USOS DE LOS ESPACIOS ZONIFICADOS COMO DE USO RESTRINGIDO “UG”.

1. Se consideran compatibles los aprovechamientos agrícolas, forestales y ganaderos tradicionales.
2. La circulación peatonal es libre cuando esté relacionada con los aprovechamientos tradicionales debidamente autorizados, y en

los restantes casos estará limitada a los caminos, pistas y senderos existentes. En cotas superiores a los 2.000 metros se podrá circular también por las vías de acceso tradicionales actualmente existentes aunque no constituyan senderos. En condiciones invernales se podrán realizar recorridos a pie y esquí de travesía sobre los terrenos nevados.

3. La circulación utilizando medios de transporte no motorizados queda limitada a las vías que a tal fin se diseñen o señalicen en cumplimiento de lo establecido en el PRUG del Parque Nacional (epígrafe 6.2.4) o en su desarrollo sectorial.
4. El tránsito motorizado queda limitado a los caminos y pistas existentes y sólo en actividades relacionadas con la gestión, la vigilancia y seguridad, el rescate y auxilio en montaña, la investigación y los aprovechamientos tradicionales debidamente autorizados y, en su caso, a los accesos a las instalaciones de uso público.
5. La instalación de señales, barreras, instrumentos y artefactos se limitará a aquellas que obedezcan al control, orientación o seguridad de los visitantes, o a estudios científicos y actividades de manejo.
6. No está permitida la construcción de edificios u otras instalaciones permanentes. Se podrán autorizar, sin embargo, los trabajos de mantenimiento, restauración o modernización de las instalaciones existentes ligadas a aprovechamientos tradicionales compatibles con los fines del Parque Nacional, siempre que guarden el máximo respeto al entorno, utilicen materiales y tipologías tradicionales y no impliquen un aumento de volumen o superficie.

ARTICULO 4.10.4.NU.- ESPACIOS ZONIFICADOS COMO DE USO MODERADO “UM”.

Son espacios constituidos por áreas dominadas por un ambiente natural con mayor grado de humanización, y con capacidad para admitir mayores intensidades de uso y aprovechamientos que en los casos de las zonas de reserva y de uso restringido.

ARTICULO 4.10.5.NU.- REGULACIÓN DE USOS DE LOS ESPACIOS ZONIFICADOS COMO DE USO MODERADO “UM”.

1. Se consideran compatibles los aprovechamientos agrícolas, forestales y ganaderos tradicionales.
2. La circulación peatonal, sin perjuicio de los derechos del régimen de propiedad, es libre.
3. El tránsito utilizando cualquier medio de locomoción (incluyendo vehículos motorizados o de tracción animal y artefactos mecánicos) queda limitado a las carreteras, caminos y pistas que al efecto se diseñen y/o se señalicen en cumplimiento de lo establecido en el PRUG del Parque Nacional (epígrafe 6.2.4). Se exceptúa de esta limitación el tránsito ligado a las actividades de gestión e investigación, a los aprovechamientos tradicionales debidamente autorizados y al ejercicio de las funciones de los Cuerpos de Seguridad del Estado, así como el esquí de travesía.
4. Se permite la construcción de instalaciones vinculadas al uso público (áreas recreativas y zonas de reposo, elementos interpretativos y otras instalaciones menores destinadas al uso público), la gestión del espacio y actividades de investigación debidamente autorizadas. Se prohíbe la construcción de edificios u instalaciones permanentes de gran envergadura.
5. Se consideran compatibles los trabajos de mantenimiento, restauración o modernización de las instalaciones existentes ligadas a aprovechamientos tradicionales compatibles con los fines del Parque Nacional, que estarán sometidos a las mismas limitaciones que en el caso de la zona de uso restringido.

ARTICULO 4.10.6.NU.- CONDICIONES DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES A IMPLANTAR EN FUNCIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES.

Las condiciones de tipo urbanístico, constructivo, estético, ambiental, etc..., de las distintas edificaciones, construcciones o instalaciones que se implanten en estos tipos de suelo, destinados a albergar o dar cabida a los usos compatibles o autorizables, serán las establecidas en el art. 4.2.2.NU.-

CAPITULO XI

NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL: PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL "PARQUE NATURAL DE SIERRA NEVADA".

ARTICULO 4.11.1.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.

El ámbito de aplicación queda definido en los planos "O.1", a escala 1/10.000, de este PGOU, según las siguientes categorías, señalados con sus correspondientes siglas, además de con su tramado:

- Arbolado autóctono y natural de interés ecológico "B1". (incluido en la zona de regulación especial).
- Arbolado naturalizado "B2". (incluido en la zona de regulación especial).
- Zonas con vegetación de medios higrófilos "B3". (incluido en la zona de regulación especial).
- Áreas de matorral común "C1". (incluido en la zona de regulación común).
- Cultivos agrícolas "C2". (incluido en la zona de regulación común).

En cuanto a la normativa de aplicación, es de obligado cumplimiento lo especificado en el Decreto 238/2011, de 12 de julio, por el que se establece la ordenación y gestión de Sierra Nevada; y de forma concreta, lo previsto en su Plan de Ordenación de los Recursos Naturales referente al Parque Natural de Sierra Nevada.

ARTICULO 4.11.2.NU.- ESPACIOS ZONIFICADOS COMO DE ARBOLADO AUTÓCTONO Y MATORRAL DE INTERES ECOLÓGICO "B1".

Tienen esta consideración las áreas con importantes valores ecológicos, en las que es prioritaria su conservación.

Algunas presentan diversos tipos de aprovechamiento, principalmente forestal, ganadero y cinegético, vinculados a recursos renovables, compatibles con los objetivos establecidos. La propia acción del hombre ha coadyuvado en la conservación de los altos valores ambientales que estos ecosistemas albergan.

Se incluyen en esta categoría formaciones climácicas, vegetación con flora amenazada (Ley 8/2003, de 28 de octubre), áreas de interés faunístico y alto valor paisajístico.

El criterio general de ordenación es el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales. La conservación de la biodiversidad y la obtención de aprovechamientos quedan equiparados como objetivos. Se promueve la multifuncionalidad de los espacios forestales.

Con carácter general, la regulación en estas áreas persigue hacer compatibles los usos científico-didácticos, el uso público controlado y los aprovechamientos primarios en régimen extensivo. La rehabilitación o nueva construcción de infraestructuras y edificaciones sólo se permite cuando está asociada a los usos compatibles (fundamentalmente ganadero y forestal) y a la conservación y gestión del espacio. Se limitan los cambios de uso del suelo.

En el Parque Natural de Sierra Nevada se incluyen en este nivel de protección cuatro áreas diferenciadas.

Se incluyen en esta categoría denominada "arbolado autóctono y matorral de interés ecológico" zonas de bosque autóctono y terrenos ocupados por formaciones vegetales de interés ecológico que no son de tipo arbóreo y que, por su utilización actual y/o por razones de vocación de uso, presentan algún aprovechamiento forestal (ganadero o cinegético), y al mismo tiempo albergan flora, vegetación y fauna de interés ecológico para su conservación (especies y hábitats amenazados).

En estas áreas la función ecológica (conservación y mejora de los componentes bióticos y abióticos del sistema, y mantenimiento de la biodiversidad del Parque Natural) se considera una cuestión prioritaria en el manejo de los recursos.

Las funciones paisajística y recreativa son también importantes, si bien se encuentran subordinadas a la primera.

Forman parte de esta categoría las siguientes unidades cartográficas:

a) Las unidades de bosque autóctono de carácter climácico (encinares, robledales) y edafoxerófilo (pinar-sabinares).

b) Pastizales psicroxerófilos de alta montaña, los enebralpionales, el matorral almohadillado de media-alta montaña, los tomillares dolomíticos, las comunidades de tajos, roquedos y pedregales, y determinados romerales con especies amenazadas.

El criterio general de ordenación en estas áreas es el mantenimiento de los usos y aprovechamientos tradicionales con las limitaciones necesarias para garantizar la función eminentemente ecológica de las formaciones.

En las masas arboladas, el criterio es la conservación y en su caso, recuperación de la función protectora del bosque, favoreciéndose labores de diversa índole encaminadas a la recuperación de ecosistemas funcionales de interés que incluyan todos los estratos del bosque (arbóreo, lianoide, liquénico, epífito, arbustivo, herbáceo, muscinal).

En las masas de matorral, el criterio de ordenación es la conservación y potenciación de las mismas así como de los endemismos que albergan, garantizando la conservación de los recursos genéticos y la función protectora de estas formaciones, así como su evolución hacia estadios superiores.

En consecuencia, se mantienen los usos y aprovechamientos primarios actuales, y se restringen aquellas actuaciones que puedan ser incompatibles con los objetivos de ordenación de esta clase, fundamentalmente plantación o siembra con especies arbóreas distintas de las del bosque autóctono.

La rehabilitación o implantación de nuevas infraestructuras y edificaciones se autoriza únicamente vinculada a los aprovechamientos del espacio forestal y a la gestión y conservación del mismo.

ARTICULO 4.11.3.NU.- REGULACIÓN DE USOS DE LOS ESPACIOS ZONIFICADOS COMO DE ARBOLADO AUTÓCTONO Y MATORRAL DE INTERÉS ECOLÓGICO “B1”.

Les serán de aplicación las normas particulares de las Zonas de regulación especial (B), a los islotes de vegetación forestal situados en el interior de las Zonas de regulación común (C), aunque no se vean representados en la cartografía de ordenación por su pequeño tamaño.

1. Con arreglo a los objetivos y criterios de ordenación, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:

- a) Los aprovechamientos forestales.
- b) Las actuaciones destinadas a la conservación, mejora y regeneración de las formaciones vegetales.
- c) La actividad cinegética y la pesca continental.
- d) La ganadería extensiva.
- e) Las actividades y equipamientos de uso público y educación ambiental.
- f) Los trabajos de investigación y actividades científicas.

2. Con arreglo a los objetivos y criterios de ordenación, se consideran incompatibles los siguientes usos y actividades:

- a) Los cambios de uso del suelo.
- b) La plantación de especies forestales arbóreas distintas de las del bosque autóctono de carácter climácico o subclimácico (encinares, robledales) y edafoxerófilo (pinar-sabinares).
- c) Cualquier actuación (corta, arranque o quema) que pueda suponer la destrucción del matorral de interés ecológico como son los pastizales psicroxerófilos de alta montaña, los enebralpionales, el matorral almohadillado de media-alta montaña, los tomillares dolomíticos, las comunidades de tajos, roquedos y pedregales, y determinados romerales con especies amenazadas, a excepción de las labores relacionadas con la prevención de incendios.
- d) La instalación de soportes de publicidad, salvo los que la Consejería con competencia en materia de medio ambiente considere necesarios para el correcto desarrollo de la gestión del espacio y en particular las actividades de uso público.
- e) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible.

ARTICULO 4.11.4.NU.- ESPACIOS ZONIFICADOS COMO DE ARBOLADO NATURALIZADO “B2”.

Tienen esta consideración las áreas con importantes valores ecológicos, en las que es prioritaria su conservación.

Algunas presentan diversos tipos de aprovechamiento, principalmente forestal, ganadero y cinegético, vinculados a recursos renovables, compatibles con los objetivos establecidos. La propia acción del hombre ha coadyuvado en la conservación de los altos valores ambientales que estos ecosistemas albergan.

Se incluyen en esta categoría formaciones climácicas, vegetación con flora amenazada (Ley 8/2003, de 28 de octubre), áreas de interés faunístico y alto valor paisajístico.

El criterio general de ordenación es el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales. La conservación de la biodiversidad y la obtención de aprovechamientos quedan equiparados como objetivos. Se promueve la multifuncionalidad de los espacios forestales.

Con carácter general, la regulación en estas áreas persigue hacer compatibles los usos científico-didácticos, el uso público controlado y los aprovechamientos primarios en régimen extensivo. La rehabilitación o nueva construcción de infraestructuras y edificaciones sólo se permite cuando está asociada a los usos compatibles (fundamentalmente ganadero y forestal) y a la conservación y gestión del espacio. Se limitan los cambios de uso del suelo.

En el Parque Natural de Sierra Nevada se incluyen en este nivel de protección cuatro áreas diferenciadas.

Esta subzona, denominada "arbolado naturalizado", está integrada por las repoblaciones forestales realizadas con distintas especies de coníferas (*Pinus halepensis*, *Pinus nigra*, *Pinus sylvestris*, *Pinus pinaster* y ocasionalmente *Cedrus atlantica*) y las formaciones de castaño (*Castanea sativa*), eminentemente forestales (fuera de las áreas de cultivo). Son siempre formaciones con una componente ecológica y paisajística muy importante. En algunos casos, estas formaciones presentan en su composición proporciones minoritarias de arbolado autóctono (sobre todo encina y roble).

El criterio de ordenación de estas zonas es el de garantizar su multifuncionalidad, favoreciendo una producción sostenible de las masas compatible con el uso social y recreativo mediante la conservación y mejora del paisaje y la adecuación de zonas de ocio forestales. De igual importancia se considera la recuperación progresiva de las masas forestales autóctonas,

compatibilizando el aprovechamiento con la diversidad y mejora de las especies forestales tanto arbóreas, como arbustivas o del matorral.

Se limitan los cambios de uso del suelo. La rehabilitación o implantación de nuevas infraestructuras y edificaciones se autoriza únicamente vinculada a los usos del espacio forestal, así como a la gestión y uso público del mismo.

ARTICULO 4.11.5.NU.- REGULACIÓN DE USOS DE LOS ESPACIOS ZONIFICADOS COMO DE ARBOLADO NATURALIZADO "B2".

Les serán de aplicación las normas particulares de las Zonas de regulación especial (B), a los islotes de vegetación forestal situados en el interior de las Zonas de regulación común (C), aunque no se vean representados en la cartografía de ordenación por su pequeño tamaño.

1. Con arreglo a los objetivos y criterios de ordenación, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:
 - a) Los aprovechamientos forestales.
 - b) Las actuaciones destinadas a la conservación, mejora y regeneración de las masas vegetales.
 - c) La actividad ganadera extensiva.
 - d) Las actividades cinegéticas y la pesca continental.
 - e) Las actividades y equipamientos de uso público y educación ambiental.
 - f) Los trabajos de investigación y actividades científicas.
 - g) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible.
2. Con arreglo a los objetivos y criterios de ordenación, se consideran incompatibles los siguientes usos y actividades:
 - a) Los cambios de uso del suelo.
 - b) La instalación de soportes de publicidad, salvo los que la Consejería con competencia en materia de medio ambiente considere necesarios para el correcto desarrollo de la gestión del espacio y en particular las actividades de uso público.

- c) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible.

ARTICULO 4.11.6.NU.- ESPACIOS ZONIFICADOS COMO ZONAS DE VEGETACIÓN DE MEDIOS HIGROFILOS “B3”.

Tienen esta consideración las áreas con importantes valores ecológicos, en las que es prioritaria su conservación.

Algunas presentan diversos tipos de aprovechamiento, principalmente forestal, ganadero y cinegético, vinculados a recursos renovables, compatibles con los objetivos establecidos. La propia acción del hombre ha coadyuvado en la conservación de los altos valores ambientales que estos ecosistemas albergan.

Se incluyen en esta categoría formaciones climácicas, vegetación con flora amenazada (Ley 8/2003, de 28 de octubre), áreas de interés faunístico y alto valor paisajístico.

El criterio general de ordenación es el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales. La conservación de la biodiversidad y la obtención de aprovechamientos quedan equiparados como objetivos. Se promueve la multifuncionalidad de los espacios forestales.

Con carácter general, la regulación en estas áreas persigue hacer compatibles los usos científico-didácticos, el uso público controlado y los aprovechamientos primarios en régimen extensivo. La rehabilitación o nueva construcción de infraestructuras y edificaciones sólo se permite cuando está asociada a los usos compatibles (fundamentalmente ganadero y forestal) y a la conservación y gestión del espacio. Se limitan los cambios de uso del suelo.

En el Parque Natural de Sierra Nevada se incluyen en este nivel de protección cuatro áreas diferenciadas.

Esta categoría, denominada “zonas de vegetación de medios higrófilos”, abarca todos los hábitats ligados a cursos de agua, borreguiles, rezumes, acequias, y otros ambientes en donde la presencia permanente o temporal del agua ha generado ambientes de singular importancia ecológica y paisajística.

Dado el carácter reliquia de las condiciones húmedas y frías de estos hábitats en Sierra Nevada, son, en general, zonas de gran importancia

en el mantenimiento de especies de flora y fauna amenazadas o con distribución muy reducida.

Son áreas de vital importancia en el funcionamiento general del ecosistema en Sierra Nevada por su alta productividad primaria, por el papel de refugio para las especies de otros ambientes y por contener especies exclusivas del medio acuático muy sensibles a la acción del hombre.

Incluye a un importante grupo de comunidades asociadas a cursos de agua en los que se encuentran saucedas, alamedas, fresnedas, zarzales, juncales, adelfares, tarayales, herbazales húmedos, borreguiles, etc., todas ellas con un alto interés desde todos los puntos de vista, que es necesario preservar.

Como criterio general de ordenación, se admiten aquellos usos y aprovechamientos que garanticen la integridad y calidad de las condiciones ecológicas que permiten el desarrollo de los hábitats de cursos de agua, prestando, por tanto, especial interés al mantenimiento de los caudales ecológicos (exigencia de cumplimiento de caudal mínimo en extracciones y derivaciones de agua) y de los objetivos de calidad de los cauces (ordenación de actividades que generan vertidos líquidos). Se limitan aquellas actuaciones que pueden interferir en la dinámica fluvial de estas áreas, como los encauzamientos o entubaciones, y alterar su calidad (vertidos) y, en especial se condicionan las actuaciones que afecten a la red de acequias de careo y tradicionales.

A pesar de la alta fragilidad de estas áreas frente a la acción antropógena (en particular a la contaminación química) poseen una importante capacidad de recuperación, por lo que admiten determinados trabajos silvícolas sobre la vegetación riparia en el contacto con zonas de cultivos, o la limpieza de los cauces de acequias realizados a la manera tradicional.

ARTICULO 4.11.7.NU.- REGULACIÓN DE USOS DE LOS ESPACIOS ZONIFICADOS COMO ZONAS DE VEGETACIÓN DE MEDIOS HIGROFILOS “B3”.

Les serán de aplicación las normas particulares de las Zonas de regulación especial (B), a los islotes de vegetación forestal situados en el interior de las Zonas de regulación común (C), aunque no se vean representados en la cartografía de ordenación por su pequeño tamaño.

1. Con arreglo a los objetivos y criterios de ordenación, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:
 - a) La actividad agrícola y ganadera extensiva que no altere los ecosistemas hídricos circundantes.
 - b) Los trabajos silvícolas sobre la vegetación riparia en el contacto con zonas de cultivos, o la limpieza de los cauces de acequias realizados a la manera tradicional, y previa autorización expresa de la Consejería competente en materia de medio ambiente.
 - c) Las actuaciones de mejora y conservación de la vegetación, así como de los ecosistemas asociados a los medios higrófilos.
 - d) El aprovechamiento maderero del castaño para viga.
 - e) Las actividades cinegéticas y la pesca continental.
 - f) Las actividades de uso público y educación ambiental.
 - g) Los trabajos de investigación y actividades científicas.
 - h) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible.
2. Se consideran incompatibles los siguientes usos y actividades:
 - a) Los cambios de uso del suelo.
 - b) Las talas de árboles autóctonos o naturalizados, en especial castaños y árboles de ribera, salvo cuando se trate de aprovechamientos ordenados, tareas limpieza o regeneración de vegetación riparia, y previa autorización de la Consejería competente en materia de medio ambiente.
 - c) La realización de cualquier actuación que pueda suponer deterioro de los elementos naturalísticos más singulares de la zona, fundamentalmente saucedas, alamedas, fresnedas, zarzales, juncas, adelfares, tarayales, herbazales húmedos, borreguiles, etc.
 - d) La realización de cualquier actuación que afecte directa o indirectamente a la dinámica fluvial del área, y/o que pueda alterar la diversidad de hábitats del ecosistema acuático, en particular las obras de encauzamiento y/o entubación del cauce.
 - e) La realización de cualquier actuación, salvo las contempladas por la normativa vigente, que pueda interferir o alterar en su

estructura y formas tradicionales las tomas de la red de acequias, así como la red de drenaje natural.

- f) El establecimiento de cualquier tipo de infraestructura y/o edificación permanente
- g) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible.

ARTICULO 4.11.8.NU.- ESPACIOS ZONIFICADOS COMO AREAS DE MATORRAL COMUN "C1".

Tienen esta consideración, aquellas áreas que exhiben un estado de naturalidad más bajo, coexistiendo aprovechamientos muy diversos, en cuanto a calidad e intensidad. La actividad humana es importante, pero con grados de intensidad muy variable, y supone el factor principal que regula la dinámica de esta porción del ecosistema.

Se incluyen en esta categoría, zonas con un grado de naturalidad variable, que abarca desde unidades fuertemente antropizadas o que albergan usos generales primarios intensivos y terciarios (asentamientos urbanos, equipamientos, infraestructuras, zona esquiable, cultivos, zonas mineras, etc.), hasta áreas de vegetación incipiente aparecida tras el abandono de la actividad humana, como son pastizales y tomillares de colonización de cultivos abandonados, y matorrales seriales situados en las etapas intermedias de evolución vegetal y a repoblaciones forestales.

Como criterio general de ordenación, en estas zonas son de aplicación las disposiciones generales del plan, en aras de garantizar el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales y minimizar los impactos generados por las actividades que se desarrollan en estas áreas dentro del Parque Natural. Sin embargo, de acuerdo a la especificidad de las características del territorio objeto de regulación común, se han incorporado subcategorías de ordenación adicionales, con el fin de que la regulación de usos y actividades en cada zona o sector se produzca de acuerdo con la capacidad de acogida del mismo y sus potencialidades, integrando de esta forma las posibilidades de recuperación de las unidades que en esta categoría se encuentran más naturalizadas.

En relación con los usos actuales del suelo y su vocación, se establecen cuatro zonas de regulación común.

Tienen esta consideración, de “áreas de matorral común”, espacios de vocación forestal que, aun contando con valores ecológicos, ambientales o paisajísticos de relativa importancia, han sufrido modificaciones antrópicas de diverso tipo y grado, o bien son zonas en estado incipiente de desarrollo dentro de la dinámica vegetal. Si bien se trata, por lo general, de áreas con potencial de recuperación y valor ambientales menores que las zonas de regulación especial, constituyen una categoría con un grado de naturalidad todavía alto que debe intentar conservarse y mejorarse.

Se incluyen en esta subcategoría un amplio grupo de unidades vegetales, eminentemente forestales, que abarcan desde matorrales seriales que no presentan poblaciones importantes de flora o fauna protegida, hasta zonas que habiendo sido alteradas, se encuentran en las primeras fases de recuperación. Dentro de este grupo de comunidades se han incorporado retamares, formaciones de rasca e hiniesta, romerales, espartales, bolinares, tomillares, yesquerales, pastizales anuales, pastizales nitrófilos, tierras agrícolas marginales, áreas de escombreras y derrubios, taludes de carreteras, etc.

Como criterio general de ordenación se tenderá a la recuperación y mejora ambiental de estas zonas encaminada a mejorar su naturalidad y vocación forestal. En consecuencia, los cambios de uso en estas áreas deberán quedar restringidos a aquellas circunstancias en las que la transformación no presente otra alternativa.

ARTICULO 4.11.9.NU.- REGULACIÓN DE USOS DE LOS ESPACIOS ZONIFICADOS COMO AREAS DE MATORRAL COMUN “C1”.

1. Con arreglo a los objetivos y criterios de ordenación, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:
 - a) Los aprovechamientos primarios existentes.
 - b) La reforestación de las áreas de cultivos abandonados o el manejo de matorrales en estas áreas críticas, previa autorización de la Consejería competente en materia de medio ambiente.
 - c) La actividad cinegética y la pesca continental.
 - d) Las actividades y equipamientos de uso público y educación ambiental.

- e) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible.

2. Con arreglo a los objetivos y criterios de ordenación, se considera incompatible cualquier actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible.

ARTICULO 4.11.10.NU.- ESPACIOS ZONIFICADOS COMO CULTIVOS AGRÍCOLAS “C2”.

Tienen esta consideración, aquellas áreas que exhiben un estado de naturalidad más bajo, coexistiendo aprovechamientos muy diversos, en cuanto a calidad e intensidad. La actividad humana es importante, pero con grados de intensidad muy variable, y supone el factor principal que regula la dinámica de esta porción del ecosistema.

Se incluyen en esta categoría, zonas con un grado de naturalidad variable, que abarca desde unidades fuertemente antropizadas o que albergan usos generales primarios intensivos y terciarios (asentamientos urbanos, equipamientos, infraestructuras, zona esquiable, cultivos, zonas mineras, etc.), hasta áreas de vegetación incipiente aparecida tras el abandono de la actividad humana, como son pastizales y tomillares de colonización de cultivos abandonados, y matorrales seriales situados en las etapas intermedias de evolución vegetal y a repoblaciones forestales.

Como criterio general de ordenación, en estas zonas son de aplicación las disposiciones generales del plan, en aras de garantizar el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales y minimizar los impactos generados por las actividades que se desarrollan en estas áreas dentro del Parque Natural. Sin embargo, de acuerdo a la especificidad de las características del territorio objeto de regulación común, se han fin de que la regulación de usos y actividades en cada zona o sector se produzca de acuerdo con la capacidad de acogida del mismo y sus potencialidades, integrando de esta forma las posibilidades de recuperación de las unidades que en esta categoría se encuentran más naturalizadas.

En relación con los usos actuales del suelo y su vocación, se establecen cuatro zonas de regulación común.

En esta categoría, de “cultivos agrícolas”, se incluyen espacios agrarios, principalmente de secano junto a pequeñas huertas, configurados por los suelos de mayor vocación agrícola del Parque Natural. Se trata de tierras que, junto a su aprovechamiento productivo, han conseguido integrarse como una variante más en el paisaje. También se incluyen en esta clase cultivos abandonados que han sido colonizados por vegetación incipiente.

El criterio de ordenación en esta categoría es el mantenimiento de la capacidad agrológica de los suelos, así como de las actividades agrarias y de aquellas otras que, compatibles con éstas, aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios. Especial atención deberá dedicarse a controlar los procesos edificatorios y de implantación de infraestructuras que puedan alterar la identidad de los paisajes agrarios.

ARTICULO 4.11.11.NU.- REGULACIÓN DE USOS DE LOS ESPACIOS ZONIFICADOS COMO CULTIVOS AGRÍCOLAS “C2”.

La normativa particular de esta subzona será de aplicación a los pequeños enclaves de aprovechamientos agrícolas incluidos en otras zonas, aun cuando por su pequeño tamaño no aparezcan representados en la cartografía de ordenación.

1. Con arreglo a los objetivos y criterios de ordenación, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:
 - a) Los aprovechamientos agrícolas tradicionales tanto en secano como en regadío.
 - b) Las actividades ganaderas, tanto extensivas como en régimen de estabulación y las actividades cinegéticas de acuerdo con la normativa vigente y las determinaciones del presente Plan y del Plan Rector de Uso y Gestión en esta materia.
 - c) Las actividades y equipamientos de uso público y educación ambiental.
 - d) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible.
2. Con arreglo a los objetivos y criterios de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general, se considera

incompatible cualquier actuación que el correspondiente procedimiento de autorización así determine.

ARTICULO 4.11.12.NU.- CONDICIONES DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES A IMPLANTAR EN FUNCIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES.

Las condiciones de tipo urbanístico, constructivo, estético, ambiental, etc..., de las distintas edificaciones, construcciones o instalaciones que se implanten en estos tipos de suelo, destinados a albergar o dar cabida a los usos compatibles o autorizables, serán las establecidas en el art. 4.2.2.NU.-

CAPITULO XII**NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA: “PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE GRANADA (PEPMF)”.****ARTICULO 4.12.1.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.**

El ámbito de aplicación queda definido en los planos de ordenación “O.1”, a escala 1/10.000, de este PGOU; según las siguientes categorías, señaladas con sus correspondientes siglas y tramado:

- Paraje Natural Excepcional, catalogado como Borreguiles de Sierra Nevada “PE-1”.
- Complejo Serrano de Interés Ambiental, catalogado como Sierra Nevada “CS-5”.
- Alta Alpujarra, protegida cautelarmente como paisaje agrario singular “AG”.

En cuanto a la normativa de aplicación, es de obligado cumplimiento lo especificado en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Granada (P.E.P.M.F.), aprobado por Resolución, de 6 de marzo de 1987, del Consejero de Obras Públicas y Transportes.

ARTICULO 4.12.2.NU.- ESPACIOS ZONIFICADOS COMO PARAJE NATURAL EXCEPCIONAL “PE”.

Se incluyen dentro de esta calificación espacios de singular interés ecológico, ya sea en atención a las características de su biocenosis o las del medio inerte. Sus complejos bióticos van de progresivos a climáticos, suponiendo tales ecosistemas componentes excepcionales dentro del contexto provincial y regional.

Habida cuenta del interés naturalístico que comportan, han de ser excepcionalmente preservados frente a cualquier actividad o actuación susceptible de alterar o degradar sus características.

El espacio que nos ocupa se cataloga como PE-1: “Borreguiles de Sierra Nevada”.

ARTICULO 4.12.3.NU.- REGULACIÓN DE USOS EN LOS ESPACIOS ZONIFICADOS COMO PARAJE NATURAL EXCEPCIONAL.**USOS PROHIBIDOS.**

- a) La tala de árboles a efectos de la transformación del uso del suelo.
- b) La tala de árboles de cualquier naturaleza y funcionalidad que impliquen transformación del uso del suelo y en especial aquellas que puedan afectar a algunas de las especies que motivaron específicamente la protección: encina, alcornoque, roble, quejido, madroño.
- c) La construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de los recursos vivos, incluyendo dentro de los mismos las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías e infraestructuras vinculadas a la explotación.
- d) La localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
- e) Las obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.
- f) Las extracciones de arenas y áridos, así como las explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de las actividades mineras.
- g) Las construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.
- h) Las obras e instalaciones turístico-recreativas.
- i) Las construcciones y edificaciones públicas singulares.
- j) Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos.

- k) Todo tipo de obras de carácter infraestructural, así como sus instalaciones anejas, temporales o no.
- l) Las instalaciones de soportes publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.

USOS COMPATIBLES.

- a) Las adecuaciones naturalísticas y usos didácticos o científicos de cualquier clase deberán estar previstas en un Plan o Proyecto específico, que se tramitará con arreglo a lo dispuesto en el art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, previo informe favorable del organismo competente en razón de la materia o ámbito territorial.
- b) Las obras de protección hidrológica debidamente autorizadas por el organismo competente previa autorización de Estudio de Impacto Ambiental.
- c) Las cercas, vallados y cerramientos cinegéticos de acuerdo a la regulación establecida en la Norma 16 de este P.E.P.M.F. y previo informe del organismo competente en la materia.

ARTICULO 4.12.4.NU.- ESPACIOS ZONIFICADOS COMO “COMPLEJO SERRANO DE INTERÉS AMBIENTAL “CS”.

Constituyen estos espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos, y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo.

El espacio que nos ocupa se cataloga como CS-5: “Sierra Nevada”.

ARTICULO 4.12.5.NU.- REGULACIÓN DE USOS EN LOS ESPACIOS ZONIFICADOS COMO “COMPLEJO SERRANO DE INTERÉS AMBIENTAL “CS”.

USOS PROHIBIDOS.

- a- Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- b- Los parques de atracciones.
- c- Aeropuertos y helipuertos.
- d- Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.
- e- Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.
- f- La tala de árboles para transformación de usos, sin perjuicio que para el desarrollo de actividades compatibles sea necesaria la eventual corta de árboles, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado a) del art. 3 de dicha Norma del P.E.P.M.F.

USOS COMPATIBLES.

- a- La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento, debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un estudio de prevención ambiental, de acuerdo con la legislación vigente.
- b- Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del Anejo 1 (P.E.P.M.F.) y piscifactorías, será requisito indispensable la aportación de un estudio de prevención ambiental, de acuerdo con la legislación vigente.
- c- Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con un estudio de prevención ambiental, de acuerdo con la legislación vigente.

- d- Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo estudio de prevención ambiental, de acuerdo con la legislación vigente.
- e- Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 27 del P.E.P.M.F.
- f- Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas, de acuerdo con las siguientes limitaciones:
 - No situarse a distancias mayores de 1 km del núcleo de población más próximo.
 - No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.
 - No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni de la topografía originaria de los terrenos.
 - Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

En cualquier caso será preceptivo, con la documentación del proyecto la presentación del correspondiente estudio de prevención ambiental, de acuerdo con la legislación vigente.
- g- La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes, según lo dispuesto en la Norma 27 del P.E.P.M.F.
- h- Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:
 - La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 km. de un núcleo de población.
 - La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.
 - El promotor no demostrara inequivocamente la condición

imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

- i- Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios, de acuerdo a lo establecido en la Norma 23 del P.E.P.M.F.
 Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento, será preceptiva la aportación de un estudio de prevención ambiental, de acuerdo con la legislación vigente.

ARTICULO 4.12.6.NU.- ESPACIOS ZONIFICADOS CON PROTECCIÓN CAUTELAR “AG”.

Se incluyen aquellos espacios provinciales con valores naturalísticos o ambientales muy semejantes a los espacios protegidos y catalogados como Paisajes Agrarios Singulares, pero que en la actualidad se encuentran sometidos a una dinámica de usos y ocupaciones de tal complejidad que hace necesario demorar el establecimiento de un régimen de protección específica hasta tanto no se encuentre redactado el planeamiento urbanístico adecuado, y que se trata del “Plan Especial de Conservación y Mejora del Medio Rural en la Alta Alpujarra”, cuyo objetivo básico es la ordenación minuciosa y detallada, desde la vertiente urbanística, de los usos y actividades que puede acoger tan excepcional y valioso espacio.

A través del mismo se plantearía una contribución básica a la revitalización de la ecocultura singular que aquí subsiste, lo cual no puede efectuarse al margen de la recuperación del sistema de acequias que mantienen la humedad del suelo y son esenciales no solo para el cultivo en bancales sino para la propia vegetación natural. El análisis de las posibilidades actuales de los cultivos escalonados con accesos por carriles controlados no impactantes sería otro de los objetivos a cubrir por este Plan Especial, en el que también se incluirán el estudio de las infraestructuras existentes y las directrices de planeamiento y edificación por unidades menores (valles), acordes con las peculiaridades de cada uno.

ARTICULO 4.12.7.NU.- REGULACIÓN DE USOS EN EL ESPACIO PROTEGIDO CAUTELERAMENTE COMO ALTA ALPUJARRA.

En este espacio, definido como Alta Alpujarra, será de aplicación la norma 41 del PEPMF, referente a Paisajes Agrarios Singulares "AG". Dicha norma definirá cautelar y transitoriamente el régimen de usos prohibidos y permitidos, prolongándose temporalmente dicha protección hasta la aprobación del referido Plan Especial de Conservación y Mejora del Medio Rural en la Alta Alpujarra, que fijará la ordenación y regulación de usos del suelo no urbanizable, así como las medidas a adoptar en orden a conservar el excepcional valor paisajístico y ecocultural de este espacio.

USOS PROHIBIDOS.

- a - Las actuaciones de extracción de áridos y arenas, mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.
- b - Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.
- c - Las actividades recreativas, excepto las instalaciones no permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes.
- d - Construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la sanidad y la defensa.
- e - Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
- f - Las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas, aeropuertos y helipuertos.
- g - Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.

USOS COMPATIBLES.

- a - Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. Cuando se trate de tala de árboles para la transformación de uso, obras de desmonte y aterrazamientos, instalaciones agrarias de primera transformación y vertederos de residuos sólidos agrarios será requisito imprescindible la realización de un estudio de prevención ambiental, de acuerdo con la legislación vigente.
- b - Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y

sus respectivas infraestructuras de servicios.

- c - Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.
- d - Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria, cuyo proyecto deberá incorporar el correspondiente estudio de prevención ambiental, de acuerdo con la legislación vigente.
- e - Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios, el entretenimiento de la obra pública y la guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural, en las condiciones establecidas en la Norma 38.3 h) del P.E.P.M.F.
- f - Las redes infraestructurales que necesariamente deban localizarse en estos espacios, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 23 del P.E.P.M.F. En cualquier caso será preceptiva la realización de un estudio de prevención ambiental, de acuerdo con la legislación vigente.

ARTICULO 4.12.8.NU.- CONDICIONES DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES A IMPLANTAR EN FUNCIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES.

Las condiciones de tipo urbanístico, constructivo, estético, ambiental, etc..., de las distintas edificaciones, construcciones o instalaciones que se implanten en estos tipos de suelo, destinados a albergar o dar cabida a los usos compatibles o autorizables, serán las establecidas en el art. 4.2.2.NU.-

TITULO V

REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

TÍTULO V

REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

ÁMBITO TERRITORIAL. RÉGIMEN URBANÍSTICO

ARTICULO 5.1.1.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Componen el suelo urbanizable aquellos terrenos que por sus características, no son objeto de una protección específica. Por tanto, en ellos se prevé la urbanización y edificación.

Así mismo, son suelos generalmente exteriores y colindantes con el Suelo Urbano delimitado, que complementan a los núcleos de población existentes y que permiten, por sus características, la edificación, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el presente título. Están recogidos como tales en la documentación gráfica que acompaña a esta Normativa Urbanística, planos O.1 a O.4.

ARTICULO 5.1.2.NU.- NORMAS GENERALES.

En el Suelo Urbanizable, mientras no se desarrollen los respectivos Planes Parciales, ningún propietario podrá actuar individualmente en su parcela; ni siquiera en los términos establecidos en la Normativa del Suelo No Urbanizable. Por tanto, no podrá realizarse ningún tipo de actuación urbanística, de edificación, uso del suelo o parcelación urbanística; salvo lo especificado en el articulado de la L.O.U.A..

El destino del Suelo Urbanizable es su transformación en Suelo Urbano, lo que conlleva que sobre él se establezca básicamente un “uso global”, similar al definido en el Suelo Urbano, que se desarrollará, por tanto, en programas de uso a nivel pormenorizado-detallado según el sistema de

compatibilidades e incompatibilidades definido para el Suelo Urbano. (capítulo III del título VI).

ARTICULO 5.1.3.NU.- CESIONES.

Las cesiones obligatorias y gratuitas que dentro del Suelo Urbanizable harán los propietarios a favor del municipio, consistirán, al menos, en las siguientes:

* El suelo destinado a Sistemas Generales incluidos o adscritos al sector correspondiente, estén o no situados dentro del ámbito del mismo.

* El suelo destinado a Sistemas Locales propios del sector y que está constituido por:

- Sistemas viarios (calles, plazas y aparcamientos).
- Sistemas de espacios libres de uso y dominio público (parques y jardines públicos).
- Centros culturales y docentes.
- Dotaciones para servicios públicos que el Plan considere necesarios.

La cuantía total de estas cesiones no será inferior a la determinada por los estándares de aplicación en cada caso de la L.O.U.A. y de los Reglamentos que le sean de aplicación. Sin embargo, dicha cuantía sí podrá ser superior en virtud de convenios de planeamiento y/o gestión que se suscriban.

*El 10% del aprovechamiento medio del área y el suelo sobre el que haya de materializarse, completa y debidamente urbanizado.

Estos terrenos objeto de cesión estarán libres de cargas y gravámenes y al corriente de contribuciones e impuestos.

Así mismo, los propietarios de estos suelos deberán costear íntegramente las obras de urbanización de los suelos donde se materialice el aprovechamiento objeto de cesión al Ayuntamiento, las zonas verdes públicas del sector correspondiente incluido el mobiliario urbano; así como

participar, en función de las características del ámbito de que se trate, hasta en el 100% de la ejecución de los sistemas generales adscritos al sector así como la conexión con las redes infraestructurales existentes, en su caso.

ARTICULO 5.1.4.NU.- COSTES DE URBANIZACION DEL SECTOR Y EJECUCION DE OBRAS EXTERIORES.

Los propietarios de los terrenos estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización del sector establecidos en los artículos correspondientes de la L.O.U.A. y del R.G.U. en proporción a la superficie de sus propios terrenos, así como los de ejecución completa o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye cada actuación individualizada en la forma y cuantías previstas al aprobar cada Plan Parcial.

Este deber comprende:

- Obras de viales, saneamiento, suministro de agua, suministro de energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas, así como mobiliario urbano, arbolado y jardinería, sin perjuicio del derecho de los propietarios a resarcirse de los gastos de instalación de las redes con cargo a las empresas que prestarán tales servicios, salvo en la parte en que los usuarios deban contribuir, según la Reglamentación de las mismas.
- Obtención de la dotación de agua suficiente para el abastecimiento según los estándares exigidos, justificando su potabilidad; así como de la depuración y posterior vertido de las aguas residuales, siempre para los niveles que exija la población que ocupará el sector o área a urbanizar.
- Ejecución total o suplemento necesario de la infraestructura exterior a las actuaciones precisas para que éstas queden debidamente enlazadas con la estructura urbanística municipal.
- Indemnización procedente por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones existentes que exija la ejecución de la Urbanización.
- Coste de redacción del Plan Parcial y de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación.

ARTICULO 5.1.5.NU.- SECTORES EN SUELO URBANIZABLE: AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

Se han previsto dos sectores de suelo urbanizable; ambos con categoría de "sectorizado", situados bien en continuidad con el núcleo urbano de Yegen, en caso del sector residencial; o bien separado, aunque cercano, al núcleo urbano de Mecina Bombarón, en el caso del sector industrial .

En el suelo urbanizable sectorizado la planificación de cada uno de los sectores, se efectuará mediante un único Plan Parcial, cuya tramitación y ejecución se efectuará mediante la división de estos en una o varias unidades de ejecución, división que se efectuará conjuntamente con la elaboración y aprobación del Plan Parcial que lo desarrolle.

Las AREAS DE REPARTO se definen en el Anexo 1 a la Normativa Urbanística.

El aprovechamiento a que el propietario de cada finca incluida en Suelo Urbanizable tiene derecho será el resultado de aplicar a su superficie la proporción de cesiones que le corresponden en virtud de las reglas expuestas anteriormente.

Entre los propietarios del sector se practicarán las oportunas operaciones de reparcelación, con las correspondientes adjudicaciones de terrenos. Por tanto, el APROVECHAMIENTO MEDIO asignado por el Plan General se basa en una aproximación al correspondiente a la ordenanza asimilable a aplicar para el desarrollo del sector o subsector de que se trate.

A los propietarios de terrenos destinados a sistemas de comunicaciones y sus zonas de protección, espacios libres para parques públicos, y zonas verdes, equipamiento comunitario y centros públicos y cuyo aprovechamiento, por tanto, será nulo, se les compensará con la superficie que les corresponda en proporción a sus derechos anteriores y con un aprovechamiento igual al resto de los terrenos.

Estos sectores se podrán ejecutar por actuaciones sobre ámbitos inferiores que se denominan "unidades de ejecución" y que se aprobarán por el Ayuntamiento con carácter previo a cualquier actividad urbanística. Sobre

las unidades de ejecución, se producirá la aplicación del sistema de actuación.

ARTICULO 5.1.6.NU.- DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION EN SECTORES.

DEFINICION.

La Unidad de Ejecución delimita el ámbito territorial de una actuación urbanística viable técnica y económicamente, coherente e integrada, y su resultado final define el marco en que los propietarios han de cumplir los deberes y ejercer las facultades que definen el contenido de su derecho de propiedad.

REQUISITOS:

- Que por sus dimensiones y caracteres puedan asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan General. Sus dimensiones serán tales que una vez deducida la superficie del suelo calificada para dotaciones y objeto de cesión por parte de los propietarios, reste aún suelo edificable con destino privado suficiente para que en el mismo se haga efectivo el derecho a la justa distribución de los beneficios y cargas.

- Deben posibilitar la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización. La superficie neta de suelo que por su calificación urbanística tenga aprovechamiento lucrativo, ha de ser suficiente para permitir adjudicar a los propietarios las parcelas definitivas precisas para la materialización de los aprovechamientos que le correspondan. En Suelo Urbanizable deberá existir homogeneidad entre las unidades de ejecución delimitadas dentro de un mismo sector o subsector; no pudiendo existir diferencias mayores del 10% en cuanto al aprovechamiento susceptible de apropiación.

- Tendrán entidad suficiente para garantizar la autonomía de la actuación. El régimen urbanístico del derecho de propiedad comporta no solo el deber de ceder obligatoria y gratuitamente el suelo que por su calificación concrete dicho deber, sino también el de costear la urbanización.

La delimitación dará lugar a una actuación que tendrá autonomía económica, capacidad de absorber los costes de urbanización, además de autonomía técnica, es decir, coherencia urbanística de la actuación desde el punto de vista de homogeneidad de los aprovechamientos a que da lugar y desde la perspectiva de su suficiencia en dotaciones y servicios.

PROCEDIMIENTO DE DELIMITACION.

El proyecto de delimitación contendrá una memoria justificativa del cumplimiento de los requisitos antes señalados. El proyecto contendrá la documentación planimétrica de la definición sobre el terreno de los límites físicos de una unidad de ejecución del Plan General. Contendrá, así mismo, la relación completa de los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución.

El proyecto de delimitación de Unidades de Ejecución se presentará, para su aprobación por el Ayuntamiento, conjuntamente con el correspondiente Plan Parcial dentro del que se incluye.

Este documento de Plan Parcial se redactará siguiendo lo prescrito en el articulado de la L.O.U.A. y de los Reglamentos que la desarrollen.

ARTICULO 5.1.7.NU.- CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN EL SUELO URBANIZABLE.

Siguiendo la clasificación de los usos globales y pormenorizados, sus categorías y características definidas para el suelo urbano (art. 6.3.2.NU.- a 6.3.7.NU.-), se establece el siguiente cuadro de compatibilidades para los sectores delimitados como suelo urbanizable sectorizado.

SUELO URBANIZABLE	USO GLOBAL	USO RESIDENCIAL	USO TERCARIO	USO TURISTICO	USO INDUSTRIAL	USO EQUIPAMIENTOS
	RESIDENCIAL	COMP.	COMP.	COMP.	COMP. CAT. 1ª	IS CU RL SA DC RC3 DP2/DP3 EL CT2 IN
	INDUSTRIAL	COMP. (solo viv, guardería)	COMP.	INCOMP.	COMP. CAT. 1ª/2ª/3ª	IS CU4 RL3 SA2/SA3 DC4/DC5 RC2/RC3 DP EL CT IN

El uso global será comprensivo de al menos el 80% del total edificable de la superficie delimitada, pudiendo colmatarse el resto de la edificabilidad mediante la desagregación de otro u otros de los usos globales compatibles (COMP.)

ARTICULO 5.1.8.NU.- SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Se han delimitado dos sectores de suelo urbanizable sectorizado, uno de uso global RESIDENCIAL y otro de uso global INDUSTRIAL. Están claramente sectorizados desde el propio Plan General para su pronto desarrollo, situados en zonas con clara vocación y/o garantías que posibiliten los usos propuestos. En alguno de ellos el PGOU determina trazados y enlaces viarios, que serán vinculantes para el planeamiento de desarrollo.

Se les asigna desde este Plan General un USO GLOBAL, a pormenorizar y reglamentar posteriormente en los distintos documentos de Plan Parcial que se redacten, partiendo de una ordenanza de referencia, de

un coeficiente de aprovechamiento medio y de una calificación en función de su ubicación en el territorio así como de su relación con el resto del suelo.

En cuanto a los parámetros referentes a edificabilidad, altura, parcela mínima, ocupación, separación a linderos, vuelos, etc..., será el Plan Parcial el que los establezca, partiendo de las determinaciones globales indicadas en las fichas resumen de cada sector de suelo urbanizable.

En cuanto a las cesiones y reservas, serán como mínimo las exigibles marcadas por la L.O.U.A. y Reglamentos supletorios aplicables, sin perjuicio de las señaladas en este Plan General.

Por otra parte, y aunque de los estudios informativos realizados para la redacción de este Plan General no se han detectado problemas de importancia, se deberá justificar de forma mas pormenorizada, la aptitud geológica y geotécnica, así como la hidrológica, de los terrenos para soportar las edificaciones que se pretenden proyectar en los mismos, previamente a la aprobación definitiva de los respectivos planes parciales.

Así mismo, y toda vez que dichos sectores contienen terrenos de zona de policía de cauces, se deberá solicitar la correspondiente autorización a la Admón. Hidráulica Andaluza, o bien, aportar la documentación exigida en el art. 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, para el planeamiento que desarrolle el sector, para así emitir una autorización conjunta para el desarrollo de las actuaciones que se planteen en el mismo.

ARTICULO 5.1.9.NU.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE. PLAZOS. FICHAS RESUMEN.

En el Anexo 1 a la Normativa Urbanística se especifican las condiciones y características de cada sector delimitado, adjuntando una ficha resumen de las principales determinaciones urbanísticas, plazos, etc...de cada uno.

CAPITULO II

GESTION DEL SUELO URBANIZABLE

ARTICULO 5.2.1.NU.- SISTEMA DE ACTUACION.

El sistema de actuación preferente para la ejecución de las posibles unidades de ejecución de este suelo será el de COMPENSACIÓN; debiendo fundamentarse y ser aceptado por el Ayuntamiento el cambio a otro sistema.

ARTICULO 5.2.2.NU.- CESIONES.

Las cesiones que hayan de hacerse en favor del Ayuntamiento, se harán efectivas a la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación.

Puesto que el sistema de actuación elegido es el de Compensación, estas cesiones se harán efectivas según lo estipulen los mecanismos propios del Proyecto de Reparcelación.

ARTICULO 5.2.3.NU.- APROBACIÓN DEFINITIVA.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, los terrenos planificados por el mismo tendrán la consideración de Suelo urbanizable ordenado, siendo, por tanto, de aplicación los artículos correspondientes a la Normativa General para el Suelo Urbano de este Plan General, sin perjuicio de las establecidas por el plan parcial. En cuanto a las ordenanzas particulares, estas vendrán especificadas en el correspondiente Plan Parcial.

ARTICULO 5.2.4.- OBRAS DE URBANIZACION.

En la redacción del Plan Parcial serán tenidas en cuenta las normas de diseño de las infraestructuras urbanísticas básicas, definidas en este Plan General (título VI y Ordenanzas Municipales de Urbanización), incluyendo las obras de suministro de agua potable y las de depuración de aguas

residuales, para el área o superficie que se urbanice en cada momento en caso de no efectuarse de una sola vez.

La conservación de las obras de urbanización, así como los parques, jardines y áreas de recreo y juego de niños, deberá realizarse a través de Entidades Urbanísticas de Gestión, que deberán constituir los promotores a la aprobación definitiva de los Planes Parciales. Estas actividades podrán ser distintas para cada unidad de ejecución que se urbanice.

TITULO VI

REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

TÍTULO VI

REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO I

ÁMBITO DE APLICACIÓN. GENERALIDADES

ARTICULO 6.1.1.NU.- AMBITO.

La normativa contenida en el presente título será de aplicación en los terrenos comprendidos dentro del perímetro que aparece grafiado en los planos de ordenación "O.2" a escala 1:1.000 de los núcleos urbanos asentados en el término municipal de Alpujarra de la Sierra.

ARTICULO 6.1.2.NU.- SUELO URBANO.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía fija como criterio básico para la determinación del suelo urbano el grado de consolidación.

De esta forma, establece que constituirán suelo urbano:

Los terrenos que formen parte de un núcleo de población existente o que el Plan General incluya en esta clase por contar con acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, en baja tensión.

También se considerarán urbanos los que tengan su ordenación consolidada en al menos 2/3 partes de los espacios aptos para la edificación, según la ordenación que el planeamiento general establezca e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados anteriormente.

Así mismo, se incluirán como suelo urbano los terrenos que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que nos hemos referido anteriormente.

Dentro de esta definición, el suelo urbano puede presentar distintas situaciones que implicarán diferentes consideraciones respecto a su consolidación.

ARTICULO 6.1.3.NU.- SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Es aquel que además de contar con los requisitos exigidos para ser suelo urbano, está urbanizado o tiene la condición de solar y por tanto no debe quedar comprendido en ninguno de los dos artículos siguientes.

ARTICULO 6.1.4.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR CARECER DE URBANIZACION CONSOLIDADA.

Es aquel suelo que se encuentra en alguna de las dos situaciones siguientes:

1) No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas, o unos u otras no tengan la proporción o características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

2) Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

ARTICULO 6.1.5.NU.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR FORMAR PARTE DE ÁREAS HOMOGÉNEAS DE EDIFICACION CON APROVECHAMIENTO SUPERIOR AL EXISTENTE.

Es aquel que forma parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el Plan les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

ARTICULO 6.1.6.NU.- SOLAR.

Es el suelo que se sitúa dentro del perímetro del suelo urbano delimitado por éste Plan General y que además de contar con los requisitos necesarios para alcanzar la categoría de suelo urbano consolidado, tiene señaladas alineaciones y rasantes; pavimentada la calzada y encintadas las aceras de la vía o calle a que da frente.

ARTICULO 6.1.7.NU.- UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Las Unidades de Ejecución (UE) son superficies de suelo delimitadas por el Plan General para conseguir un objetivo concreto, y en las que su desarrollo obligatoriamente se llevará a cabo a través de ordenaciones conjuntas ya previstas en la propia Figura General. En tanto no se redacte, tramite y ejecute el planeamiento diferido no serán susceptibles del otorgamiento de ningún tipo de licencia.

Según el objetivo y fin a conseguir así como en base a sus características intrínsecas y de contorno se han delimitado varias Unidades de Ejecución.

ARTICULO 6.1.8.NU.- CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN. TIPOS PREVISTOS EN EL P.G.O.U.

La delimitación de las Unidades de Ejecución, según el art. 105 de la L.O.U.A., deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, permitiendo en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística. Podrán ser continuas o discontinuas siempre que se garantice lo anterior.

En el P.G.O.U. de Alpujarra de la Sierra, y al amparo de lo establecido en el meritado art. 105 L.O.U.A., se establece un único tipo de Unidad de Ejecución:

- U.E. genérica: Unidad de Ejecución delimitada para la ordenación de vacíos urbanos y/o nuevos desarrollos urbanos y establecimiento de la actividad de ejecución. Por su presumible rentabilidad, ubicación y condiciones de contorno, en ellas se aplicarán la totalidad de las reservas dotacionales establecidas en el art. 17.1 L.O.U.A. en función del uso característico asignado por el PGOU, así como la reserva de al menos el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas con algún régimen de protección.

El desarrollo de cada Unidad de Ejecución queda establecido por el Plan General al fijar la figura de planeamiento, el plazo de ejecución, la iniciativa y el sistema de actuación para cada una de ellas.

CAPITULO II

REGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO

SECCIÓN I: DETERMINACIONES GENERALES.

ARTICULO 6.2.1.NU.- EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES

La ejecución de las determinaciones establecidas por el Plan General para el Suelo Urbano se desarrollarán mediante las modalidades de gestión previstas en la L.O.U.A. y sus Reglamentos.

Dichos procedimientos tienen la finalidad de conseguir:

- El grado de urbanización necesario para que la parcela tenga la consideración de solar.
- Hacer efectivas las obligaciones impuestas por la L.O.U.A. a los propietarios del Suelo Urbano.
- Garantizar los derechos de estos propietarios mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

ARTICULO 6.2.2.NU.- GRADO DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

La mera clasificación del suelo como urbano no faculta de forma automática la edificación del mismo.

Dicha facultad de edificar no podrá realizarse hasta que los terrenos no alcancen el grado de urbanización que se fija en este Plan General. Este grado de urbanización se consigue cuando los terrenos adquieren la condición de solar o cuando se asegura la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, tal y como señala el Reglamento de Gestión Urbanística.

ARTICULO 6.2.3.NU.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO.

El régimen urbanístico del suelo urbano es el que determinan los artículos 55 y 56 de la L.O.U.A., siendo de destacar lo siguiente:

- * En Suelo Urbano solo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.
- * Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en Unidades de Ejecución, será preciso lo siguiente, como garantía de la realización de las obras de urbanización:
 - Que en la solicitud de licencia el particular interesado, o, en su caso, la Administración competente, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
 - Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda.
 - Que se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- * El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino que deberá contener también el compromiso de participar en el porcentaje que se determine de todas las infraestructuras para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, red eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén

en funcionamiento. Dependerá del sistema de actuación elegido, según lo especificado en la L.O.U.A..

- * Los terrenos incluidos en las Unidades de Ejecución en suelo urbano estarán sometidos además a las condiciones particulares que para cada una de ellas se establecen en el presente Plan General.
No se podrá edificar hasta tanto no se reparcelen los terrenos de cada área de actuación y se realicen las cesiones correspondientes a cada una de ellas, debiendo ser firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

ARTICULO 6.2.4.NU.- CESIONES OBLIGATORIAS.

Deberán cederse gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y reservas de dotaciones tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos; todo ello al servicio de la Unidad de Ejecución correspondiente, tal y como prescribe la L.O.U.A. en sus artículos 17 y 9, estableciéndose con características y proporciones adecuadas.

Así mismo, se cederá gratuitamente el terreno, ya urbanizado, donde ubicar el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento, o su compensación económica sustitutiva.

ARTICULO 6.2.5.- ZONAS.

A los efectos de orientar el proceso de urbanización y de edificación, el Plan General divide a cada una de las clases de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable) en categorías y estas, a su vez, en zonas, sin perjuicio del destinado a sistemas generales y locales.

Por tanto las "zonas" están integradas por una extensión de suelo, continua o discontinua, sometida a un régimen uniforme.

Cuando los objetivos urbanísticos lo exijan, la Figura distinguirá subzonas dentro de cada zona, para así establecer una gradación en la edificabilidad, usos, etc...

ARTICULO 6.2.6.NU.- REGLAS PARA LA PRECISIÓN DE LOS LÍMITES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ZONAS, Y OTROS.

La precisión de los límites de las Unidades de Ejecución o zonas realizadas por el Plan General respetará las siguientes reglas:

- No alterará la superficie del área delimitada en los planos de Ordenación en más de un 10%.
- No alterará sustancialmente la forma de las zonas, áreas, o unidades de ejecución; aunque otras variaciones mas significativas que pudieran surgir (errores en medición,...) deberán estar claramente justificadas y se redactarán conjuntamente con la figura de planeamiento que desarrolle dicho planeamiento diferido.
- Cuando la delimitación efectuada sea coincidente con alineaciones fijas de edificios o límites de zonificaciones anteriores, no podrán ser objeto de modificación.

Las distintas figuras de planeamiento que a su vez se planteen como desarrollo de la que nos ocupa (Estudios de Detalle, Planes Parciales, Planes Especiales, etc.) podrán corregir los límites de las zonas (en los términos antes expresados) cuando se trate de:

- Alineaciones o líneas de edificación actuales.
- Características topográficas del terreno.
- Límites de propiedades.
- Existencia de arbolado, vegetación u otros elementos naturales, arqueológicos, artísticos o artificiales de interés que justifiquen la corrección.

Por otra parte, debido a la generalidad, amplitud y a veces, escasa precisión de la definición planimétrica del planeamiento que nos ocupa, en caso de errores o claras discrepancias entre lo grafiado-planificado y la realidad física (pequeñas alteraciones de los límites de zonificaciones, de alineaciones o similar e incluso de propiedades), se posibilitará la adecuación y corrección, siempre con un carácter leve, de lo primero para adecuarlo a lo segundo.

ARTICULO 6.2.7.NU.- REPARCELACION.

Se entiende por reparcelación la agrupación del conjunto de las fincas comprendidas en un área de actuación para su nueva división ajustada al Plan General, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las definitivas en proporción a sus respectivos derechos y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda conforme a lo establecido en el Plan (referente a cesiones, patrimonio municipal de suelo, etc...).

Las parcelas resultantes que se adjudiquen a los propietarios sustituirán a las primitivas, en las respectivas titularidades a todos los efectos.

La reparcelación comprende también la determinación de las compensaciones necesarias para que dentro del área reparcelable se cumpla el principio de la "justa distribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística".

Por lo tanto, la reparcelación tiene por objeto:

- La distribución justa de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- La localización sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, del aprovechamiento establecido por el Plan que corresponde a los propietarios de las mismas.

- La adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.
- La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.
- La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por las fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.

El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con la delimitación del área de actuación.

La competencia para tramitar y resolver los expedientes de reparcelación corresponde al Ayuntamiento, que los aprobará inicialmente, expondrá al público durante veinte días y aprobará definitivamente en su caso y con las modificaciones pertinentes.

Se tendrán como parte en los expedientes de reparcelación:

- Los propietarios de terrenos afectados.
- Los titulares de derechos reales sobre los mismos.
- Los arrendatarios rústicos y urbanos.
- Cualquier otros interesado que comparezca y justifique su derecho o interés legítimo.

En tanto se desarrolle reglamentariamente la L.O.U.A. en lo referente al contenido sustantivo y documental de la reparcelación, éste se concretará en un proyecto, que deberá constar de:

- Memoria, con los contenidos del articulado del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.

- Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada uno corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.
- Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse.
- Cuenta de liquidación provisional.
- Planos (de información y propuesta).

ARTICULO 6.2.8.NU.- GESTIÓN DEL SUELO URBANO.

Para proceder a la edificación en esta categoría de suelo, será condición indispensable que sea solar, con arreglo a lo definido en el capítulo I del presente título.

Cuando la parcela careciese de alguna de las obras de urbanización precisas, únicamente podrá autorizarse la edificación en forma y condiciones establecidas por los artículos correspondientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Salvo en el caso de obras de urbanización de escasa entidad que se entenderán como “complementarias a las de edificación”, será preceptiva la redacción del correspondiente proyecto técnico y su aprobación por el procedimiento legalmente establecido.

SECCIÓN II: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN EN SUELO URBANO.

ARTICULO 6.2.9.NU.- SUELO URBANO CONSOLIDADO. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Podrán realizarse directamente (sin otro requisito que la presentación del pertinente proyecto técnico y la obtención de licencia urbanística) obras de nueva planta y de ampliación o reforma de edificaciones en la totalidad del suelo urbano consolidado, siempre que se respeten las condiciones de ordenación, usos del suelo, aprovechamiento y

parcelación establecidas para cada subclase del suelo urbano y no estén expresamente prohibidas por alguna otra determinación del Plan General.

El aprovechamiento susceptible de apropiación en este tipo de actuaciones será del 100 % del permitido por el planeamiento.

ARTICULO 6.2.10.NU.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

El desarrollo del suelo urbano no consolidado se efectuará siguiendo lo establecido en la ordenación pormenorizada preceptiva determinada por el PGOU para el caso de que dichos terrenos no estén incluidos en unidades de ejecución.

El aprovechamiento susceptible de apropiación en este tipo de actuaciones será del 90 % del permitido por el planeamiento.

En el caso de que los terrenos se incluyen en unidades de ejecución, se seguirá lo previsto en los artículos siguientes.

ARTICULO 6.2.11.NU.- ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO Y DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Tanto en el “suelo urbano consolidado” como en el “suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución”, el PGOU establece, para cada calificación urbanística mediante las Ordenanzas Municipales de Edificación, su ordenación detallada por medio de la asignación de usos y edificabilidades pormenorizados, así como de las alturas, grados de ocupación y alineaciones. De esta forma queda definido el modelo previsto para la utilización de los terrenos y construcciones que lo integran, con lo que igualmente queda definido su aprovechamiento objetivo.

Sin perjuicio de lo significado en los planos de ordenación estructural O.2 del presente PGOU, y debido a su carácter global, la consideración y fijación concreta del régimen de una determinada parcela como perteneciente al “suelo urbano consolidado” o al “suelo urbano no

consolidado no incluido en unidad de ejecución”, se fijará en el momento de la concesión de la correspondiente licencia urbanística y dependerá de la constatación física y real del estado y características de la urbanización de la calle o calles a que dé frente y/o tome accesos la referida parcela, así como del señalamiento de alineaciones previsto por el PGOU.

ARTICULO 6.2.12.NU.- DESARROLLO MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

La consecución de las condiciones, que facultan de forma general, al propietario del terreno de suelo urbano no consolidado para la edificación en el mismo, se realizará por la vía de la delimitación de Unidades de Ejecución.

La delimitación de Unidades de Ejecución se hará teniendo en cuenta los requisitos que establece la L.O.U.A.; y que son:

- Que por sus dimensiones y características de la ordenación, sean susceptibles de asumir las cesiones del suelo derivadas de las exigencias del Plan General.
- Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas que conllevan la actuación.
- Que tengan entidad suficiente para garantizar técnica y económicamente la autonomía y viabilidad de la actuación.

En las Unidades de Ejecución, serán de cesión obligatoria y gratuita los espacios destinados a viales y dotaciones públicas al servicio de los habitantes de la misma, siendo el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos en este tipo de actuaciones el 90% del aprovechamiento permitido por el planeamiento.

ARTICULO 6.2.13.NU.- DELIMITACIÓN DE OFICIO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Cuando no se hayan delimitado en este Plan General, o cuando se pretendan modificar o subdividir las ya delimitadas si procede, se acordará la delimitación o modificación de oficio por el Ayuntamiento, o a petición de los particulares interesados según lo estipulado en el artículo 106 de la L.O.U.A. El ámbito de éstas actuaciones será el mínimo, a criterio municipal, para que se cumplan los artículos 6.1.8.NU.- y 6.2.12.NU.- de este Plan General, en la forma determinada por el Reglamento de Gestión Urbanística.

La delimitación de tales áreas podrá ser discontinua cuando el grado de gestión o de urbanización de los terrenos así lo aconseje.

ARTICULO 6.2.14.NU.- GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

La ejecución-gestión de las Unidades de Ejecución delimitadas en este Plan General, o las que en el futuro se delimitarán al objeto de lo establecido en el artículo anterior, se realizará preferentemente mediante los sistemas de Compensación y Cooperación, y excepcionalmente por el sistema de Expropiación.

La elección entre estos sistemas se hará en razón a las necesidades, medios económicos, financieros, colaboración de la iniciativa privada y situación o grado de urbanización de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución.

La situación, ordenación y características, así como el sistema de actuación de las Unidades de Ejecución delimitadas en este Plan General se incluyen en las condiciones particulares establecidas para cada una.

Se admitirán reajustes en la delimitación de Unidades de Ejecución de acuerdo con la L.O.U.A. y con el art. 6.2.6.- del presente cap. II, siempre que tiendan a facilitar su gestión, no desvirtúen el sentido de la ordenación,

ni supongan transmisiones de cargas de urbanización y cesiones a propietarios colindantes.

Si por necesidades de gestión se estimara conveniente, podrá subdividirse la Unidad de Ejecución en otras más pequeñas, siempre que se asegure el equilibrio de cesiones y aprovechamientos o se compensen los posibles desajustes entre las subunidades en que quedará dividida la Unidad de Ejecución delimitada por este Plan General. Así mismo, se deberá conservar el objetivo para el cual fue delimitado en el mismo.

La ejecución parcial de las obras provenientes del desarrollo de una Unidad de Ejecución se podrá realizar siempre que se formule previamente el Proyecto de Reparcelación según lo establecido en el articulado de la L.O.U.A. y Reglamento de Gestión, de aplicación supletoria.

El Ayuntamiento podrá adelantar la ejecución de las dotaciones previstas aún cuando no se realice simultáneamente el resto del conjunto y siempre que se garantice el acceso y justifique su integración al futuro desarrollo.

En dicho supuesto el Ayuntamiento acordará con los particulares la forma adecuada de resarcirse de las inversiones.

ARTICULO 6.2.15.NU.- TRANSFERENCIA DE TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA.

En las Unidades de Ejecución de promoción privada sobre terrenos que pertenezcan a particulares; la cesión del suelo destinado a viales, parques, jardines públicos y otros sistemas o equipamientos deberán transferirse obligatoria y gratuitamente a la Administración y ello se producirá por ministerio de la ley por la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación correspondiente. Así mismo, estos actos serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

Por otra parte, la ocupación de este suelo quedará diferida a la efectiva ejecución del proyecto de urbanización correspondiente, o de cada una de sus etapas.

ARTICULO 6.2.16.NU.- OBTENCIÓN DE SUELOS DESTINADOS A DOTACIONES PÚBLICAS NO INCLUIDOS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Los terrenos destinados a dotaciones públicas (viario, zonas verdes, equipamientos...) en los que no venga especificada su obtención en el presente documento, se entienden que son de propiedad municipal o de cualquier otra administración pública.

De ahí que los terrenos destinados a este menester, pertenecientes a la propiedad privada y cuya obtención no viniere especificada, de forma concreta, en el Plan General, serán objeto de expropiación ó compensación sustitutoria. (acumulación de volumen, etc...)

ARTICULO 6.2.17.NU.- ZONAS DEGRADADAS.

Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se podrán destinar a la ejecución de actuaciones privadas de acuerdo con lo dispuesto en el PGOU e instrumentos de ordenación urbanística que lo desarrollen, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente en zonas degradadas. A estos efectos, debido al déficit de servicios urbanísticos (red de abastecimiento de agua y de saneamiento fundamentalmente), y de mobiliario urbano, se delimitan una serie de zonas degradadas en los distintos núcleos urbanos (planos O.4).

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier otra entidad o persona física o jurídica, concretará el tipo y la ubicación exacta de la actuación a realizar según las necesidades municipales, aportando toda la documentación necesaria para la completa definición de la misma. Dicha documentación, así como el procedimiento para su tramitación y desarrollo dependerá del tipo de actuación y se regirá por lo establecido en el presente P.G.O.U. y por la legislación vigente que le pueda afectar en cada momento.

ARTICULO 6.2.18.NU.- ESTUDIOS DE DETALLE. (E.D.)

Se formularán, redactarán, tramitarán y ejecutarán Estudios de Detalle en Suelo Urbano cuando sea necesario a criterio municipal, según lo dispuesto en el artículo 15 de la L.O.U.A., con alguno de los objetivos siguientes:

- Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General, Plan Parcial o Plan Especial derivados del anterior, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario, así como la localización de suelo dotacional público.
- Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

El Estudio de Detalle no podrá:

- Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a la funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Por último, el Ayuntamiento podrá solicitar cuando lo considere oportuno, la redacción de Estudios de Detalle para casos de edificios singulares o para adecuación de las ordenanzas previstas en este Plan General, cuando por su complejidad y características especiales, lo requieran.

ARTICULO 6.2.19.NU.- PLANES ESPECIALES (P.E.).

En suelo urbano tendrán por objeto establecer, desarrollar, definir, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos. Así mismo, podrá conservar, proteger, mejorar las determinaciones del suelo urbano y con carácter especial el patrimonio urbanístico, arqueológico, histórico o cultural.

Igualmente, cuando se considere necesario establecer las superficies de suelo destinadas a viario, plazas, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas de recreo y expansión, centros culturales y docentes, y demás servicios de interés público y social; se podrán llevar a cabo Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.), por responder las mismas a los objetivos de "descongestión y dotación de equipamientos comunitarios" que inspiran esta Figura, sin que den lugar a aumento de la edificabilidad de la zona delimitada a tal efecto.

ARTICULO 6.2.20.NU.- PLANES PARCIALES. (P.P.)

Para llevar a cabo la ordenación detallada de las áreas o sectores de suelo urbano no consolidado delimitadas como unidades de ejecución se redactarán planes parciales, según lo previsto en la LOUA.

Igualmente, podrán modificar para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el PGOU, siempre respetando tanto la ordenación estructural, como la ordenación pormenorizada preceptiva del mismo.

ARTICULO 6.2.21.NU.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. (P.U.)

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obra, cuya finalidad es llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que

puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

En todo caso, los Proyectos de Urbanización, constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones previstas en éste Plan General en cuanto a obras de urbanización, tales como viario, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, jardinería y otras análogas.

CAPITULO III

REGULACIÓN DE LOS USOS DE LOS TERRENOS Y EDIFICACIONES

ARTICULO 6.3.1.NU.- OBJETO.

Este capítulo tiene por objeto establecer la regulación de los distintos usos contemplados por el P.G.O.U. en orden a sus condiciones generales de emplazamiento e implantación y a sus específicas condiciones particulares, así como indicarlos criterios de compatibilidad.

ARTICULO 6.3.2.NU.- CLASIFICACION.

Los usos de la edificación se clasifican en los siguientes grupos, que llamaremos globales:

- I) Uso "residencial".
- II) Uso "terciario".
- III) Uso "turístico".
- IV) Uso "industrial".

Y como uso compatible con todos ellos, en función de las características de cada uno de los globales, se prevé el uso de Equipamientos.

Dentro de los USOS DE EQUIPAMIENTOS y debido al carácter de servicio público que presentan, se engloban los siguientes:

- Uso "Institucional"
- Uso "Equipamiento comunitario" (cultural, religioso, sanitario, docente, recreativo, deportivo...)
- Uso "Espacios libres"
- Uso "Comunicaciones y Transporte"
- Uso "Infraestructuras"

ARTICULO 6.3.3.NU.- USO RESIDENCIAL.

Comprende las actividades propias de los edificios destinados a viviendas.

Se divide en dos categorías: categoría primera (vivienda unifamiliar) y categoría segunda (vivienda plurifamiliar); definidas en el documento de las "Ordenanzas Municipales de Edificación" de este Plan General.

ARTICULO 6.3.4.NU.- USO TERCIARIO.

Comprende las actividades propias de locales y edificios abiertos al público, destinados a la venta, a la comercialización de productos y a la prestación de servicios en general: comercios, almacenes, oficinas, restauración, asistenciales,...

ARTICULO 6.3.5.NU.- USO TURÍSTICO.

Comprende las actividades propias de los edificios destinados al alojamiento de personas y a la hostelería en general: hoteles, moteles, alojamientos turísticos, casas rurales, pensiones y cualquier otra modalidad recogida en la legislación de carácter turístico que sea de aplicación.

ARTICULO 6.3.6.NU.- USO INDUSTRIAL.

Comprende las actividades propias de los edificios destinados a albergar instalaciones generalmente relacionadas con la fabricación de productos de cualquier tipo.

Se establece la clasificación en cuanto a características y a posibilidades de situación.

Así mismo, y respecto a la Calidad Ambiental, se deberá respetar lo estipulado en los Reglamentos de la Calidad del Aire (excepto los art. 11, 12 y 13) y de Residuos Sólidos.

A todos los efectos y, especialmente en lo relativo a las características definitorias de la calificación de las actividades a implantar, se considerará de obligado cumplimiento lo establecido en el Anexo I de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Los usos industriales previstos se clasifican en cuatro categorías: categoría primera (sin molestia para la vivienda), categoría segunda (molestos compatibles con la vivienda), categoría tercera (molestos incompatibles con la vivienda), y categoría cuarta (nocivos, insalubres o peligrosos, incompatibles con núcleos residenciales, y que se deberán localizar a cierta distancia de cualquier núcleo existente, en función del documento de Prevención Ambiental que se redacte).

Se definirán y concretarán en el documento de las “Ordenanzas Municipales de Edificación” de este Plan General.

ARTICULO 6.3.7.NU.- USOS DE EQUIPAMIENTOS.

En este uso se ubican toda la serie de edificaciones que van dirigidas al servicio público en general, sean de propietarios particulares o de la administración.

Se divide en las siguientes clases y subclases (estas de forma orientativa, pudiendo añadirse cualquiera otros análogos a los aquí especificados):

*** Institucional (IS)**

- Centro administrativo (IS1)
- Local de servicios institucionales (IS2)

*** Culturales (CU).**

- Palacios de Congresos (CU1).
- Auditorios (CU2)
- Museos, salas de exposición, bibliotecas (CU3).
- Local de actividades culturales (CU4)

*** Religiosas (RL).**

- Templos Parroquiales (RL1).
- Iglesias, conventos (RL2).
- Anexos parroquiales o eclesiásticos (RL3).

*** Sanitarios (SA).**

- Hospitales, Ambulatorios (SA1).
- Consultorios (SA2).
- Clínicas (SA3).

*** Docentes (DC).**

- Centros de enseñanza superior (DC1).
- Centros de enseñanza media (DC2).
- Escuelas y colegios públicos (DC3).
- Guarderías (DC4).
- Academias (DC5).

*** Recreativos (RC).**

- Estadios (RC1).
- Plaza de Toros, Doma animales, Hípica (RC2).
- Salas de Espectáculos, de Juegos, Cine (RC3).

*** Deportivos (DP).**

- Helipuertos (DP1).
- Centros Polideportivos (DP2).
- Instalaciones deportivas descubiertas (DP3).

*** Espacios Libres (EL)**

- Jardines y plazas (EL1)
- Areas de juego (EL2)
- Itinerarios y Areas Peatonales (EL3)

*** Comunicaciones y Transportes (CT)**

- Instalación Terminal (CT1)
- Local de Servicios (CT2)

*** Infraestructuras (IN)**

- Instalación General (IN1)
- Local de Servicios (IN2)

La descripción y características de estos "usos dotacionales y de equipamientos" se definirán en los documentos de las "Ordenanzas Municipales de Edificación" y de las "Ordenanzas Municipales de Urbanización", según corresponda.

La zonificación determinada en cada parcela indica un uso detallado para la misma (residencial o turístico), que tendrá que darse en al menos el 60% de la superficie construida a colmatar en ella, constituyendo de esta forma el uso principal o característico, pudiendo el resto ser consolidado por otro uso siempre que sea compatible según el cuadro anterior.

El caso de zonificarse como equipamiento, el uso característico deberá colmatarse al 100%, sin perjuicio de los usos de guardería y/o gestión que se permiten como complementarios.

ARTICULO 6.3.8.NU.- CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS

SUELO URBANO	ZONIFICACIÓN	USO RESIDENCIAL	USO TERCARIO	USO TURÍSTICO	USO INDUSTRIAL	USO EQUIPAMIENTOS
	RESIDENCIAL: -NUCLEO TRADICIONAL "NT" -NUEVOS DESARROLLOS "ND"	COMP.	COMP.	COMP.	COMP. CAT. 1ª/2ª	IS CU RL SA DC RC3 DP2/DP3 EL CT2 IN
	RESIDENCIAL EXTENSIVA	COMP. CAT. 1ª	COMP.	COMP.	COMP. CAT. 1ª	IS CU3/CU4 RL1/RL2 SA2/SA3 DC2/DC3/DC4/DC5 DP2/DP3 EL CT2 IN
	TURÍSTICO	COMP. (solo viv. guardería)	COMP.	COMP.	COMP. CAT. 1ª	IS CU RL SA DC RC3 DP2/DP3 EL CT2 IN

CAPITULO IV

DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

ARTICULO 6.4.1.NU.- ÁREAS DE ACTUACIÓN DIFERIDA.

Se han definido o podrán definirse a través del planeamiento que nos ocupa una serie de Unidades de Ejecución (UE), en función de los objetivos y fines que contemplen. Tienen el carácter de áreas de ordenación integrada en el sentido de que habrán de ordenarse y gestionarse de forma global o integrada y en toda su extensión, según las determinaciones que se indiquen para ellas. Una vez redactada y concluida su tramitación según la figura de planeamiento o proyecto conveniente, los proyectos de urbanización y edificación podrán redactarse y/o ejecutarse en diferentes fases si así se requiere, siempre que dichas fases queden establecidas y justificadas previamente en los correspondientes proyectos o figuras de planeamiento.

ARTICULO 6.4.2NU.- CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

El suelo incluido en las referidas Unidades de Ejecución delimitadas por este Plan General es objeto de calificación en zonas y sistemas, cuyas condiciones de edificación y uso serán las que se establecen, de forma específica, para ellas. En cualquier caso, serán los propietarios afectados los encargados de resolver y costear la conexión de las infraestructuras con las existentes (abastecimiento de agua, electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones y alcantarillado).

En la edificación de las unidades de ejecución será de aplicación la normativa correspondiente que se establece en los planos de Ordenación de Suelo, "O.2" a "O.4", y cuyo objetivo es la consecución de una unidad formal para el área delimitada y su interconexión con el entorno inmediato.

A efectos de la ejecución tendrán carácter estructural la cuantificación de los estándares previstos para las cesiones y reservas de dotaciones y equipamientos, y que se calcularán en función de la edificabilidad y densidad realmente aplicadas. Tendrán carácter pormenorizado preceptivo el resto de sistemas previstos, el uso, la edificabilidad y densidad globales (con carácter de máximos las dos últimas), así como la ordenación establecida por el PGOU y que no se encuentre específicamente clasificada como estructural por el mismo.

Cada unidad de ejecución delimitada en suelo urbano, sin perjuicio de su posible división, será ordenada mediante un plan parcial. Igualmente, podrán agregarse dos o más de ellas para ser desarrolladas por un único plan parcial siempre que sean continuas en el espacio y por cuestiones de oportunidad en la consecución de parcelas dotacionales de interés para el municipio.

ARTICULO 6.4.3.NU.- CLASIFICACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

En función de los fines previstos se han clasificado todas las Unidades de Ejecución delimitadas de tipo genérico; según lo definido en el art 6.1.8.NU.- de la Normativa Urbanística.

ARTICULO 6.4.4.NU.- CALCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

El cálculo del aprovechamiento medio de cada unidad de ejecución se realizará dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, correspondiente a la misma, expresado en m² construibles del uso y tipología edificatoria característicos, por su superficial total.

A estos efectos, el Plan General establece los siguientes "Coeficientes de Ponderación" para el uso característico residencial, con objeto de homogenizar los distintos usos y tipologías para el cálculo del aprovechamiento lucrativo:

- residencial libre.....1'00
- residencial protegida.....0'95
- terciario.....1'00
- dotacional privado.....0'50
- dotacional público.....0'00

ARTICULO 6.4.5.NU.- OBLIGACIONES PARA LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

En las zonas señaladas como Unidades de Ejecución en los planos de ordenación de éste Plan General, la concesión de licencias de urbanización y/o edificación estará sujeta al cumplimiento por los propietarios de las condiciones específicas que se recogen en las fichas que se adjuntan en el Anexo 1 a la Normativa Urbanística, con título “Fichas de planeamiento de desarrollo y/o gestión”; además de a la cesión, debidamente urbanizado, del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se incluya dicha unidad de ejecución, en concepto de participación del municipio en las plusvalías generales derivadas de la actividad urbanística.

ARTICULO 6.4.6.NU.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. PLAZOS. FICHAS RESUMEN.

En el Anexo I a la Normativa Urbanística se especifican las condiciones y características de cada área delimitada, adjuntando una ficha resumen de sus principales determinaciones urbanísticas, plazos, etc...

De esta forma, se han previsto fichas para los ámbitos delimitados como Unidades de Ejecución (UE).

ARTICULO 6.4.7.NU.- OBLIGACIONES PARA LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

En el caso de pequeños ámbitos o parcelas deficitarias de cualificación y completitud de la urbanización, pese a estar integrados en la trama urbana, y que no se encuentren incluidos en Unidades de Ejecución, los propietarios de suelo, deberán proceder a completar la urbanización de los terrenos y a ceder el suelo donde materializar el 10% del aprovechamiento susceptible de consolidarse en la parcela, totalmente urbanizado, o su valor equivalente monetarizado, en concepto de participación del municipio en las plusvalías generadas por la actividad urbanística.

El compromiso de urbanizar alcanzará, en todo caso, no solo a las obras que afecten al frente de fachada/s de la parcela donde se pretende edificar, sino a todas las infraestructuras nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de la totalidad de los servicios urbanísticos preceptivos, y hasta el punto de enlace con las redes generales existentes.

CAPITULO V**MEDIDAS AMBIENTALES****ARTICULO 6.5.1.NU.- OBJETIVOS Y CRITERIOS.**

De forma general, el concepto de desarrollo sostenible referido a los núcleos urbanos, implicaría como objetivos básicos y criterios ambientales los siguientes:

- Limitar las transformaciones de ecosistemas naturales y su invasión.
- Integrar la ciudad en el medio natural, adaptándola y sacando provecho de las características del mismo.
- Mejorar la calidad funcional y ambiental del medio urbano.
- Reducir el consumo de recursos, agua y energía principalmente, y la emisión por habitante.
- Buscar sistemas especiales equilibrados desde la perspectiva de la accesibilidad y evitando la congestión.
- Evitar los flujos ilimitados de desechos de origen artificial, buscando circuitos cerrados de reciclaje.
- Potenciar la participación y responsabilidad de los ciudadanos.

ARTICULO 6.5.2.NU.- GENERALES DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

Con el objetivo de incidir en la prevención ambiental de las actuaciones previstas por este Plan General y tal y como se prescribe en el Estudio de Evaluación Impacto Ambiental del mismo, se incorporan a las mismas los siguientes aspectos:

* Como medidas correctoras y protectoras para la planificación de los núcleos urbanos tenidas en cuenta para la redacción del presente documento

general y que se deberán extrapolar a los documentos de desarrollo que a través de este se redactarán, se tendrán en cuenta lo siguiente:

- Cualquier figura de Planeamiento de Desarrollo que afecte, total o parcialmente, a zonas de Dominio Público o su área de protección, deberá contar, antes de su aprobación definitiva, con el informe favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma (actuaciones en zonas de red de infraestructuras viarias, actuaciones en Dominio Público Hidráulico, actuaciones en Vías Pecuarias, etc...), si no lo dispone previamente el PGOU.
- Prevención, en base al estudio hidrológico-hidráulico realizado para el PGOU, de los posibles problemas de avenidas que se pudieran detectar.
- Prevención, por medio de los correspondientes estudios geotécnicos, de los posibles problemas que para la planificación urbanística entrañan los movimientos de ladera, expansividad, hundimientos, o colapsos del terreno; condicionando su viabilidad a la posibilidad de su aparición.
- Generación del sistema de viario, espacios libres y zonas verdes, permeabilizando los distintos barrios y facilitando las conexiones con las zonas donde se localizan los equipamientos públicos.
- Ampliación y adecuación de las infraestructuras y servicios urbanos existentes (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público), a los nuevos suelos.
- Tratamiento de los bordes urbanos, estableciendo medidas de integración de los límites, caracterizándose éstos de forma precisa y concreta (a través de elementos naturales, límites de propiedad, etc.) de la delimitación de estos con el suelo no urbanizable.

- Mantenimiento de la identidad de los núcleos urbanos asentados en el término municipal de Alpujarra de la Sierra a la hora de prever nuevos desarrollos urbanos.
Deberán preservarse aquellas construcciones que identifican y caracterizan los núcleos urbanos actuales.
- Estructuración de las distintas intensidades edificatorias, procurando su adaptación al estado económico actual.
- Fomento de la rehabilitación de las edificaciones, previendo la conservación y recuperación de las que contengan elementos de interés, a la vez que dotando de unas mínimas condiciones de habitabilidad y ornato a las que lo demanden.

* Como medidas previstas para evitar, reducir o compensar los efectos negativos significativos sobre el medio ambiente se tendrán en cuenta lo siguiente:

- Los sectores y áreas se conectarán con la trama y el tejido urbano del entorno inmediato, procurando el tratamiento de borde con el suelo no urbanizable.
Para todos aquellos suelos que se incorporan al proceso urbanizador en el borde urbano, se establece la obligación de conservar, en lo posible, el arbolado característico de los cultivos, procurando que las nuevas construcciones queden integradas formando una solución de continuidad entre el suelo consolidado y el no urbanizable.
- La red de comunicaciones se adaptará al terreno, a las formas de relieve y a las características geomorfológicas y geológicas del terreno.
- El sistema de espacios libres de dominio y uso público y el de equipamientos se relacionará con las redes viarias, teniendo en cuenta sus características topográficas y valores ambientales dignas

de ser conservadas; garantizando su accesibilidad e integración a la estructura urbanística del planeamiento que se redacta.

- Los volúmenes de las edificaciones deberán ordenarse en relación con las características del terreno y el paisaje circundante (urbano o rural), con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros, y del conjunto hacia los panoramas exteriores.
- La composición de las fachadas deberá integrarse formal y funcionalmente con la tipología tradicional, respetando la ordenación de huecos, balcones, textura y color de las fachadas, así como la cubierta usual. Las alturas de las cornisas, remates, miradores y demás elementos constructivos seguirán las normas tradicionales de composición; todo ello con el fin de no producir distorsiones con el paisaje urbano de ámbito tradicional.
- Los materiales y elementos usados para la urbanización, edificación, ajardinamiento y mobiliario urbano así como la forma y sistema de colocación, se emplearán siguiendo criterios de analogía y estética con los existentes, en razón tanto a las consideraciones perceptivas como a los posibles efectos sobre otras variables ambientales.
- Las construcciones acabarán las fachadas y medianeras previamente a su ocupación, como condición del otorgamiento de la licencia de ocupación. Respecto a las existentes que presentan fachadas sin acabar, en el plazo de 1 año deberán hacerlo.
- La localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución deberán discurrir mediante canalización subterránea; atendiendo a lo dispuesto en el Decreto 194/90 de 12 de Junio, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de Alta Tensión con conductores no aislados.

* Como medidas correctoras y protectoras para la ejecución de obras de urbanización y edificación, se tendrán en cuenta:

- Las redes de saneamiento y abastecimiento de cada zona a urbanizar se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas previstas o programadas para ser urbanizadas, dada la posible acumulación de caudales de la red de abastecimiento; de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías.
- Las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización se describirán con el suficiente grado de detalle de tal forma que se garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean cuantificables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria. Las que no se puedan cuantificar se incluirán en los correspondientes pliegos de condiciones.
- Con el fin de proteger el agua superficial y subterránea; no se realizará ningún vertido a cauce, de sólidos ni de aceites o grasas producidos por la maquinaria.
- Con el fin de la protección del paisaje urbano; durante la fase de obras se exigirá un vallado perimetral de la zona, acumulándose los materiales y escombros dentro del recinto de la parcela, imponiéndose el destino de los mismos en la propia licencia de obras.
- En aquellas obras de construcción o urbanización y para las que esté prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, se deberá establecer en el correspondiente proyecto la época, especies y cuidados necesarios para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.
- En los espacios verdes públicos y privados se potenciará la plantación de especies vegetales con bajo requerimiento hídrico además de ser autóctonas, y deberá tenerse en cuenta lo establecido en el art. 27-b de la Ley 4/89, de 27 de marzo, de la Conservación de los Espacios Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, en el cual se establece que se evitará la introducción y proliferación de especies, subespecies o razas geográficas distintas a las autóctonas.
- Para la conservación de la calidad del aire se reducirá la producción de polvo durante la fase de ejecución de las obras, y en especial de movimiento de tierras, mediante riegos periódicos. Así mismo, se humectarán los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.
- Para garantizar la inexistencia de afecciones sobre el suelo y subsuelo además de para la disminución de ruidos, la maquinaria usada durante la ejecución de las obras deberá estar en perfectas condiciones y cumplir la normativa exigible a tal efecto.
- Durante la fase de obras no se realizará ningún vertido incontrolado de elementos líquidos ni sólidos. De esta forma, los escombros y desechos de obras se deberán depositar en vertederos autorizados. Así mismo, el origen del material de préstamo para rellenos será de explotaciones debidamente autorizadas.

* Los vertidos procedentes de las depuradoras, así como los que decaigan de cualquier otro sistema de depuración que se instale, deberán ser tratados de modo que se garantice su conformidad con lo establecido en el R.D.L. 1/2001 por el que se aprueba el T.R. de la Ley de Aguas y regulación complementaria, además de contar con permiso de la Agencia Andaluza del Agua.

ARTICULO 6.5.3.NU.- PROYECTOS DE URBANIZACION

Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener un Plan de Restauración ambiental y paisajística de la zona de actuación que abarque, entre otros, los siguientes aspectos:

A) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de estas, tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada autorizadas.

B) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, dedicando una especial atención a los siguientes aspectos:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrá que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de maquinaria pesada.
- Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, sobre la base de los resultados de los estudios a realizar.

ARTICULO 6.5.4.NU.- ADMINISTRATIVAS

Las licencias de obras concedidas por el Ayuntamiento deberán hacer mención expresa al cumplimiento de las condiciones ambientales exigidas a las construcciones y a los elementos y materiales empleados para llevarlas a cabo; todo ello considerando que tanto la programación de las

obras como la ejecución de las mismas garantice las mínimas molestias para la población. Posteriormente, en el acta de recepción de la obra se acompañará informe donde conste el cumplimiento de las medidas ambientales previstas en este Plan General.

TITULO VII

NORMAS Y MEDIDAS AMBIENTALES

TÍTULO VII

NORMAS Y MEDIDAS AMBIENTALES

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 7.1.1.NU.- OBJETO.

El objeto de las presentes normas y medidas ambientales es incidir en la prevención ambiental de las actuaciones previstas en este Plan General como forma de protección del patrimonio ambiental, así como dar cumplimiento al Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística Municipal de Alpujarra de la Sierra.

ARTICULO 7.1.2.NU.- GENERALIDADES.

Todas las actuaciones derivadas de este planeamiento relacionadas con alguno de los aspectos a que se refiere la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, deberán tramitar el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, con carácter previo a su aprobación.

Vertidos:

Todas las actividades que se establezcan en el municipio cumplirán las características mínimas de vertido que establece el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, que aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y normativa que la desarrolla. En todo caso, no se verterán a la red de alcantarillado aguas sin que cumplan las condiciones establecidas por el Ayuntamiento en estas normas o en sucesivas ordenanzas al respecto, para cumplir así las premisas de calidad del vertido final de las aguas residuales del municipio.

No se admitirá el uso de fosa o cualquier otro sistema individual de depuración en suelo urbano y urbanizable, siendo obligatoria la conexión a la red general y de ésta a una EDAR.

El Ayuntamiento de Alpujarra de la Sierra deberá crear un servicio de mantenimiento para las instalaciones de depuración, incluidas las de las edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable, así como tomar las medidas necesarias para resolver los vertidos procedentes de las actividades ganaderas e industriales existentes.

Contaminación acústica:

El Ayuntamiento deberá elaborar ordenanzas en materia de ruidos, según lo establecido en el referido Decreto 326/2003 y en la Orden, de 26 de julio de 2005, por la que se aprueba el modelo tipo de Ordenanza Municipal de Protección contra la Contaminación Acústica.

En suelo urbano y urbanizable se cumplirán las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido y vibraciones. En especial, y según el artículo 21.2 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, la asignación de usos generales y usos pormenorizados del suelo tendrán en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que no se superen los valores límites de emisión y de emisión establecidos en los diferentes tipos de áreas acústicas en ese reglamento.

Por otra parte, conforme a lo establecido en el artículo 74 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los promotores de aquellas actuaciones que sean fuentes de ruidos y vibraciones están obligados a presentar, ante la Administración competente para emitir la correspondiente autorización o licencia, y con independencia de cualquier otro tipo de requisito necesario para la obtención de las mismas, un estudio acústico que permita la evaluación de la futura incidencia acústica.

Residuos:

Tal y como prescribe el art. 6 del Decreto 104/2000, de 21 de marzo, por el que se regulan las autorizaciones administrativas de las actividades de valoración y eliminación de residuos y la gestión de residuos plásticos agrícolas, para otorgar cualquier licencia de apertura de actividades comerciales, industriales, o de servicios, el Ayuntamiento en cuyo término municipal radique el establecimiento, deberá recabar con carácter previo la oportuna información al objeto de verificar el sistema de la gestión de los residuos urbanos generados.

Así mismo, el otorgamiento de licencia municipal de obra se condicionará a la constitución, por parte del productor de residuos de construcción y demolición, de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

Los proyectos de obra sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vaya a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos de origen. Para ello, en el proyecto de ejecución de la obra se incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición con el contenido previsto en el artículo 4.1.a) del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Los promotores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos.

No obstante lo anterior, y según lo establecido en el art. 18 del Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Ayuntamiento deberá aprobar Ordenanzas de Residuos Sólidos Urbanos, con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal. Estas disposiciones reglamentarias se ajustarán a las previsiones, criterios y normas mínimas del Plan Director Territorial de Gestión de Residuos.

Asimismo, el Ayuntamiento establecerá mediante Ordenanza, las condiciones a las que deberán someterse la producción, la posesión, el

transporte y, en su caso, el destino de los residuos de construcción y demolición, así como las formas y cuantía de la garantía financiera prevista para condicionar el otorgamiento de licencia municipal de obras. Para el establecimiento de dichas condiciones se deberá tener en cuenta que el destino de este tipo de residuos será preferentemente y por este orden, su reutilización, reciclado u otras formas de valorización y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero. Deberán incluirse también las siguientes determinaciones que en materia de residuos de construcción y demolición se establecen en la normativa vigente:

En cuanto a puntos limpios, y conforme a lo establecido en el artículo 103 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el Plan General de Ordenación Urbana incluye la reserva de suelo necesario para la construcción de un punto limpio para la recogida selectiva de residuos de origen domiciliario, que serán gestionados directamente o a través de órganos mancomunados, consorciados u otras asociaciones locales, en los términos regulados en la legislación de régimen local. Se situará en el sector industrial previsto junto al núcleo de Mecina Bombarón, previéndose una superficie de suelo de 1.500 m².

Suelos contaminados:

Conforme a lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, el propietario de un suelo en el que haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante del suelo, que proponga un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, deberá presentar, ante la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, un informe de situación de los previstos en el artículo 3 de Real Decreto 9/2005. Dicha propuesta, con carácter previo a su ejecución, deberá contar con el pronunciamiento favorable de la citada Delegación Provincial. Tendrán la consideración de actividades potencialmente contaminantes del suelo las actividades industriales y comerciales incluidas en el Anexo I del citado Real Decreto 9/2005, así como las empresas que producen, manejan o almacenan más de 10 toneladas por año de una o varias de las sustancias

incluidas en el Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento sobre notificación de de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas, y los almacenamientos de combustible para uso propio según el Real Decreto 1523/1999, de 1 octubre, por el que se modifica el Reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por el Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, y las instrucciones técnicas complementarias MIIP03, aprobada por el Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, y MI-IP04, aprobada por el Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre, con un consumo anual medio superior a 300.000 litros y con un volumen total de almacenamiento igual o superior a 50.000 litros.

ARTICULO 7.1.3.NU.- PARA EL SUELO URBANO.

Las distintas normas y medidas ambientales, se reflejan en el capítulo V del título VI referente a las Normas Particulares para el Suelo Urbano.

ARTICULO 7.1.4.NU.- PARA EL SUELO URBANIZABLE.

Se ha previsto la clasificación de dos sectores de suelo urbanizable sectorizado, uno de uso global residencial y otro de uso global industrial; correctamente situados en relación con los núcleos existentes, con los que se intercomunican y a los que pretenden complementar; de ahí que existan pocas alternativas a esta clasificación.

En referencia a los residuos, y en base a lo establecido en la D. Adic. Segunda del Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, en el suelo de uso industrial se preverá un “punto limpio” para este tipo de residuos, si de los usos a implantar se deduce su necesidad.

AFECCIONES AMBIENTALES POR CREACIÓN DE POLÍGONOS INDUSTRIALES.

Medidas ambientales por ejecución del viario:

- En la medida de lo posible debe reducirse la remoción de cubierta vegetal adaptando las rasantes del viario al terreno natural.
- Independientemente de la elección de viarios representativos en forma de bulevar, por ejemplo, los anchos de calzada deben oscilar entre los 3,50 m y 5,00 por carril. En caso de incluir medianas, es recomendable proyectarlas de modo que sean rebasables por los vehículos pesados en sus giros para acceso a parcelas.
- En cuanto a los radios del bordillo en esquinas, la circulación de vehículos articulados o de tres ejes exige valores superiores a los 14 m para acomodarse a la rueda interior trasera.
- El tránsito peatonal requiere dimensiones de los Acerados de amplitud suficiente, debido tanto a las infraestructuras (abastecimiento de agua, gas, alumbrado público, telecomunicaciones y red eléctrica de baja o media tensión) que deben alojar; como por el mobiliario urbano (papeleras, contenedores, cabinas telefónicas, bolardos, directorios, bancos, etc.) que junto a los báculos del alumbrado se sitúan en los itinerarios peatonales.
- Por este motivo, un ancho mínimo de Acerado de 2,50 m debería permitir la circulación peatonal. Si, como es aconsejable, se proyecta arbolado en alcorques, el ancho de la acera no debe de bajar de 3 m, para evitar la influencia radicular en las canalizaciones.
- El estándar legal vigente como dotación de plazas para aparcamiento podría no ser suficiente para atender la creciente demanda; máxime si se tiene en cuenta la terciarización de los polígonos industriales, frecuentemente orientados al comercio minorista. Por ello deberá valorarse la posibilidad de una mayor dotación de plazas de aparcamiento.

- Respecto al estacionamiento de camiones y otros vehículos pesados, durante el día o la noche, es primordial que los espacios destinados reúnan condiciones de seguridad, de cara a la vigilancia de las cargas y de los propios vehículos. La falta de previsión de estos ámbitos puede traducirse en ocupaciones inadecuadas de las vías, degradando en cierta medida la imagen visual del polígono.
- La planificación de los sentidos de circulación, capacidad de absorción de las vías, aparcamientos, conexiones con el resto del ámbito, tipos de firme, etc ... , deben ser el resultado de un estudio de tráfico que deberá incorporarse al documento de Aprobación Provisional.

Medidas ambientales para la red de abastecimiento de agua:

- Se considera conveniente que el Proyecto de Urbanización planteara una red y aljibe común para dicha finalidad a la que podría conectarse cada parcela.

Medidas ambientales para la red de alcantarillado, depuración y vertido:

- Se dispondrá obligatoriamente de red separativa, para la recogida de aguas pluviales y fecales, que conectarán con los sistemas de infraestructuras generales del municipio.
- Se procurará que el sistema de alcantarillado funcione por gravedad, evitando impulsiones por el riesgo de problemas medioambientales derivados de un mal funcionamiento de los equipos mecánicos, y por el coste de su mantenimiento.
- Se dispondrá la colocación de tanques de tormenta que absorban las aguas de las primeras lluvias, reconduciéndolas a las infraestructuras generales municipales.
- Cada parcela deberá contar con una arqueta separadora de grasas y otra sifónica con caudalímetro de forma previa a la conexión del saneamiento interior con la red.

Red de energía eléctrica y alumbrado, energías renovables:

- La implantación de energías renovables además de contribuir a la reducción del agotamiento de los recursos no renovables, representa una opción mucho más respetuosa con el medio, tanto en los procesos de consumo final, como en los de generación de energía eléctrica a partir de fuentes fósiles. La utilización de energía solar pasiva (orientación, ventilación cruzada, vegetación, etc.) y aprovechando la energía solar directa, permitirá lograr niveles óptimos de confort con consumos energéticos mínimos en el diseño de edificios. En la misma línea puede ser interesante promocionar el empleo de biomasa en caso de calderas para producción de calor industrial.
- En relación con el alumbrado urbano, la consideración de requisitos medioambientales se traduce en la elección de lámparas del tipo de vapor de sodio de baja presión al emitir prácticamente en una estrecha línea del espectro, dejando limpio el resto del mismo. A la reducción de la contaminación lumínica, se une la eficacia de dichas lámparas.
- proyectando los alumbrados con niveles de iluminación necesarios (sin excesos) el consumo eléctrico se reduce considerablemente. Además, se evita el efecto mimético de Polígono s vecinos multiplicando innecesariamente el consumo energético con la consiguiente disminución de su efecto contaminador.
- Finalmente, la adopción de medidas reductor as de flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, con alumbrado reducido o de vigilancia, contribuirá a reducir la contaminación ambiental por este concepto.

Jardinería:

- Deberá aprovecharse el desarrollo del planeamiento para proyectar las actuaciones con criterios medioambientales. La ordenación resultante contemplará la elección de especies arbustivas, arbóreas o tapizantes autóctonas, de fácil mantenimiento y bajo consumo de agua, seleccionando cuidadosamente los ejemplares alóctonos.
- Serán también las Ordenanzas del planeamiento parcial o especial las

encargadas de recomendar aquellas especies más adecuadas para los fines pretendidos según el tipo de suelo y clima del emplazamiento del Polígono.

- Además, el Pliego de Condiciones del correspondiente Proyecto de Urbanización deberá recoger los requisitos de la recepción de materiales para jardinería, entre los que pueden figurar por sus implicaciones medioambientales:
 - Procedencia de vivero acreditado y legalmente reconocido.
 - Condiciones de suministro y almacenaje (guía fitosanitaria, etiqueta con nombre botánico y tamaño correcto, cepellón protegido con yeso y/o malla metálica o suministro con raíz desnuda, etc.)
 - Señalada la parte norte de la planta en el vivero.
- De igual modo, otro importante aspecto a considerar es el tratamiento de los jardines, diferenciando las funciones de las distintas plantaciones (efecto umbráculo, pantalla vegetal, filtro, fondos, alineaciones, etc.) y ajardinando parte de las parcelas privadas, todo ello en aras de una cualificación ambiental del espacio productivo.
- Al mismo tiempo corresponde al planeamiento de desarrollo regular la organización interna de la parcela industrial, obligando a que parte de ella reciba el tratamiento adecuado respecto a pavimento y plantaciones.

Parámetros reguladores:

- La organización interna de la parcela debería partir de ocupaciones máximas de parcela no superiores al 60%, lo que en caso de tipología aislada se puede traducir en retranqueos de 6 m en fachada y de 3 m en el resto de linderos. Estas condiciones facilitan además el cumplimiento de los recorridos de evacuación exigidos por la normativa de aplicación.
- El destino de la zona no edificable a ajardinamiento y plazas de

aparcamiento para visitas, sin perjuicio de la construcción de sótanos, y zonas de carga o descarga, deberán resolver los problemas que estas actividades crean cuando no están previstas, evitando así la ocupación de la vía pública.

- El caso de las parcelas en esquina requiere un tratamiento especial. Si la tipología implantada es de edificación adosada, se puede producir un efecto negativo al aparecer una pared medianera en el testero de la fachada lateral, (salvo que se remate la manzana con zona verde). La solución podría pasar por prever edificios aislados en las esquinas, ya sea para el uso industrial o terciario.
- La posibilidad de grandes superficies comerciales, del comercio minorista o de espacios de ocio y restauración en los nuevos Polígonos Industriales exige que las Ordenanzas de los planes de desarrollo fijen el estándar correspondiente holgadamente, en beneficio de la propia actividad y del funcionamiento del propio polígono.

Condiciones estéticas:

- La regulación de las condiciones estéticas de las construcciones se orientará a soluciones de espacios más terciarios que industriales, al menos en los frentes de fachadas, destinados por lo general a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates.
- Estrechamente relacionada con esta intención está la elección de materiales y la composición arquitectónica, de modo que los edificios resultantes, una vez abandonados los viejos patrones de tipología anodina, huérfanas de la más mínima preocupación estética, enriquezcan el espacio y, con el, la imagen del Polígono. En esta apuesta tienen preferencia los nuevos materiales y texturas en revestimientos (paneles de aluminio, paneles termoestables reforzados con fibra de vidrio, termoplásticos, etc.) en cubiertas (placas de fibra de vidrio, paneles tipo sándwich, etc.) mediante placas translúcidas que faciliten además la labor de los servicios de extinción de incendios, en caso de siniestro.

- Motivos estéticos reclaman también la previsión de espacios para labores de carga y descarga, acopio de materiales o productos elaborados, evitando su desplazamiento en los frentes de parcela o la ocupación temporal de la vía pública.
- También corresponde a las Ordenanzas la ordenación de la publicidad estática, estableciendo patrones y evitando el abigarramiento de paneles, luminosos, banderolas y la agresión visual a que da lugar la falta de normativa adecuada.
- Finalmente, se evitará la su utilización de solares sin construir como vertederos.

Arquitectura bioclimática:

- En este sentido se deben desarrollar y favorecer aquellos elementos constructivos relacionados con el aprovechamiento de la energía solar de forma directa o indirecta (aprovechamiento activo o pasivo) y fácilmente integrables de acuerdo con criterios constructivos, formales, modulares y dimensionales.

Materiales:

- La importancia de la elección de materiales es fundamental y tiene una relevancia en el comportamiento-adecuación de los edificios y en su gasto energético.
- También lo es la toma de conciencia por parte de los agentes intervinientes en la construcción, de cara a potenciar la utilización de materiales reciclados.
- De acuerdo con la Ley 10/1998, de 21 de abril, las Administraciones Públicas promoverán el uso de materiales reutilizables, reciclables y valorizables, así como de productos fabricados con material reciclado que cumplan las especificaciones técnicas requeridas, en el marco de la contratación pública de obras y suministros.

- Por todo ello, se favorecerá la utilización de:
 - Subproductos reciclados, por ejemplo en los firmes, (según propugna la instrucción O. C. 1/999 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes) o áridos de machaqueo procedentes de estructuras pétreas (hormigón o fábrica de ladrillo).
 - Productos con distintivos de calidad del tipo Marca AENOR de Medio Ambiente, todavía escasos y muy poco divulgados; INCE, etc.
 - Materiales locales.
 - Maderas con certificado forestal.
 - Productos con etiquetado ecológico.
- No se utilizarán:
 - Compuestos de CFC, CHCL.
 - Productos dorados.
 - Componentes tóxicos.
 - Maderas procedentes de bosques en fase de extinción o cuya explotación no corresponda a un desarrollo sostenible.
 - Compuestos de amianto.

Entidades de conservación:

- La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán a cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquéllas.
- No obstante, la propia legislación urbanística indica que serán los promotores, integrados en una Entidad de Conservación, los que queden sujetos a dicha obligación "cuando así se imponga por el Plan de Ordenación....".
- Es decir, el Ayuntamiento dispone de medios legales para condicionar la aprobación del Plan Parcial a las garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos, entre los que cabe imponer la obligatoriedad de constitución de una Entidad de Conservación. Lo mismo ocurre con la aprobación de un Proyecto de Urbanización que desarrolle un Plan

Parcial en el que se encomiende al promotor la conservación, traspasando este deber a la Entidad correspondiente que se habrá de constituir. En ella habrán de integrarse los propietarios cuando así se imponga por el planeamiento. Entre sus fines se encuentra:

- La conservación de las obras de urbanización
- El mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos
- La conveniencia de la obligación de construir una Entidad de Conservación surge ante las dificultades presupuestarias de las haciendas locales para hacer frente a los costes que dicha conservación y mantenimiento representan y, a la ineludible necesidad de evitar la degradación de los Polígonos Industriales que se promuevan desde la Administración o a iniciativa de particulares.

Reducción en origen de la contaminación:

- Teniendo en cuenta que la generación de residuos y emisiones a la atmósfera son los principales aspectos medioambientales, los esfuerzos de minimización deben orientarse en esa dirección.
- Consecuentemente, es preciso disponer de distintos contenedores de residuos perfectamente identificados en una zona destinada exclusivamente a este cometido para facilitar así su segregación y evitar la mezcla de residuos asimilables a urbanos con los residuos peligrosos.
- Asimismo, una correcta gestión de los envases y embalajes disminuyendo su tamaño, por ejemplo, permitirá un almacenamiento ordenado.
- En cuanto a los planes de inspección y de mantenimiento de los vehículos y maquinaria, contribuirán a reducir o eliminar:
 - Los derrames y pérdidas de aceite con la consiguiente contaminación de los suelos

- La extracción y almacenamiento de aceite de los vehículos y maquinaria
- Neumáticos usados
- Las averías y con ellas, las piezas defectuosas y envases de las que se implantan
- Respecto a la emisión de gases de combustión de los tubos de escape, se debe limitar el funcionamiento, manteniendo los motores en marcha sólo cuando se están llevando a cabo las operaciones, adoptando las medidas para garantizar el buen estado de los vehículos a través de los planes de inspección correspondientes.
- Finalmente, para control del polvo producido durante los movimientos de tierra se impone el riesgo sistemático y, en caso de transporte de materiales, su cubrición total y eficaz, según disponen el Real Decreto 13/1992, de 17 de enero por el que se aprobó el Reglamento General de Circulación.

Adopción de buenas prácticas:

- Se proponen las siguientes recomendaciones durante la construcción del polígono:
 - Señalización de mojones (deslindes de dominio público, información de carreteras, puntos geodésicos, etc.) para evitar su remoción incontrolada.
 - Programar las operaciones para minimizar el tiempo de desprotección y por consiguiente pérdida de suelo.
 - Señalización de yacimientos arqueológicos inventariados.
 - Señalización de canalizaciones en predios sirvientes.
 - Delimitar los árboles y demás plantaciones a preservar. (no utilizar pinturas sobre el tronco, utilizar en cambio, cintas plásticas señalizadoras).
 - Identificar los lugares donde serán trasplantados los árboles a conservar.
 - Obtener con conveniente antelación los permisos y autorizaciones pertinentes (carreteras, CHG, Ayuntamientos, etc.).
 - Prever la cantidad de residuos de demolición, su composición y

destino.

- Contratar con antelación los gestores autorizados de residuos.
- Campañas divulgativas que faciliten la separación de residuos en origen.
- Mantener los vehículos de tracción mecánica y resto de maquinaria en buen estado de funcionamiento.
- Adecuar los métodos y maquinaria para arranque, carga y transporte de materiales a las características del terreno y de la obra.
- Establecer desde el comienzo de la obra los sistemas de desagüe superficial y subterráneo, tener prevista la posibilidad de aparición de agua en zanjas o pozos que están excavados y los medios y maquinaria necesarios para su agotamiento.
- Mantener la tierra vegetal en las zonas destinadas a jardines.
- Empleo de los productos de excavación en la formación de rellenos; en el caso de manto vegetal, se acopiará para su utilización posterior.
- Evitar las infiltraciones de aceites y/o combustibles en el subsuelo.
- Riesgo sistemático para control del polvo.
- Prever la zona de aparcamiento de la maquinaria pesada evitando que sea en las zonas verdes de la zonificación, haciéndola coincidir preferiblemente, con los terrenos destinados a viario y/o aparcamiento.
- Evitar la circulación rodada sobre la subbase.
- Que cada tipo de residuos (inertes, degradables/orgánicos, peligrosos) sea retirado por gestor adecuado y conducido al punto de reciclado o eliminación conveniente.

ARTICULO 7.1.5.NU.- PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

* Respecto a la Normativa Ambiental Sectorial para la Protección de las Aguas, se aplicará la siguiente normativa:

- Real Decreto Legislativo 1/2.001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y regulación complementaria.

- R.D 927/88, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica que desarrolla los Títulos II y III de la Ley de Aguas.
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.
- R.D. 484/1.995, de 7 de abril, sobre medidas de regularización y control de vertidos y Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1.986 por la que se dictan normas complementarias en relación con las autorizaciones de vertido de aguas residuales.
- R.D. 1138/90, de 14 de septiembre, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de las aguas potables de consumo público.
- R.D. 261/1.996, de 16 de febrero de 1.996, sobre protección de las aguas contra la contaminación producida por los nitratos procedentes de fuentes agrarias.

* Respecto a la Normativa Ambiental Sectorial de Residuos Sólidos, se aplicará la siguiente normativa:

- Ley 10/1.998, de 21 de abril, de Residuos.
- Plan Nacional de Residuos Urbanos, aprobado mediante acuerdo de Consejo de Ministros, de 7 de enero del 2.000.
- Ley 11/1.997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases.
- Orden del 7 de febrero del 2.000 por la que se establecen sistemas de gestión para los envases usados y residuos de envases de productos fitosanitarios.
- Decreto 104/2.000, del 21 de marzo, por el que se regulan las autorizaciones administrativas de las actividades de valoración y eliminación de residuos y la gestión de residuos y plásticos agrícolas.
- R.D. 782/1.998, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la Ley de Envases y Residuos de Envases.

- R.D. 952/1.997, de 20 de Junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1.986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- R.D. 45/1.996, de 19 de enero de 1.996, por el que se regulan diversos aspectos relacionados con las pilas y los acumuladores que contengan determinadas materias peligrosas.
- R.D. 2216/85 sobre Declaración de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas.
- R.D. 1406/89(actualizado en una Orden de 31 de agosto de 1.992), por el que se imponen limitaciones a la comercialización y uso de ciertas sustancias y preparados peligrosos.
- R.D. 1078/93 (actualizando por una orden de 20 de febrero de 1.995) sobre Clasificación, Envasado y Etiquetado de preparados peligrosos.
- Orden de 13 de octubre de 1.989, que se determinan los métodos de caracterización de los RTPs.
- R.D. 74/92, que aprueba el Reglamento Nacional de transporte de mercancías peligrosas por carretera.
- Orden de 20 de julio de 1.990 por la que se implanta el Programa Nacional de Vigilancia de Residuos de productos fitosanitarios.
- Orden de 13 de junio de 1.990 que modifica la Orden de 28 de febrero de 1.989, por la que se regula la gestión de aceites usados.
- R.D. 1310/90, que regula la utilización de Lodos de Depuración.
- Acuerdo de 17 de junio de 1997, del consejo de Gobierno, por el que se aprueba la formulación del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.
- Resolución del Parlamento de Andalucía sobre Política General de Residuos Sólidos Urbanos, industriales y Agropecuarios. (Parlamento de Andalucía, 15 de noviembre de 1.993).
- Decreto 283/1.995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la C.A.A.
- Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

* Respecto a la Normativa Ambiental Sectorial para la Protección de la Superficie Forestal y de Montes, se aplicará la siguiente normativa:

- Ley de Montes, de 8 de junio de 1.957 y Decreto 485/1962, de 22 de febrero, por el que se aprueba su Reglamento.
- Ley 81/1996, de 5 de diciembre, sobre Incendios Forestales y Decreto 3769/1972, de 23 de Diciembre, por el que se aprueba su Reglamento.
- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- Ley 5/1.999, de 29 de junio, de Prevención y lucha contra los de Incendios Forestales.
- Decreto 470/1.994, de 20 de diciembre, de prevención de Incendios Forestales, en lo que no contraiga o se oponga a la Ley antes mencionada.
- Decreto 108/1.995, de 2 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Lucha contra Incendios Forestales de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 5/1977, de 4 de enero, de Fomento de la Producción Forestal, y R.D. 1279/1978, de 2 de mayo, por el que se aprueba su Reglamento, modificado por el R.D. 1404/1982, de 30 de abril.
- Decreto 2360/1967, de 19 de agosto, sobre cultivos agrícolas de montes.
- Decreto 2661/1967, de 19 de octubre, sobre plantaciones forestales.
- Decreto de 15 de junio de 1.972, sobre roturación de montes forestales para cultivo agrícola.
- Decreto 250/1997, de 28 de octubre, por el que se regulan los aprovechamientos apícolas en los montes pertenecientes a la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- R.D. 146/93 de 21 de septiembre por la que se estima el ciclo vegetativo de las especies forestales y se clasifican a los efectos de lo establecido en el Título VII de la Ley.

- Decreto 145/92 de 4 de agosto, determinados aspectos de la Ley.
- Decreto 31/1998, de 17 de febrero por el que se establecen un régimen de ayudas para fomentar acciones de desarrollo y aprovechamiento de los montes en zonas rurales de Andalucía.
- Orden de 4 de mayo de 1.998, por la que se desarrolla el Decreto 31/1998, de 17 de febrero por el que se establecen un régimen de ayudas para fomentar acciones de desarrollo y aprovechamiento de los montes en zonas rurales de Andalucía.
- Orden de 27 de julio de 1988, por la que se amplía la relación de especies forestales a la que se refiere el artículo 228 del vigente Reglamento de Montes.

TITULO VIII

NORMAS ADMINISTRATIVAS

TITULO VIII

NORMAS ADMINISTRATIVAS

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 8.1.1.NU.- OBJETO.

El objeto de las presentes normas administrativas es establecer el procedimiento por el cual se regularán los "actos aprobatorios" de las diferentes actuaciones o intervenciones que se realicen sobre el suelo o la edificación.

ARTICULO 8.1.2.NU.- INFORMACION URBANISTICA.

El Ayuntamiento de Alpujarra de la Sierra informará por escrito sobre las condiciones urbanísticas de cualquier parcela o edificación a quien lo solicite.

Este documento municipal acreditando las circunstancias urbanísticas concurrentes en una finca se denomina "Cédula de Calificación Urbanística"; y su otorgamiento se producirá en el plazo de un mes desde la solicitud del mismo, (deberá acompañarse un plano de la finca de la que se solicita información referida a la documentación gráfica del Plan General).

La Cédula de Calificación Urbanística es obligatoria en fincas incluidas en las áreas de actuación donde sean de aplicación algunos de los sistemas de actuación previstos en éste Plan General, o donde sea necesaria la aprobación previa de cualquier figura de planeamiento que defina o modifique la ordenación; y voluntaria en los demás casos.

No obstante, y sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento cuando lo estime conveniente podrá establecer el carácter obligatorio de esta Cédula, previo a cualquier intervención.

Por último, será obligatoria cuando concurran algunas circunstancias que pusieran en duda las condiciones urbanísticas de las fincas en cuestión.

ARTICULO 8.1.3.NU.- LEGISLACION APLICABLE.

Las determinaciones relativas a las normas administrativas en cuanto a los actos regulados por licencias así como a las referentes a disciplina urbanística se adecuarán a las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la Ley 4/1.999 que modifica la Ley 30/92 de 26 de Noviembre de Régimen jurídico de las Administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común y al Reglamento sobre Procedimiento Sancionador de 4 de Agosto de 1.993.

CAPITULO II

LICENCIAS

ARTICULO 8.2.1.NU.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

- 1.- Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal.
- 2.- Estarán sujetos igualmente a previa licencia los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.
- 3.- Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanísticos.
- 4.- El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la Legislación de Régimen Local que resulte aplicable.

ARTICULO 8.2.2.NU.- OBRAS DE EDIFICACIÓN.

Tal y como se articula en la Ley 38/1.999 de Ordenación de la Edificación, tendrán la consideración de "edificación" a los efectos de dicha Ley y requerirán un proyecto según lo establecido en la misma, las siguientes obras:

- a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

- a) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- b) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Así mismo, se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que pertenezcan adscrito al edificio.

ARTICULO 8.2.3.NU.- PROYECTO.

El proyecto es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras contempladas en el artículo 2 anterior. El proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, se mantendrá entre ellos la necesaria coordinación sin que se produzca una duplicidad en la documentación ni en los honorarios a percibir por los autores de los distintos trabajos indicados.

ARTICULO 8.2.4.NU.- OTRAS OBRAS.

El resto de las obras que no se entiendan incluidas en el artículo 2 anterior por no englobar alguno de los aspectos allí reflejados, respecto a los usos o a la simplicidad, no necesitarán obligatoriamente para su definición y

desarrollo la redacción de un proyecto, tal y como se explicita en el art. anterior, pudiéndose definir mediante otro tipo de documentos: memoria valorada, planos generales, mediciones orientativas, dirección facultativa, etc...

ARTICULO 8.2.5.NU.- COMPETENCIA.

La competencia para otorgar la totalidad de las licencias corresponderá a las Entidades Locales, de acuerdo con su legislación aplicable.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada, no entendiéndose adquirida por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico aplicables.

ARTICULO 8.2.6.NU.-TRAMITACION DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIA

La tramitación de solicitudes de Licencia se ajustará a lo establecido en la L.R.L. y el R.S.C.L.

Se concederá Licencia, de acuerdo a la documentación redactada por técnico competente y solamente dentro de los plazos solicitados para iniciación y terminación de las obras.

PLAZOS:

En la licencia se determinará el plazo por el que se concede o en el que deben concluirse las obras. Podrá prorrogarse una sola vez, y por un plazo igual a la mitad del expresado en la concesión, por causa justificada y siempre que se solicite antes del vencimiento establecido en la Licencia, sin perjuicio de lo especificado en el siguiente artículo.

ARTICULO 8.2.7.- CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.

Según lo establecido a tal efecto por la LOUA.

Granada, octubre de 2.011

Por el equipo redactor:
NAYRA FDEZ-VALENCIA
ARTURO ABRIL
arquitectos



Diputación de Granada
Fomento y Obras Públicas



PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA
DE

ALPUJARRA
DE LA SIERRA

DOCUMENTO:

APROBACIÓN INICIAL

FECHA:

Octubre 2.011

EQUIPO REDACTOR:

ARTURO ABRIL.....Arquitecto
NAYRA FDEZ-VALENCIA.....Arquitecto
RUBEN YESTE.....Ingeniero C.C.P.
ANTONIO GARCIA.....Biólogo
ANGEL RODRIGUEZ.....Arqueólogo
TERESA SANCHEZ.....T.E.A.T.
ANTONIO BERRUEZO.....Delineante

ORDENANZAS MUNICIPALES
DE EDIFICACION

INDICE

CAPITULO I:	DISPOSICIONES GENERALES.....	Pg.1	CAPITULO V:	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL.....	Pg.27
CAPITULO II:	TERMINOLOGÍA.....	Pg.2	CAPITULO VI:	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCARIO.....	Pg.33
CAPITULO III:	CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES.....	Pg.6	CAPITULO VII:	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TURÍSTICO.....	Pg.34
Sección I:	Solares edificables.....	pg.6	CAPITULO VIII:	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL.....	Pg.35
Sección II:	Altura de las edificaciones.....	pg.6	CAPITULO IX:	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO EQUIPAMENTAL DE: INSTITUCIONAL Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.....	Pg.38
Sección III:	Aprovechamientos.....	pg.11	CAPITULO X:	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE: ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES, COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS.....	Pg.39
Sección IV:	Entrantes, salientes, tinaos y patios.....	pg.13			
Sección V:	Tratamiento de los bajos. Publicidad.....	pg.16			
Sección VI:	Cerramientos, cercas y pérgolas.....	pg.17			
Sección VII:	Condiciones estéticas.....	pg.18			
Sección VIII:	Cauces y barrancos.....	pg.20			
Sección IX:	Carreteras.....	pg.20			
Sección X:	Proyectos.....	pg.21			
CAPITULO IV:	CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS Y DE DISEÑO DE LOS EDIFICIOS.....	Pg.22			
Sección I:	De las viviendas y usos residenciales.....	pg.22			
Sección II:	De las actividades y actuaciones que requieran protección ambiental.....	pg.24			
Sección III:	De los edificios públicos.....	pg.25			
Sección IV:	De los garajes.....	pg.25			

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I:

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.1.OME.- CONCEPTO.

Las Ordenanzas Municipales de Edificación, según lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento en los contenidos que no deben formar necesariamente parte de ellos conforme a las previsiones de la citada Ley (artículos 23 a 25).

La formulación, redacción y tramitación corresponde al Ayuntamiento, pudiendo efectuarse de forma conjunta con el correspondiente instrumento de planeamiento general, como es el caso que nos ocupa. Por otra parte, la modificación o continuidad en el tiempo de éstas Ordenanzas de Edificación para el municipio de Alpujarra de la Sierra es independiente de la vigencia del presente Plan General de Ordenación Urbanística al que complementan, cumpliendo el objetivo de simplificar dicho documento de planeamiento de forma coherente y compatible con sus determinaciones.

ARTICULO 1.2.OME.- OBJETO.

Las presentes Ordenanzas de Edificación tienen por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y el destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles. Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones

sectoriales reguladoras de la salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

Las disposiciones contenidas en las presentes Ordenanzas serán de aplicación para todos los actos de construcción o edificación e instalación y usos del suelo, incluidos el subsuelo y vuelo, según lo dispuesto en la legislación y Plan General de Ordenación Urbanística de Alpujarra de la Sierra.

ARTICULO 1.3.OMU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las disposiciones contenidas en las presentes Ordenanzas serán de aplicación para todos los actos de edificación que se ejecuten directamente en suelo urbano consolidado, según lo dispuesto en la legislación vigente y Plan General de Ordenación Urbanística de Alpujarra de la Sierra.

También deberán ajustarse a ellas; en su generalidad y sin perjuicio de la potestad que ostentan para su complementación o mejora, según se prevé en la LOUA, los instrumentos de planeamiento que desarrollen el presente PGOU, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable sectorizado.

CAPITULO II

TERMINOLOGÍA

CAPITULO II

TERMINOLOGÍA

ARTICULO 2.1.OME.-

Los términos que se definen a continuación tendrán el significado que se expresa en los siguientes apartados:

1.- ALINEACIONES: es la fijación sobre el terreno del límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones y que puede o no coincidir con la línea oficial de la calle.

2.- ALINEACIONES OFICIALES: son las definidas en la documentación gráfica del PGOU (Plano de Ordenación Física. Alineaciones), y proyectos que para un posterior desarrollo se redacten. Fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores (públicos o privados), calles y plazas.

- Alineaciones exteriores: son los límites que el PGOU fija entre la parcela edificable y los espacios libres exteriores, (públicos o privados).
- Alineaciones interiores: son las que fijan los límites de las parcelas netas con el espacio abierto interior, con patio de manzana, o en el caso de edificaciones aisladas, cuando se hayan establecido por la correspondiente ordenación. Delimitan la "superficie no edificable, sne".
- Alineaciones actuales: Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes en la actualidad.
- Finca fuera de línea: Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.
- Finca retranqueada: Es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la finca.
- Fondo máximo de la edificación: máximo desarrollo en horizontal de la edificación. Se medirá sobre una

perpendicular a la alineación existente entre los puntos de intersección de dicha perpendicular con cualquiera de las fachadas de edificación.

3.- CALLE OFICIAL: aquella que discurre entre o a partir de alineaciones oficiales. La que no cumpla esta condición será privada.

4.- RETRANQUEO: Es el espacio o franja de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada, que incluye cualquier saliente o voladizo de la misma. Se podrá fijar en cualquier lindero de la parcela.

5.- RASANTE: es la cota vertical en cada punto de la alineación oficial.

- Rasante oficial: son los perfiles longitudinales de las calles o plazas definidas en la documentación gráfica de este PGOU, en planos de Ordenación Física, y proyectos que como desarrollo de las mismas, se redacten.
- Rasante natural: es la cota vertical en estado natural de cada punto del terreno.
Sobre la rasante natural se establecerán los parámetros básicos para la medición de la altura reguladora.
- Rasante terminada: es la rasante definitiva o última del terreno construido.

6.- ESPACIOS PARCELADOS: según se especifica:

- Manzana: Unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o espacios públicos.
- Parcela bruta: Es la superficie de terreno en suelo urbano, en la cual no existen trazadas alineaciones oficiales.
- Parcela neta: Es la superficie de terreno ubicada entre alineaciones oficiales.

- Parcela mínima: es la superficie mínima de parcela neta que establece el planeamiento en caso de lotear o dividir parcelas de tamaños superiores. Su tamaño depende de la calificación urbanística.
- Frente mínimo: es la menor dimensión posible a vial o espacio público que puede presentar la parcela mínima.

7.- ALTURAS: se definen a continuación:

- La altura de la edificación viene dada por el número de plantas y la altura en metros, definiéndose por la distancia vertical desde la rasante del terreno, hasta la cara superior del alero de la cornisa. La medida se realizará según se dispone en este PGOU
- Altura Libre de Pisos: es la distancia entre la cara superior del suelo y la cara inferior del techo de la planta correspondiente.
- Altura Planta Baja: es la distancia existente entre la rasante y la cara superior del forjado que la cubre.
- Altura de pisos: es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

8.- PLANTA BAJA: es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera, o terreno por encima de la rasante.

9.- SOTANOS Y SEMISOTANOS: según estas consideraciones:

- Sótano: Planta de la edificación en la que todos los puntos de la cara superior del forjado del techo de la misma se sitúan por debajo de la rasante del terreno.
- Semisótano: Se considerará aquella planta en la que la parte superior de su forjado de techo sobresale de la rasante del terreno como máximo la medida de 1,00 m establecida en este PGOU. En terrenos en pendiente se considerarán semisótanos las plantas semienterradas que cumplan esta condición.

10.- APROVECHAMIENTOS: se definen con estos parámetros:

- Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda construcción.
- Superficie máxima de ocupación: Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la parcela neta.
- Superficie total edificada: Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, contabilizándose estas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de cuerpos cerrados volados en su totalidad; y el 50% de los cuerpos semicerrados volados o no.
- Edificabilidad: Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. En la medición de la edificabilidad habrá de incluirse la totalidad de la superficie construida deduciéndose como no computables las terrazas descubiertas y partes diáfanos de la edificación en fachadas exteriores, siempre que estos sean libres al acceso público y sin cerramiento. Computarán al 50% las terrazas cubiertas abiertas frontal o lateralmente.
- Coeficiente de edificabilidad: es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela, expresado en m^2/m^2 . Será equivalente $3m^3/m^2$ a $1m^2/m^2$ en edificios no industriales y $6 m^3/m^2$ a $1m^2/m^2$ en edificios industriales. Podrá determinarse coeficiente de edificabilidad sobre parcela bruta o neta según se defina la misma.

11.- PATIOS: son superficies no edificables que contribuyen a la configuración de la edificación y de la parcela donde se implanta la misma.

- Patio de luces: es el espacio descubierto cuya sección horizontal en cualquier nivel tiene todo su perímetro delimitado por edificación. Pertenecer, por tanto, formalmente al denominado patio cerrado, y tendrá una

dimensión mínima de 3 m.

- Patio abierto: Es el espacio descubierto cuya sección horizontal, en cualquier nivel, tiene sólo parte de su perímetro delimitado por edificación, estando el resto en contacto con la calle.
- Patio mancomunado: son patios de luces o abiertos comunes a más de una parcela. En este caso se formulará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya simultánea o posteriormente, inscribiéndola en el Registro de la Propiedad, con respecto a ambas fincas y deberá ser presentada en el Ayuntamiento al solicitar Licencia de Obras.
- Patio inglés: es el espacio semiabierto en al menos uno de sus lados, cuyo piso se sitúa bajo rasante y cuya misión es la ventilación o el soleamiento de las edificaciones.

12- JARDIN PRIVADO: es la parte no edificable de la parcela. Solo podrá destinarse en un 50% como máximo a vías y/o aparcamientos de superficie, quedando el 50% restante como espacio libre de edificación, que no podrá destinarse más que a plantaciones, parques, jardines, estanques, etc., sin construcción alguna.

13- HUERTO URBANO: espacios intercalados en la trama urbana, que por lo general mantienen un uso agrícola, y que destacan fundamentalmente por su valor paisajístico, además de por procurar un valioso esponjamiento en la trama edificada. Destacan sus muros de contención de piedra que los separan de las calles y caminos salvando la diferencia de cota del terreno para crear superficies planas de cultivo. También destacan su sistema de regadío tradicional con una red de albercas y acequias.

14.- ENSANCHES VIARIOS Y PLAZOLETAS: pequeños espacios públicos vinculados a la calle y generados por ensanchamientos de la misma. Suelen dar acceso a una o varias edificaciones. En ocasiones originan contrapendientes respecto a la calle

principal, disponiéndose a distinta cota y generando muros de contención, poyetes, etc...No tienen el carácter propio de las zonas verdes ni de los jardines públicos o privados.

15.- FACHADA: masa de cerramiento exterior del edificio en el que se pueden abrir huecos para luz y ventilación.

16.- TINAO: elemento característico de la arquitectura alpujarreña, consistente en un espacio cubierto sobre la calle constituyendo un ámbito a medio camino entre lo público y privado. Existen distintos tipos de tinaos:

- Cubriendo la totalidad de la calle.
 - Tínoo entre dos edificios: techado que vuela sobre la calle y se apoya en el edificio del lado opuesto.
 - Tínoo de borde: tínoo que vuela sobre la calle y se apoya en pilastras.
- Sin cubrir la totalidad de la calle. El tínoo hace de porche de entrada de la vivienda, o como balcones en esquina.

17.- SOLAR: Superficie de suelo urbano, apto para la edificación y que se encuentra urbanizado de acuerdo con lo establecido en este PGOU, teniendo así mismo, señaladas alineaciones y rasantes.

- Superficie edificable (se): aquella zona o superficie que puede contener edificación.
- Superficie no edificable (sne): aquella zona o superficie que debido a sus características geotécnicas, topográficas, topológicas, de paisaje o por disponerlo así el planeamiento en base a un modelo territorial definido, no se puede ocupar por la edificación. Se puede destinar a ajardinamiento, paseos, aparcamientos, patios, huertos, etc...

18.- USOS PERMITIDOS: Son los que se consideran adecuados o compatibles en las ordenanzas de este PGOU.

19.- TIPOLOGIAS: Según la estructura, altura, volumen, uso y forma de concretarse en el espacio se dispondrán:

- Edificación alineada: es la edificación cuya fachada o fachadas coinciden con la alineación oficial señalada en este PGOU (Caso común de edificios en manzana).
- Edificación retranqueada: es la edificación en la que algunas de sus fachadas no coinciden con la alineación oficial señalada en este PGOU. Dicha edificación se entenderá retranqueada de la alineación con la que no coincida. (Caso común de viviendas unifamiliares adosadas). Igualmente, podrá implantarse retranqueada de medianerías.
- Edificación exenta: es la edificación retranqueada de todas las alineaciones. (Caso común de chalets o bloques aislados).

CAPITULO III

CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES

CAPITULO III

CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES

SECCION I : SOLARES EDIFICABLES.

ARTICULO 3.1.OME.- CONDICIONES GENERALES.

Además de las limitaciones establecidas con carácter general en este Plan General, el suelo urbano requiere para ser edificado que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en los términos del articulado de la LOUA y Reglamentos de aplicación.

ARTICULO 3.2.OME.- SOLAR.

A los efectos de este PGOU, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a.- Que además de contar con los servicios señalados en la LOUA, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.
- b.- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

Será condición indispensable para su edificación el retranqueo de alineaciones propuesto en el plano de Ordenación Física, Alineaciones de este PGOU, así como el cumplimiento de las ordenanzas establecidas en el mismo.

SECCION II : ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.

ARTICULO 3.3.OME.- SÓTANO.

Planta de la edificación que no podrá sobresalir (contabilizando desde la parte superior del forjado de techo) de la rasante, según la forma señalada en este PGOU.

Se permite la ocupación del subsuelo hasta la profundidad de 3 plantas en casos necesarios y debidamente justificados (aparcamientos, instalaciones...)

ARTICULO 3.4.OME.- SEMISOTANO.

Los semisótanos que sobresalgan una altura superior a 1'00 m, medida a la parte superior del forjado de techo correspondiente y de la forma que se señala en este PGOU, se contabilizarán como una planta, cualquiera que sea el uso a que estén destinados.

Así mismo, se contabilizarán las plantas diáfanos o con soportales.

ARTICULO 3.5.OME.- ALTURA DE PISOS.

La altura de pisos (entendida como la distancia entre dos suelos consecutivos) queda fijada en un mínimo de 2,80 m. y un máximo de 3,30 m. para las plantas altas y un mínimo de 2,80 m. y un máximo de 4,50 m. para las plantas bajas.

En las plantas destinadas a garaje-aparcamiento, la altura mínima permitida será de 2,50 m.

La planta baja podrá descomponerse dentro de los máximos autorizados, en semisótanos o elevación del terreno y entresuelo.

ARTICULO 3.6.OME.- ALTURA LIBRE.

La altura libre de la planta piso será como mínimo de 2.50 m. y como máximo el resultante de aplicar el art. anterior.

Para garajes y aparcamientos será de 2,20 m. como mínimo.

En ambos casos se permiten algunas zonas de menor altura libre, siempre que queden justificados (sólo en casos de rehabilitación, reforma o adaptación de edificios existentes) y que no superen el 60% de la superficie útil desarrollada.

ARTICULO 3.7.OME.- ENTREPLANTAS.

Se podrán edificar entreplantas, siempre que queden contempladas e integradas en la planta baja de las edificaciones. En caso de superar la altura de pisos establecida en el art. 3.4.OME.- anterior, computarán como una planta.

ARTICULO 3.8.OME.- ALTURA REGULADORA. MEDICION.

La altura reguladora será el parámetro indicativo del volumen aparente de las edificaciones. Se medirán teniendo en cuenta la conjunción de los apartados A y B que se reflejan a continuación:

A) Las alturas se medirán en general, y sin perjuicio de los casos especiales que se reflejarán, trazando una paralela a la "línea de pendiente" a una cota vertical que es la "altura máxima reguladora". Esta cota se calculará en función del número de plantas "n" permitido para cada Ordenanza según la fórmula siguiente:

$$H = 3 \times n + 1'00 \text{ (metros).}$$

donde quedan incluidos, en cualquier caso, el canto del forjado y el de la cornisa, pero no el de los antepechos (casos de terrazas o similar), que como máximo serán de 1'00 m. de altura. También estará incluida la parte sobresaliente de los semisótanos en caso de existir.

Para la medición de la altura máxima reguladora, se definen, además de los parámetros de este Capítulo, los siguientes:

RASANTE NATURAL: es la cota vertical en estado natural de cada punto del terreno. Si esta se rebaja por extracción de tierras, la

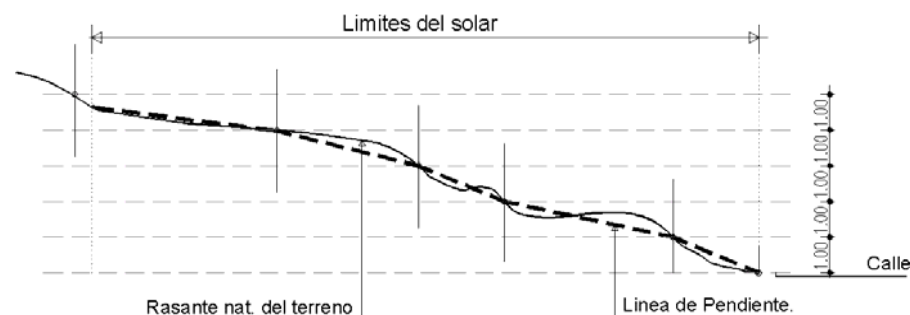
rasante natural a considerar será la del terreno ya rebajado; no considerándose cuando la extracción de tierras se efectúe para la ejecución de sótanos y/o semisótanos. Si el terreno natural se denota rellenado, la rasante natural a considerar será la del terreno natural originario.

Sobre la rasante natural se establecerán los parámetros básicos para la medición de la altura reguladora.

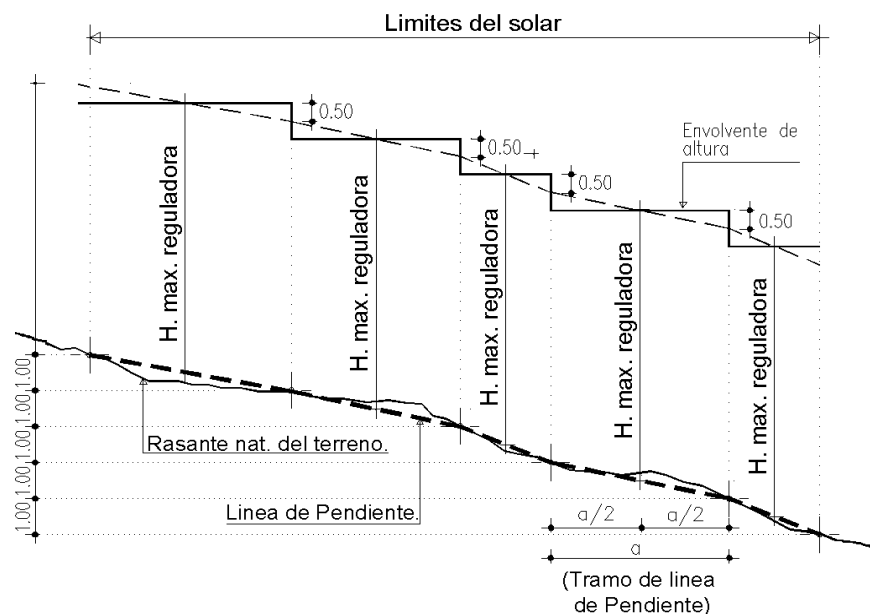
LINEA DE PENDIENTE (L.P.): es la línea que se define a partir de la rasante natural del terreno, si esta no es uniforme. Si es uniforme, ambas coincidirán.

Para obtener la línea de pendiente de un solar, a partir de los límites del mismo se trazará un sistema de líneas auxiliares horizontales y paralelas entre si a 1 m.

Los puntos de intersección de estas líneas con la rasante natural del terreno (en el último tramo se tomará como punto intersección la del límite del solar con la rasante natural), se unirán mediante tramos rectos que conformarán la línea de pendiente.



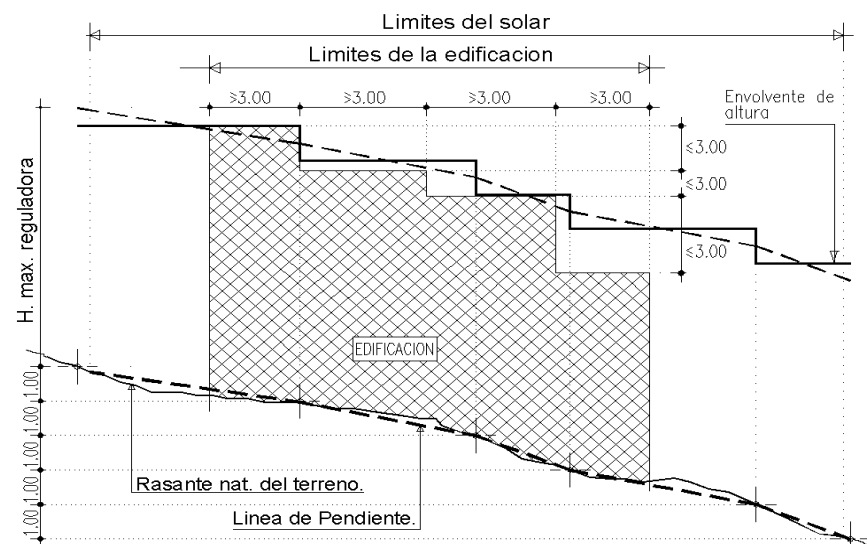
ENVOLVENTE DE ALTURA: (E.A.) En la vertical del punto medio de cada tramo de la línea de pendiente se medirá la altura máxima reguladora "H" y se trazará una línea quebrada según se recoge en el siguiente gráfico.



(Si a la línea de pendiente se trazara un paralela a una altura "H", esta cortaría los tramos horizontal y vertical de la envolvente de altura en sus puntos medios)

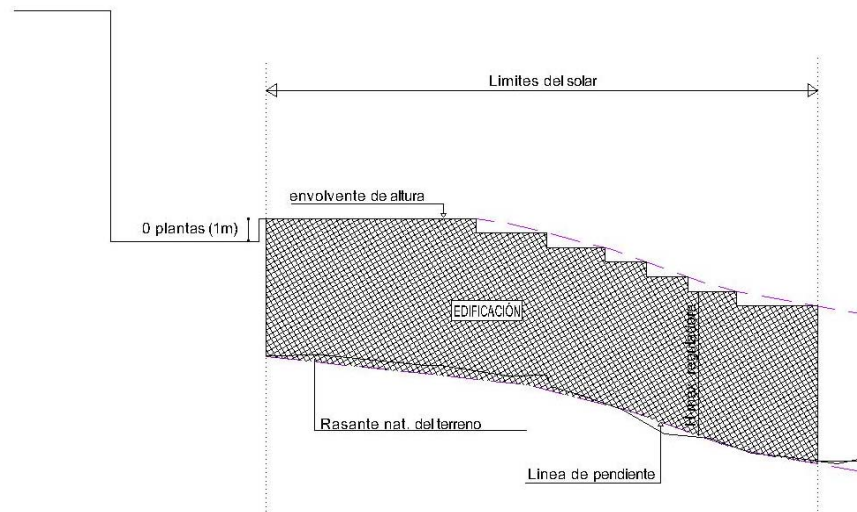
ENVOLVENTE DE ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN: (E.A.M.E.): La envolvente de altura máxima de la edificación será la línea quebrada que junto a la rasante del terreno, definirá el área dentro de la cual se situará la proyección de la edificación a construir, sea esta alineada o no a calle según su ordenanza reguladora. Se obtendrá a partir de la "envolvente de altura".

Dentro de este área, no se permitirán escalonamientos de la edificación superiores a los 3 m. en la vertical, ni inferiores a 3 m. en la horizontal. Así mismo, si la línea de pendiente supera la pendiente del 50%, se aumentará progresivamente el fondo horizontal del escalón, tomando como máximo una distancia de 6 m para una pendiente del 100%.



B) Debido a la topografía acusada del terreno en los cascos urbanos, las edificaciones a implantar deberán adaptarse a la misma, disponiéndose los cuerpos de edificación de forma escalonada según se ha reflejado en el apartado A) anterior, además de cumplir las condiciones que se exponen a continuación en base a las alturas señaladas en los planos O.3 del PGOU. Se reconocen lugares dentro de la trama urbana en los que se puede apreciar el paisaje natural o edificado. Destaca la denominada “calle mirador” como la que, donde se dan, debido a la pendiente del terreno, permite obtener visuales a lo largo de su trazado.

La altura de los edificios en el lateral las visuales será como máximo de “0” plantas con el fin de favorecer el disfrute de las mismas.



De la misma forma habría que proceder en el caso de edificaciones cuya altura permitida sea de 1, 2 ó 3 plantas.

Por otra parte, las medianerías que se originen en la línea de fachada de las edificaciones de una misma calle debido al cambio de la altura reguladora, se tratarán con las características propias de las fachadas, por medio de elementos decorativos, revestimientos, etc...

CASOS ESPECIALES: En solares en esquina y/o con fachada a varias calles se aplicarán los mismos criterios para cada una de las calles que lo circunden, escogiéndose la envolvente definitiva en que concurran todas las demás.

ARTICULO 3.9.OME.- ELEMENTOS QUE SOBRESALEN DE LA CUBIERTA.

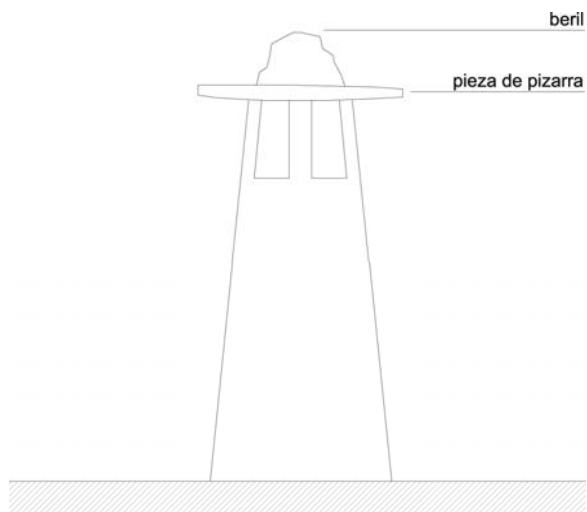
En todas las ordenanzas de este PGOU se autorizarán elementos que sobresalen por encima de la cubierta, que se denominan “elementos auxiliares”, bajo las condiciones que se exponen a continuación.

No consumen edificabilidad.

Chimeneas:

Las chimeneas serán de sección troncocónica, acabadas mediante enlucado en color blanco sobre el enfoscado y rematadas por una laja de piedra pizarra horizontal con castigadero encima (beril). Su altura máxima será de 1'50 m.

Se evitará la concentración de chimeneas y su disposición totalmente regular o simétrica en la cubierta.



Esquema tipo de chimenea

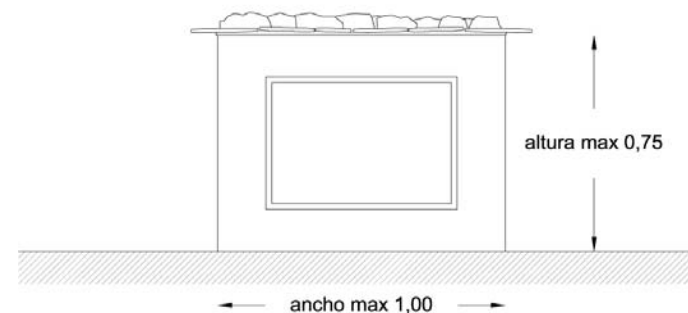
Conductos de ventilación:

Los conductos de ventilación de la edificación que sobresalgan en la cubierta deberán mantener la estética de las chimeneas. Se evitará la concentración de los mismos y su disposición totalmente regular o simétrica.

Lumbreras (pequeños castilletes abiertos en alguna de sus caras para permitir la ventilación e iluminación del espacio que está por debajo):

Se permitirá el uso de lumbreras. La dimensión máxima en planta será de 1mx1m, el acabado será enfoscado y posterior encalado en blanco. La iluminación se realizará por los laterales de las mismas, por lo que el remate será plano con pizarra (si es de reducidas dimensiones) o con launa y alero de pizarra con beril.

Se prohíbe el uso de lucernarios.

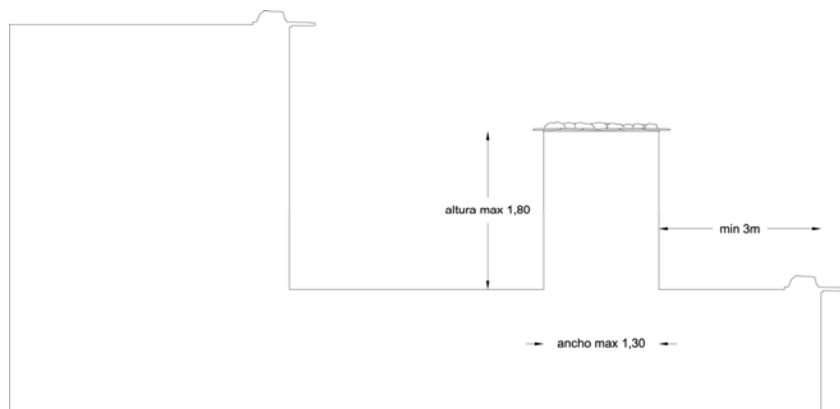


Esquema tipo de lumbrera

Accesos a cubierta:

No están permitidos en general. Únicamente se permitirá crear un acceso en cubiertas con superficies mayores o iguales a 60m², con las siguientes condiciones:

- Se situará retranqueado de los linderos de la cubierta un mínimo 3m.
- Se realizará mediante un castillete de ancho máximo 1.30 m y altura máxima 1.80m.
- En edificaciones escalonadas, se ubicará en el terrao más bajo de la edificación.
- La cubierta del castillete será plana con acabado de launa y aleros de pizarra y castigadera.



Esquema castillete en cubierta

SECCION III : APROVECHAMIENTOS.

ARTICULO 3.10.OME.- SUPERFICIE OCUPADA. MEDICION.

La superficie ocupada es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección horizontal de cada planta sobre la propia parcela o sobre un plano horizontal asimilable de las líneas externas de toda la construcción, incluso vuelos interiores de parcela.

Siempre que lo permita la ordenanza de aplicación y aunque la edificación principal se retranquee o separe de los límites del solar, se permitirá que el "sótano" y "semisótano" que no compute como planta (al cumplir la altura sobre rasante) pueda adosarse a dichos límites siempre que el cuerpo o edificación adosado no supere tampoco la altura máxima sobre rasante del solar al que se adosa.

Para la medición de la superficie ocupada se seguirán los mismos criterios que para la medición de la edificabilidad, según el artículo siguiente.

ARTICULO 3.11.OME.- EDIFICABILIDAD. MEDICION.

Para la medición de la edificabilidad se incluirán los vuelos abiertos al 50 %.

Se computarán al 50% las terrazas cubiertas que estén cerradas por dos o menos lados. En cualquier otro caso computarán el 100%.

Los espacios de altura libre inferior a 1'50 m. no computarán a efectos de edificabilidad, ni tampoco el hueco del ascensor ni los ojos de los cuerpos de escaleras.

Así mismo, cualquier edificación o cuerpo construido que no cumpla las condiciones anteriores o las previstas para sótanos y semisótanos, computará edificabilidad al 100%, independientemente de su uso.

En la documentación integrante de los proyectos deberán quedar claramente especificadas y justificadas la medición de los cuerpos a construir, a efectos del cómputo de la edificabilidad consumida.

ARTICULO 3.12.OME.-COMPUTO DEL APROVECHAMIENTO.

El cómputo del aprovechamiento, o edificabilidad en estos casos, se realizará siguiendo las reglas de los dos artículos anteriores. No obstante, en caso de parcelas con cargas o imposiciones del planeamiento, tal como se especifica en el artículo 3.13.OME.- siguiente, las condiciones urbanísticas referidas a la edificabilidad, ocupación y parcela mínima, se aplicarán sobre la "parcela bruta", debiéndose actuar, en cualquier caso, por ACUMULACIÓN DE VOLUMEN. Así mismo, se podrán alterar las condiciones referidas a áticos, retranqueos o separación a linderos para hacer posible la edificación según los parámetros anteriores.

Puesto que el presente P.G.O.U. no contempla la edificabilidad actualmente consolidada en las edificaciones, si se actúa por sustitución, se habrá de realizar según las determinaciones y

disposiciones del mismo.

Por último, cuando por aplicación de las condiciones de este P.G.O.U. (de ordenación, cargas, imposiciones...) incluidas las de "acumulación de volumen", no sea posible la materialización completa del aprovechamiento asignado para cada parcela, este no será objeto de ningún tipo de transferencia, aunque sí se articularán los mecanismos oportunos de compensación del defecto del mismo. A éstos efectos el Ayuntamiento fijará el precio del m² del suelo en función de las zonas y el aprovechamiento asignado por el PGOU.

ARTICULO 3.13.OME.- ACUMULACIÓN DE VOLUMEN.

En parcelas afectadas por cargas del planeamiento o por limitaciones impuestas por la propia ordenación del plan, como son la cesión de viales, de zonas verdes y/o suelo equipamental, y que no hayan sido recogidas en unidades de ejecución por el presente PGOU, se actuará por "Acumulación de volumen", según lo siguiente:

- En todas las ordenanzas (residencial, terciario, turístico o equipamientos): será obligatoria la ocupación máxima (100%) de la parcela en todas las plantas, siempre que se respeten las condiciones de patios e higiénico-sanitarias exigibles en función de los usos a implantar.

TRAMITACIÓN: Bastará su justificación dentro del propio documento del proyecto arquitectónico.

SECCION IV: ENTRANTES, SALIENTES, TINAOS Y PATIOS.

ARTICULO 3.14.OME.- SALIENTES.

No se permitirá sobresalir de las alineaciones oficiales

marcadas en este PGOU más que con los vuelos que se fijen en el mismo (prohibiéndose nuevos tinaos que cubran la totalidad de la calle salvo que sean privadas, según las define este PGOU).

Así mismo, quedan prohibidos los salientes en forma de esquinazos o diente de sierra, sean abiertos o cerrados.

Las plazas se considerarán como "la calle más ancha que llegue a ella" en cuanto a anchura para calcular los vuelos.

En los casos de calles de anchura variable, se tomará, para cada manzana, el "menor ancho" para el cálculo de vuelos en cada parcela a edificar.

En ningún caso se permitirá la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de 0,60 m. de las líneas de medianería, sin perjuicio de cumplir lo especificado en el Código Técnico de la Edificación o cualquier otra norma de aplicación concurrente en el asunto.

ARTICULO 3.15.OME.- VUELOS

ABIERTOS:

- Se permitirán en todas las ordenanzas y para calles de ancho mayor a 3 metros.
- La altura mínima sobre la acera o calzada será de 3'00 m. si la calle es de tráfico rodado y 2'50 m si es exclusivamente peatonal.
- La longitud será como máximo del 50% de la longitud de la fachada, no permitiéndose vuelos corridos.
- El ancho del vuelo quedará remetido al menos 0'30 m. desde el bordillo que conforma el acerado. Si no existen aceras, la anchura del vuelo no será superior a 0'40 m.
- La separación entre vuelos será, en cualquier caso, superior a 0'60 m.
- En esquinas convexas, la distancia de los vuelos al vértice será como mínimo de 2 metros.

- El ancho máximo de los vuelos será del 10% del ancho de la calle, no superando en ningún caso 0'40 metros.
- No podrán volar fuera del ancho de la línea límite de propiedad (linderos), debiendo separarse a medianerías y de dichos linderos al menos 0'60 m.
- Los aleros de cubierta a calles no serán superiores a 0'50 m.
- La ejecución de vuelos nunca supondrán la variación de infraestructuras urbanas existentes o previstas.

CERRADOS: No se permiten.

ARTICULO 3.16.OME.- SOBANTES DE VIAL.

Se denomina así al suelo de propiedad municipal o de particulares que resulta de las correcciones de alineaciones y que, o bien, no tiene tamaño suficiente para constituir una parcela, o bien, por la situación en que queda impide el acceso a parcelas que lo tenían antes de dicha corrección de alineaciones.

El propietario colindante más próximo podrá solicitar, previo pago, que le sea escriturado el sobrante de vial correspondiente, siempre que se den las siguientes condiciones:

- Que interese, por su situación, dejarlo anexo al vial y con la categoría de espacio público, en cuyo caso tendría prioridad el Ayuntamiento para su adquisición.
- Se considera no computable a efectos de edificabilidad de la parcela a la cual se agrega, si esta tiene el tamaño mínimo exigido en la zona, de lo contrario podrá computar a estos efectos y podrá ocuparse por la edificación siempre que las ordenanzas de carácter espacial (alineaciones fundamentalmente) así lo permitan.
- En cualquier caso se podrán edificar según las condiciones del "suelo no edificable".

ARTICULO 3.17.OME.- ALINEACIONES.

Las alineaciones oficiales vienen definidas en los planos de ordenación. A partir de ellas, las edificaciones que se realicen deberán respetar dicha alineación o retranquearse si su calificación u ordenanza se lo permite. En el primer caso se denominarán "edificaciones alineadas" y en el segundo "edificaciones retranqueadas", siendo "exentas o aisladas" en el caso de retranquearse de todos los linderos de la parcela. Así mismo, en caso de discrepancias entre la realidad física y la planimetría, predominará lo primero.

No obstante, será el Ayuntamiento el que previamente a la concesión de la licencia y/o comienzo de las obras deba señalar la "línea" y la "rasante" de cualquier solar, basándose objetivamente en lo previsto en dichos planos de Ordenación.

ARTICULO 3.18.OME.- RETRANQUEOS A ALINEACIONES.

Se permitirá el retranqueo de las edificaciones de la alineación oficial si es permitido por la Ordenanza específica, siempre que no dejen medianeras al descubierto, o que se realice un tratamiento de las mismas, adosándoles cuerpos de edificación que sigan pautas similares en la composición y decoración a la fachada del edificio retranqueado; además de la obligatoriedad de edificar una cerca exterior de características urbanas, definida en la sección VI de este capítulo.

En caso de ensanchamiento de calles ya consolidadas se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente.

ARTICULO 3.19.OME.- ENSANCHAMIENTO DE CALLES.

El Ayuntamiento, si así lo considera oportuno, podrá obligar al retranqueo de la alineación de cualquier solar con el fin de ampliar el ancho de algunas calles hasta conseguir 6 m. (sólo si es capaz de admitir tráfico rodado).

Estas definiciones deberán tratarse de forma genérica para la

totalidad o gran parte de dicha calle, realizándose la medición del ancho desde el eje actual de la misma en caso de pretender el ensanchamiento por ambos márgenes. (Dicho eje se entenderá como el existente en el momento de la Aprobación Definitiva de este PGOU).

Para ello tendrá que definir una Unidad de Ejecución y gestionarla y ejecutarla según se define en este PGOU así como en la LOUA y Reglamentos, sea por acuerdos compensatorios o mediante expropiaciones. En cualquier caso, se actuará en la parcela por “Acumulación de volumen”, según lo previsto en el art. 3.13.OME.-

ARTICULO 3.20.OME.- REAJUSTE DE ALINEACIONES.

El Ayuntamiento podrá obligar a pequeños reajustes de la alineación existente, con el fin de alinear o atenuar ciertos salientes incómodos para la estructura viaria. Esta condición se impondrá para el otorgamiento de la oportuna licencia de nueva construcción actuándose en la parcela por “Acumulación de volumen”, según lo previsto en el art. 3.13.OME.-

ARTICULO 3.21.OME.- INEXISTENCIA DE ALINEACIONES.

En el caso de no estar reflejada la alineación oficial en los planos de Ordenación de este PGOU, el promotor de cualquier tipo de edificación a realizar deberá justificar las dimensiones y límites de la parcela donde pretende actuar, aportando para ello escrituras, planos catastrales,... o cualquier otro documento que considere necesario.

El Ayuntamiento, previo a la concesión de la licencia, comprobará y efectuará el señalamiento de dicha alineación, sin perjuicio de lo especificado en el articulado de esta sección IV.

ARTICULO 3.22.OME.- RETRANQUEOS Y SEPARACIÓN A LINDEROS.

No se pueden abrir huecos con luces rectas a fincas colindantes si no hay como mínimo tres metros de distancia entre la

pared en que se abran y la propiedad vecina; sin perjuicio de la existencia de calles y patios.

La separación a linderos se medirá desde el borde exterior de los vuelos si superan los 50 cm.

ARTICULO 3.23.OME.- TINAOS.

En el suelo urbano consolidado se prohíbe la creación de nuevos tinaos o la ampliación de los existentes, permitiendo únicamente operaciones de mantenimiento. En el suelo urbano no consolidado y urbanizable se permiten de forma racional, siempre que se adapten al entorno edificado y natural donde se ubican, cumpliendo las siguientes condiciones:

- Tinaos cubriendo la totalidad de la calle:
Se permitirán tinaos con un ancho máximo de 4 m y longitud máxima de 5 metros, pudiendo cubrirse mediante terrazas o edificación.
- Tinaos entre edificios: únicamente se permitirán cuando las parcelas a un lado y otro de la calle sean del mismo propietario.
- Tinaos de borde: se permitirá el uso de este tipo de tinaos de forma racional y cuando no exista edificio al otro lado de la calle.
La cubrición será con terraza cubierta.
- Tinao sin cubrir la totalidad de la calle:
Se permiten retranqueos en fachada para la creación de tinaos siempre que no se dejen medianeras vistas.
Se permiten tinaos en esquina cuando el encuentro entre calles tenga un ángulo de 90° y cada cateto del triángulo tenga una longitud máxima de 2 metros.

Todos los tinaos cumplirán las siguientes condiciones estéticas y constructivas: la cubrición se realizará con vigas de madera de sección circular y sobre ellas se realizará un entramado de rollizos de

madera o encofrado perdido de lajas de pizarra. Se encalará en blanco.

ARTICULO 3.24.OME.- PATIOS CERRADOS.

Se entenderán por patios cerrados a aquellos que lo están por todos sus costados, pudiendo mancomunarse.

La superficie de estos patios se calculará en función de la altura "H" del mismo (H se contabiliza desde el piso del patio al extremo superior del antepecho de la azotea o alero de la cubierta). De esta forma, la superficie del patio será $S = (1/4 \times H)^2$, y como mínimo 9 m².

Las distancias de luces rectas serán de longitud H/4 y como mínimo 3 metros, debiéndose inscribir en el patio un círculo de diámetro H/4 y como mínimo 3 metros, sin perjuicio de lo establecido al respecto por el Código Técnico de la Edificación.

ARTICULO 3.25.OME.- PATIOS ABIERTOS.

No se permitirán patios abiertos a fachada que no tengan la consideración de entrantes, cuyo suelo pertenecerá al dominio y uso público y deberá integrarse con la vía urbana a que dé fachada. En cuanto a dimensiones mínimas de luces, se seguirá el mismo criterio que para los patios cerrados.

ARTICULO 3.26.OME.- PATIOS DE MANZANA.

En los patios de manzana, que deberán tener cabida para un círculo de 8 m. de diámetro como mínimo, se permitirán luces de viviendas (ya que cumplen con la definición de vivienda exterior) y vuelos según lo previsto en el art. 3.15.OME.-

ARTICULO 3.27.OME.- HUERTOS URBANOS.

Se conservarán los huertos grafiadas en los planos O.3.,

prohibiéndose su urbanización y construcción, ni siquiera bajo rasante.

Se considera parte integrante de los huertos su organización, sus elementos de contención de tierras, la infraestructura de riego de interés (acequias y albercas), fuentes, pilares y plantaciones de interés paisajístico o botánico.

Se conservará y fomentará, dentro de lo posible, el suministro de agua de riego con sistemas tradicionales, para con ello minimizar el empleo de agua potable.

El arbolado de interés y porte significativo se protegerá, debiendo cuidarse de posibles plagas. Su conservación correrá por cuenta del propietario.

Se prohíbe la tala de especies protegidas. En el caso de tala injustificada se deberá reponer por una de las mismas características y porte similar.

Se conservarán y restaurarán los muros de contención de piedra, manteniendo el sistema de abancalamientos existente.

ARTICULO 3.28.OME.- JARDINES PRIVADOS.

Es la parte no edificable de la parcela, originada por la disposición de la edificación en la misma (retranqueos, ocupación...). Se distinguen de los huertos urbanos por su menor tamaño, por su mayor grado de urbanización y por contener especies vegetales ornamentales.

Se grafiá en los planos O.3, prohibiéndose la construcción de plantas sótano ó semisótano bajo ellos.

Se permite, hasta en un 50% de su superficie, la creación de vías interiores, pavimentación, aparcamientos, etc..., quedando el 50% restante como espacio libre de edificación, que no podrá destinarse más que a plantaciones, parques, jardines, estanques, etc. sin construcción alguna.

Se protegerán las especies arbóreas de interés y porte significativo. Su conservación correrá por cuenta del propietario.

Se preservarán las construcciones tradicionales de muros de contención, poyetes, etc...existentes.

ARTICULO 3.29.OME.- VERDE PÚBLICO.

Espacios libres urbanos de uso y dominio públicos (parques, jardines, plazas, miradores, etc...).

Estos espacios deberán ordenarse racionalmente con arbolado y/o vegetación y mobiliario urbano.

Se cuidará la elección de la pavimentación, acorde a los materiales de la zona, (artículo 10.1.OME.-), así como el mobiliario urbano: muretes, poyetes, barandas, fuentes, arriates,..

ARTICULO 3.30.OME.- ENSANCHES DE CALLES Y PLAZOLETAS.

Son espacios libres urbanos, de uso y dominio públicos, y de menor dimensión y entidad que el verde público, originados por la propia configuración de la trama urbana.

En ocasiones surgen para dar acceso a viviendas situadas a una cota mayor que la calle, apareciendo muros de contención y poyetes.

Se mantendrá la configuración espacial de los mismos, cuidando la pavimentación y el tratamiento de los muros de contención y poyetes si los hubiera.

ARTICULO 3.31.OME.- SERVIDUMBRES URBANAS.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas y los propietarios vendrán obligados a conseguirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad como farolas, arbolado, mobiliario urbano o infraestructuras urbanas. Los servicios técnicos municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectos con la mayor brevedad y antelación que cada caso permita.

En cualquier caso, las actuaciones posteriores llevadas a cabo por los propietarios deberán respetar estos elementos.

ARTICULO 3.32.OME.- APOYOS.

Se prohíben los apoyos de carácter definitivo en calzadas o

aceras de calles oficiales.

Únicamente se permitirán apoyos en los tinaos de borde previa aceptación municipal y siempre que no impidan el tránsito peatonal.

SECCION V: TRATAMIENTO DE LOS BAJOS. PUBLICIDAD.

ARTICULO 3.33.OME.- BAJOS COMERCIALES.

- Mantendrán la configuración de la fachada del edificio donde se sitúan. Se evitará la utilización de materiales que devalúen el carácter de la edificación.
- El equipamiento no podrá sobresalir de la línea de edificación, debiendo de situarse en el interior los huecos.
- Queda prohibido que las puertas de planta baja abran hacia la calle. Cuando por normas concurrentes con las presentes, sea obligatorio que lo hagan, deberán quedar remetidas en fachada.

ARTICULO 3.34.OME.- PUBLICIDAD.

Se permitirá la cartelería o rótulos en edificios administrativos o públicos.

En obras de nueva construcción, reforma, ampliación, demolición o movimiento de tierras, será obligatoria la colocación del cartel de obra según el modelo facilitado por el Ayuntamiento.

- Los rótulos perpendiculares a fachada sobresaldrán un máximo de 50 cm de la línea de fachada. Solo se admitirán paralelos a fachada en planta baja. Éstos serán con letra suelta o pintada o en paneles de madera.
- La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras y rótulos) se desarrollará en los huecos de la planta baja, dejando libres y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de la fachada, las jambas entre los mismos y dinteles.

Sobre el perímetro de estas jambas, dinteles, pilastras o muros de fachada, se podrán colocar discretos rótulos de letras sueltas.

Queda prohibida:

- La fijación de carteles publicitarios sobre muros, edificios o vallado.
- La publicidad en medianerías, tanto pintada como con fijaciones.
- La publicidad en soportes aislados, sobre postes de alumbrado público.

SECCION VI: CERRAMIENTOS, CERCAS Y PERGOLAS.

ARTICULO 3.35.OME.- CERCAS EN GENERAL.

Las cercas que delimitan las parcelas o patios, cuando sean opacas, solo podrán tener la altura de 2.00 m. sobre la rasante definitiva o terminada de su parcela, pero podrán elevarse 1 metro más con rejería, celosías, arbolado, etc.

Las cercas a calles serán de altura máxima de 1'20 m (cuando sean opacas), pudiendo elevarse hasta los 2'00 metros con rejería, celosías o arbolado.

Así mismo, la "rasante terminada" de una parcela no podrá elevarse más de 1,00 m sobre la línea de rasante de otras parcelas o calles colindantes; con lo cual la altura máxima de cualquier cerca y en cualquier caso no podrá superar en ningún punto los 3,00 m con elementos opacos, y evidentemente, los 4,00 m con rejería, arbolado, etc...

ARTICULO 3.36.OME.- CERCAS URBANAS.

Cuando se realice algún retranqueo de los previstos en la

sección IV de este capítulo y para no dejar medianerías vistas, se deberá realizar una cerca de altura mínima 4 m. con características urbanas, con el fin de realizar un "mantenimiento de fachada", entendiéndose como tal la armonización con la edificación realizada y con las colindantes.

ARTICULO 3.37.-OME.- PERGOLAS, MARQUESINAS Y TOLDOS.

Únicamente se permitirán pérgolas en la tipología de edificación aislada. No se fija límite de superficie, siempre que se retranqueen de colindantes y viales lo señalado para la edificación principal.

Así mismo, se admitirá que las pérgolas se adosen a distintos colindantes y viales con un máximo de 5 metros lineales por cada lado de la parcela.

Para considerarse como tales, las pérgolas no podrán presentar una cubrición continua, pudiéndose cubrir con toldos móviles, plantas o cualquier otro elemento movable.

En cuanto a los toldos, se prohíben los fijos.

Los toldos móviles se pueden utilizar en locales comerciales en planta baja, y una vez abiertos no podrán sobrepasar de 1'50 metros de anchura, debiendo quedar a una altura mínima de 2'20 m.

ARTICULO 3.38.OME.- VALLADO DE SOLARES.

Todo terreno o solar deberá estar vallado y cerrado. El cercado permanente será de 2 m. de altura, ejecutado con material y acabados típicos del lugar, convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías o derribo de cualquier construcción, los propietarios de los solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación del

derribo en el caso de que no prevea una construcción inmediata (antes de tres meses).

En el caso de urbanizaciones de nueva implantación, los propietarios de solares deberán cercarlos cuando la consolidación de la misma alcance el 60%.

ARTICULO 3.39.OME.- CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.

En el interior de los solares en los que se vaya a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones en una sola planta, dentro de las alineaciones del solar, destinados a la seguridad y salud de las obras, a guardería, depósitos de materiales o elementos de la construcción. Esta autorización sólo podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras, cuando hubiera sido otorgada ésta.

Dado el carácter de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición a la terminación de las obras, así como de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado esta autorización.

SECCION VII: CONDICIONES ESTETICAS.

ARTICULO 3.40.OME.- GENERALES

La composición estética de los edificios se deja a la libre elección del proyectista de los mismos, siempre cumpliendo lo especificado en los siguientes artículos.

Por otra parte, y tal como lo prescribe el articulado de la LOUA, las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas. A fin de conseguirlo, las mismas mantendrán el carácter de la zona, tanto en ámbitos consolidados como en los de

nuevos crecimientos. Deberán contemplar las características en cuanto a su ancho de frente de línea de cornisa, proporción de vanos y huecos, tratamiento de huecos así como de vuelos y materiales a las situadas en el entorno inmediato.

Quedan prohibidas las formas que puedan ocasionar distorsiones en la composición volumétrica de las edificaciones, como los vuelos cerrados en esquina o dientes de sierra, etc...

En cuanto a los edificios destinados a equipamientos, se deja mayor libertad de diseño y composición que será en función del uso, aconsejándose las actuaciones por contraste con las destinadas a edificios residenciales.

ARTICULO 3.41.OME.- FACHADAS

Los materiales de fachada dependerán de las características del núcleo donde se ubiquen y del uso del edificio.

Su acabado será con muros de pizarra o con enfoscados de grano fino, rematándose ambos con pintura a la cal blanca.

Especialmente queda prohibido el uso de materiales cerámicos chapados de pizarra, revocos o azulejos de forma continuada en el revestimiento de fachadas. Igualmente, no se admitirán zócalos de chapado de piedra, cerámicos, revocados a la tirolesa u otro material o color distinto al de fachada.

Las fachadas de los edificios, sean públicos o privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán estar "acabadas" y conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los armarios para contadores de electricidad y abastecimiento de agua deberán situarse en el interior del edificio y si no es posible en lugares que no perturben la composición de la fachada y/o diseñarse conjuntamente con la misma. Así mismo, la instalación de aparatos de aire acondicionado o chimeneas quedarán prohibidos en las fachadas si no se prevén pantallas o elementos que impidan su contemplación,

diseñándose en relación con la disposición de la fachada. De igual forma se deberá actuar con los lavaderos y tendederos.

Todos los proyectos a realizar incluirán el estudio de fachadas colindantes. Al diseñar la fachada se tendrá en cuenta la altura de planta de las edificaciones colindantes, así como la disposición de aleros, cornisas, etc.

Las medianeras que queden descubiertas de forma permanente o temporal, serán tratadas como fachadas aunque no sean visibles desde la vía pública. Así mismo, en los casos en que una medianera sea pared delimitadora de zonas verdes, deberá realizarse un tratamiento de fachada mediante elementos ornamentales o similar.

HUECOS Y BALCONES

Tanto la distribución como la proporción de los huecos en fachada mantendrán la estética de la construcción tradicional alpujarreña.

Los huecos tendrán proporción preferentemente rectangular, admitiéndose cuadrada en huecos de pequeñas dimensiones. La proporción de hueco-macizo no será mayor del 40%.

La separación mínima entre huecos en fachada será de 1 m, no admitiéndose unir varios huecos, ni en sentido horizontal ni en vertical (uniendo varias plantas).

El elemento de cerramiento de los huecos estará retranqueado al menos 20 cm de la línea de fachada.

Al objeto de regular la incidencia que la composición de huecos, carpinterías, escaparates, materiales, etc.. de planta baja (correspondientes al uso comercial, de pequeños talleres, garajes, etc..) suponen a la composición general de las edificaciones, será obligatorio que en los planos de proyecto de obra nueva o de reforma del aspecto exterior, se determinen las características formales y de tratamiento de las plantas bajas, que en todo caso deberán formar parte de la composición general de la fachada.

Se permite la creación de balcones, con un vuelo máximo de 40 cm. y cauto no superior a 15 cm. Estos serán de proporción rectangular y con una longitud máxima de 1'60 metros, permitiéndose balcones enrasados a fachada.

No se permitirá unir balcones de diferentes huecos.

Las protecciones se realizarán con barandilla sencilla de hierro o acero de color oscuro. En balcones enrasados también se permitirán protecciones de listones de madera con dibujo.

CARPINTERIAS

Las carpinterías serán de madera o mixtas con acabado en tonos marrones oscuros.

El vidrio utilizado para los huecos será transparente y no reflectante ni de color. Se situará retranqueado de la fachada al menos 20 cm.

ARTICULO 3.42.OME.- CUBIERTAS.

La cubierta adoptará la solución tradicional de la comarca. Será plana con acabado de launa.

El borde se resolverá mediante aleros de pizarra y sobre los mismos, en todo el perímetro de la cubierta y retranqueado de la línea de fachada, las castigaderas (contrapeso formado por una hilera de piedra y launa). En casos excepcionales se permitirá alero de canes de escuadría sencilla.

Se prohíbe el uso de canalones. La evacuación del agua de cubierta se realizará a través de bajantes que conecten a la red municipal o a cauces urbanos existentes.

Respecto a las terrazas descubiertas (por cuanto las terrazas cubiertas se entenderán como edificación), se prohíbe su creación en la cubierta o terrao mas elevado de la edificación. Solo se permitirán:

Sobre tinajo (existente o de nueva creación cuando este se autorice).

Cuando esté adosada a la edificación desde la que se accede

y la cota de la terraza sea similar o inferior al nivel del suelo de planta.

La superficie de la misma no superará el 15% de la superficie total de la cubierta, y estará retranqueada al menos 2m de la línea de beriles, realizándose su acabado mediante solería de pizarra o similar, con acabados en colores grises. La junta de separación entre piezas será, como máximo, de 1.5 cm de anchura.

El peto de protección se resolverá mediante:

- rollizos de madera o listones.
- barandilla metálica o de hierro con predominio vertical, de dibujo sencillo y con sección de cuadradillos y pletinas.
- peto ligero de ladrillo cerámico dispuesto de forma geométrica.

Así mismo, se podrán disponer machones para sostener la barandilla; se enfoscarán y encalarán en blanco, y se rematarán con pizarra, situándose a una distancia mínima de 2m. entre ellos.

Las instalaciones tales como aparatos de aire acondicionado, extractores de humo, conductos de ventilación o antenas deberán de diseñarse de tal forma que se evite su colocación en el exterior. Si no existe otra solución, se diseñarán de tal forma que queden integradas con la composición, no alterando la volumetría de la cubierta, pudiéndose ubicar en pequeños castilletes.

ARTICULO 3.43.OME.- PAISAJE.

Con el fin de conservar la estética del paisaje en algunos enclaves del núcleo, en el caso de ejecutar muros de contención de tierras, estos deberán presentar escalonamientos mínimos de 0'70 m. de anchura por cada 3 metros de altura, donde obligatoriamente se colocarán plantas enredaderas y colgantes, debiendo así mismo cuidar el acabado (piedra, enfoscados,...) de modo que evite impactos visuales negativos.

ARTICULO 3.44.OME.- ELEMENTOS PERTURBADORES.

Los elementos y construcciones perturbadores del ambiente urbano y tradicional de estos lugares (generalmente por sus acabados) deberán adaptarse a lo previsto en las ordenanzas de este PGOU. Para ello dispondrán de un periodo máximo de tres años desde la aprobación definitiva del mismo.

SECCION VIII: CAUCES Y BARRANCOS.

ARTICULO 3.45.OME.-

Como ya se reflejó en los Títulos III y IV de la Normativa Urbanística, en tanto no exista informe favorable al planeamiento aquí redactado por parte de la administración competente en materia de aguas, y con las condiciones del mismo, el otorgamiento de cualquier licencia para construcción que afecte a terrenos ubicados dentro de la franja de 100 m de "policía de cauces", estará vinculada al informe previo de dicha administración.

Por otra parte, serán de dominio público las franjas de anchura 5 m. situados a ambos márgenes, medidas desde el límite del dominio público hidráulico, establecido por el estudio hidrológico correspondiente, y consecuentemente la anchura de dicho cauce.

SECCION IX: CARRETERAS.

ARTICULO 3.46.OME.-

Tal y como se especifica en los títulos III y IV de la Normativa Urbanística; en los tramos que discurren en suelo clasificado de urbano, en contacto con la carretera existente en el municipio, la separación de la línea de edificación a la arista exterior de explanación vendrá especificada en planos de Ordenación del PGOU.

SECCION X: PROYECTOS

ARTICULO 3.47.OME.- JUSTIFICACION DE LAS ORDENANZAS.

Los proyectos que se redacten como desarrollo de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas de este PGOU, deberán justificar claramente el cumplimiento de los criterios expuestos en las secciones que componen este capítulo III, debiendo presentar el estado actual del terreno a edificar (en cuanto a rasantes, edificios colindantes, servicios urbanos, etc..) tal que haga posible la comprobación de los parámetros oportunos previo a la concesión de licencia.

ARTICULO 3.48.OME.- CASOS ESPECIALES.

Cuando por las características y condiciones del terreno a edificar o de los edificios colindantes no sea posible el cumplir exhaustivamente lo especificado en este capítulo III, se podrán alterar de forma sensible, para lo cual habrá de redactarse un Estudio de Detalle para un ámbito que permita valorar la justificación y alternativas a lo aquí establecido, respecto al propio edificio en sí como a las edificaciones del entorno.

CAPITULO IV

CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS Y DE DISEÑO DE LOS EDIFICIOS

CAPITULO IV

CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS Y DE DISEÑO DE LOS EDIFICIOS

SECCION I: DE LAS VIVIENDAS Y USOS RESIDENCIALES.

ARTICULO 4.1.OME.- VIVIENDA EXTERIOR.

La condición para que una vivienda se considere como tal y por tanto habitable es que sea considerada "vivienda exterior". Para ello, si es de tres dormitorios, deberá tener al menos dos habitaciones habitables o vivideras (salón, dormitorios, estancia), dando a una calle o a un patio de diámetro de dimensión 2/3 partes de la altura del edificio y como mínimo 8 m. No obstante, si el programa de la vivienda es de dos dormitorios o menos, solamente será una habitación vividera la que deberá cumplir el requisito anterior.

ARTICULO 4.2.OME.- CONDICIONES HIGIENICAS.

Las viviendas deberán cumplir las condiciones higiénicas mínimas que a continuación se detallan, sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

* Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo, de cocina, un cuarto de estar, un dormitorio de dos camas y un aseo, debiendo de tener siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número de sus moradores.

* Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio. Tampoco se permitirá el acceso directo desde cocina o estancia a baño o aseo.

* Toda pieza habitable o vividera (salón-dormitorios-estancias) tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior al 15% (practicable el 10%) de la superficie de la planta. Para las piezas no habitables o vivideras (cocina, baños,...), este hueco de ventilación puede ser de hasta la mitad; o incluso forzado en el caso de baños.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería, no podrá servir esta de dormitorio y la superficie total del hueco de ella no será inferior a 1/3 de su fachada, y la ventilación entre galería y habitación será como mínimo el doble de la fijada en el caso anterior.

* Opcionalmente, en edificaciones que presenten dificultades para la ventilación directa de aseos y baños, se autoriza el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

Saliente de 1,00 m. por encima de la cubierta, con acabado a modo de chimenea, comunicación interior directa que asegure la renovación de aire y sección suficiente para facilitar la limpieza.

* Los patios y patinillos que proporcionen luz y ventilación a cocinas y aseos serán siempre abiertos, (sin cubrir en ninguna altura), con piso impermeable y desagüe adecuado con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón. No obstante, cuando se trate de edificios industriales, comerciales o públicos, podrá tolerarse el que se cubran los patios hasta la altura de la primera planta, los patios serán de forma y dimensiones que permitan inscribir un círculo cuyo diámetro sea de 3 m. como mínimo.

* Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

- Dormitorio de una cama: 6 m² de superficie.
- Dormitorio de matrimonio o de 2 camas: 8 m² de superficie.
- Cuarto de estar: 12 m².
- Cocina: 3,5 m².
- Aseo: 1,5 m².
- Si la cocina y cuarto de estar constituyen una sola pieza, esta tendrá una dimensión mínima de 14 m².
- La anchura mínima del pasillo será de 0.80 m., salvo en la

parte correspondiente a la entrada en la vivienda, cuya anchura se elevará a 1 m.

- La altura libre de todas las habitaciones, medida desde el pavimento al techo no será menor a 2.50 m. en el medio urbano, pudiendo descender a 2.20 m. en el medio rural, sin perjuicio de lo especificado en caso de reformas y adaptación de edificios. (art. 3.6.OME.-)

* Los pisos inferiores de los edificios destinados a vivienda estarán aislados del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

* Solo se podrán autorizar viviendas en nivel inferior al de la calle, de forma parcial, en terrenos situados en el medio urbano cuando cumplan las siguientes condiciones:

- Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0.20 m. de espesor mínimo.
- Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.
- Iluminación directa en todas las habitaciones, teniendo esta como mínimo la mitad de la altura de la habitación, pavimentación impermeable del terreno circundante en una faja de altura de un metro adosada a los muros de la fachada.

* Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0.85 m. en viviendas unifamiliares. En edificios de viviendas, la anchura libre mínima aumentará a 1.00 m., debiendo recibir luz y aireación directa de al menos 1 m² de superficie de hueco que dará a un patio de dimensiones mínimas de 3x3 m. Se admite la iluminación cenital por medio de lucernarios cuya superficie mínima será de 2/3 de la planta de la caja de escalera. En este caso el ojo de la escalera tendrá una dimensión mínima tal que se inscriba un círculo de 1.00 m. de diámetro. No se admitirán mesetas compartidas y deberán cumplir el Código Técnico de la Edificación o normas posteriores en lo que les sea de aplicación.

* En las viviendas que tengan como anexo cualquier local de uso distinto, estos deben aislarse de aquellas, teniendo acceso independiente.

* En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados se asegurará el aislamiento térmico y acústico según las normas básicas de obligado cumplimiento.

ARTICULO 4.3.OME.- OTRAS CONDICIONES

Se deberán cumplir las siguientes prescripciones particulares:

* Abastecimiento de agua:

Todo edificio de viviendas deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 220 litros/hab/día.

*Saneamiento y alcantarillado:

Las aguas negras procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ser conducidas por estas a la red general de alcantarillado. Las aguas de lluvia deberán recogerse mediante canales y bajantes en edificaciones alineadas a vial, impidiendo que evacuen al mismo.

Cuando no exista alcantarillado o la vivienda se halle en núcleo a mayor distancia de las indicadas en el punto anterior, se atenderá a lo dispuesto en la sección V de este Capítulo IV.

* Suministro de energía eléctrica:

Todo edificio estará dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica en baja tensión, la cual cumplirá la Reglamentación vigente sobre la materia.

* Protección contra la humedad:

En toda la vivienda y como medida mínima de protección contra la humedad, el piso inferior deberá estar separado del terreno

natural por una capa de aire o de hormigón de 10 a 15 cm. de espesor como mínimo.

*** Aislamiento térmico.**

Los aislamientos térmicos de que se doten a las viviendas deberán reunir las siguientes condiciones: bajo coeficiente de conductibilidad térmica, incombustibilidad, ser inatacable para roedores y artrópodos, que no se destruya con las vibraciones, ni se asiente con el tiempo, que sea neutra y de composición química constante para que no ataque a las canalizaciones, ni armaduras metálicas, con las que pueda ponerse en contacto, no tengan olor alguno, ni influencia nociva sobre el organismo, ni produzca sensibilizaciones.

*** Aislamiento acústico:**

Las viviendas deberán estar provistas de sustancias absorbentes para la recepción acústica que pueden ser: de placas rígidas porosas, de placas flexibles de fieltro o a base de revestimientos de sustancias fibrosas.

En los inmuebles destinados a vivienda no se permitirá la instalación de ninguna máquina o aparato cuya emisión sonora exceda de los decibelios (Db) admitidos por el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Los ascensores o elevadores, los acondicionamientos de aire y torres de refrigeración, los distribuidores, elevadores y evacuadores de aguas se ubicarán y aislarán de modo que garantice un nivel de transmisión sonora de no más de 30 Db. hacia el interior del edificio.

*** Protección contra el fuego:**

Toda edificación deberá estar protegida del riesgo de incendio y a tal efecto cumplirá lo especificado en el CTE.

*** Accesibilidad:**

Así mismo, se deberá cumplir lo establecido en el Decreto 293/2.009 de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la

edificación y el transporte en Andalucía, y en la Orden viv/561/2010, de 1 de febrero, "por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados".

ARTICULO 4.4.OME.- ASCENSORES

En edificios plurifamiliares donde la altura a salvar para acceder a alguna vivienda sea superior a 7'00 m., será obligatoria la instalación de ascensores en número y forma determinado por las normas existentes al respecto.

SECCION II: DE LAS ACTIVIDADES Y ACTUACIONES QUE REQUIERAN PROTECCION AMBIENTAL.

ARTICULO 4.5.OME.- GENERALIDADES.

El conjunto de actividades que merecen esta denominación por sus características, están reguladas básicamente en la Ley 7/2.007 de Gestión Integrada de La Calidad Ambiental.

De ahí que la normativa a aplicar en este término municipal de Alpujarra de la Sierra será la que establece dicha Ley, quedando relacionadas las actuaciones a realizar en el Anexo I de dicha Ley: "categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental".

Así mismo, y respecto a la Calidad Ambiental se respetarán las regulaciones de los Reglamentos de la Calidad del Aire (Decreto nº 74/1.996 de la Consejería de Medio Ambiente) y de Residuos Sólidos de la Comunidad Andaluza (Decreto nº 283/1.995 de la Consejería de Medio Ambiente) así como de la orden en Materia de Medición, Evaluación y Valoración de la Calidad del Aire de la Comunidad Andaluza (Decreto 283/1.995 de la Consejería de Medio Ambiente).

SECCION III: DE LOS EDIFICIOS PUBLICOS.

ARTICULO 4.6.OME.-

En este tipo de edificios, independientemente de la normativa a aplicar por aplicación de estas Ordenanzas, se deberán tener en cuenta las normativas específicas que las regulen en función de su uso, actividades, características, etc...

SECCION IV: DE LOS GARAJES

ARTICULO 4.7.OME.- DOTACION.

La dotación de plazas de aparcamientos en el interior de la parcela dependerá del uso del edificio principal al cual se quiera dotar. De este modo se establece:

- para edificios de viviendas: 1 plaza por vivienda ó 100 m² de superficie edificada.
- para edificios de uso terciario: 1 plaza por cada 100 m² de superficie edificada.
- para edificios de uso turístico: 1 plaza por cada 50 m² de superficie edificada.
- para edificios industriales: 1 plaza cada 200 m² de superficie edificada.
- para edificios de uso de equipamientos: 1 plaza por cada 100 m² de superficie edificada.

ARTICULO 4.8.OME.- SALVEDAD DE DOTACION

En cualquier tipo de edificios, excepto si se trata de viviendas unifamiliares, enclavados en parcelas en las que no sea posible inscribir un círculo de diámetro mínimo 10 metros no será exigible la dotación de plazas de aparcamiento.

Así mismo, no será exigible la previsión de plazas de aparcamiento si el solar sobre el que se actúa no cuenta con acceso rodado.

Por otra parte, se permitirá menor número de plazas de aparcamiento de los exigibles según el artículo anterior, si no es posible su ubicación en una planta completa del edificio principal, siempre que esta ocupe la totalidad de dicha parcela.

ARTICULO 4.9.OME.- DIMENSIONES.

Las plazas de aparcamiento tendrán dimensiones mínimas de 2'20 x 4'50 m. El número de vehículos tipo turismo en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a una superficie de 25 m² útiles por unidad. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que deberá figurar en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

Los accesos, pasillos y pasos generales deberán estar permanentemente libres y convenientemente señalizados, siendo los pasillos para acceso a plazas de aparcamientos, de ancho mínimo 4'00 m. La altura libre de las plantas destinadas a garajes nunca será inferior a 2'20 m., aunque ocasionalmente podrán existir conducciones a menor altura libre (2'00m).

ARTICULO 4.10.OME.- ACCESOS Y RAMPAS.

Las rampas de acceso, cuando sean rectas, no sobrepasarán una pendiente del 18% y cuando sean curvas del 14%, medida en el eje. La anchura mínima será de 3 m. con el sobreancho necesario en las curvas; su radio de curvatura será superior a 5 m. medido también en el eje.

Los garajes de cualquier edificio (salvo los de viviendas unifamiliares) y sus establecimientos y locales anejos dispondrán de un espacio mínimo de acceso, desde la calle, de 3 m. de ancho y 4 m. de fondo mínimo, con piso “prácticamente horizontal” (se entiende que con pendiente no mayor del 5%), en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

ARTICULO 4.11.OME.- COMUNICACIONES.

El garaje podrá comunicarse con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros o locales destinados a otros usos autorizados dentro del inmueble cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, sin perjuicio de lo señalado en el Código Técnico de la Edificación o normas posteriores respecto al aislamiento funcional de estos recintos.

ARTICULO 4.12.OME.- VENTILACION

La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de vapores y gases nocivos y deberá realizarse de manera que el número de renovaciones/hora de aire y gases del ambiente del garaje sea necesario para cumplir la reglamentación específica que le sea de aplicación.

ARTICULO 4.13.OME.- VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

Los garajes de las viviendas unifamiliares tendrán las dimensiones y alturas referidas en los artículos anteriores. Sin embargo, se admiten rampas a partir de 2'70 m. de anchura, con pendientes de hasta el 25% y sin necesidad de disponer del espacio de acceso "prácticamente horizontal" definido anteriormente.

En cuanto a ventilación, protecciones contra incendios, etc..., se estará a lo dispuesto en la reglamentación vigente en cada caso.

CAPITULO V

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

CAPITULO V

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

ARTICULO 5.1.OME.- DEFINICIONES.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría primera.- Vivienda unifamiliar, definida como aquella que corresponde al alojamiento familiar en vivienda situada sobre parcela independiente y exclusiva (o parte de ella, aún cuando no se materialice esta segregación) en tipologías de edificación aislada o agrupada horizontalmente con otras edificaciones del mismo o distinto uso. Contará con acceso independiente desde la vía pública o desde espacios mancomunados.

Las viviendas unifamiliares se podrán disponer "exentas o aisladas" o en "agrupación", entendiéndose por tal la unión o adosamiento de dos o más viviendas unifamiliares.

Categoría segunda.- Vivienda plurifamiliar o colectiva, definida como aquella que en su edificación encierra acceso común para varias viviendas, pudiendo disponer de otros elementos comunes a ellas.

ARTICULO 5.2.OME.- AMBITO DE APLICACIÓN.

Este tipo de ordenación se extiende a todo el suelo urbano zonificado como tal por el PGOU y representado en los planos de Ordenación O.3, a escala 1/1.000, de los núcleos urbanos.

Aquellas edificaciones calificadas de alguna de estas formas y que estuvieran total o parcialmente consolidados por edificaciones que no se ajusten a las mismas, se considerarán fuera de ordenación, tendiéndose a corregir esta situación con soluciones futuras.

ARTICULO 5.3.OME.- ZONIFICACION.

Se han definido las siguientes ordenanzas residenciales:

- Residencial Núcleo Tradicional "NT".
- Residencial Nuevos Crecimientos "NC".
- Residencial Edificación Aislada "EA".

En las fichas Ordenanzas se definen pormenorizadamente las características de las mismas.

ARTICULO 5.4.OME.- USO CARACTERISTICO.

El uso característico de este tipo de ordenación, que será al menos del 60 % del total edificable en la parcela, es el de residencial (en vivienda unifamiliar o plurifamiliar, dependiendo de lo establecido en la ordenanza).

ARTICULO 5.5.OME.- USOS COMPATIBLES.

Según se define en el cuadro del artículo 6.3.8.NU.- de la Normativa Urbanística.

ARTICULO 5.6.OME.- CAMBIO DE USO.

Para implantaciones de otros usos que no mantengan este porcentaje del uso característico residencial, previo al proyecto de edificación se tendrá que tramitar un Estudio de Viabilidad de Cambio de Uso, que una vez aprobado, posibilitará la implantación de cualquier otro uso, siempre que sea compatible (según el cuadro 6.3.8.NU.- de compatibilidades de usos) con el residencial de cada zona.

Para el cambio de uso de una parcela se justificará que en la manzana se sigue manteniendo dicho uso característico.

Para el cambio de uso de una manzana se justificará que es en la "zona" completa donde se mantiene. Por "zona" se entiende un

área continua con igual calificación urbanística.

La tramitación será idéntica a la del Estudio de Detalle que establece la LOUA.

ARTICULO 5.7.OME.- ALINEACIONES Y RASANTES.

Son las marcadas con carácter de obligatorias en los planos de Ordenación "O.4", a escala 1/ 1.000, de los núcleos urbanos.

ARTICULO 5.8.OME.- EDIFICACIONES COLINDANTES CON SUELO NO URBANIZABLE.

En edificaciones con derecho a luces y vistas se preverá un retranqueo mínimo de 3 m con el límite del suelo no urbanizable.

Independientemente de la altura grafiada en los planos, la última crujía de la edificación (con un fondo mínimo de 3 metros) tendrá una altura máxima de 1 planta (4m) con el fin de favorecer el escalonamiento.

ARTICULO 5.9.OME.- AUMENTO DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN.

Cuando por el tamaño de la parcela catastral existente en el momento de la aprobación definitiva del presente PGOU, no se consiga edificabilidad suficiente para poder construir una vivienda de al menos 100 m² construidos (por motivo de la aplicación de las ordenanzas propuestas por el mismo), se admitirá un aumento de la ocupación y edificabilidad propuesta, hasta conseguir al menos 100 m² construidos, siempre que se respeten las demás condiciones de patios, retranqueos...

ARTICULO 5.10.OME.- FRACCIONAMIENTO DE LAS EDIFICACIONES.

No se admitirá la edificación de grupos de viviendas unifamiliares cuya longitud en cualquiera de sus lados supere los 50

metros, debiendo prever fraccionamientos que lo eviten.

La separación entre los distintos grupos deberá ser al menos de 4 metros.

ARTICULO 5.11.OME.- ACTUACIONES EN CONDOMINIO.

Se permite realizar un conjunto de viviendas unifamiliares agrupadas entre sí o aisladas dentro de una superficie determinada y con una composición libre, así como un ajardinamiento y ordenación común, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) La parcela de actuación será la mínima establecida en cada ordenanza, en cuanto a superficie y dimensión de lindero a fachada.
- b) El número máximo de viviendas a edificar no será superior a la división de la superficie de la parcela total entre la superficie de parcela mínima. (Al realizar el cálculo, se desecharán los decimales).
- c) No podrán configurarse parcelaciones administrativas, debiendo las parcelaciones físicas contar con una superficie superior al 80% de la superficie mínima de la parcela prevista por la ordenanza del suelo donde se ubique.
- d) El área libre de edificaciones deberá quedar vinculada como calles de acceso, ajardinamiento de mayor o menor privacidad o zona común de todas las edificaciones, siendo las posibles calles existentes de carácter "privado" y no permitiéndose la segregación parcelaria.
- e) Sobre dicha área libre de edificación no se permitirá ninguna actuación edificatoria que sobrepase los aprovechamientos permitidos para las zonas de "jardín privado" de estas ordenanzas.
- f) Se permiten sólo en caso de edificar con tipología de vivienda unifamiliar, debiendo las edificaciones separarse entre si no menos de 4 metros en caso de no adosarse.

Para la ordenación de este tipo de actuaciones en condominio se redactará y tramitará un Estudio de Detalle que defina el carácter de los espacios diseñados y ordenará los volúmenes.

ARTICULO 5.12.OME.- EDIFICACIONES POR FASES

En caso de pretender la edificación faseada de un conjunto de edificios, se deberán aportar planos de la ordenación de dicho conjunto, especificando las fases a acometer y su tiempo estimado.

ARTICULO 5.13.OME.- FICHAS-ORDENANZAS. RESIDENCIALES

Como se especificó en el artículo 5.3 de este capítulo, se han definido varias zonas de ordenación residencial, de las cuales se aportan ficha de las ordenanzas:

RESIDENCIAL NÚCLEO TRADICIONAL “NT” (MECINA BOMBARÓN, YEGEN, GOLCO)

USOS	[1]	Residencial plurifamiliar, unifamiliar y compatibles.
TIPOLOGIA	[2]	Edificación alineada. (manzana)
PARCELA MINIMA	[3]	75 m ² (frente mínimo de 5 m), o la parcela catastral en el momento de la aprobación definitiva de éste PGOU. En el caso de edificarse bajo la tipología de vivienda unifamiliar, no se permitirá mas de una vivienda unifamiliar por parcela en caso de realizar parcelación; permitiéndose la realización de “actuaciones en condominio”.
ALTURAS	[4]	Según planos O.3. Queda establecida en 10'00 m. para tres plantas, en 7'00 m. para dos plantas, en 4'00 m. para una planta y en 1'00 m. para cero plantas (caso de calles miradores).
CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA	[4]	No se permiten, salvo elementos auxiliares según lo especificado en el art. 3.9.OME.-
OCUPACIÓN	[5]	-En planta baja: hasta el 100% siempre que se destine a usos distintos a vivienda y se cumplan las condiciones de patios e higiénico-sanitarias según los usos a edificar. Será del 80% si el uso es de vivienda. - En resto de plantas, hasta el 80%.
SEPARACION A LINDEROS	[6]	- A vía pública: no se permite. - A colindantes: no se permite.
EDIFICABILIDAD	[7]	- 2'40 m ² /m ² para edificaciones de 3 plantas. - 1'60 m ² /m ² para edificaciones de 2 plantas. - 0'80 m ² /m ² para edificaciones de 1 planta. En cualquier caso, la edificabilidad se incrementará en 0'20 m ² /m ² si la planta baja se destina a usos distintos de vivienda.
PATIOS	[8]	Superficie mínima 9 m ² y función de su altura H.
VUELOS	[9]	- Cerrados: no se permiten. - Abiertos: se permiten en calles de anchura mayor de 3 m. No excederá del 10% del ancho de la calle con un máximo de 0'40 m. La longitud total del vuelo no excederá del 50% de la longitud de la fachada, siendo la separación mínima del vuelo a linderos de 60 cm.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	[10]	- La/s planta/s sótano/s podrá/n ocupar la totalidad de la parcela salvo la zona que esté grafiada como “jardín privado” (planos O.3), no pudiendo sobresalir de la rasante de calle y/o parcela. - La planta semisótano sólo podrá ocupar la totalidad de la proyección de la planta superior, incluidos los patios de luces en su caso, no pudiendo sobresalir de la rasante de calle y/o parcela mas de 1'00 m incluido canto de forjado.
APARCAMIENTOS	[11]	Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m ² construidos en el interior de la parcela.
OTROS	[12]	Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de tratamiento de bajos, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrentes en función de sus respectivas competencias.

- [1] Usos compatibles definidos en cap 3º del título 6º NU.
- [2] Condiciones particulares uso residencial en cap. 5º OME.
- [3] Actuaciones en condominio en cap 5º OME.
- [4] Alturas en cap. 3º OME.
Construcciones sobre H reguladora en cap. 3º OME.
- [5] Patios en cap. 3º OME.
Condiciones higienico-sanitarias y de diseño en cap. 4º OME.
- [6] Separación a linderos en cap. 3º OME.
- [7] Aprovechamientos en cap. 3º OME.
- [8] Entrantes, salientes y patios en cap. 3º OME.
- [9] Vuelos en cap. 3º OME.
- [10] Sótanos y semisótanos en cap 3º OME.
- [11] Garajes en cap. 4º OME.
- [12] Condiciones estéticas en cap. 3º OME.
Demás condiciones en título 6º NU y OME.

RESIDENCIAL NUEVOS CRECIMIENTOS “NC”
(MECINA BOMBARÓN, YEGEN, GOLCO)

USOS	[1]	Residencial plurifamiliar, unifamiliar y compatibles.
TIPOLOGIA	[2]	Edificación alineada o retranqueada.
PARCELA MINIMA	[3]	120 m ² (frente mínimo de 6 m), o la parcela catastral en el momento de la aprobación definitiva de éste PGOU. En el caso de edificarse bajo la tipología de vivienda unifamiliar, no se permitirá mas de una vivienda unifamiliar por parcela en caso de realizar parcelación; permitiéndose la realización de “actuaciones en condominio”.
ALTURAS	[4]	Según planos O.3. Queda establecida en 7'00 m. para dos plantas, en 4'00 m. para una planta y en 1'00 m. para cero plantas (caso de calles miradores).
CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA	[4]	No se permiten, salvo elementos auxiliares según lo especificado en el art. 3.9.OME.-
OCUPACIÓN	[5]	70% en todas las plantas.
SEPARACION A LINDEROS	[6]	- A vía pública: se permite. - A colindantes: se permite con un mínimo de 3 metros. Se deberá respetar lo previsto en el art. 3.36.OME.-
EDIFICABILIDAD	[7]	- 1'20 m ² /m ² para edificaciones de 2 plantas. - 0'60 m ² /m ² para edificaciones de 1 planta.
PATIOS	[8]	Superficie mínima 9 m ² y función de su altura H.
VUELOS	[9]	- Cerrados: no se permiten. - Abiertos: se permiten en calles de anchura mayor de 3 m. No excederá del 10% del ancho de la calle con un máximo de 0'40 m. La longitud total del vuelo no excederá del 50% de la longitud de la fachada, siendo la separación mínima del vuelo a linderos de 60 cm.
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	[10]	- La/s planta/s sótano/s podrá/n ocupar la totalidad de la parcela salvo la zona que esté grafiada como “jardín privado” (planos O.3), no pudiendo sobresalir de la rasante de calle y/o parcela. - La planta semisótano sólo podrá ocupar la totalidad de la proyección de la planta superior, incluidos los patios de luces en su caso, no pudiendo sobresalir de la rasante de calle y/o parcela mas de 1'00 m incluido canto de forjado.
APARCAMIENTOS	[11]	Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m ² construidos en el interior de la parcela.

OTROS	[12]	Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de tratamiento de bajos, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrentes en función de sus respectivas competencias.

- [1] Usos compatibles definidos en cap 3º del título 6º NU.
- [2] Condiciones particulares uso residencial en cap. 5º OME.
- [3] Actuaciones en condominio en cap 5º OME.
- [4] Alturas en cap. 3º OME.
Construcciones sobre H reguladora en cap. 3º OME.
- [5] Patios en cap. 3º OME.
Condiciones higienico-sanitarias y de diseño en cap. 4º OME.
- [6] Separación a linderos en cap. 3º OME.
- [7] Aprovechamientos en cap. 3º OME.
- [8] Entrantes, salientes y patios en cap. 3º OME.
- [9] Vuelos en cap. 3º OME.
- [10] Semisótanos en cap 3º OME.
- [11] Garajes en cap. 4º OME.
- [12] Condiciones estéticas en cap. 3º OME.
Demás condiciones en título 6º y OME..

RESIDENCIA EDIFICACIÓN AISLADA “EA” (YEGEN, GOLCO)

USOS [1]	Residencial, unifamiliar y compatibles.
TIPOLOGIA [2]	Edificación retranqueada o exenta
PARCELA MINIMA [3]	300 m ² (frente mínimo de 12 metros)
ALTURAS [4]	2 plantas y 7'00 metros.
CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA [4]	No se permiten, salvo elementos auxiliares según lo especificado en el art. 3.9.OME.-
OCUPACIÓN [5]	40% en todas las plantas.
SEPARACION A LINDEROS [6]	- A vía pública: se permite con un mínimo de 3 metros. - A colindantes: se permite con un mínimo de 3 metros.
EDIFICABILIDAD [7]	0'70 m ² /m ² .
PATIOS [8]	Superficie mínima 9 m ² y función de su altura H.
VUELOS [9]	- Cerrados: no se permiten. - Abiertos: se permiten al ser interiores de parcela. Su vuelo no excederá de 1'00 m, y su longitud no excederá del 50% de la longitud de la fachada.
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS [10]	- La/s planta/s sótano/s podrá/n ocupar la totalidad de la parcela salvo la zona que esté grafiada como “jardín privado” (planos O.3), no pudiendo sobresalir de la rasante de calle y/o parcela. - La planta semisótano sólo podrá ocupar la totalidad de la proyección de la planta superior, incluidos los patios de luces en su caso, no pudiendo sobresalir de la rasante de calle y/o parcela mas de 1'00 m incluido canto de forjado.
APARCAMIENTOS [11]	Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m ² construidos en el interior de la parcela.
OTROS [12]	Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de tratamiento de bajos, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrentes en función de sus respectivas competencias.

- [1] Usos compatibles definidos en cap 3º del título 6º NU.
- [2] Condiciones particulares uso residencial en cap. 5º OME.
- [3] Actuaciones en condominio en cap 5º OME.
- [4] Alturas en cap. 3º OME.
Construcciones sobre H reguladora en cap. 3º OME.
- [5] Patios en cap. 3º OME.
Condiciones higienico-sanitarias y de diseño en cap. 4º OME.
- [6] Separación a linderos en cap. 3º OME.
- [7] Aprovechamientos en cap. 3º OME.
- [8] Entrantes, salientes y patios en cap. 3º OME.
- [9] Vuelos en cap. 3º OME.
- [10] Semisótanos en cap 3º OME.
- [11] Garajes en cap. 4º OME.
- [12] Condiciones estéticas en cap. 3º OME.
Demás condiciones en título 6º y OME..

CAPITULO VI

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO

CAPITULO VI

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO

ARTICULO 6.1.OME.- DEFINICIÓN.

Comprende las actividades propias de locales y edificios abiertos al público, destinados en la venta, a la comercialización de productos y a la prestación de servicios en general: comercios, almacenes, oficinas, restauración, asistenciales..., refiriéndose, en general, a la actividad de apoyo al uso global residencial que se generaliza en la práctica totalidad de los núcleos urbanos de Alpujarra de la Sierra.

ARTICULO 6.2.OME.- AMBITO DE APLICACIÓN.

Se prevé una unidad de ejecución (UE-MB9), delimitada por el PGOU para este uso global. No obstante, se permite en todo el suelo urbano clasificado como tal por este PGOU dependiendo del grado de compatibilidad con el uso característico residencial, que es el global de todos los núcleos.

ARTICULO 6.3.OME.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.

- USOS: edificios comerciales y de oficinas, supermercados, locales comerciales, oficinas, despachos, garajes, almacenes, concesionarios, cines, restaurantes, pubs, discotecas, residencias geriátricas, estaciones de servicios y cualquier otro uso asimilable a los anteriores.

Así mismo, se permite cualquier uso de los previstos en este P.G.O.U. siempre que sea compatible (art. 6.3.8.- de la Normativa Urbanística).

- APARCAMIENTOS: se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, dentro de la parcela, con las

salvedades previstas en el art. 4.8.OME.-

- CONSTRUCCIONES VINCULADAS: se permite la edificación de una vivienda de guardería de la instalación o de oficinas al servicio de la misma, debiendo englobarse espacialmente en el edificio principal.
- RESTO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS: los parámetros de tipología, parcela mínima, altura, separación a linderos, vuelos, semisótano, condiciones estéticas y cercas serán idénticos a los establecidos en la ordenanza donde se pretendan ubicar.

Sin embargo, y en aras a fomentar este tipo de edificios debido al carácter social que suponen, tanto la ocupación como la edificabilidad no se limitan, siendo la primera, de hasta el 100% en todas las plantas siempre que se cumplan las condiciones de ordenación física y las de carácter higiénico-sanitarias demandadas por el uso a implantar; y la segunda la resultante del resto de condiciones.

CAPITULO VII

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TURÍSTICO

CAPITULO VII

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TURÍSTICO

ARTICULO 7.1.OME.- DEFINICIÓN.

Comprende las actividades propias de los edificios destinados al alojamiento de personas y a la hostelería en general: hoteles, moteles, alojamientos turísticos, pensiones y cualquier otra modalidad recogida en la legislación de carácter turístico que sea de aplicación, refiriéndose, en general, a la actividad de apoyo al uso característico residencial que se generaliza en la práctica totalidad de los núcleos urbanos de Alpujarra de la Sierra.

ARTICULO 7.2.OME.- AMBITO DE APLICACIÓN.

No se delimita ningún ámbito concreto de uso global turístico, aunque se permite en todo el suelo urbano clasificado como tal por este PGOU, dependiendo del grado de compatibilidad con el uso característico residencial, que es el global de todos los núcleos.

ARTICULO 7.3.OME.- CONDICIONES URBANISTICAS.

- USOS: edificios de hoteles, moteles, apartamentos y alojamientos turísticos, pensiones, y cualquier otro uso asimilable a los anteriores, expresamente recogidos en la legislación turística.

Así mismo, se permite cualquier uso de los previstos en este P.G.O.U. siempre que sea compatible (art. 6.3.8.- de la Normativa Urbanística).

- APARCAMIENTOS: se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos, dentro de la parcela, con las salvedades previstas en el art. 4.8.OME.-

- CONSTRUCCIONES VINCULADAS: se permite la edificación de una vivienda de guardería de la instalación o de oficinas al servicio de la misma, debiendo englobarse espacialmente en el edificio principal.
- RESTO DE CONDICIONES URBANISTICAS: los parámetros de tipología, parcela mínima, altura, separación a linderos, vuelos, semisótano, condiciones estéticas y cercas serán idénticos a los establecidos en la ordenanza donde se pretendan ubicar.

Sin embargo, y en aras a fomentar este tipo de edificios debido al carácter social que suponen, tanto la ocupación como la edificabilidad no se limitan, siendo la primera, de hasta el 100% en todas las plantas siempre que se cumplan las condiciones de ordenación física y las de carácter higiénico-sanitarias demandadas por el uso a implantar; y la segunda la resultante del resto de condiciones.

CAPITULO VIII

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL

CAPITULO VIII

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL

ARTICULO 8.1.OME.- USO DE LA INDUSTRIA.

En este capítulo se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación de los distintos usos industriales.

Los usos industriales mencionadas se clasifican en las siguientes categorías, teniendo en cuenta que son acumulables para la categoría siguiente y que su permisibilidad o no irá en función de su respeto a la calidad ambiental y de los factores de prevención ambiental, por lo que se deberá cumplir lo especificado en la referida Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

ARTICULO 8.2.OME.- AMBITO DE APLICACIÓN.

No se zonifica ningún área concreta de uso característico industrial en los núcleos urbanos, aunque es posible su implantación respetando los criterios de compatibilidad que a tal efecto prevé el presente PGOU en su art.6.3.8.OME.-, así como éstas ordenanzas.

Como suelo urbanizable sectorizado se clasifica un sector de uso industrial (SUBS-MB1). Será el documento de plan parcial el que establezca las definitivas condiciones urbanísticas a aplicar en el ámbito del mismo en base a la edificabilidad global y a la ordenanza de referencia prevista por el PGOU.

ARTICULO 8.3.OME.- 1ª CATEGORÍA: USOS INDUSTRIALES SIN MOLESTIA PARA LA VIVIENDA

Son aquellas de tipo individual o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmiten ruido al exterior ni producen otras molestias especiales.

Se relacionan a continuación:

- Lavanderías.
- Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.
- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.
- Lavado y engrase de vehículos a motor.
- Talleres de reparaciones eléctricas.
- Taller de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.

ARTICULO 8.4.OME.- 2ªCATEGORIA: USOS INDUSTRIALES MOLESTOS COMPATIBLES CON LA VIVIENDA.

Son aquellos que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico.

Se permiten en edificios exclusivos o independientes, en cuyo caso se diseñarán con la estética apropiada para cumplir con lo especificado para edificaciones residenciales.

Se relacionan a continuación:

- Talleres de géneros de punto y textiles.
- Instalaciones relacionadas con tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- Talleres de carpintería metálica y cerrajería.

ARTICULO 8.5.OME.-3ª CATEGORIA: USOS INDUSTRIALES MOLESTOS INCOMPATIBLES CON LA VIVIENDA.

Son aquellos que presentan cierto grado de incompatibilidad que no permite su localización en zonas residenciales. Se permite la implantación de estos usos únicamente en polígonos industriales.

Se relacionan a continuación:

- Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.
- Instalación de desgüace y almacenamiento de chatarra.
- Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
- Fabricación de aglomerados asfálticos.
- Industrias agroalimentarias.
- Industrias textiles y del papel.
- Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.
- Instalaciones para el trabajo de metales.
- Fabricación de vidrio.
- Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
- Fabricación y tratamiento de productos químicos intermedios.
- Fábricas de piensos compuestos.
- Industria de aglomerado de corcho.
- Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra.
- Fabricación de baldosas de terrazo y similares.
- Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.
- Fabricación de fibras minerales artificiales.

ARTICULO 8.6.OME.- 4ª CATEGORIA: USOS INDUSTRIALES FABRILES, CON CARACTER NOCIVO, INSALUBRE Y/O PELIGROSO, INCOMPATIBLES CON LOS NUCLEOS DE POBLACION.

Son aquellos que presentan alto grado de incompatibilidad con la población humana, ya que pueden dar lugar a desprendimientos de productos y olores que podrían resultar perjudiciales para la salud humana, o que tienen por objeto fabricar y/o manipular productos con graves riesgos de peligro a personas o cosas.

Se relacionan a continuación, debiendo establecerse en la tramitación para la prevención ambiental la distancia a ubicarse de los núcleos urbanos más próximos y que como mínimo será de 1.000 metros.

- Explotaciones mineras subterráneas.
- Explotaciones e instalaciones acuícolas.
- Almacenamiento de productos inflamables.
- Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.
- Complejos e instalaciones siderúrgicas.
- Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
- Instalaciones de fabricación de explosivos.
- Explotaciones de salinas.
- Refinerías de petróleo bruto, instalaciones de gasificación y licuefacción.
- Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión.
- Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen.
- Refinerías de petróleo bruto.
- Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión, centrales nucleares y otros reactores nucleares.
- Instalaciones destinadas exclusivamente al - almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.
- Plantas siderúrgicas integrales.
- Instalaciones destinadas a la extracción de amianto.
- Instalaciones químicas integradas.
- Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración.
- Extracción a cielo abierto de hulla, lignito u otros materiales.
- Las instalaciones de gestión de residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.
- Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.
- Extracción de hidrocarburos.

- Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.
- Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

ARTICULO 8.7.OME.- ZONAS INDUSTRIALES.

Se definen como ordenaciones de carácter industrial aquellos que se corresponden con instalaciones dedicadas a actividades productivas de transformación y almacenaje de materiales o bienes y a la protección de ciertos servicios ligados al transporte.

El PGOU clasifica un sector, cercano al núcleo de Mecina Bombarón, de uso global industrial, donde ubicar principalmente instalaciones de 3ª Categoría, quedando una posible implantación industrial de 4ª categoría para el Suelo No Urbanizable en caso de ser permitido por este P.G.O.U. los P.O.R.N. (del Parque Nacional y Natural) y el P.E.P.M.F.; y con los condicionantes que se le impongan.

ARTICULO 8.8.-OME.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.

En suelo urbano, las condiciones urbanísticas a aplicar para cada uno de los usos permitidos serán idénticas a las previstas para el uso residencial en función de la zona donde se ubique.

Como construcciones vinculadas se permite la edificación de una vivienda de guardería de la instalación o de oficinas, al servicio de la misma, debiendo englobarse espacialmente en el edificio principal.

ARTICULO 8.9.OME.- CONDICIONES URBANÍSTICAS PARA LA ZONA DE USO INDUSTRIAL.

La ordenanza de referencia se incluye en el Anexo 1 a la Normativa Urbanística.

CAPITULO IX

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO EQUIPAMENTAL DE: INSTITUCIONAL Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

CAPITULO IX

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO EQUIPAMENTAL DE: INSTITUCIONAL Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

ARTICULO 9.1.OME.-

Se definen como ordenanzas para equipamientos a aquellas que se corresponden con actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público y social (excepto las referentes a Zonas verdes, Espacios Libres, Comunicaciones e Infraestructuras) necesarias para satisfacer las necesidades colectivas de la población, con independencia de su titularidad (pública, privada o mixta).

ARTICULO 9.2.OME.- AMBITO DE APLICACION.

Este tipo de ordenación se extiende a todo el suelo urbano definido como tal por el P.G.O.U. en función de la compatibilidad de usos y del uso característico, por un lado, y por las parcelas zonificadas específicamente como equipamientos, por otro.

ARTICULO 9.3.OME.- CONDICIONES URBANISTICAS.

Las condiciones urbanísticas serán las mismas establecidas para la zona residencial en la que se incluya o con la que limite (en caso de ser distintas se podrá optar por la que mas interese), con las siguientes salvedades:

- **EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN:** debido al carácter social que presentan estas edificaciones, se permitirá el incremento de la edificabilidad, que consistirá en la que resulte aplicando el resto de condiciones urbanísticas. La ocupación podrá ser del 100% en todas las plantas siempre que se respeten el resto de condiciones urbanísticas referentes a ordenación física (retranqueos...) además de las condiciones higiénico-sanitarias

demandadas por el uso a implantar.

- **ALTURAS:** en casos de promoción por organismo público y siempre que el programa de usos lo justifique, se admitirá la construcción de una planta más siempre sin superar las tres plantas en total.
- **APARCAMIENTOS:** se dispondrá de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m² construidos, con las salvedades previstas en el art. 4.8.OME.-
- **CONSTRUCCIONES VINCULADAS:** se permite la edificación de una vivienda de guardería de la instalación o de oficinas al servicio de la misma, debiendo englobarse espacialmente en el edificio principal.

ARTICULO 8.4.OME.- CONDICIONES ESTETICAS

Se deberá dotar a estos edificios de un cierto carácter singular en función de su uso y del establecimiento de contrastes respecto a la edificación predominantemente residencial entre la que se ubican.

ARTICULO 8.5.OME.- NORMATIVAS CONCURRENTES

Las edificaciones de equipamiento deberán cumplir las regulaciones establecidas por la normativa concurrente de carácter nacional, autonómica, provincial y municipal, que específicamente le afecte en todos sus aspectos.

CAPITULO X

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE: ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES, COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

CAPITULO X

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE: ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES, COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS.

ARTICULO 10.1.OME.-ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES Y COMUNICACIONES.

Se recogen aquí las condiciones con carácter particular que han de cumplir las instalaciones afectadas a los usos de Zonas verdes, Espacios Libres y Comunicaciones.

Las instalaciones destinadas a estos usos deberán cumplir las presentes condiciones y todas aquellas establecidas por la legislación concurrente de carácter local, autonómico o nacional vigente, y la que pueda promulgarse en un futuro y le sea de aplicación.

Las zonas verdes y espacios libres de carácter público (parques, jardines, plazas, comunicaciones, etc.) podrán albergar usos de carácter recreativo-deportivo y deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de áreas de estancia adecuada para su uso en cualquier estación del año y en consonancia con los elementos tradicionales y autóctonos. En este sentido, deberán predominar los árboles de especies caducifolias que creen sombra en verano y permitan el asoleo en invierno. Se evitarán las grandes extensiones de jardinería, césped, etc. inadecuadas con la climatología local y que exigen un costoso mantenimiento. Así mismo, en casos justificados, podrán absorber una cierta tolerancia rodada en función de las necesidades reales (solo para moradores de parcelas con único acceso a través de la zona verde).

En las zonas destinadas a zonas verdes y espacios libres se permitirán construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa tales como templete, quioscos,

pequeños locales para esparcimiento colectivo, etc..., quedando prohibida la instalación de centros de transformación y depósitos de agua.

La edificabilidad y altura de estas construcciones se deberá justificar en función de las necesidades reales de la propia instalación. En ningún caso se podrá superar una edificabilidad de 0.05 m²/m² y una ocupación del 5%.

Se evitará en lo posible limitar las zonas verdes con medianerías. En caso contrario o de preexistencia, al efectuar la urbanización de dicha zona verde se atenuará ese impacto con el tratamiento de la medianería (arbolado, pintado, fachadismo, etc..).

No se permitirá el acceso a las parcelas a través de las zonas verdes, salvo en casos justificados (único acceso, problemas de minusvalía, etc...). En las ordenaciones de nueva planta será obligatorio el retranqueo (al menos 2 m) de las edificaciones que limiten con las zonas verdes.

En las zonas verdes ya existentes, se podrán abrir huecos siempre que exista acerado de anchura mínima de 2 metros y no cuente con arbolado plantado a menos de 2'50 m. de distancia.

ARTICULO 10.2.OME.- INFRAESTRUCTURAS.

Las instalaciones destinadas a usos infraestructurantes se localizarán en las parcelas concretadas a tal fin, sin perjuicio de la posibilidad de su implantación en los espacios libres y comunicaciones siempre que sea posible y conveniente y que se cumplan las medidas de seguridad exigibles, así como otras que le sean de aplicación.

Granada, octubre de 2.011

Por el equipo redactor:
NAYRA FDEZ-VALENCIA
ARTURO ABRIL
arquitectos



Diputación de Granada
Fomento y Obras Públicas



PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA
DE

ALPUJARRA
DE LA SIERRA

DOCUMENTO:

APROBACIÓN INICIAL

FECHA:

Octubre 2.011

EQUIPO REDACTOR:

ARTURO ABRIL.....Arquitecto
NAYRA FDEZ-VALENCIA.....Arquitecto
RUBEN YESTE.....Ingeniero C.C.P.
ANTONIO GARCIA.....Biólogo
ANGEL RODRIGUEZ.....Arqueólogo
TERESA SANCHEZ.....T.E.A.T.
ANTONIO BERRUEZO.....Delineante

ORDENANZAS MUNICIPALES
DE URBANIZACION

INDICE

CAPITULO I:	DISPOSICIONES GENERALES.....	Pg.1
CAPITULO II:	CONDICIONES GENERALES.....	Pg.2
Sección I:	Ejecución de las infraestructuras y servicios.....	pg.2
Sección II:	Conservación de las urbanizaciones.....	pg.8
CAPITULO III:	TRAMITACIÓN.....	Pg.10

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN

CAPITULO I:

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.1.OMU.- CONCEPTO.

Las Ordenanzas Municipales de Urbanización, según lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento en los contenidos que no deben formar parte necesariamente de ellos conforme a las previsiones de la citada Ley (artículos 23 a 25).

La formulación, redacción y tramitación corresponde al Ayuntamiento, pudiendo efectuarse de forma conjunta con el correspondiente instrumento de planeamiento general, como es el caso que nos ocupa. Por otra parte, la modificación o continuidad en el tiempo de estas Ordenanzas de Urbanización para el municipio de Alpujarra de la Sierra es independiente de la vigencia del presente Plan General de Ordenación Urbanística al que complementan, cumpliendo el objetivo de simplificar dicho documento de planeamiento de forma coherente y compatible con sus determinaciones.

ARTICULO 1.2.OMU.- OBJETO.

Las presentes Ordenanzas de Urbanización tienen por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. En todo caso, deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos o de interés público.

Las disposiciones contenidas en las presentes Ordenanzas serán de aplicación para todos los actos de Urbanización, según lo dispuesto en la legislación vigente y Plan General de Ordenación Urbanística de Alpujarra de la Sierra.

ARTICULO 1.3.OMU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las disposiciones contenidas en las presentes Ordenanzas serán de aplicación para todos los actos de urbanización que se ejecuten directamente en suelo urbano consolidado, según lo dispuesto en la legislación vigente y Plan General de Ordenación Urbanística de Alpujarra de la Sierra.

También deberán ajustarse a ellas, en su generalidad y sin perjuicio de la potestad que ostentan para su complementación o mejora, según se prevé en la LOUA y en el art. 2.2.OMU.-, los instrumentos de planeamiento que desarrollen el presente PGOU, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable sectorizado.

CAPITULO II

CONDICIONES GENERALES

CAPITULO II

CONDICIONES GENERALES.

SECCION I: EJECUCION DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

ARTICULO 2.1.OMU.- OBJETO.

El hecho de que la totalidad de las redes que se realicen en obras de urbanización pasen a ser gestionadas, explotadas y mantenidas por el Ayuntamiento, exige el establecimiento de unas normas de aplicación a los materiales a utilizar y para la ejecución de las obras, que vengan a unificar los criterios de proyectos y realización de obras, que garanticen la calidad de lo construido y que por la vía de la homogeneidad y normalización, permita optimizar la calidad del servicio.

Se pretende asimismo, facilitar la labor de proyectistas, directores de obra y administraciones, a la hora de proyectar y ejecutar las redes urbanas y de servicios en el ámbito del municipio de Alpujarra de la Sierra.

En este capítulo se establecen las Normas que regularán el contenido y características de los Proyectos de Urbanización que se redactan al amparo director del Plan General o mediante el previo desarrollo de los Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle.

El presente capítulo será de aplicación, además, a aquellas obras de urbanización en suelo urbano que sean necesarias para dotar a parcelas o edificaciones de los servicios convenientes, tales como apertura de viales, canalización de agua y de saneamiento, alumbrado, electricidad y telecomunicaciones.

ARTICULO 2.2.OMU.- CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS: CRITERIOS Y CONDICIONANTES.

Las calidades y características establecidas en este Plan General tanto para los materiales a emplear como en las unidades de obra tienen por objetivo el dotar al municipio de unas infraestructuras urbanas adecuadas al uso, destino y durabilidad para las que son ejecutadas. De ahí que tengan carácter de mínimo exigible en cuanto a su calidad, pudiendo por tanto el Ayuntamiento modificar al alza las calidades y dimensiones tanto de materiales como del sistema constructivo exigible.

Por tanto, es recomendable solicitar de los Servicios Técnicos Municipales y/o empresas concesionarias de los distintos servicios, si se diera el caso, informe sobre las características de los elementos que intervienen en las obras de urbanización previamente en la redacción de los correspondientes proyectos.

ARTICULO 2.3.OMU.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones del Plan General, tal como se define en el capítulo anterior de este título.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo y edificación. No podrán modificar, en ningún caso, las previsiones del Plan que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente Modificación del Plan o Figura a la que ejecuta.

Las obras de urbanización a incluir en el correspondiente Proyecto de Urbanización serán las definidas en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento, aplicable con carácter supletorio.

Así mismo, en caso de que las distintas instalaciones estén concedidas a empresas de explotación determinadas, (Cía Sevillana-Endesa, Cía. Telefónica, etc...) estas tendrán que informar sobre la viabilidad de las distintas instalaciones a implantar, previamente a la aprobación definitiva o concesión de licencia de los proyectos y obras de urbanización. Igualmente, previo a la recepción de las obras por parte municipal, deberán informar sobre la idoneidad de las instalaciones ejecutadas.

ARTICULO 2.4.OMU.- SISTEMA VIARIO Y ESPACIOS LIBRES.

En suelo urbano, las vías rodadas y las sendas de peatones se adaptarán a las características del trazado y las edificaciones existentes, respetando en todo caso las alineaciones que se fijan en los planos de Ordenación y Alineaciones del presente Plan General.

En zonas consolidadas por la edificación, como norma general, toda vía de nueva apertura, de uso público, tendrá como mínimo una anchura de 6 m. si se permite el tráfico motorizado, y de 4 m. si es exclusivamente peatonal. No obstante, en áreas donde las condiciones de consolidación no permitan esos anchos, se podrán prever, justificadamente, otros menores.

En caso de tratarse de calles o vías interiores de parcela, de uso privado (caso de actuaciones en condominio o similar), su anchura mínima deberá ser de 5 m, si son de tráfico rodado y de 3 m si son peatonales. Deberá cerrarse con cancela o similar en su intersección con calles oficiales.

Las vías públicas en fondo de saco de carácter público no podrán servir a más de 40 viviendas y tendrán una longitud máxima de 200 m. disponiendo en su final de una glorieta para el giro de vehículos de al menos 14 m. de diámetro. Al comienzo de estas vías se dispondrá señalización indicando su condición de vía sin salida.

Las calzadas de un único carril serán de ancho mínimo de 3'20 m. y si son de varios carriles serán de ancho mínimo de 2'60 m por cada uno. Así mismo, cada acera será de ancho mayor a 1/8 del ancho total de la vía, con un mínimo de 1'80 m, teniendo en cuenta que el ancho de la acera será

siempre, como mínimo, 30 cm mayor que el vuelo máximo admitido para las edificaciones.

En casos necesarios se podrán disponer viales sin acerado propiamente dicho (viales peatonales con tolerancia rodada) o con una sola acera (previsión de aparcamientos, doble sentido de circulación, etc...), o de integración de cauces existentes, paseos, etc...

Sin perjuicio de cualquiera otros que pudieran señalarse, se han previsto los siguientes tipos de viales en el desarrollo y diseño del modelo urbano del PGOU de Alpujarra de la Sierra:

- calle peatonal de 4 m. de anchura, sin acerado.
- calle con tolerancia para tráfico motorizado, de anchura 6 m., sin acerado.
- vial de borde, para tráfico motorizado, de anchura 9 m., disponiendo 5'20 m para calzada de dos sentidos de circulación, acera de 1'80 m en el lado urbano y acera de 2'00 m con disposición de arbolado, en el lado límite con el suelo no urbanizable.

Estas tres últimas son consideradas como vías para soportar tráfico ligero siendo su máxima velocidad de 30 Km/h.

Deberán cumplir el Decreto 293/2009, de 7 de julio, "por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía", así como la Orden viv/561/2010, de 1 de febrero, "por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados".

ARTICULO 2.5.OMU.- BARRANCOS Y CAUCES

Los barrancos o cauces públicos y acequias incluidos en suelo urbano e incorporados a la propia estructura urbana de los núcleos serán considerados, en cuanto a su anchura, como viales públicos u oficiales a efectos del cálculo y estimación de los aspectos a que se refiere la sección IV del Capítulo III de las Ordenanzas Municipales de Edificación (entrantes,

salientes y patios).

La separación de las edificaciones a barrancos y cauces será de 5 metros a partir de la línea o límite del dominio público hidráulico y en ningún caso se situará edificación alguna en la zona de servidumbre o en la zona inundable.

Respecto a las acequias, la separación a las mismas será de 1'50 m. a ambos lados desde el eje de la misma, siempre que desde cada margen se mantengan la distancia de 1'00 m. como mínimo.

Estas condiciones aseguran un ancho total mínimo de 10 metros en barrancos y cauces y de 3 metros en acequias.

ARTICULO 2.6.OMU.- INTERSECCIONES Y ESQUINAS

Toda intersección entre vías o calles de circulación rodada de nueva apertura deberá resolverse de tal forma que la unión de las alineaciones se realice formando un arco de circunferencia cuyo radio no sea inferior a la anchura de la acera.

ARTICULO 2.7.OMU.- RAMPAS Y TRANCOS.

No se admiten rampas y trancos de acceso que interrumpan el tránsito normal de la calle (calzada o acerado).

Los existentes deberán desaparecer al realizar obras de reparación u obra nueva en los inmuebles en que se ubiquen.

ARTICULO 2.8.OMU.- APARCAMIENTOS.

Se dispondrán en batería a 60% ó 90% ó en línea, señalizando las marcas viales para el estacionamiento. Las dimensiones mínimas de cada plaza serán de 2'50 x 5'00 m. si se disponen en batería y de 2'20 x 4'50 m. si se disponen en línea, siendo las de minúsculos de 3'70 x 6'50 m., por cuanto dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior y lateral de dimensiones igual a las de la plaza, y una longitud mínima de 1'50 m.

En actuaciones de mas de 25 viviendas se deberá reservar al menos un 2% de plazas de aparcamiento para usuarios minúsculos (con

un mínimo de una), de las previstas en viales.

ARTICULO 2.9.OMU.- ZONAS AJARDINADAS.

Se deberán incluir en el proyecto de urbanización las obras necesarias para las zonas ajardinadas y mobiliario urbano del Sistema General de Espacios Libres, de los Espacios Libres Ajardinados de Dotación Local y de las Zonas de Juegos Infantiles; siendo el Ayuntamiento el que establecerá las condiciones para su recepción.

En general, en estas zonas ajardinadas así como en zonas verdes se plantará arbolado con poca necesidad de agua.

ARTICULO 2.10.OMU.- PAVIMENTACION.

La pavimentación de los viales se realizará preferentemente mediante empedrados, entremezclados con zonas de hormigón, dispuestos según las características tradicionales de los ya existentes en los núcleos urbanos, sobre firme de hormigón con mallazo, de 15 cm de espesor.

Excepcionalmente, y en viales de mayor relevancia en cuanto al tráfico motorizado, se podrá emplear el acabado en pavimento asfáltico. En este caso la pavimentación se realizará una vez rasanteado el terreno con el extendido de una subbase granular tipo S-2 de 15 cm de espesor mínimo compactada al 95% próctor, y de una base granular tipo Z-1 de 15 cm de espesor compactada al 95% próctor.

Para las zonas verdes y de juegos infantiles se utilizará piso de tierra apisonada, adecuando el arbolado y el mobiliario urbano al trazado viario.

ARTICULO 2.11.OMU.- CONDUCCIONES Y REDES SUBTERRANEAS.

Las conducciones de las infraestructuras de electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones y/o gas se albergarán preferentemente por debajo de las aceras en caso de existir, evitando siempre las zonas bajo rodaduras de calzada; pudiéndose ubicar bajo la

calzada las conducciones correspondientes al alcantarillado y abastecimiento de agua.

En el cruce de calles se hará siguiendo la línea de mínima distancia entre esquinas mediante canalizaciones transversales a las alineaciones de la calle a atravesar.

ARTICULO 2.12.OMU.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Tal y como se especifica en la Orden de 24-9-92 del Ministerio de Obras Públicas y Transportes referente a las "instrucciones y recomendaciones técnicas complementarias para la elaboración de los Planes Hidrológicos de cuencas intercomunitarias" y en el "Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir", la dotación de agua potable será de 220 l/hab/día para población permanente y de 350 l/hab/día para población estacional, debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de edificación proyectada. El PGOU Alpujarra de la Sierra establece 2'4 habitantes por vivienda, respetando la Orden establecida para tal fin.

Así mismo, en equipamientos se preverá una dotación de 50 l/persona/día, para parques y jardines 50 M3/Ha/día y para bocas de riego e hidrantes lo indicado en el Código Técnico de la Edificación al efecto, u otra norma que lo pudiera sustituir. Para finalizar, se recomienda una dotación anual de 4.000 m3/hectárea en los polígonos industriales.

En las zonas que sean previsible mayores consumos por el uso de la edificación, se justificará el cálculo del consumo.

En todo caso será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea de una red municipal o particular, manantial o de pozo, y deberán establecerse claramente los sistemas de captación y distribución, aportando certificado por empresa homologada del aforo de la captación y de la potabilidad del agua.

La capacidad mínima de los depósitos debe calcularse para el consumo total de 1'5 días y la presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.

Todo proyecto de urbanización que incluya trazado de red de abastecimiento de agua preverá la instalación de hidrantes de incendios de acuerdo con lo exigido en el Código Técnico de la Edificación y/o cualquier otra norma que le fuere de aplicación.

ARTICULO 2.13.OMU.- CÁLCULO Y EJECUCIÓN DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El cálculo de la red de abastecimiento se realizará en función de la disposición de los depósitos y dotación necesaria, debiendo disponerse preferentemente en "malla" y conteniendo todos los mecanismos necesarios para su buen funcionamiento. Se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

- La tubería de agua será de polietileno de baja densidad, 10 atm de presión y diámetro mínimo 90 mm, enterrada a una profundidad no menor de 50 cm de la rasante de vial.
- Las derivaciones individuales a viviendas se realizarán con tubería de polietileno de baja densidad, 10 atm de presión y diámetro mínimo 20 mm. Se colocarán arquetas prefabricadas con tapa rectangular de fundición y dimensiones 40x40 cm, en la que se alojará válvula que permita el corte de agua al futuro solar.
- Para realizar cortes y derivaciones en la red se colocarán válvulas de compuerta.
- Se colocarán hidrantes cada 200 m como máximo, con diámetro de acometida de 90 mm y alojados en arqueta de hormigón registrable con tapa de fundición reforzada en color rojo.
- Las bocas de riego serán de 50 mm de diámetro.
- La presión estática no sobrepasará en ningún caso los 60 m. de altura de columna de agua.
- La velocidad del agua en la red será regulada tal que evite roturas y sedimentaciones.

Para el cálculo, ejecución y recepción de la red y sus elementos se seguirán las prescripciones legalmente establecidas por el Ayuntamiento o en su caso por la empresa suministradora del servicio, así como otras que fueren de aplicación.

El cumplimiento de estos requisitos será condición indispensable para poder prestar el servicio de agua. Por ello, el incumplimiento de esta norma facultará al Ayuntamiento para la no prestación del servicio, incluso el referente al suministro de “agua de obra”.

ARTICULO 2.14.OMU.- RED DE ALCANTARILLADO.

Todo proyecto de urbanización que incluya trazado de red de alcantarillado tendrá en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

- Para los nuevos sectores previstos, la red se ejecutará mediante sistema separativo.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público. Los colectores serán de PVC, con diámetro mínimo 315 mm y dispondrán de junta elástica.
- La pendiente mínima para los tendidos de tuberías será de 0.5%, y la máxima del 10%.
- El punto más elevado de la sección de cualquier conducto principal no deberá estar a menos de 1.50 m. por debajo de la rasante del vial, ni a menos de 50 cm. por debajo de cualquier otra conducción.
- Las pendientes y velocidades en la red serán tales que no se produzcan sedimentaciones ni erosiones.
- En los encuentros de conductos, cambios de pendiente, de sección y de dirección, deberán disponerse pozos, que serán o no registrables en función de las características del mismo.
- La distancia máxima entre pozos de registro no será superior a 40 metros.
- Para la recogida de las aguas de lluvia se dispondrán imbornales provistos de sifón y tapa de registro, situados cada 30 metros como máximo, y en esquinas y encuentros. Se ejecutarán prefabricados en fundición, sifónicos y de dimensiones mínimas de 42 x 21cm y 60 cm de profundidad, rematados con rejilla de fundición con marco articulado. La conexión del imbornal a la red general se realizará con colector de PVC de 200 mm de diámetro y junta elástica, embocado directamente a pozo de registro o realizando conexión con piezas de injerto al colector general.

- Las acometidas domiciliarias se ejecutarán preferentemente embocadas directamente a pozos de registro o bien con pieza para toma de injerto adaptada a la red de saneamiento general, con salida para tubería de 200 mm hasta el registro de la edificación. El registro en cada edificación se realizará con tubería vertical de PVC 160 mm de las mismas características que el colector principal. Este registro quedará rematado en acera con marco y tapa de fundición de 40 x 40 cm.
- En casos donde existan razones, a criterio municipal, que impliquen problemas de inundabilidad; se exigirá la colocación de válvula antiretorno en las acometidas domiciliarias.

El cumplimiento de estos requisitos será condición indispensable para poder prestar el servicio de alcantarillado. Por ello, el incumplimiento de esta norma facultará al Ayuntamiento para la no prestación del servicio.

ARTICULO 2.15.OMU.- VERTIDOS.

Cuando el vertido de las aguas residuales no se realice directamente al colector municipal, deberá preverse la correspondiente estación depuradora o sistema de depuración.

Se podrá permitir el vertido de aguas a cauces, con previa depuración y justificación; debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción. En cualquier caso el vertido a cauces públicos y/o privados deberá estar autorizado por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

ARTICULO 2.16.OMU.- CÁLCULO Y EJECUCIÓN DE LA RED DE ALCANTARILLADO.

La red de alcantarillado se calculará en el proyecto de urbanización, adoptándose como caudales de aguas fecales los valores medio y máximo previsto en el abastecimiento de agua. Para los caudales de aguas pluviales se adoptará una intensidad de precipitación obtenida según las fórmulas del instituto climatológico.

Para el cálculo, ejecución y recepción de la red y sus elementos se seguirán las prescripciones legalmente establecidas por el Ayuntamiento o en su caso por la empresa suministradora del servicio, así como otras que fuesen de aplicación.

ARTICULO 2.17.OMU.- RED DE ELECTRICIDAD EN BAJA TENSIÓN.

Las instalaciones eléctricas deberán cumplir lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y cuantas normas vigentes sean de aplicación.

ARTICULO 2.18.OMU.- CONDUCCIONES.

Toda instalación, en urbanizaciones de nueva planta, de red de suministros de energía eléctrica y de alumbrado se realizará en conducciones subterráneas, y bajo el acerado si existiera.

Se ejecutarán mediante doble canalización de diámetro 160 mm con tubo autorresistente de polietileno corrugado de doble pared, en color rojo. Las arquetas de registro y acometidas domiciliarias se dispondrán en el acerado en caso de existir y serán de dimensiones 72 x 72 x 60 cm.

Sólo queda permitida la colocación de cableado a través de las fachadas en el suelo urbano consolidado y en casos de necesidad, viniendo obligados los propietarios a su aceptación.

ARTICULO 2.19.OMU.- CÁLCULO Y EJECUCIÓN DE LA RED ELÉCTRICA.

La red de suministro de energía eléctrica así como los centros de transformación, quedarán definidos en base a los niveles de electrificación que se prevean para las viviendas y sus zonas comunes y a las potencias demandadas por cualquier otro tipo de edificación o instalación de alumbrado público, según el R.E.B.T.

Para el cálculo, ejecución y recepción de la red y sus elementos se seguirán las prescripciones, legalmente establecidas, por la empresa

suministradora del servicio, así como otras que fuesen de aplicación. Concretamente, la innecesariedad de previsión de nuevos centros de transformación deberá venir garantizada por dicha empresa suministradora.

ARTICULO 2.20.OMU.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

El alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación media de 15 lux para las vías principales y de 10 lux para las secundarias (definidas por el Ayuntamiento). El coeficiente de uniformidad no será inferior a 1:4 en vías de circulación rodada ni a 1:6 en las peatonales. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas, sin perjuicio de lo especificado en el art. 2.18.OMU.

El diseño de los elementos que conforman las farolas será libre siempre que concuerden con el ambiente en el que están contenidas y sean aceptadas por el Ayuntamiento. No obstante, se recomienda el farol tipo Albaicín, modelo comercial fundiforja o similar y las farolas modelo "Bonete" modelo comercial de fundiforja o similar, de 3,00m de altura, situadas a una distancia máxima de 20 m y garantizando una iluminación mínima de 15 lux.

La conducción se ejecutará mediante una canalización de 110 mm de diámetro realizada con tubo autorresistente de polietileno corrugado de doble pared en color blanco.

Las arquetas de derivación serán de tamaño 55 x 55 x 60 cm. y las de registro de 40 x 40 x 60 cm.

ARTICULO 2.21.OMU.- RED DE TELECOMUNICACIONES.

Se ejecutarán las conducciones subterráneas en su totalidad, así como en los casos de cruces de calzadas y espacios libres en zonas consolidadas; y tendiendo a la supresión de las redes aéreas en la totalidad de fachadas.

Sólo queda permitida la colocación de cableado a través de las fachadas en el suelo urbano consolidado, viniendo obligados los propietarios a su aceptación.

Se seguirán las condiciones de la Cía Telefónica, previendo las conducciones subterráneas en su totalidad con canalización en vacío formada por dos tubos autorresistentes de polietileno de doble pared, corrugados exteriormente en color verde y diámetro interior de 110 mm, con alambre guía, cama de arena de apoyo y rellenando la zanja con arena compactada, según norma de la compañía suministradora.

Para el cálculo, ejecución y recepción de la red y sus elementos se seguirán las prescripciones legalmente establecidas por la empresa suministradora del servicio, así como otras que fuesen de aplicación. El proyecto de Urbanización acompañará el informe o toma de conocimiento al respecto, de la compañía suministradora.

ARTICULO 2.22.OMU.- SEÑALIZACIÓN.

Se realizará toda la señalización viaria horizontal (pasos de peatones, aparcamientos,...) y vertical (cedas el paso, pasos de cebra, stops, etc).

ARTICULO 2.23.OMU.- MOBILIARIO URBANO.

El mobiliario urbano (bancos, fuentes, papeleras, etc.) deberá preverse en el proyecto de urbanización en caso de ser exigido por el Ayuntamiento, debiendo diseñarse en función de la zona (ambiente) donde se ubique.

Así mismo, deberán cumplir el Decreto 293/2.009 de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como la Orden viv/561/2010, de 1 de febrero, "por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados".

ARTICULO 2.24.OMU.- RESIDUOS SÓLIDOS.

Se dispondrán "puntos limpios" para la colocación de contenedores de recogida selectiva de residuos sólidos. Se localizarán en lugares exclusivos acotados, disponiendo de boca de riego, imbornal y punto de iluminación próximos. Se dimensionarán en función del uso global (residencial, turístico, industrial,...) de las zonas o áreas donde se ubiquen y según los estándares previstos en el Plan Director de Residuos Sólidos de la Provincia de Granada.

ARTICULO 2.25.OMU.- GARANTIAS

Para garantizar el cumplimiento de estas y otras obligaciones respecto a la urbanización, el Ayuntamiento podrá exigir la oportuna garantía por importe de hasta el 100% del coste de dichas obras, en caso de considerarlo conveniente en base a las características y condiciones de ejecución de las mismas.

SECCION II: CONSERVACION DE LAS URBANIZACIONES

ARTICULO 2.26.OMU.-CONSERVACION POR LA ADMINISTRACION.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo del Ayuntamiento, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas a este último, según los siguientes supuestos:

*** Sistema de expropiación.**

Si las obras son realizadas por contratistas, este estará obligado a su conservación, hasta el momento de la recepción de las obras por el Ayuntamiento.

Si las obras son realizadas por concesionarios urbanísticos se habrá de estar a las cláusulas del contrato concesional.

*** Sistema de cooperación.**

La conservación corresponderá al Ayuntamiento desde la recepción de las obras de urbanización.

*** Sistema de compensación.**

El contratista, con la recepción, entrega las obras a la Junta de Compensación, la cual deberá formalizar el acta correspondiente de cesión al Ayuntamiento en el plazo de 3 meses desde la recepción.

El Ayuntamiento tendrá la obligación de aceptar la cesión si las obras hubieran sido realizadas con arreglo a los proyectos aprobados. A partir de ésta aceptación de la cesión por la Junta de Compensación, se encargará el Ayuntamiento de la conservación de la urbanización, Todo ello, sin perjuicio de la constitución de entidades de conservación, a las cuales se entregará la conservación de la misma.

ARTICULO 2.27.OMU.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS.

La recepción la realizará el Ayuntamiento, previa comprobación de que las obras se hubieran ejecutado en las debidas condiciones y conforme a los proyectos aprobados y/o documentación complementaria.

Así mismo, se establecerá un plazo de garantía de duración a estimar por el Ayuntamiento en función de las condiciones, características y volumen de las obras.

A partir del mismo y una vez subsanadas por el contratista los posibles defectos detectados en ese plazo, la conservación será por cuenta del Ayuntamiento, salvo en caso de concesiones administrativas, que se habrá de estar a lo que indique el contrato de concesión.

ARTICULO 2.28.OMU.- CONSERVACION POR LOS PROPIETARIOS.

No obstante lo dispuesto en el artículo 2.25.OMU.-, quedarán sujetos los propietarios de terrenos comprendidos en unidades de ejecución a la obligación de conservar las obras de urbanización, cuando tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular, conforme dispone el R.P..

Deberán prever el modo de ejecución de las obras y el modo de la futura conservación de las mismas.

ARTICULO 2.29.OMU.- ENTIDADES URBANISTICAS COLABORADORAS.

Como consecuencia de los supuestos anteriormente mencionados, si la conservación de las urbanizaciones estuviese a cargo de los propietarios, será obligatoria la constitución de una Entidad de Conservación de las previstas en la LOUA y supletoriamente en el Reglamento de Gestión Urbanística.

ARTICULO 2.30.OMU.- FIANZAS.

Las fianzas en garantía de las obligaciones de urbanizar a que están sujetos los propietarios serán canceladas desde el momento en que esté obligado el Ayuntamiento a hacerse cargo de la conservación de las obras de urbanización, conforme ha quedado previsto en estas Ordenanzas.

ARTICULO 2.31.OMU.- OBRAS DE EDIFICACIÓN SIMULTANEAS.

Se podrán simultanear las obras de urbanización y las de edificación de un área o parcela siempre que, a criterio municipal, estén ejecutadas las primeras al menos en su 50%. En este caso, el Ayuntamiento podrá exigir una fianza de hasta el 100% del coste de las obras que quedaren por ejecutar.

Si no se produce esa simultaneidad, bastaría con la garantía del 6% del coste de implantación de las obras de urbanización, tal y como se recoge en el Reglamento de Planeamiento (art. 46.c), de aplicación supletoria. Dicho coste se calculará en función de precios de mercado actualizados a la fecha de presentación de dicha garantía.

No obstante, en caso de producirse la simultaneidad, no se podrán ocupar ni utilizar las edificaciones en tanto no se finalicen y reciban las obras de urbanización correspondientes, incluidas las infraestructuras generales que fueren necesarias o imprescindibles, en su caso.

CAPITULO III

TRAMITACIÓN

CAPITULO III

TRAMITACIÓN

ARTICULO 3.1.OMU.- TIPOS DE OBRAS.

Las obras de urbanización, a los efectos de la tramitación previa a la aprobación para su ejecución, se dividen en:

- a) las que provengan de ámbitos de suelo urbano no consolidado suelo urbanizable sectorizado delimitados en unidades de ejecución ó sectores, y que deben ser previamente ordenados mediante instrumentos de desarrollo urbanístico: estudios de detalle, planes especiales y planes parciales.
Se llevaran a cabo mediante “Proyectos de Urbanización”, a los que se refiere el art. 98.1 LOUA.
- b) las que provengan de ámbitos de suelo urbano no consolidado ordenado por el PGOU, o suelo urbanizable ordenado.
Se llevaran a cabo mediante “Proyectos de Urbanización”, a los que se refiere el art. 98.1 LOUA.
- c) las que provengan de ámbitos no previstos desde el planeamiento urbanístico ni se encuentren incluidas en unidades de ejecución.
Se llevaran a cabo mediante “obras públicas ordinarias”, a las que se refiere el art. 143.1 LOUA
- d) las que sean necesarias y preceptivas para la edificación de solares en suelo urbano consolidado, y que se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes.
Se llevaran a cabo mediante “obras complementarias” integradas en el proyecto de edificación, a las que se refiere el art. 98.4 LOUA

ARTICULO 3.2.OMU.- TRAMITACION.

En función de que las obras de urbanización se integren en los apartados a), b), c) o d) del artículo anterior, la tramitación previa a su aprobación será la siguiente:

1.- Proyectos de urbanización, apartados a) y b) del artículo 3.1. OMU:

- aprobación del proyecto de urbanización por el Ayuntamiento, siempre que el mismo no precise de informes o autorización de órganos o entidades administrativas gestores de intereses públicos, o siendo estos exigibles, estén ya incorporados con sentido favorable. Igualmente se aprobará cuando no existan propietarios que hayan acordado la liberación de la expropiación, salvo que el proyecto venga igualmente suscrito por ellos.

La resolución expresa deberá notificarse en el plazo de un mes desde su presentación en el registro municipal. Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por el art. 43.2 de la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre, aprobado dicho proyecto de urbanización.

2.- Obras públicas ordinarias, apartado c) del art. 3.1.OMU:

- aprobación del proyecto de obras por el Ayuntamiento.

Si el municipio impusiere cuotas de urbanización a los propietarios afectados por entenderse beneficiados, se deberá realizar comunicación fehaciente a cada uno de ellos otorgando un plazo de alegaciones de 15 días previa dicha aprobación.

3.- Obras complementarias, apartado d) del art. 3.1.OMU:

- aprobación con la licencia de obras de la edificación de que son causa, por el Ayuntamiento.

Sin perjuicio de la tramitación descrita anteriormente, previamente a las aprobaciones de cada documento, se deberá disponer de informe de las distintas compañías concesionarias de servicios: Cía. Sevillana-Endesa, Cía. Telefónica, etc...

Granada, octubre de 2.011

Por el equipo redactor:
NAYRA FDEZ-VALENCIA
ARTURO ABRIL
arquitectos