



AYUNTAMIENTO DE GRANADA URBANISMO Y VIVIENDA Expte. nº 1.303/91

Ref: PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LAS CUENCAS DE LOS RÍOS GENIL, DARRO Y BEIRO.

EDICTO El Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Granada.

HACE SABER: Que el Pleno Municipal en sesión celebrada el pasado día 18 de Diciembre de 1992, adoptó acuerdo por el que se aprueba definitivamente el Plan Especial de referencia, y cuyo tenor literal es el que sigue: " Se examina expediente nº 1.303/91, del Servicio de Urbanismo relativo al Plan Especial de Protección de los ríos Genil, Darro y Beiro, habiendo sido dictaminado el Proyecto en sentido favorable por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 19 de Noviembre de 1992.

Aceptando dictamen de la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo y Obras Públicas de fecha 9 de Diciembre de 1992, y en base a informe del Servicio, conformado por Secretaría General, de conformidad con lo establecido en los artículos 116 y 118.3.c) del Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de Junio, 148 del Reglamento Orgánico Municipal, el Pleno por unanimidad y por tanto con el quórum de la mayoría absoluta legal, acuerda:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Plan Especial de Protección de los ríos Genil, Darro y Beiro, de conformidad con los artículos 116 y 118.3.c) del Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio y 148 del Reglamento de Planeamiento.

SEGUNDO.- Publicar tal acuerdo en los Boletines Oficiales correspondientes, conforme se establece en los artículos 124.1 del Real decreto Legislativo 1/92 de 26 de junio y 147, 138 y 134 del Reglamento de Planeamiento.

Por lo que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 124 del Real Decreto Legislativo 1/92, se hace público para general conocimiento, pudiéndose interponer contra dicho acuerdo, ante este. Excmo. Ayuntamiento, recurso de reposición en el plazo de un mes, siguiente a la publicación de este edicto en el B.O.P., y contra su denegación expresa o tácita recurso contencioso administrativo. No obstante se podrá utilizar cualquier otro medio de impugnación que se considere conveniente.

Granada, a 18 de Enero de 1993.- El Alcalde, P.D., (Firma ilegible)

6. NORMATIVA

6.1. [NORMATIVA GENERAL](#)

6.2. [NORMATIVA DE USOS Y ACTIVIDADES](#)

1º Zona las Vegas, Cauces y Riberas.

2º. Zona del Parque de San Miguel.

3º.- Zona de los Barrancos del Darro y Beiro.

4º.- Zona de Altas Vertientes.

5º.- Zona de Parque Periurbano: 1ª Fase.

6º.- Zona de Parque Periurbano: 2ª Fase.

7º.- Zona Residual

6.3. [NORMATIVA DE PROTECCION](#)

6.3.1. Normativa de Protección de los Recursos.

6.3.1.1. Protección de la agricultura.

6.3.1.2. Protección del Suelo.

6.3.1.3. Protección de los Recursos hidrológicos.

6.3.1.4 Protección del Paisaje.

6.3.2. Normativa de Protección de las actividades y Usos

6.3.2.1. Parcelaciones, segregaciones o cualquier acto de división de fincas.

6.3.2.2. Regulación de las edificaciones relacionadas con la explotación agrícola o ganadera.

6.3.2.3. Regulación de las edificaciones relacionadas con las actividades deportivas y de ocio.

6.3.2.4. Regulación de las edificaciones residenciales.

6.3.2.5. Regulación de las Industrias

6.3.2.6. Regulación de Otras Actividades.

6.3.2.7. Regulación de Otras Actividades.

6.1. NORMATIVA GENERAL

6.1.1.

El Plan Especial de Protección de las Cuencas de los Rios Genil, Darro y Beiro constituyen un conjunto de directrices de planeamiento encaminadas a la conservación de los valores ecológicos, paisajísticos, culturales y productivos de este ámbito correspondiente al término municipal de Granada y, a la defensa de este medio natural frente a los agentes contaminantes.

6.1.2.

Las determinaciones del Plan Especial sientan los principios mínimos de protección del territorio al que se aplica, mediante la definición de la capacidad de acogida de este. Todas sus previsiones se refieren a este fin.

6.1.3.

Según el artículo 76 del Reglamento de Planeamiento, la finalidad del Plan Especial no es la de sustituir a los Planes Directores Territoriales de Ordenación, a los Planes Generales, ni a las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento como instrumentos de ordenación integral del territorio. El Plan General de Granada como instrumento de ordenación integral del territorio de su municipio, contiene el primer paso de esta ordenación integral que es la división de su término en las tres grandes clases de suelo contenidas en la Ley. En base a este artículo el Plan Especial no puede clasificar suelo pero si puede establecer calificaciones dentro de un ámbito con objetivos específicos y con las limitaciones de uso que se crean convenientes ya que es la calificación y no la clasificación la que determina las cualidades del territorio por lo tanto el uso concreto a que debe destinarse. No en vano, todo el desarrollo del Plan Especial ha ido encaminado a conocer las cualidades del medio y las formas de ocupación que ha ido sustentando para, en función de estas, establecer un régimen de usos mediante la limitación,

prohibición o potenciación de estos y que a su vez permiten conservar y mejorar el medio al que se aplican.

6.1.4.

Al calificar el territorio e imponer limitaciones en los usos, estas tienen un valor no solo de hecho sino también de derecho, facultad que le viene otorgada al Plan Especial por la propia Ley del suelo en su artículo 58.1.

6.1.5.

El Plan Especial se acoge al artículo 81 del Reglamento de Planeamiento el cual exige que el planeamiento especial se acomode a las normas que contengan los Planes del Ministerio de Agricultura. Sin embargo este artículo continúa diciendo que este respeto se producirá sin perjuicio de las limitaciones que establezca el propio Plan Especial y que vayan encaminadas a proteger los valores naturales para impedir su desaparición o alteración. Con esto el Reglamento de Planeamiento viene a dejar por sentado el principio que se deberá aplicar en la ejecución de las disposiciones del Plan Especial: en materia propia de las Leyes sectoriales éstas serán las que prevalezcan. Pero en materia urbanística será el Plan Especial el que se aplique preferentemente aunque su finalidad coincida con la legislación sectorial y sus disposiciones entren en conflicto con las mismas. Esta prevalencia del Plan Especial en cuanto a las disposiciones sobre los usos establecidos por él frente a los conflictos que pudiesen surgir con legislaciones sectoriales viene a su vez potenciada y ratificada por el Dictamen del 17 de Marzo de 1.981 del Consejo de Estado.

6.1.6.

El Plan Especial respeta el contenido del derecho mínimo de propiedad, es decir el derecho a mantener el uso de los terrenos con arreglo a su destino y naturaleza. Prueba del hecho de que la propia Ley del Suelo considera que es ésta la finalidad intrínseca del Suelo no urbanizable, lo constituye el hecho de no haber previsiones para redistribución de cargas y beneficios en este suelo. Se admite que no existen aprovechamientos urbanísticos en el suelo no urbanizable ya que en él se dan valores que deben protegerse, usos para conseguir un desarrollo de las actividades agrarias, las infraestructuras, o excepcionalmente, la vivienda aislada agraria o los usos de utilidad pública e interés social, que cuando no deba producirse tal protección.

6.1.7.

Según el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística, solamente constituyen actos de infracción urbanística aquellas vulneraciones de la legislación o del planeamiento urbanístico tipificadas como tales. Acogiéndose a éste artículo, las acciones para las que el Plan Especial exija licencia previa, se verán afectadas por tal artículo. Todas las acciones previstas por el Plan Especial como posibles causantes de agresiones al medio, deberán ser reguladas por el artículo 52 del mismo reglamento y a las que se les deberá exigir la reposición del valor perjudicado.

6.1.8.

El Plan Especial elaborará un documento en el que se recogerán las edificaciones Rústicas, en él se describirán e identificarán estas edificaciones a las que el Plan protege de forma especial. Conviene resaltar que la protección del Plan Especial va más allá de éstas edificaciones concretas. La realización de estas se realiza bajo criterio fundamental de asegurar la identificación de las mismas, aportando su situación, características, límites y usos a que están destinadas con objeto de que sean aplicadas las Normas de uso y actividades que el Plan Especial contiene.

6.1.9.

Los suelos o superficie ocupada por la Zona de Parque Periurbano serán considerados de utilidad Pública por lo tanto serán obtenidos por el Ayuntamiento a través de la expropiación una vez se haya aprobado definitivamente este Plan Especial.

6.2. NORMATIVA DE USOS Y ACTIVIDADES.

Los usos factibles de desarrollo en el ámbito una vez analizadas sus características y por lo tanto conocida la capacidad de acogida que el territorio presenta para las distintas actividades o usos, han quedado reflejados en la MATRIZ DE USOS que para cada una de las zonas deberán ser aplicados de acuerdo con el carácter y en concordancia con las distintas zonas donde deben ser aplicados.

1º Zona las Vegas, Cauces y Riberas.

Objetivos:

- * Protección de la Agricultura existente.
- * Protección de éstos ecosistemas dulceacuícolas lóticos.
- * Control y calidad de las aguas.
- * Regeneración de Riberas.

Niveles de Uso

A) Conservación y Regeneración

| | |
|-------------------------------------|---|
| Continuidad del uso actual |  1 |
| Repoblación autóctona..... |  2 |
| Potenciación de la agricultura.... |  3 |

C) Actividades Industriales

| | |
|------------------------------|--|
| Naves Industriales..... |  10 |
| Industria agropecuaria..... |  10 |
| Otros tipo de industria..... |  10 |
| Talleres..... |  10 |

B) Actividades Agrícolas y Ganaderas

| | |
|---------------------------------|---|
| Edificaciones agrarias..... |  4 |
| Edificaciones ganaderas..... |  4 |
| Agricultura hortofrutícola..... |  5 |
| Agricultura de regadío..... |  5 |
| Invernaderos..... |  4 |
| Viveros..... |  4 |
| Cultivos de primor..... |  6 |

D) Uso Residencial

| | |
|---------------------------------|--|
| Edificaciones existentes..... |  11 |
| Edificación de nueva planta.... |  12 |
| Reforma..... |  13 |
| Ampliación..... |  12 |

| | | | |
|--------------------------|---|--------------------------------|--|
| Granjas..... |  7 | E) Depuración y Vertidos | |
| Ganadería intensiva..... |  8 | Vertidos aguas residuales..... |  14 |
| Ganadería extensiva..... |  9 | Insecticidas y Pesticidas..... |  14 |
| | | Vertidos residuos sólidos..... |  14 |
| | | Vertederos incontrolados..... |  14 |
| | | F) Infraestructuras | |
| | | Nuevos accesos rodados..... |  15 |
| | | Redes suministro..... |  16 |
| | | Estaciones y subestaciones... |  17 |

2º. Zona del Parque de San Miguel.

Objetivos:
Obtención de un espacio de esparcimiento y ocio para la Ciudad.

Niveles de Uso:

A) Esparcimiento y Ocio

| | |
|------------------------------|--|
| Sendas de footing..... |  18 |
| Pistas de Petanca..... |  18 |
| Teatro al aire libre..... |  18 |
| Áreas de fiesta populares... |  18 |
| Aparcamientos..... |  18 |
| Kioscos..... |  18 |
| Miradores..... |  18 |
| Deportes al aire libre..... |  18 |

C) Infraestructuras

| | |
|-------------------------------|--|
| Nuevos acceso rodados..... |  15 |
| Redes de suministro..... |  16 |
| Estaciones y Subestaciones... |  17 |
| Movimientos de Tierras..... |  23 |

3º.- Zona de los Barrancos del Darro y Beiro.

Objetivos:

- * Contención de los procesos erosivos producidos por la pérdida continuada de suelo.
- * Regeneración del ámbito en base principalmente de llevar a cabo actuaciones de repoblación.

Niveles de Uso:

A) Conservación Regeneración

| | |
|----------------------------|--|
| Repoblación Forestal..... |  19 |
| Repoblación autóctona..... |  20 |
| Desbroces y quemas..... |  21 |

D) Industria

| | |
|-------------------------------|--|
| Naves industriales..... |  10 |
| Industria agropecuaria..... |  10 |
| Otros tipos de Industria..... |  10 |
| Talleres..... |  10 |

B) Actividades Agrícolas y Ganaderas

| | |
|-----------------------------|--|
| Agricultura existente..... |  22 |
| Edificaciones agrarias..... |  4 |
| Edificaciones ganaderas... |  4 |
| Ganadería intensiva..... |  8 |
| Ganadería extensiva..... |  9 |

E) Depuración y Vertidos

| | |
|------------------------------|--|
| Vertido aguas residuales.... |  14 |
| Insecticidas y Pesticidas... |  14 |
| Vertidos residuos sólidos.. |  14 |
| Vertederos incontrolados.. |  14 |

C) Uso Residencial

| | |
|-------------------------------|--|
| Edificaciones existentes..... |  11 |
| Edificación nueva planta.... |  12 |
| Reforma..... |  13 |
| Ampliación..... |  12 |

F) Infraestructuras

| | |
|------------------------------|--|
| Nuevos accesos rodados..... |  15 |
| Redes de suministro..... |  16 |
| Estaciones y Subestaciones.. |  17 |
| Movimientos de Tierras..... |  23 |

4º.- Zona de Altas Vertientes.

Objetivos:

Por su menor potencial paisajístico en relación directa con la Ciudad y por su mayor cercanía al núcleo del Fargue, constituye este ámbito un lugar donde podrían ubicarse usos relacionados con el Equipamiento Institucional y la Industria Agropecuaria.

Niveles de Uso:

A) Conservación y Regeneración

| | |
|----------------------------|--|
| Repoblación forestal..... |  24 |
| Repoblación autóctona..... |  20 |

B) Actividades Agrícolas y Ganaderas

| | |
|------------------------------|--|
| Edificaciones Agrarias..... |  4 |
| Edificaciones Ganaderas..... |  4 |
| Cultivos de secano..... |  25 |
| Cultivo de regadío..... |  25 |
| Ganadería intensiva..... |  8 |
| Ganadería extensiva..... |  26 |
| Otros cultivos..... |  4 |

C) Equipamientos

| | |
|---------------------------------|--|
| Equipamiento Institucional..... |  27 |
|---------------------------------|--|

E) Industria

| | |
|-----------------------------|--|
| Naves Industriales..... |  10 |
| Industria agropecuaria..... |  28 |
| Otros tipos de Industria... |  10 |
| Talleres..... |  10 |

F) Depuración y Vertidos

| | |
|-------------------------------|---|
| Vertidos aguas residuales. |  14 |
| Insecticidas y Pesticidas.... |  14 |
| Vertidos residuos sólidos... |  14 |
| Vertederos incontrolados... |  14 |

G) Infraestructuras

| | |
|------------------------------|--|
| Nuevos accesos rodados..... |  15 |
| Redes de suministro..... |  16 |
| Estaciones y Subestaciones.. |  17 |
| Movimientos de Tierras..... |  23 |

D) Uso Residencial Estaciones y Subestaciones

| | | |
|---------------------------------|---|----|
| Edificaciones existentes..... |  | 11 |
| Edificaciones nueva planta..... |  | 12 |
| Reforma..... |  | 13 |
| Ampliación..... |  | 12 |

5º.- Zona de Parque Periurbano: 1ª Fase.

Objetivos:

- * Dotar a la Ciudad de un espacio público de esparcimiento y ocio.
- * Complementar los usos para este fin del actual Parque de Invierno.
- * Acondicionar para uso y disfrute de los ciudadanos elementos singulares ubicados en el ámbito: Albercón del Negro, Aljibe de la lluvia. Etc..

Niveles de Uso.

A) Conservación y Regeneración

| | | |
|---------------------------|---|----|
| Repoblación Forestal..... |  | 24 |
| Repoblación autóctona... |  | 20 |

C) Esparcimiento

| | | |
|--------------------------------|---|----|
| Actividades Deportivas..... |  | 29 |
| Actividades al aire libre..... |  | 27 |
| Estaciones y Subestaciones... |  | 17 |
| Movimientos de Tierra |  | 23 |

B) Equipamiento

| | | |
|----------------------------|---|----|
| Aparcamientos..... |  | 29 |
| E. Asistencial-Sanitario.. |  | 29 |
| Miradores..... |  | 29 |
| Merenderos..... |  | 29 |

6º.- Zona de Parque Periurbano: 2ª Fase.

Objetivos:

- * Uso y protección.
- * Conservación de una zona ecológicamente sensible.
- * Recuperación, revegetación y acondicionamiento de la zona para su uso y disfrute.

Niveles de Uso.

A) Conservación y Regeneración

| | | |
|---------------------------------|---|----|
| Continuidad del uso actual..... |  | 32 |
| Repoblación Forestal..... |  | 33 |
| Repoblación autóctona..... |  | 34 |
| Recolección de plantas..... |  | 35 |
| Tala de árboles..... |  | 35 |
| Revegetación..... |  | 34 |
| Desbroces de matorral..... |  | 21 |

B) Esparcimiento y Equipamiento

| | | |
|--------------------------------|---|----|
| Reserva de Fauna..... |  | 29 |
| Aula de la naturaleza..... |  | 29 |
| Actividades al aire libre..... |  | 29 |
| Servicios asistenciales..... |  | 29 |
| Albergues..... |  | 29 |

C) Uso Residencial

| | | |
|-------------------------------|---|----|
| Edificaciones existentes..... |  | 30 |
| Edificaciones nueva planta... |  | 31 |
| Reforma..... |  | 13 |
| Ampliación..... |  | 12 |

D) Depuración y Vertidos

| | | |
|--------------------------------|--|----|
| Vertidos aguas residuales..... |  | 14 |
| Insecticidas y Pesticidas..... |  | 14 |
| Vertidos residuos sólidos..... |  | 14 |
| Vertederos incontrolados..... |  | 14 |

E) Infraestructuras

| | | |
|------------------------------|---|----|
| Nuevos accesos rodados..... |  | 14 |
| Redes de suministro..... |  | 15 |
| Estaciones y Subestaciones.. |  | 16 |
| Movimientos de Tierra..... |  | 23 |

7°.- Zona Residual

Objetivos:

Tratamiento acorde con las características, del suelo no urbanizable en espacios Residuales

Niveles de Uso.

A) Conservación y Regeneración

| | |
|----------------------------|--|
| Continuidad del uso actual |  1 |
| Repoblación Forestal..... |  36 |

B) Actividades Agrícolas y Ganaderas

| | |
|------------------------------|--|
| Edificaciones agrarias..... |  4 |
| Edificaciones ganaderas..... |  4 |
| Cultivos existentes..... |  22 |
| Invernaderos..... |  4 |
| Viveros..... |  4 |
| Cultivos de primor..... |  6 |

C) Uso Residencial

| | |
|---------------------------------|--|
| Edificaciones existentes..... |  11 |
| Edificaciones nueva planta..... |  12 |
| Reforma..... |  13 |
| Ampliación..... |  12 |

D) Industria

| | |
|-------------------------------|--|
| Naves Industriales..... |  10 |
| Industria agropecuaria..... |  10 |
| Otros tipo de industrias..... |  10 |
| Talleres..... |  10 |

E) Depuración y Vertidos

| | |
|--------------------------------|--|
| Vertidos aguas residuales..... |  14 |
| Insecticidas y Pesticidas..... |  14 |
| Vertidos residuos sólidos..... |  14 |
| Vertederos incontrolados..... |  14 |

F) Infraestructuras

| | |
|--------------------------------|--|
| Nuevos accesos rodados..... |  15 |
| Redes de suministro..... |  16 |
| Estaciones y Subestaciones.... |  17 |
| Movimientos de Tierras..... |  23 |

USOS Y ACTIVIDADES PROPICIADOS

-  Existentes
-  A introducir

USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDOS

-  Sin limitaciones
-  Sometidos a permisos especiales

USOS Y ACTIVIDADES PROHIBIDOS

-  Prohibidos

8.- Uso existente. Las nuevas instalaciones se acogerán al apartado 6.3.2.2. de la Normativa de Protección

9.- Uso prohibido

10.- Uso prohibido.

11.- Uso sometido a permisos especiales. Por edificaciones existentes se entienden los cortijos y cármenes. Su rehabilitación y acondicionamiento para los usos compatibles o para vivienda, se adaptará a lo especificado en el punto 6.3.2.4. de la Normativa de Protección.

12.- La vivienda de nueva planta así como la ampliación de las edificaciones existentes, están expresamente prohibidas.

13.- Uso sometido a permisos especiales. La reforma de las edificaciones existentes serán objeto de un permiso especial que se acogerá a lo indicado en el apartado.

6.2.3.4. de la Normativa de Protección

14.- Prohibidas estas actividades.

15.- Con carácter general se prohíbe la implantación de nuevos accesos , exceptuándose aquellos casos que el interés social, modificación o ampliación del trazado de las vías supramunicipales existentes o circunstancias puntuales de transportes especiales lo requieran. En tal caso se acogerán a lo especificado en el apartado 6.3.2.6 de la Normativa de Protección.

16. Uso prohibido. Exceptuando las que hiciesen falta para proyectos que desarrollen usos compatibles.

17.- Uso prohibido. Exceptuando aquellas que se consideren de interés su implantación.

18.- Los usos que se enumeran son los que definirán los Técnicos Municipales en su control, diseño y supervisión del proyecto del Parque. En cualquier caso, la edificación que implique la materialización de las propuestas de usos no excederá el 5% de la superficie total del Parque y siempre que se justifique su impacto adecuadamente. Por ser una zona de gran valor paisajístico y conformadora de la imagen exterior de la ciudad, la aprobación definitiva del proyecto y antes de iniciarse su ejecución, deberá ser aprobado por la Comisión de Defensa del Patrimonio Histórico Artístico Provincial.

19.- Uso a introducir. Para conseguir la regeneración de esta zona degradada, se iniciarán los trámites con el IARA a fin de completar la repoblación iniciada por este organismo en este ámbito.

20.- Uso a introducir. Sería deseable realizar la repoblación con especies autóctonas aunque su desarrollo fuese más lento.

21.- Uso prohibido. Desbroces y quemas irían en contradicción con los objetivos de regeneración.

22.- Uso existente. Las parcelas dedicadas en la actualidad a la agricultura deberán mantener este uso.

23.- Uso prohibido. Cuando por las razones del proyecto que desarrolle los usos compatibles en estas zonas sean necesario llevar a cabo movimientos de tierras, se exigirá previo a éstas un Estudio de Impacto Ambiental.

24.- Uso a introducir.

25.- Uso existente. Se recomienda el mantenimiento del mismo.

26.- Existe ganadería extensiva en la zona, pero al producirse la ordenación de éste territorio, se recomienda a los pastores que controlen los rebaños en beneficio de los posibles trabajos de regeneración que se desarrollen.

27.- Uso a introducir.

28.- Uso sometido a permisos especiales. En cualquier caso se acogerá a lo especificado en el apartado 6.3.2.5. de la Normativa de Protección.

29.- Uso a introducir. Se prevé para que sea recogido en el Proyecto de Parque Periurbano.

30.- Las edificaciones existentes dentro del ámbito del Parque Periurbano, quedarán una vez obtenido el suelo, incorporadas al mismo y en ellas se podrán establecer los servicios que el Parque necesite.

31.- Están prohibidas salvo que por necesidades del Proyecto del Parque , hubiese que realizar algún tipo de construcción ante lo cual, estas guardarían el volumen y condiciones estéticas que se señalan en el apartado.

6.3.2.2. de la Normativa de Protección

32.- Se potencia el mantenimiento del uso actual.

33.- Cualquier tipo de repoblación forestal en esta zona deberá ser informada antes de llevarse a cabo.

34.- La plantación de especies climácicas y en consonancia con el ecosistema existente, están autorizadas.

35.- Uso prohibido en éste ámbito

36.- Sometido a permisos especiales.

6.3. NORMATIVA DE PROTECCION

Este tipo de Normativa incide directamente sobre la protección de los principales recursos del territorio objeto del Plan Especial así como en la regulación de las actuaciones que pudieran realizarse con el fin de obtener un desarrollo equilibrado y acorde con las características medioambientales del territorio.

6.3.1. Normativa de Protección de los Recursos.

6.3.1.1. Protección de la agricultura.

Se tenderá a impedir la reducción de la superficie agraria actual dentro del ámbito limitando los usos en aquellas zonas donde la vocación agraria es manifiesta.

6.3.1.2. Protección del Suelo.

La protección de este recurso comienza con la regulación e intención de llevar a cabo medidas de repoblación que mantengan la pérdida paulatina que este recurso presenta en zonas bien determinadas.

6.3.1.3. Protección de los Recursos hidrológicos.

El objetivo a conseguir con este tipo de protección va encaminado a procurar y asegurar el dominio público de la red de drenaje superficial para de esta forma adecuar el actual deterioro y contaminación de las aguas que discurren por los ríos, acequias y canales. Entre las medidas que se proponen se encuentran: el control directo de los vertidos que se efectúan y de otras actividades que pueden ocasionar graves lesiones a la calidad de las aguas. Quedan englobadas dentro de la protección de este recurso las medidas que sobre los recursos hídricos existen en la legislación sectorial.

6.3.1.4 Protección del Paisaje.

La protección de este recurso queda regulada por las condiciones que deberán reunir las propuestas de uso que se han considerado compatibles en el ámbito, protegiéndose de esta forma la fragilidad y calidad paisajística de éste.

6.3.2. Normativa de Protección de las actividades y Usos

6.3.2.1. Parcelaciones, segregaciones o cualquier acto de división de fincas.

Las parcelaciones, segregaciones o cualquier acto de división de fincas, requerirán la previa licencia municipal y esta se otorgará conforme a:

36 Parcelación actual vigente tras la aprobación Definitiva del Plan Especial

37 Se considera como unidad mínima de cultivo en este ámbito está en los 5.000 m2. en regadío y los 10 m2 en secano.

Se considera parcelación, la segregación o división en lotes de la finca matriz contenida en el parcelario del Plan Especial y que altere la unidad mínima de cultivo considerada para este ámbito (art. 96.1 L.S.).

El procedimiento para otorgar la concesión de licencia de parcelación de una finca, llevará implícito:

38 Informe favorable de la Consejería competente en materia de agricultura.

Los Notarios y registradores de la Propiedad, exigirán el otorgamiento de la licencia municipal para lleva a cabo las escrituras o el registro de las nuevas fincas.

6.3.2.2. Regulación de las edificaciones relacionadas con la explotación agrícola o ganadera.

Las edificaciones agrarias y ganaderas necesarias para el mantenimiento de la agricultura y componentes del paisaje rural, deberán de mantener las condiciones y topologías propias del medio donde se desarrollen.

Edificaciones Agrarias.

Si la parcela tuviese ya alguna edificación no se podrá autorizar otra nueva. Si la parcela fuese dividida en lotes quedando estos exentos de edificación, no se podrá autorizar nuevas edificaciones en los lotes resultantes.

* Parcelas inferiores a 5.000 m2.

Condiciones de la Edificación: Superficie máxima: 20 m2 Altura máxima: 3 metros al alero

Cubierta inclinada a 1 o más aguas Teja árabe o cerámica plana

Paramentos exteriores enfoscados y pintados en color blanco.

Documentación para la obtención de licencia: Memoria descriptiva y valorada

Plano de situación

Plano de la parcela y ubicación de la edificación en ella

* Parcelas superiores a 5.000 m2.

Si la parcela tuviese ya alguna edificación no se podrá autorizar otra nueva. Si la parcela fuese dividida en lotes quedando estos exentos de edificación, no se podrá autorizar nuevas edificaciones en los lotes resultantes.

Condiciones de edificación: Sup. Máxima 100 m2 Volumen máximo 400 m3

Altura máxima: 5 metros al alero Teja árabe o cerámica plana

Cubierta inclinada a 1 o más aguas

Paramentos exteriores enfoscados y pintados en color blanco

Documentación para la obtención de licencia:

Recibo actualizado de las jornadas teóricas

Memoria descriptiva y valorada
Plano de situación
Plano de la Parcela y ubicación de la edificación en ella.
Planos de definición de la edificación.
Proyecto suscrito por técnico competente y visado por el colegio Profesional correspondiente.

En el proyecto deberán contemplarse las condiciones de los Servicios de Infraestructuras con que cuenta la parcela para desarrollar la actividad y las soluciones técnicas que se propongan en cada caso.

En condiciones particulares y previa justificación, se podrán autorizar por el Ayuntamiento cambios que, sin alterar las condiciones fundamentales expresadas, sirvan para los fines agrícolas específicos, que no se indican en Normativa por las peculiaridades que puedan contener.

Edificaciones Ganaderas

Se entiende por edificación ganadera aquella que está destinada a albergar ganado o a tareas íntimamente relacionadas con la ganadería: molinos de pienso, almacenes de forraje y estiércol, salas de ordeño y maternidad, etc.. Sin perjuicio de las condiciones que se fijan en esta Normativa, las edificaciones ganaderas deberán atenerse a la Normativa de actividades, sin cuya licencia no podrán realizar sus funciones.

* Superficie mínima de parcela 5.000 m².

Ocupación en planta de la edificación respecto a la superficie total de la parcela 25%

Superficie construida 10 m²/cabeza de ganado vacuno o caballo. En el caso de otras cabañas ganaderas, se deberán justificar las edificaciones propuestas en función de las cabezas previstas.

* Condiciones de la Edificación:

Altura máxima: 4 metros al alero.

Cubierta inclinada a 1 o más aguas, de teja árabe o cerámica plana.

Paramentos exteriores enfoscados y pintados en color blanco.

Documentación para la obtención de licencia:

Plano de situación
Memoria descriptiva y valorada
Plano de la parcela y ubicación de la edificación en ella.

Proyecto suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional

En el proyecto deberán contemplarse las condiciones de los Servicios de Infraestructuras con que cuenta la parcela para desarrollar la actividad y las soluciones técnicas que se propongan en cada caso.

Ganaderías existentes

En las parcelas donde existen ganaderías, se permitirá completar las edificaciones destinadas a la explotación ganadera, hasta

los módulos indicados para las ganaderías de nueva implantación así como la reforma y mejora de las instalaciones existentes. Deberán no obstante obtener su preceptiva licencia de Actividad en caso de no tenerla.

Invernaderos

Se entiende por invernaderos la edificación permanente dedicada al cultivo de plantas que necesitan de unas condiciones especiales para conseguir su desarrollo ya que en condiciones normales ambientales, éste o no se produciría o retrasaría la obtención de los productos.

Condiciones de la edificación.

Superficie de parcela: 5.000 m². Superficie máxima: 100 m² Estructura portante.

Cerramiento lúcido (no entoldado de plástico) Altura : 4 metros

Quedan prohibidos los cerramientos opacos que puedan confundir a éstos con la edificación permanente de otros usos agrarios.

Documentación para la obtención de licencia:

Plano de la situación

Memoria descriptiva valorada

Plano de la parcela y ubicación de la instalación en ella.

Planos de definición de la instalación.

Proyecto suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

En el proyecto deberán contemplar las condiciones de los Servicios e Infraestructura con que cuenta la parcela para desarrollar la actividad y las soluciones técnicas que se propongan en cada caso.

Viveros

Se entienden por vivero la superficie destinada a semillero de plantas al objeto de, una vez recriadas, devolverlas a un lugar definitivo. Los viveros no necesitan de estructuras edificatorias, por lo tanto se permite su implantación de acuerdo a lo determinado en la matriz de usos para cada zona.

6.3.2.3. Regulación de las edificaciones relacionadas con las actividades deportivas y de ocio.

Merenderos

Los merenderos solo podrán instalarse en edificaciones tradicionales existentes y se tendrán en cuenta la Normativa de carácter general del P.G.O.U. que les sea de aplicación, así como las de carácter general de otras administraciones: RAM, etc.. y siempre dentro de las posibilidades que permita la edificación existente donde se vayan a implantar. El uso de merendero es compatible con el de vivienda unifamiliar.

Condiciones de la Edificación

La superficie máxima construida será la existente.

La tecnología de la construcción será la tradicional.

Cubierta a 1 o más aguas de teja árabe.
Paramentos exteriores enfoscados o pintados en color blanco
Altura máxima 2 plantas más torre si la tuviera la edificación existente.

Documentación para obtención de licencia

Plano de situación
Plano de la parcela y situación de la edificación en ella.
Descripción detallada del estado actual, con levantamiento de planos acotados y reportaje
Fotográfico
Memoria valorada
Proyecto suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

El proyecto deberá contemplar las condiciones de los Servicios de Infraestructura con que cuenta la parcela y las soluciones técnicas que se propongan en cada caso.

Justificación documental de la superficie de la parcela y la edificación, escritura de propiedad, inscripción en el Registro de la Propiedad, referencia catastral, etc..

Albergues de Verano

Se entiende por Albergue de Verano la edificación que dá hospedaje temporal para sustentar actividades relacionadas con la naturaleza. Estos albergues vendrán siempre como propuestas de la propia Administración. Existe la posibilidad de instalar este uso en el ámbito ceñido a las edificaciones tradicionales existentes dentro de la zona que permita la matriz de usos.

Condiciones de la Edificación

La superficie máxima construida será la existente.
La tecnología de la construcción será la tradicional
Cubierta a 1 o más aguas de teja árabe.
Paramentos exteriores enfoscados o pintados en color blanco
Altura máxima 2 plantas más torre si la tuviera la edificación existente.

Documentación para obtención de licencia.

Plano de situación
Plano de la parcela y situación de la edificación en ella.
Descripción detallada del estado actual, con levantamiento de planos acotados y reportaje
Fotográfico.
Memoria valorada
Proyecto suscrito por técnico competente y visado por Colegio Profesional correspondiente.

El proyecto deberá contemplar las condiciones de los Servicios de Infraestructura con que cuenta la parcela y las soluciones técnicas que se propongan en cada caso.

Justificación documental de la superficie de la parcela y la edificación , escritura de propiedad, inscripción en el Registro de la Propiedad, referencia Catastral, etc..

6.3.2.4. Regulación de las edificaciones residenciales.

Se pretende regular el uso residencial vinculado al uso agrícola del suelo, partiendo de la base de que existe un parque de viviendas construido suficiente para albergar a la población que se dedica profesionalmente a la explotación agrícola de la tierra. Por esta razón la Normativa se articula en orden a conseguir la rehabilitación y el mantenimiento de la edificación tradicional existente. No obstante se regula también la edificación tradicional reciente que no está inmersa en la tipología citada.

Edificación tradicional.

Se entiende por edificación tradicional, los cortijos, huertas y caserías recogidas en el Catastro de rústica. Se permitirán las obras de rehabilitación y reconstrucción de esta edificación.

Condiciones de la Edificación.

La superficie máxima construida será la existente.

La tecnología de la construcción será la tradicional.

Cubierta a 1 o más aguas de teja árabe.

Paramentos exteriores enfoscados o pintados en color blanco

Altura máxima: 2 plantas más torre.

Documentación para la obtención de licencia

Plano de situación

Plano de la parcela y situación de la edificación en ella

Descripción detallada del estado actual, con levantamiento de planos acotados y reportaje

Fotográfico.

Memoria valorada

Proyecto suscrito por Técnico competente y visado por Colegio Profesional correspondiente.

El proyecto deberá contemplar las condiciones de los Servicios de Infraestructuras con que cuenta la parcela y las soluciones técnicas que se propongan para cada caso.

Justificación documental de la superficie de la parcela y la edificación, escritura de propiedad, inscripción en el Registro de la Propiedad, referencia catastral, etc..

Edificación no tradicional

Se refiere este apartado a la edificación residencial de reciente construcción y ajena por tanto a los usos agrícolas y a las topologías características tradicionales descritas en el apartado anterior.

Se dan dos situaciones: Aquellas que cuenta con autorización administrativa y las que están pendientes de expediente sancionador por infracción urbanística.

A) La que cuentan con autorización administrativa, podrán legalizar su situación siempre que:

* Presenten documentación que avale su construcción antes de la aprobación del P.G.O.U.

* Esten exentas de expediente sancionador por cualquier tipo de infracción urbanística.

* Legalizada su situación, se podrán realizar obras de mantenimiento con las condiciones que regulan las edificaciones tradicionales.

B) las que cuentan con expediente sancionador.

No se permitirán obras de ningún tipo hasta tanto no esté definitivamente resuelto el expediente, lo que producirá la demolición de la edificación o en su caso la incorporación al apartado anterior.

6.3.2.5. Regulación de las Industrias

Industria Agropecuaria

Se entiende por industria agropecuaria aquella actividad productiva ligada íntimamente a las explotaciones agrícolas y ganaderas.

Se justifica la instalación de este tipo de industria dentro del espacio agrícola precisamente por la estrecha relación que debe existir entre los productos primarios: recursos del sistema agrícola y la transformación de los mismos a través de los mecanismos propios de las instalaciones industriales que permiten la producción, en cierta forma la mejora de los recursos agrarios o ganaderos. La utilización de la tierra para su mejora y mayor rendimiento y por último la repercusiones económicas que puedan suponer este tipo de actividades.

Si las futuras o presentes instalaciones industriales agropecuarias no contemplan estos requisitos que emanan directamente de la concepción del vocablo, no deberá ofertarse suelo para este uso concreto. La demanda pues, deberá ser vista bajo dos factores fundamentales:

- a) Como oportunidad y acondicionamiento que pueda derivarse para la mejor explotación de los propios recursos del ámbito.
- b) Como demanda concreta de la que se traduce directamente una cuantificación positiva de todos los aspectos que emanen directamente de ella.
- c) Los requisitos técnicos de la solicitud serán:

< Parcela mínima 10.000 m²

< Alternativa de la posible ubicación de la instalación agropecuaria que se propone dichas alternativas deberán ser evaluadas en sus aspectos relacionados con el medio donde se pretenden ubicar. Es decir.

- a) valoración del impacto medioambiental del lugar concreto y del entorno que pueda verse afectado.
- b) Soluciones técnicas para cada alternativa encaminadas a restaurar o corregir los deterioros que pueda ocasionar la instalación.
- c) Valoración económica de las medidas correctoras que se propongan para cada alternativa posible.
- d) Relación pormenorizada de los materiales y tipo de maquinaria que acompañan la instalación.
- e) Producción calculada tanto de las materias primas como de los productos necesarios para el funcionamiento de la industria, indicando las características de éstos y las medidas de seguridad que se adopten.
- f) Descripción del proceso industrial que se pretende llevar a cabo.
- g) Número de personas ocupadas
- h) Accesos a la ubicación.
- i) Servicios de infraestructuras existentes o soluciones técnicas propuestas.
- j) Presupuesto total de la instalación.

Otras Industrias

Las industrias existentes y a las que hace referencia la matriz de usos, deberán de reunir los siguientes requisitos:

- A) No tener expediente sancionador por obras o actividades realizadas sin la preceptiva licencia
- B) Tener la licencia de apertura de la Actividad, así como la licencia fiscal y demás requisitos

Exigidos por la Normativa vigente.

C) Solicitud de la licencia de obras para la ampliación, con proyecto suscrito por Técnico competente

En el que se cumplan los condicionantes del presente Plan Especial.

D) En ningún caso podrán ser utilizados como almacenes de cualquier tipo, talleres o naves Industriales, las edificaciones existentes en el ámbito.

6.3.2.6. Regulación de Otras Actividades.

Las distintas obras de infraestructura que se ajusten a lo establecido en la matriz de usos, deberán de presentar para la obtención de licencia:

Estudio de Impacto Ambiental que contenga:

- * Justificación de la implantación
- * Posibles alternativas.
- * Proyecto de la alternativa Elegida.
- * Valoración de los efectos medioambientales que puedan derivarse.
- * Medidas correctoras que se proponen para subsanar las alteraciones que puedan producirse.
- * Valoración económica de la implantación.

6.3.2.7. Regulación de Otras Actividades.

En este apartado se incluyen actividades tales como: Vallados, Carteles publicitarios, Deposición de basuras y vertidos u otras que puedan tener implicación con el ámbito del Plan Especial. Para este tipo de actividades comentadas y que han de ser objeto de una autorización municipal, se estará a lo dispuesto en la Normativa vigente respectiva para cada caso.