

**RESUMEN EJECUTIVO RELATIVO AL:
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE LAS TRES VILLAS**

INDICE

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- OBJETIVOS DEL PGOU
- 3.- FINALIDAD DEL PLAN GENERAL
- 4.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL
 - 4.1.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL
 - 4.2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA
 - 4.3 PREVISIONES DE PROGRAMACION Y GESTION.
 - 4.4 COHERENCIA DEL PLAN CON LEGISLACION SECTORIAL
- 5.- PLANOS CON DELIMITACION DE AMBITOS ALTERADOS DE LA ORDENACION VIGENTE
 - 5.1.- DOÑA MARIA
 - 5.2.- OCAÑA.
 - 5.3.- ESCULLAR

1.- ANTECEDENTES

Con fecha 14 de febrero de 2.005 se encargó la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de las Tres Villas a la empresa G.Y.S. arquitectos S.L.P. que ha sido la encargada de la elaboración del presente documento de Plan General, así como sus anexos.

En el periodo que media entre febrero de 2.005 hasta febrero de 2.012 se han redactado diferentes documentos referidos al Plan General que han tenido su exposición pública y su periodo de alegaciones.

Los documentos referidos son:

- Documento del Avance del PGOU. Aprobado en pleno de 12/06/2.006.
- Documento de Aprobación inicial. Aprobado por pleno de 24/03/2.009. Publicado BOP nº 15/04/2.009

Con la Aprobación de la L 2/2012 que modifica la L 7/2002 LOUA se ha modificado el art. 19 que establece:

Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un **RESUMEN EJECUTIVO** que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.

Es pues objeto del presente documento dar cumplimiento a dicho artículo.

2.- OBJETIVOS DEL PGOU

El presente Plan General tiene los siguientes objetivos :

2.1.-OBJETIVOS GLOBALES**2.1.1.- DESARROLLO SOSTENIBLE**

Es necesario que los desarrollos futuros se planteen bajo un equilibrio entre los recursos que nos ofrece el medio físico y las necesidades que una sociedad moderna demanda. Para conseguir este equilibrio es preciso que las urbanizaciones, las construcciones, los usos y las tradiciones se realicen de forma que:

- Exista la máxima eficiencia energética, tanto en los procesos de producción, como en los productos terminados.
- Exista la máxima eficacia en cuanto a los recursos para evitar el despilfarro, incentivar la utilización de materiales reciclados y gestión adecuada de los residuos
- Exista un reequilibrio energético aprovechando las energías renovables tratando de compensar el déficit energético del municipio.
- Se mejoren las comunicaciones y se optimicen los desplazamientos.
- Se evite la dispersión de las ciudades. Al finalizar el proceso del PGOU se finalizará con la indefinición que ha dado lugar a las urbanizaciones creadas en la última década y que han generado tanta alerta social.
- Se aglutinen las ciudades con desarrollos concéntricos de forma que los desarrollos nuevos ayuden a crear una ciudad compacta.

2.2.-OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

El plan general es un documento global destinado a regular la actividad urbanística en el Término Municipal de las Tres villas y dentro de su contenido tiene los siguientes objetivos:

2.2.1.- OBJETIVOS RELATIVOS A LOS USOS DEL SUELO

El Plan general regula los usos del suelo de todo el Término Municipal con el objetivo de :

- A) Protección de los espacios con valores naturales, ambientales, forestales y arqueológicos.
- B) Limitar la transformación de los suelos con altas pendientes y alto riesgo de erosión.

C) Establecer medidas de compatibilidad de los recursos naturales con las nuevas demandas en expansión: agricultura intensiva y turismo.

D) Restaurar el paisaje en zonas degradadas.

E) Recuperar los cauces ocupados y restablecer el equilibrio hidrológico.

F) Racionalizar el consumo de agua y controlar la explotación y contaminación de los acuíferos, manteniendo el caudal de regeneración.

G) Regular el crecimiento y mejorar las condiciones ambientales de los asentamientos.

2.2.2.- OBJETIVOS RELATIVOS A LA INTEGRACIÓN Y ACCESIBILIDAD TERRITORIAL

El Plan general regula la integración y la accesibilidad de todo el Término Municipal con el objetivo de :

A) Mejorar la comunicación con otros municipios y diversificar los medios de transporte.

B) Mejorar la comunicación con los pueblos de la comarca y con los del área de influencia, facilitando el acceso desde ellos.

C) Mejorar las comunicaciones entre los núcleos del municipio.

2.2.3.- OBJETIVOS RELATIVOS A LA SIGNIFICACIÓN DEL MUNICIPIO EN LA COMARCA

El Plan general regula la significación del municipio en la comarca con el objetivo de :

A) Potenciar el crecimiento demográfico de Las Tres Villas y detener el proceso de envejecimiento de la estructura actual.

B) Potenciar la diversificación de la actividad productiva y generar oferta de empleo en todos los sectores existentes y posibilitar la ubicación de nuevos sectores emergentes.

C) Mejorar la cualificación de la actividad productiva y profesional, en las especialidades relacionadas con las singularidades económicas predominantes actualmente y las previsibles en el futuro.

D) Aumentar la dotación de equipamientos de ámbito comarcal y servicios de representatividad institucional.

E) Potenciar las actividades que generen empleo técnico cualificado y no cualificado.

2.2.4.- OBJETIVOS RELATIVOS A LA MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS

El Plan general regula la mejora de las infraestructuras de todo el Término Municipal con el objetivo de :

A) Diseñar las redes de abastecimiento y saneamiento en función de la demanda actual y futura.

B) Alcanzar el 100% de depuración de todas las aguas residuales de las distintas áreas urbanas del término y de las áreas de nueva creación.

C) Implantar el sistema separativo en los suelos de nuevo desarrollo.

D) Suprimir el riesgo de inundaciones en las áreas urbanas. Se contempla el plan de prevención contra avenidas e inundaciones en cauces urbanos para el municipio de Las Tres Villas.

E) Eliminación de las líneas eléctricas aéreas en las áreas urbanas y mejorar el nivel de iluminación de los viarios.

F) Prever la cobertura territorial de las redes de telecomunicaciones por cable en los nuevos desarrollos.

G) Gestionar adecuadamente los residuos agrícolas.

H) Adaptar lo máximo posible el trazado de la red de comunicaciones a la topografía del territorio, evitando los grandes desmontes y terraplenes.

I) Urbanizar todo el viario y mejorar la pavimentación en viarios arteriales.

2.2.5.- OBJETIVOS RELATIVOS A LA ACTIVIDAD PRODUCTIVA Y SECTORES A FOMENTAR

El Plan general regula la actividad productiva de todo el Término Municipal con el objetivo de :

A) Apoyo a la diversificación económica, que pasa por fortalecer el sector terciario, impulsar al sector industrial y consolidar el sector agrícola.

B) Disponer de suelo industrial urbanizado y bien equipado para cubrir la demanda endógena y ofertar para nuevas implantaciones.

C) Aumentar el valor añadido en la agricultura, incorporando los procesos de industrialización.

D) Aumentar la dotación de comercializadoras, próximas a los lugares de producción.

2.2.6. OBJETIVOS RELATIVOS A LA MEJORA AMBIENTAL DEL MUNICIPIO

El Plan general regula la mejora ambiental de todo el Término Municipal con el objetivo de :

EQUIPO REDACTOR:

ARQUITECTOS
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ



ABOGADA
M^a LUISA JIMÉNEZ BURKHARDT

ANEXO 2 RESUMEN EJECUTIVO**HOJA Nº**

2

- A) Recuperación de los suelos en procesos de erosión y, a corto plazo, protección de los núcleos afectados por el arrastre de material.
- B) Mejorar la recogida selectiva, tratamiento, y desecho de residuos urbanos, inertes y orgánicos.
- C) Control de materiales de vertido en las operaciones de relleno de excavaciones para extracción de árido.
- D) Protección frente a la antropización de las unidades ambientales de valor ecológico, natural y paisajístico.
- E) Garantizar el caudal, para evitar la contaminación de los acuíferos.
- F) Catalogar los yacimientos arqueológicos existentes para preservarlos de actuaciones incontroladas.
- G) Catalogar las vías pecuarias para su mantenimiento y su protección como sistema tradicional de comunicación.
- H) Delimitar las áreas agrícolas preservándolas de las expectativas incontroladas de urbanización.
- I) Potenciar los recursos paisajísticos, las repoblaciones forestales y facilitar el acceso a los parajes y lugares pintorescos.

2.2.7. OBJETIVOS RELATIVOS AL CRECIMIENTO DE LOS NÚCLEOS

El Plan general regula el crecimiento de los núcleos de todo el Término Municipal con el objetivo de :

- A) Establecer una delimitación efectiva del suelo urbano que incorpore las urbanizaciones existentes.
- B) Completar en Las Tres Villas una vía de comunicación para que mejoren los problemas de comunicación en los diferentes núcleos.
- C) Dotar de los servicios urbanos necesarios: ejecución de la red de alcantarillado y completar la red de abastecimiento de agua.
- D) Conseguir en suelo urbano los espacios libres destinados a jardines públicos y zonas de recreo.
- E) Preservar terreno para equipamiento escolar adecuado al crecimiento y desarrollo de la población.
- F) Protección del patrimonio arquitectónico, histórico y artístico y rehabilitación de zonas y edificios en estado de degradación.
- G) Completar y definir ordenanzas y alineaciones.
- H) Estudio pormenorizados de las Unidades de Ejecución para facilitar su desarrollo.
- I) Establecimiento de una delimitación de suelo que evite la dispersión del núcleo.
- J) Creación de unas normas de actuación para las pequeñas intervenciones que se realicen.
- K) Mejorar y potenciar las infraestructuras existentes.
- L) Creación de los mecanismos necesarios para obtener suelos destinados a equipamientos.

Para dar cumplimiento a estos objetivos desarrolla las siguientes Estrategias

2.3.-ESTRATEGIAS DEL PLANEAMIENTO

2.3.1.- ESTRATEGIAS RELATIVAS A LOS USOS DEL SUELO

Con el fin de regular los usos del suelo, el PGOU plantea las siguientes estrategias:

- A) Establecer protección y diseñar planes de conservación y puesta en valor de los espacios naturales.
- B) Establecer normativa de protección que garantice las cotas altas para uso forestal e impida la actividad agrícola. Establecer protección para la conservación, mantenimiento e integración del paisaje.
- C) Establecer mecanismos de protección de los núcleos urbanos frente a acciones hidrológicas.
- D) Elaborar normativa que condicione la transformación de la topografía mediante bancales o explanaciones.
- E) Diseñar una red general de Alcantarillado para dar cobertura a las áreas actualmente sin saneamiento.
- F) Dar cobertura legal a la existencia de los asentamientos diseminados, reconociendo la situación y elaborar normativa de compatibilidad.
- G) Protección de áreas paisajísticas de interés.
- H) Recuperación de áreas degradadas y Planes de Actuación.

2.3.2.- ESTRATEGIAS A LA INTEGRACIÓN Y ACCESIBILIDAD TERRITORIAL

Con el fin de regular integración y la accesibilidad, el PGOU plantea las siguientes estrategias:

- A) Mejora de la carretera de Doña María - Escullar en todo el Término Municipal.

- B) Construcción de un bulevar en la actual carretera de Doña María.
- C) Construcción de una variante que atraviese el núcleo de Escullar por la zona más baja.

2.3.3.- ESTRATEGIAS RELATIVAS A LA SIGNIFICACIÓN DEL MUNICIPIO EN LA COMARCA

Con el fin de regular la significación del municipio en la Comarca, el PGOU plantea las siguientes estrategias:

- A) Disponer de suelo bien dotado y equipado para la actividad industrial cualificada en Las Tres Villas.
- B) Reservar en el núcleo principal suelo para equipamientos públicos y privados con fácil acceso desde el centro urbano y desde la comarca.
- C) Reservar suelo bien situado para desarrollos turísticos.

2.3.4.- ESTRATEGIAS RELATIVAS A LA MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS

Con el fin de regular la mejora de las infraestructuras, el PGOU plantea las siguientes estrategias:

- A) Redacción y Ejecución de un plan director de infraestructuras que contemple el Abastecimiento y el Saneamiento de los núcleos actualmente deficientes.
- B) Proyectos y Ejecución de ampliación de EDAR, una para la zona norte del Término Municipal y otra para el Sur.
- C) Sustitución de redes eléctricas aéreas por redes subterráneas y distribución de nuevos centros de transformación que den servicio a las nuevas demandas.
- D) Redacción y Ejecución de un proyecto de Alumbrado complementario para dotar a todas las barriadas de Alumbrado Público.
- E) Proyecto y Ejecución de un depósito de agua sobre la localidad de Ocaña.

2.3.5.- ESTRATEGIAS RELATIVAS A LA ACTIVIDAD PRODUCTIVA Y SECTORES A FOMENTAR

Con el fin de regular la actividad productiva y fomentar sectores productivos, el PGOU plantea las siguientes estrategias:

- A) Limitar y delimitar espacialmente los suelos destinados a cada sector productivo.
- B) Clasificar suelo para uso industrial en Las Tres Villas.
- C) Clasificar suelo para tecnología agroalimentaria.
- D) Elaborar un plan de mejora de caminos y electrificación del suelo agrícola.
- E) Recuperación y creación de nuevos equipamientos para encuentros, congresos, deportes y similares.
- F) Elaboración de itinerarios de interés.

2.3.6.- ESTRATEGIAS RELATIVAS A LA MEJORA AMBIENTAL DEL MUNICIPIO

Con el fin de regular la mejora ambiental del municipio, el PGOU plantea las siguientes estrategias:

- A) Proteger, de las actividades agrícolas, los suelos con alto riesgo de erosión y deslizamiento.
- B) Desarrollo de proyectos de ordenación y puesta en valor de la diversidad del Término Municipal, caracterizando éstas bien de forma natural, rural o urbana, incluyendo recorridos peatonales y accesos para vehículos hasta áreas de interés.
- C) Establecimiento de un plan de selvicultura preventiva en las áreas forestales.
- D) Construcción de una planta separadora de residuos inertes, urbanos y orgánicos para recogida selectiva.
- E) Control administrativo sobre los movimientos de tierras para la implantación de cultivos.
- F) Control administrativo sobre el relleno de las excavaciones en explotaciones de extracción de árido una vez éstas han concluido.
- G) Creación de áreas protegidas para unidades paisajísticas de interés.
- H) Recuperación de caminos y veredas.
- I) Elaboración de un plan de control del comportamiento y evolución de los acuíferos.
- J) Establecimiento, en suelos urbanos, de medidas correctoras como la implantación progresiva de masas vegetales, la utilización de pavimentos acústicos que amorticen las vibraciones, el uso de pantallas acústicas en vías rápidas, etc...

2.3.7.- ESTRATEGIAS RELATIVAS AL CRECIMIENTO DE LOS NÚCLEOS

Con el fin de regular los crecimientos de los núcleos, el PGOU plantea las siguientes estrategias:

- A) Establecer un crecimiento en los núcleos de colmatación intersticiales con el fin de generar una trama mononuclear.

EQUIPO REDACTOR:



ARQUITECTOS
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ



ABOGADA
M^a LUISA JIMÉNEZ BURKHARDT

ANEXO 2 RESUMEN EJECUTIVO

HOJA N^o

3

B) Estudiar los enlaces entre las unidades de ejecución para conectar el Suelo Urbano No Consolidado con el Consolidado.

C) Realizar una distribución equilibrada de un conjunto de sistemas locales repartidos por todos los núcleos que permitan compensar los deficientes existentes.

D) Realizar un estudio detallado de la propiedad catastral para que las Unidades de Ejecución se realicen acordes en lo posible con la estructura de la propiedad.

2.4.-PROPUESTAS DEL P.G.O.U.

Paralelamente a las determinaciones del plan general es necesario marcar unos objetivos concretos que complementen estas determinaciones y que son los siguientes:

- 1) Establecer una serie de propuestas prioritarias que orienten la política urbanística del municipio. Estas propuestas se materializan en instrumentos de desarrollo y de gestión.
- 2) Plantear la necesidad de elaborar una serie de medidas que contribuyan a minimizar los impactos generados como consecuencia de los desarrollos urbanísticos previstos. Estas medidas se materializan en la elaboración de Ordenanzas.

2.4.1.-RELATIVAS A LAS INFRAESTRUCTURAS

REDACCIÓN DE UN PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURA

Las Tres Villas es un municipio donde se han realizado muchas obras de infraestructuras sin una planificación global, parece necesario la realización de un Plan Director de infraestructuras que evalúe las existentes, su grado de utilización, su estado y plantee nuevas propuestas para optimizar el sistema de abastecimiento, riego, saneamiento, suministro eléctrico y alumbrado público.

Este documento deberá de encargarlo el Excmo. Ayuntamiento a partir de las previsiones establecidas en el presente Plan.

MEJORA DEL ABASTECIMIENTO DE DIFERENTES NUCLEOS

MEJORA DEL SANEAMIENTO DE DIFERENTES NUCLEOS.

MEJORA DEL ALUMBRADO DE DIFERENTES NUCLEOS.

MEJORA DE LA PAVIMENTACION DE DIFERENTES NUCLEOS.

EJECUCIÓN DE MEJORA DE CARRETERAS INTERIORES

Dentro del plan de mejoras de carreteras internas del T.M. se prevé el arreglo de las siguientes carreteras:

- Carretera que une Doña María a Escullar.

Esta carretera es la encargada del tráfico interno entre núcleos y su mejora repercutirá en la mejora de las comunicaciones del municipio.

EJECUCIÓN DE VARIANTES INTERIORES

Dentro del plan de variantes internas del T.M. se prevé la ejecución de las siguientes :

- Variante de Escullar.

Escullar tiene un problema importante de tráfico interno; la vía principal que atraviesa el núcleo tiene varios estrechamientos que provocan embotellamientos de vehículos. El PGOU ha previsto la ejecución de una variante por el lindero Sur , bordeando las últimas casas del núcleo.

EJECUCIÓN DE SONDEO EN OCAÑA

Dentro del plan se prevé la ejecución de un nuevo sondeo para la obtención de agua en las cercanías de Ocaña.

Se ha podido comprobar que con los sondeos actuales el suministro de abastecimiento es insuficiente para lo existente y lo previsto. Por lo que el plan ha previsto la ejecución de un nuevo sondeo que complete el abastecimiento de la zona.

2.4.2.-RELATIVAS A LOS EQUIPAMIENTOS

EQUIPAMIENTOS DE ZONAS VERDES/ESPACIOS LIBRE

El Plan prevé ejecución de Espacio Libre en Doña María. Este espacio libre se ubicará en los sistemas generales obtenidos en el núcleo de Doña María y aprovechará la antigua carretera nacional para desarrollar un Bulevar.

EJECUCIÓN DE EQUIPAMIENTOS RELIGIOSO /SOCIAL

El plan prevé la ejecución los siguientes equipamientos de nueva implantación.

- Tanatorio en Doña María. El municipio no posee salas de velatorio por lo que la corporación tiene pensado la construcción de un tanatorio en alguna de las parcelas de cesión que se obtengan de los desarrollos urbanísticos previstos.
- Nueva construcción de un edificio destinado a Ayuntamiento, ubicado en el solar del actual y una pequeña ampliación en los terrenos colindantes.
- Nueva construcción de una oficina municipal en Escullar. Para poder facilitar las gestiones municipales en Escullar se ha pensado en habilitar una oficina municipal para que se de atención a los ciudadanos de forma temporal.
- Nueva construcción de una oficina municipal en Ocaña. Para poder facilitar las gestiones municipales en Ocaña se ha pensado en habilitar una oficina municipal para que se de atención a los ciudadanos de forma temporal.

EJECUCION DE EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS

El Plan prevé la ejecución de los siguientes equipamientos deportivos de nueva implantación.

- Piscina en Doña María. Actualmente el único núcleo mayor que no posee piscina es Doña María por lo que se ha previsto la construcción de una piscina en la U.E.DMR-01 , donde el Ayuntamiento tiene algunos terrenos.
- Pista Deportiva en Doña María. Actualmente el único núcleo mayor que no posee pistas deportivas es Doña María por lo que se ha previsto la construcción de una pistas en la U.E.DMR-01 , donde el Ayuntamiento tiene algunos terrenos.
- Piscina en Escullar. La Piscina de Escullar se encuentra muy deteriorada y consultados técnicos se ha visto que es más factible la nueva construcción que la rehabilitación de la piscina existente.

2.4.3.-RELATIVAS A LA PUESTA EN VALOR DEL MEDIO AMBIENTE

CONSTRUCCION DE UNA PLANTA DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS.

Actualmente la recogida de residuos sólidos urbanos se realiza de manera mancomunada entre varios municipios. En las Tres villas existen dos vertederos incontrolados y La planta de tratamientos de residuos se encuentra en otro municipio, por lo que se ha pensado la posibilidad de la ubicación de una planta más cercana al lugar de producción.

PROYECTO DE DEFINICION Y EJECUCION DE LA RED DE SENDEROS NATURALES.

Dentro del municipio de las tres villas hay numerosos senderos naturales que sirven para el fomento de los valores naturales del T.M. . Estos Senderos no se encuentran señalizados , ni estructurados , por lo que se ha pensado desde la administración municipal elaborar y ejecutar un Proyecto de Definición de estos senderos, que deberá de comprender :

- Definición del trazado.
- Establecimiento de los puntos de interés.
- Señalización.
- Programa de recogida de residuos.

Todo ello coordinado con la consejería responsable de dicha materia.

CONSTRUCCION DE DOS CENTROS DE INTERPRETACION .

Dentro del T.M. confluyen muchos valores medio-ambientales, pero dentro de la totalidad se distinguen dos áreas con valores reseñables que son Sierra Nevada y Sierra Filabres. Por este motivo y con el fin de promover la actividad turística de visitantes se ha previsto la construcción de dos Centros de Interpretación.

EQUIPO REDACTOR:



ARQUITECTOS
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ



ABOGADA
M^a LUISA JIMÉNEZ BURKHARDT

ANEXO 2 RESUMEN EJECUTIVO

HOJA N°

4

- Centro de Interpretación de Sierra Nevada.
- Centro de Interpretación de Sierra Filabres.

Podrán de estar ubicados en el interior de las áreas reseñadas ó en zonas estratégicas por su ubicación como en lugares próximos a la red principal de comunicaciones (Autovía). Se tramitarán como proyectos de interés público y social mediante el procedimiento previsto en el Plan.

EJECUCION DE LA LIMPIEZA DE LAS RAMBLAS DEL T.M.

Dentro de las acciones necesarias para evitar las inundaciones es necesario la limpieza de las ramblas del T.M. El plan prevé la limpieza de las siguientes:

- Rambla de Escullar.
- Rambla Moratel.
- Rambla de los Lobos.
- Río Nacimiento.
- Rambla de Santillana.

CONSTRUCCION DE UN PARQUE TEMATICO.

Además de los valores medio-ambientales de la comarca , el T.M. de las Tres Villas es característico por ser un municipio pionero en la producción de Energías Alternativas, actualmente dispone de tres parques eólicos en su T.M.

Aprovechando esta circunstancia, la situación centrada en la provincia y las buenas comunicaciones con Granada y Almería , la corporación ha considerado que sería una buena iniciativa, desde el punto de vista educativo y de activación del turismo, la construcción de un parque temático dedicado a las Energías Alternativas.

En dicho Parque se podrían combinar materias educativas de Energía con los valores medioambientales de la zona.

No se plantea una ubicación determinada , pero deberá de tener buena accesibilidad y así mismo una previsión de aparcamientos adecuada. Se tramitará como proyecto de interés público y social mediante el procedimiento previsto en el Plan. Podrá ser de iniciativa Pública ó Privada.

2.4.4.-RELATIVAS A LA RECUPERACION DEL PATRIMONIO

REHABILITACION Y RECUPERACION DE DIFERENTES MOLINOS Y LAVADEROS.

El patrimonio municipal del T.M. de las Tres Villas refleja la historia reciente de su pueblo y la relación especial que han mantenido con el agua. Fuentes, lavaderos, Aljibes, Molinos , conducciones de agua etc. son elementos muy comunes en toda la alpujarra almeriense.

Con el fin de crear puntos de atracción con contenido, el PGOU plantea la rehabilitación de los siguientes elementos:

- Lavadero de Doña María.
- Lavadero de Escullar.
- Aljibe de los Gregorios.
- Molino del Salitre.

REHABILITACION Y RECUPERACION DE VARIAS ALMAZARAS.

Además del agua , la agricultura ha sido fundamental en el T.M. , así lo reflejan la cantidad de eras y almazaras que se reparten por todo el T.M.

Dentro del Plan de recuperación del Patrimonio hemos considerado que sería de relevancia la rehabilitación y puesta en valor de las siguientes Almazaras :

- Almazara de los Requena.
- Almazara de la Cuesta.
- Almazara de los González.

El objetivo es triple , por un lado la recuperación del patrimonio , por otro lado divulgativo de los procedimientos y modos del campo de las Tres Villas y por último servir de estímulo para los visitantes del municipio.

REHABILITACION Y RECUPERACION DE LA ESTACION.

El pasado de la provincia de Almería , también se encuentra muy vinculado a la red del ferrocarril , que antiguamente era la vía principal de comunicación de la provincia . Toda la provincia se encuentra jalonada de elementos que tienen que ver con el pasado , antiguas estaciones, apeaderos, vías muertas , depósitos etc. Dentro del T.M. se encuentra atravesando de este a oeste la vía del tren con un puente de relevancia y una estación/ apeadero en bastante buen estado.

El P.G.O.U plantea la rehabilitación y recuperación de la antigua estación para dotarle de un uso didáctico sobre la actividad ferroviaria en la provincia.

2.4.5.-RELATIVAS AL FOMENTO DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA

EJECUCIÓN DE POLÍGONO INDUSTRIAL DE INDUSTRIAS MEDIAS

Las tres Villas es un municipio con escasa actividad industrial, carece de industrias de todo tipo y tradicionalmente cuando ha surgido alguna necesidad las industrias se han implantado en otro municipio. Con la mejora de las comunicaciones consecuencia del paso de la Autovía y con la implantación de un punto de entrada y salida en el T.M. se ha considerado como prioritario la ubicación de un polígono industrial de industrias medias ubicado en la zona Norte del acceso de la Autovía.

El sector se encuentra dividido en 3 sectores para que el desarrollo sea gradual y progresivo. Su desarrollo se ha destinado a la iniciativa privada.

CONSTRUCCION DE UN CENTRO DE ARTESANIA DE LA ALPUJARRA

Aprovechando el paso de la Autovía A-92, el Excmo. Ayuntamiento ha considerado la posibilidad de destinar dentro del Polígono industrial un área para la ejecución de un Centro de Artesanía de la Alpujarra.

Su desarrollo y financiación corresponde a la iniciativa privada.

EJECUCIÓN DE ESTACION DE INSPECCION DE VEHICULOS ITV

Recientemente se ha firmado un convenio tripartito entre propietarios de terrenos, Ayuntamiento de las Tres Villas y la empresa pública Veriasa con el fin de la implantación de una estación técnica de inspección de vehículos.

Dicha estación se ha previsto su ubicación en la salida norte de la autovía inserta dentro del polígono industrial, a tal fin se ha marcado un sistema general destinado a la ubicación de la estación.

RELATIVAS A CUMPLIMENTAR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

La reciente LOUA plantea dentro de sus objetivos la obtención de suelo para destinarlo a la construcción de vivienda protegida, siendo una de las determinaciones estructurales de los Planes Generales la obtención de este tipo de suelos.

Por otro lado se ha realizado una estimación de los posibles demandantes de vivienda protegida concretándose en las siguientes necesidades :

- Construcción de 12 VPP en Doña María.
- Construcción de 8 VPP en Ocaña.
- Construcción de 8 VPP en Escullar.

2.4.6.-RELATIVAS A ELABORACIÓN DE ORDENANZAS

Elaboración de las siguientes ordenanzas:

- * Ordenanza de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.
- * Ordenanza de uso de zonas verdes.
- * Ordenanza sobre tenencia de animales.
- * Ordenanza de limpieza pública, recogida y tratamiento de residuos.
- * Ordenanza de control de aguas residuales.
- * Ordenanza de control de ruidos y vibraciones.
- * Ordenanza sobre condiciones ambientales para las edificaciones.
- * Ordenanza sobre condiciones paisajísticas y estéticas.

EQUIPO REDACTOR:



ARQUITECTOS
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ



ABOGADA
M^a LUISA JIMÉNEZ BURKHARDT

ANEXO 2 RESUMEN EJECUTIVO

HOJA N^o

5

2.4.7.-RELATIVOS A LA ESCASEZ DE RECURSOS HIDRICOS.

Partimos de la base de que un balance hídrico equilibrado para la zona de las Tres villas, es suficiente para el suministro de la población actual y de la prevista, no obstante es preciso un uso sostenible de los recursos hídricos que debe condicionar el modelo de ocupación del territorio

Por otro lado los recursos subterráneos resultan importantes y estratégicos, presentan una sobreexplotación moderada. Por tanto nos encontramos con un panorama equilibrado en cantidad y calidad de agua para el regadío y, en menor medida, para la urbanización. No obstante la tendencia debe estar dirigida al ahorro y a la conservación de los recursos.

En definitiva el diagnóstico del ciclo del agua en la zona que nos encontramos se define por:

- Equilibrio de recursos naturales disponibles;
- la creciente demanda por parte de un modelo de desarrollo especialmente necesitado del recurso.
- el dinamismo de la iniciativa privada en las acciones dirigidas a la consecución del agua a y a su eficiente y muy productivo uso
- el aprovechamiento de los recursos propios subterráneos, que soporta el déficit comarcal.

Objetivos relativos al balance hídrico

El objetivo fundamental en materia de agua es mantener el equilibrio y, en la medida de lo posible, mejorar el sistema de abastecimiento de la zona. Ese objetivo general no libera a la comarca de nuevas aportaciones.

Dentro también del objetivo general de uso y gestión sostenible del recurso, tanto en abastecimiento urbano, como sobretodo en agricultura, es prioritario avanzar en la mejora y modernización de los actuales regadíos tradicionales.

En ese sentido de reequilibrio del balance y de garantía de la demanda existente, nuevos sondeos planificados y adecuadamente tratadas desde el punto de vista ambiental, resultan esenciales para el sistema”.

Propuestas generales

Las decisiones y medidas a tomar para el suministro de agua, exceden el ámbito municipal e incluso el comarcal en cuanto que es dependiente de nuevas aportaciones. No obstante desde el ámbito del Plan General se pretende contribuir a disminuir el déficit hídrico de la provincia mediante:

- La modernización de los actuales regadíos, que suponen un 90% del consumo, con lo que una reducción del mismo, supone “liberar” una cuantía importante de agua para consumo humano.
- Las aportaciones procedentes de nuevos pozos.
- La reutilización de aguas residuales.

3.- FINALIDAD DEL PLAN GENERAL

El presente Plan General tiene entre otras las siguientes finalidades:

- a) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de los núcleos del T.M. entre si y con los núcleos de los municipios cercanos en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en el municipio.
- b) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.
- c) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido en la LOUA y, en su virtud, por la ordenación urbanística.
- d) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.
- e) Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo.
- f) Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.
- g) Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística.

4.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL**4.1.- CONTENIDO DEL PLAN**

El presente Plan General se compone de una serie de documentos independientes organizados en los siguientes Documentos:

Documento 1. La Memoria General.

La Memoria general consta de una primera parte de Memoria informativa donde se ponen de manifiesto las características físicas, sociales y urbanísticas del municipio. Y una memoria justificativa donde se analiza la propuesta del plan general y su justificación de aspectos urbanísticos y de procedimiento.

Documento 2. Planos

Los planos del Plan General se dividen en los siguientes paquetes:

Planos de Información.

Son planos de carácter general y particular con la situación real y física actual en relación con afecciones sectoriales e infraestructuras existentes.

Planos de Ordenación

Son planos que reflejan la ordenación propuesta por el plan. La ordenación estructural y la ordenación pormenorizada.

Documento 3. Normas Urbanísticas y Ordenanzas.

Este documento tiene 8 capítulos dedicados a la Normativa de aplicación y a las ordenanzas tanto generales, como particulares de aplicación en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

Documento 4. Catálogo de Bienes y Espacio Protegidos.

Normas de aplicación y fichas pormenorizadas con la relación de bienes y espacios protegidos por el Plan General.

Documento 5. Estudio de Impacto Ambiental

Documento con la relación de impactos más importantes consecuencia de la actividad urbanística, evaluación de estos en cada área y medidas que minimizarán los impactos relacionados.

Documento 6 Estudio Económico Financiero.

Estudio del impacto económico y cuantificación de este de toda la actividad urbanística prevista por el plan.

Anexos : 1.- Informe de Sostenibilidad.

Documento que contiene la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

2.- Resumen Ejecutivo.

Es el presente documento que contiene los objetivos, finalidades y las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1 de la LOUA.

3.- Estudio Hidrológico.

Documento que contiene el análisis del T.M. en relación con el Dominio Público Hidráulico y el ciclo del agua (Abastecimiento y Depuración) que ha servido a la Agencia del agua para evaluar el PGOU.

4.- Informe de Alegaciones.

Después de la aprobación inicial se abrió un periodo de exposición pública para que todos los ciudadanos pudieran expresar las alegaciones que encontraran pertinentes. Posteriormente el

EQUIPO REDACTOR:

ARQUITECTOS
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ



ABOGADA
M^a LUISA JIMÉNEZ BURKHARDT

ANEXO 2 RESUMEN EJECUTIVO**HOJA N°**

6

equipo redactor ha analizado todas las alegaciones presentadas y ha elaborado un informe de su parecer al respecto de las alegaciones presentadas. Las alegaciones que se han considerado se han incorporado al PGOU.

5.-Anexo de Sanidad

Se ha realizado un documento especial dirigido a la Consejería de Salud con las cuestiones concretas que son de su incumbencia para que informen al respecto.

6.-Informes Sectoriales

Una vez aprobado el P.G.O.U inicialmente se ha solicitado informes a los organismos sectoriales que deben informar al respecto. Se adjuntan los informes evacuados por dichos organismos sectoriales.

Por tanto en función de la información que se pretenda obtener se deberá de consultar uno u otro documento.

4.2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

El art. 10 de la LOUA establece que:

Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

4.2.1.- LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El presente PGOU clasifica los suelos del T.M. en los siguientes:

4.2.1.1.-CLASIFICACION DE SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)

Suelo Urbano (S.U.): Conforme a lo establecido en el artículo 45 de la LOUA y modificaciones de la L2/2012, se adscriben a esta clase de suelo los que se encuentran en alguna de las siguientes circunstancias:

- Formar parte de un 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 pavimentada, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que este planeamiento general propone e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos antes reseñados.
- Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

SUELO URBANO CONSOLIDADO

El presente Plan General clasifica como Suelo Urbano Consolidado los siguientes:

NUCLEO	Nº ZONA	USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE (M2)
DÑA MARIA	1	RESIDENCIAL	26.564,00
OCAÑA	2	RESIDENCIAL	50.969,00
ESCULLAR	3	RESIDENCIAL	63.335,00
LAZAROS/LAOS	4	RESIDENCIAL	27.921,00
LA MOSCA	5	RESIDENCIAL	12.216,00
LOS SOLERES	6	RESIDENCIAL	19.546,00
LOS GREGORIOS	7	RESIDENCIAL	11.643,00
			212.194,00

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

Dentro del suelo urbano, y según lo establecido en el artículo 45.2 de la LOUA y modificaciones de la L2/2012, se diferencian las categorías de Suelo Urbano Consolidado (SUC.) y Suelo Urbano No Consolidado (SUNC.), siendo este último que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:

a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.

b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.

c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente. Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente.

Dentro de esta categoría de suelo hay que distinguir, así mismo dos tipos:

SUNC sin Áreas de Reparto.

Los suelos que se encuentran dentro de la DSU con aprobación definitiva y que por tanto son suelos que con anterioridad a la aprobación del PGOU eran suelos urbanos, pero que no cumplen las condiciones expresadas en el art. 45 de la LOUA por carecer de todas ó de algunas de las infraestructuras necesarias.

Estos suelos tienen la propiedad muy fragmentada y representan una dificultad añadida para poder desarrollarse mediante una Unidad de ejecución, por lo que se ha optado por clasificarlos como SUNC sin pertenecer a ninguna AR, con el fin de que de forma individual vayan consolidando las infraestructuras y las cesiones que marca la legislación vigente.

Además de estos suelos, dentro de este capítulo se han incorporado aquellas bolsas de suelo ubicadas en núcleos reconocidos sin delimitación y que tienen similares características.

Son los siguientes:

NUCLEO	Nº ZONA	USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE (M2)
DÑA MARIA	Área A 6	RESIDENCIAL	4.115,00
DÑA MARIA	Área A 7	RESIDENCIAL	5.440,00
OCAÑA	Área A 4	RESIDENCIAL	8.845,00
ESCULLAR	Área A 1	RESIDENCIAL	2.086,00
ESCULLAR	Área A 2	RESIDENCIAL	4.140,00
ESCULLAR	Área A 3	RESIDENCIAL	4.363,00
LAZAROS/LAOS	Área A 5	RESIDENCIAL	18.357,00
			47.346,00

AREA A1.

Esta área se encuentra situada en el barrio de la Solana a la entrada de Escullar. Se trata de un terreno ya clasificado como suelo urbano por la DSU de Escullar con A.D. No obstante no reúne las condiciones de suelo urbano consolidado,

AREA A2.

Esta área se encuentra situada frente al barrio de la Solana a la entrada de Escullar. Se trata de un terreno muy escarpado ya clasificado como suelo urbano por la DSU de Escullar con A.D. No obstante no reúne las condiciones de suelo urbano consolidado. Se encuentra colindante a la calle de acceso a Escullar desde la que se accede.

AREA A3.

Esta área se encuentra situada en el barrio de Santa Teresa en la zona Este de Escullar. Se trata de un terreno con vocación de suelo urbano rodeado por tres linderos de calles. No obstante no reúne las condiciones de suelo urbano consolidado.

EQUIPO REDACTOR:



ARQUITECTOS
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ



ABOGADA
Mª LUISA JIMÉNEZ BURKHARDT

ANEXO 2 RESUMEN EJECUTIVO

HOJA Nº

7

AREA A4.

Esta área se encuentra situada a la entrada de Ocaña. Se trata de un terreno ya clasificado como suelo urbano por la DSU de Ocaña con A.D. y que obtuvo licencia de obras y se inició la construcción de una promoción de viviendas. Actualmente se encuentra abandonada y no se han completado las infraestructuras necesarias. Se clasifica como SUNC para que una vez que se reactive la promoción corresponda al promotor finalizar las infraestructuras necesarias y las cesiones previstas.

AREA A5.

Esta área se encuentra situada en el barrio de los Lazaros. Se trata de un terreno que en alterna construcciones de viviendas con ruinas de viviendas abandonadas. La propiedad se encuentra muy fragmentada y los trazados viarios muy consolidados. No obstante no reúnen las condiciones de suelo urbano consolidado.

AREA A6.

Esta área se encuentra situada al Norte de Doña María. Se trata de un terreno ya clasificado como suelo urbano por la DSU de Escullar con A.D. Sobre él se realizó un Estudio de Detalle con aprobación definitiva que solamente se ha ejecutado parcialmente, restando esta área para urbanizar. Por otro lado el estudio hidrológico refleja la existencia de un problema de inundaciones, por lo que es preciso que la urbanización de esta área contemple las medidas necesarias para evitar posibles inundaciones.

AREA A7.

Esta área se encuentra situada en el Este de Doña María. Se trata de un terreno ya clasificado como suelo urbano por la DSU de Escullar con A.D. No obstante no reúne las condiciones de suelo urbano consolidado.

SUNC en Áreas de Reparto.

Los suelos que corresponden a los nuevos crecimientos programados y que se han incluido en Unidades de ejecución y en áreas de reparto.

El suelo urbano no consolidado se ha distribuido en Áreas de reparto atendiendo a sus características de ubicación y similitud entre ellas de forma que el proceso de equidistribución de cargas y beneficios sea equilibrado.

A su vez el plan ha agrupado los Suelos urbanos no consolidados en tres áreas de reparto que coinciden con los núcleos principales de población por lo que nos encontramos:

SECTOR / A.REFORMAR NUCLEO	AREA DE REPARTO	Nº ZONA	USO CARACTERISITICO	SUPERFICIE
DOÑA MARIA	AR-3VIL-01	1	RESIDENCIAL	59.790,00
OCAÑA	AR-3VIL 02	2	RESIDENCIAL	16.310,00
ESCULLAR	AR-3VIL-03	3	RESIDENCIAL	18.092,00
			TOTAL SUNC	94.192,00

4.2.1.2.-CLASIFICACION DE SUELO NO URBANIZABLE

1. Suelo No Urbanizable (SNU.): Conforme a lo previsto en el artículo 9 de la LS- 6/98 comprende los terrenos excluidos del desarrollo urbano en virtud de la concurrencia de alguna de las circunstancias siguientes:

- Encontrarse sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial de carácter supramunicipal, o legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales.
- Encontrarse afectados por riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, así como sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- Que el Plan General haya considerado necesario preservar en atención a los valores a que se ha hecho referencia en los apartados anteriores, por su valor agrícola, forestal, así como por sus riquezas naturales.

2. El Suelo No Urbanizable delimitado en este Plan General, se divide en las siguientes categorías:

- Suelos no urbanizables de Especial Protección por Legislación específica. SNU-ZEPL.
- Suelos no urbanizables de Especial Protección por Planificación territorial o Urbanística. SNU-ZEPPL.
- Suelos no urbanizables de carácter natural. SNU-CN.
- Suelos no urbanizables de Hábitat rural diseminado. SNU-HRD.
- Sistemas Generales en Suelo no Urbanizable. SNU-SG.

Dentro de estas categorías, se incluyen varias subcategorías en función del diferente régimen de protección que se contienen.

3. La delimitación del Suelo No Urbanizable aparece grafiada en el plano de "Determinaciones Estructurales" del Termin Municipal.

4.2.1.2.1.-SUELO NO URBANIZABLE POR ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACION ESPECÍFICA (SNU-ZEPL)

Dentro de esta categoría se incluyen los espacios o zonas que por sus condiciones están sujetos a la condición de dominio público ó estar sujetos a limitaciones ó servidumbres ó algún régimen de protección correspondiente a alguna legislación administrativa.

Esta limitación de usos y actividades se regula por la propia legislación que les afecta.

Dentro de esta clasificación se establecen distintas categorías en función del origen de sus protecciones, así como las determinaciones específicas de las mismas:

- SNU-ZEPL-1 Especial Protección Legislación Específica .Parque Natural de Sierra Nevada.
- SNU-ZEPL-2 Especial Protección Legislación Específica .Recursos Mineros
- SNU-ZEPL-3 Especial Protección Legislación Específica .Cauces
- SNU-ZEPL-4 Especial Protección Legislación Específica. Vías Pecuarias.
- SNU-ZEPL-5 Especial Protección Legislación Específica. Protección del Patrimonio Histórico.
- SNU-ZEPL-6 Especial Protección Legislación Específica. Carreteras.
- SNU-ZEPL-7 Especial Protección Legislación Específica. Montes Públicos.

Estos suelos están sujetos a legislaciones específicas de rango superior, por lo que cualquier determinación del presente plan que pueda entrar en contradicción con las legislaciones específicas no será válida.

SNU-ZEPL-1: Especial Protección por legislación Específica del Parque Natural de Sierra Nevada . Espacios sometidos a la siguiente legislación:

- DECRETO 24/2007, de 30 de enero, por el que se declara el espacio natural de sierra nevada y se regulan los órganos de gestión y participación de los espacios naturales de Doñana y de Sierra Nevada. (BOJA núm. 25/2007, de 2 de febrero)
- DECRETO 64/1994, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra Nevada.
- ACUERDO de 9 de marzo de 2004, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan de Desarrollo Sostenible del Parque Natural de Sierra Nevada. BOJA 60/2004, de 26 de marzo. Proyecto de Decreto por el que se establece la Ordenación y Gestión del Parque Nacional y Parque Natural de Sierra Nevada (2006) (Proyecto de Decreto sin aprobación).

Se han marcado las áreas del Parque Natural que se encuentran en el Término municipal.

SNU-ZEPL-2: Especial Protección Recursos Mineros. Espacios sometidos a la siguiente legislación:

- Ley 22/1973 de 21 de julio de Minas, modificada por Ley 54/80 de 5 de noviembre.

EQUIPO REDACTOR:

ARQUITECTOS
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ



ABOGADA
Mª LUISA JIMÉNEZ BURKHARDT

ANEXO 2 RESUMEN EJECUTIVO**HOJA Nº**

8

- Real Decreto 2994/1982 de 15 de octubre, sobre Restauración de espacios naturales afectados por actividades mineras (BOE nº 274 de 15/11/82).

Se han marcado las áreas que tienen adjudicadas concesiones en el Término municipal.

SNU-ZEPL-3: Especial Protección Cauces. Espacios sometidos a la siguiente legislación:

- Ley 9/2.010, de 30 de julio de Andalucía(BOJA de 09/08/2010).
- Ley 46/1999, de 13 de diciembre, que modifica a la anterior (BOE nº 298 de 14/12/99).
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del - Dominio Público Hidráulico (BOE nº 103 de 30/04/86).

Se ha marcado el Dominio Público Hidráulico, está constituido por los Cauces, Riberas y Márgenes de las ramblas existentes dentro del Término municipal.

SNU-ZEPL-4 Especial Protección Vías Pecuarias. Espacios sometidos a la siguiente legislación:

- Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE nº 71 de 24/03/95).
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la C.A.A. (BOJA nº 87 de 04/08/98).

Se han marcado las siguientes :

1) La clasificación de las vías pecuarias del municipio de Las Tres Villas (Almería) que fue aprobada por O.M. de 11 de enero de 1977 y publicada en el BOE del día 08/02/1977 que contiene :

A) Vías pecuarias.

CÓDIGO VÍA PECUARIA	DENOMINACIÓN VÍA	ANCHURA LEGAL (m)	ANCHURA NECESARIA (m)	LONGITUD VÍA PECUARIA (m)	LUGAR ASOCIADO
04901001	Cordel de Granada a Almería	37.61	37.61	12.500	Si
04901002	Vereda Rambla de Moratel	20.89	20.89	8.500	Si
04901003	Vereda Camino de los Gritos	20.89	20.89	4.000	No
04901004	Vereda Rambla de Escullar	20.89	20.89	3.000	No
04901005	Vereda de los Garridos	20.89	20.89	2.000	No

B) Abrevaderos

1. Abrevadero de la Fuente de Galindo.
2. Abrevadero de la Balsa de Entredicho. (T.M. de Nacimiento)

y las contempladas en la O.M. de 15 de octubre de 1976 publicada en el BOE del día 17/11/1976.

Dicho proyecto contiene las siguientes:

A) Vías pecuarias.

CÓDIGO VÍA PECUARIA	DENOMINACIÓN VÍA	ANCHURA LEGAL (m)	ANCHURA NECESARIA (m)	LONGITUD VÍA PECUARIA (m)	LUGAR ASOCIADO
04901006	Cordel de Baza	37.61	37.61	8.000	Si
04901007	Vereda de las Juntillas	20.89	20.89	13.000	Si
04901008	Vereda Rambla de Moratel	20.89	20.89	8.500	Si
04901009	Vereda de Piedras Blancas	20.89	20.89	4.500	Si

B) Abrevaderos

3. Abrevadero de la Balsa de los Pastores.
4. Abrevadero de la Balsa del Cortijo Real.
5. Abrevadero de Piedras Blancas.

SNU-ZEPL-5 Especial Protección del Patrimonio Histórico. Espacios sometidos a la siguiente legislación:

- Ley 14/2.007, de 26 de Noviembre de 2.007 , del Patrimonio Histórico de Andalucía, BOJA nº 248, de 19 de diciembre de 2.007. Modificaciones: DL 1/2.009 de 24 de febrero y DL 3/2009 de 22 de diciembre (BOJA nº 254, de 24 de diciembre de 2009).
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, BOE nº 155, de 29 de junio de 1985.
- REAL DECRETO 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. BOE nº 24, de 28 de enero de 1986. Modificaciones: Real Decreto 64/1994, de 21 de enero (BOE nº 52, de 2 de marzo de 1994) y por Real Decreto 162/2002, de 8 de febrero (BOE nº 35, de 9 de febrero de 2002).
- Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. BOJA nº 134, de 17 de julio de 2003.
- Decreto 106/1995, de 25 de abril, por el que se acuerda la formulación del Plan General de Bienes Culturales de Andalucía para el periodo 1996/1999. BOJA nº 76, de 26 de mayo de 1995.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía. BOJA nº 43, de 17 de marzo de 1995. Correcciones de errores: BOJA nº 60, de 20 de abril de 1995.
- Decreto 4/1993, de 26 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía. BOJA nº 18, de 18 de febrero de 1993. Modificaciones: Decreto 19/1995, de 7 de febrero (BOJA nº 43, de 17 de marzo de 1995).

Se han marcado los siguientes:

Bienes de interés inscritos en el C.G.P.H.A.

- Puente sobre la rambla de Escullar.

Bienes de Interés Cultural (B.I.C.).

- Piedra Escrita . (B.I.C. según resolución del BOE de 29/06/1985). Destacado por ser lugar de representaciones rupestres.
- Abrigo Rambla de la Majada de la Vacas I (B.I.C. según resolución de BOE de 29/06/1985). Destacado por ser lugar de representaciones rupestres.
- Abrigo Rambla de la Majada de la Vacas II (B.I.C. según resolución de BOE de 29/06/1985). Destacado por ser lugar de representaciones rupestres.
- Abrigo Rambla de la Majada de la Vacas III (B.I.C. según resolución de BOE de 29/06/1985). Destacado por ser lugar de representaciones rupestres.

Bienes de Interés recogidos en Inventarios de reconocimiento del Patrimonio Histórico que se encuentran dentro del SNU..

B. GRADO II

ARQUITECTURA DEL AGUA

- Balsa de Doña María
- Balsa de La Encantada
- Conducción de agua de La Encantada
- Conducción de agua de Liche

ARQUITECTURA FERROVIARIA

- Estación de Ferrocarril
- Puente del Ferrocarril

ARQUITECTURA FUNERARIA

- Cementerio de Escullar
- Cementerio de Doña María

OBRA CIVIL

- Plaza del Puente de Escullar
- Puente 1. Fuente Galindo
- Puente 2. Fuente Galindo
- Puente de Doña María / del río Nacimiento

EQUIPO REDACTOR:

	ARQUITECTOS FRANCISCO SALVADOR GRANADOS JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ		ABOGADA M ^a LUISA JIMÉNEZ BURKHARDT
---	--	---	--

ANEXO 2 RESUMEN EJECUTIVO

HOJA Nº

9

PATRIMONIO INDUSTRIAL

- Almazara de Los Requena
- Almazara de la Cuesta o de los Viciano
- Molino de Ocaña
- Molino del Salitre

ARQUITECTURA CORTIJOS

- Cortijo de Fuente Galindo
- Cortijo de Almagar
- Cortijo Birlaje
- Cortijo de los Ciruelillos
- Cortijo de los Frascos
- Cortijo de los Santos
- Cortijo de Piedras Blancas
- Cortijo del Gato I
- Cortijo del Gato II
- Cortijo del Pozo Moratel
- Cortijo del Relojero
- Cortijo del Salitre
- Cortijo de los Gorrinotes
- Cortijo Moratel
- Cortijo Real
- Cortijo de Santillana
- Cortijo de Buena Vista
- Conjunto Cortijo de la Viña

SNU-ZEPLE-6 Especial Protección Carreteras. Espacios sometidos a la siguiente legislación:

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- Ley 8/2001 de 12 de julio de carreteras de Andalucía (Boja nº 85 de 26 de julio de 2.001)

El Dominio Público de la Red Viaria, constituido por el terreno ocupado por las carreteras y sus elementos funcionales así como las franjas de terreno paralelas a las mismas de ancho variable en función de la categoría de la vía.

Se han marcada las autovías, las carreteras nacionales, autonómicas y provinciales.

SNU-ZEPLE-7 Especial Protección Legislación Específica de Montes Públicos. Espacios sometidos a la siguiente legislación:

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. BOE núm. 280. de 22 noviembre 2003

Se han marcado las delimitaciones de los Montes públicos aportados por la Consejería de medio ambiente de la junta de Andalucía.

Se han marcado los siguientes:

- AL-10126-JA. " Loma de en Medio y La Membranilla".
- AL-10129-JA. " Cerro de las Aguaderas y otros".
- AL-10065-JA. " El Prado.
- AL-10053-JA. " Cerrillo Alto II.

Dentro de estas referencias , se encuentran incluidos :

- " La Almagar".
- " Montenegro de las Tres Villas".

4.2.1.2.2.-SUELO NO URBANIZABLE POR ESPECIAL PROTECCION POR PLANIFICACION TERRITORIAL O URBANISTICA (SNU-ZEPPL).

Dentro de esta categoría se incluyen los espacios o zonas que por sus condiciones especiales de relevancia natural, paisajística o por estimar el plan que deben de destinarse a actividades necesarias para desarrollos especiales vinculadas con actividades que minimizan los impactos generados por el plan deben de excluirse del proceso urbanizador.

Dentro de esta clasificación se establecen distintas categorías en función del origen de sus protecciones, así como las determinaciones específicas de las mismas:

-SNU-ZEPPL-1 Especial Protección por Planificación Territorial ó Urbanística .Sierra Filabres.

Se trata del área del municipio contemplada en el Plan Especial de Protección del Medio Físico cómo Sierra de Filabres CS-6, que si bien no están sometidas a una legislación específica, se encuentra clasificada dentro del PEPMF de la provincia de Almería (Resolución 14/02/07, BOJA 50 de 12/03/07).

Se han marcado las áreas de Sierra Filabres que se encuentran dentro del T.M. de las Tres Villas

-SNU-ZEPPL-2 Especial Protección por Planificación Territorial ó Urbanística .Vega de Doña María-Ocaña.

Se trata del área del municipio contemplada en el Plan Especial de Protección del Medio Físico cómo Vega de Abla, Abrucena y Doña María-Ocaña. A6-5(310), que si bien no están sometidas a una legislación específica, se encuentra clasificada dentro del PEPMF de la provincia de Almería (Resolución 14/02/07, BOJA 50 de 12/03/07).

Se han marcado las áreas de la Vega que se encuentran dentro del T.M. de las Tres Villas

-SNU-ZEPPL-3 Especial Protección por Planificación Territorial ó Urbanística. Energía Renovable.

Se trata de áreas ó sectores del municipio, cuyas características naturales y de paisaje no son relevantes y que en aras de la sostenibilidad y minoración de impactos, el equipo redactor ha visto la oportunidad de preservarlas para su destino a parques eólicos, granjas solares ó otras energías alternativas que minimicen las demandas energéticas consecuencia de los desarrollos urbanísticos previstos. Se han incluido en este tipo de suelos los tres parques eólicos del Término municipal.

Se han marcado las áreas destinadas a parques eólicos autorizados que se encuentran dentro del T.M. de las Tres Villas

-SNU-ZEPPL-4 Especial Protección por Planificación Territorial ó Urbanística. Reforestación.

Se trata de áreas ó sectores del municipio, que si bien no están sometidas a una legislación específica, sus características de haber sido sometidas a un proceso de reforestación, a juicio del equipo redactor, hacen merecedor de preservarlas de desarrollos urbanísticos.

Se han marcado las áreas reforestadas y que no son Montes Públicos que se encuentran dentro del T.M. de las Tres Villas

-SNU-ZEPPL-5 Especial Protección por Planificación Territorial ó Urbanística. Interpretación Etnográfica.

Se trata de áreas ó sectores del municipio, que si bien no están sometidas a una legislación específica, sus características etnográficas por haber sido ocupadas en algún periodo de su historia por usos vinculados a procedimientos agrícolas son merecedoras, a juicio del equipo redactor, de ponerse en valor para que sirvan de incentivo para desarrollos turísticos ó científicos relacionados con su origen.

El presente plan delimita dos áreas ocupadas por eras históricas y un Olivar Centenario :

Las Eras de Dña. María
Las Eras de Escullar
Olivar Centenario de Ocaña

-SNU-ZEPPL-6 Especial Protección por Planificación Territorial ó Urbanística. Red de Alta Velocidad.

EQUIPO REDACTOR:



ARQUITECTOS
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ



ABOGADA
Mª LUISA JIMÉNEZ BURKHARDT

ANEXO 2 RESUMEN EJECUTIVO

HOJA Nº

10

Se trata de áreas ó sectores del municipio ,que si bien no están sometidas a una legislación específica , el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía las incorpora en el Sistema Intermodal de Transportes y Comunicaciones dentro del Sistema Ferroviario como Propuesta del trazado del Tren Red de Alta Velocidad de Andalucía .

En principio el presente plan hace una previsión que delimita dos franjas de 50 mts. a ambos lados de la vía de tren existente. No obstante los estudios informativos y los proyectos del Tren de Alta Velocidad podrán modificar el trazado para adaptarlo al resultado de los estudios que determinen el trazado óptimo.

SNU-ZEPPL-7 Especial Protección por Planificación Territorial ó Urbanística. Interés Arqueológico.

Tendrán la consideración de Zonas de Protección arqueológica en suelo no urbanizable los siguientes ámbitos:

- Los Yacimientos de interés arqueológico y aquellos que tengan un especial interés para los estudios de las condiciones geológicas, geomorfológicos y paleontológicos de la zona.
- Los suelos en los que se hayan detectado indicios que hagan suponer la existencia de Yacimientos de interés arqueológico o científico.

Además de los referidos, la Delegación de Cultura nos ha definido una serie de áreas donde se encuentran restos que son:

- Yacimientos Boca de Escullar
- Yacimientos Cerro de Las Veredas
- Yacimientos Cerro de Los Barrios
- Yacimientos El Salarillo
- Yacimientos Cerro Vico
- Yacimientos Los Milanés del Sur
- Yacimientos Tacita de Plata

4.2.1.2.3.-CLASIFICACION DE SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL (SNU-CN)

Dentro de esta categoría se incluyen los espacios o zonas con potencial agrícola ó ganadero y que atendiendo a las características del municipio se han considerado necesario preservar sus condiciones de carácter rural,

Dentro de esta clasificación se establecen distintas categorías en función del carácter natural, así como las determinaciones específicas de las mismas:

SNU-CNR REGADIO
SNU-CNS SECANO

4.2.1.2.4.-CLASIFICACION DE SUELO NO URBANIZABLE DE HABITAT RURAL DISEMINADO (SNU-HRD)

Los habitats rural diseminados se encuentran regulados por el D 2/2012 y de acuerdo con lo expresado en el Decreto referido se definen como aquellos asentamientos que cumplen con lo siguiente:

- 1) Constituir asentamientos sin estructura urbana definida, y desvinculados de los núcleos de población existentes, siempre que constituyan áreas territoriales homogéneas.
- 2) Estar formados mayoritariamente en su origen por edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural.
- 3)) Existir una relación funcional entre las edificaciones que puedan precisar ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos.

Se han marcado los siguientes:

HRD	SUPERFICIE (M2)	PROTECCION
Santillana	10.315,58	Grado II
Las Eras de Trujillo	5.294,89	Espacio P
El Molino del Salitre	4.589,50	Grado II
Fuente Galindo	5.233,11	Grado II
Cort. Los Santos	5.682,46	Grado II
La Estación 1	7.861,36	Grado II
La Estación 2	6.749,39	
La Estación 3	6.685,00	
Cort. Real	3.650,23	Grado II
Cort. Pozo Moratel	5.099,54	Grado II
Cort. Del Gato I	11.880,21	Grado II
Cort. Del Gato II	5.538,21	Grado II
Cort. Los Requeñas	13.513,03	Grado II
Piedras Blancas	14.797,08	Grado II
Cort. Buenavista	2.669,39	Grado II
Cort. Los Dionisios	2.492,21	
Cor. La Viña	2.428,41	Grado II
Haza de Riego	31.072,05	
Cort. El Birlaje	44.504,14	
Cort.de la Almagará	3.823,08	
Cort.Moratel	4.056,74	
Cort. Virginia	14.999,50	
Cort. Los Ciruelillos	10.361,68	Grado II
Cort. El Relojero	1.968,62	Grado II
Cort. Los Frascos	5.619,85	Grado II
Cort. Boca de Escullar	813,85	
Cort. De Oro	819,59	
Cort. De Fernando	1.025,80	
Cort. Montilla	4.685,06	
Cort. De Basilisa/Gorriñetes	3.744,80	Grado II
Cort. Alejo	1.996,94	
243.971,30		

4.2.1.2.5.-CLASIFICACION DE SUELO NO URBANIZABLE DE SISTEMAS GENERALES (SNU-SG)

Se incluyen dentro de esta categoría los sistemas generales que por sus especiales características deban de ir emplazados en el suelo no urbanizable. Distinguimos los siguientes:

- 1.-Sistema General de Transportes. SNU-SG-T
 - Carreteras.
 - Ferrocarriles.
2. Sistema General de Transporte de Energía.SNU-SG-E
 - Líneas eléctricas.
 - Gaseoducto.
3. Sistema General de Espacios Libres:
4. Sistema General de Infraestructuras Urbanas SNU-SG-INF:
 - Estación depuradora de aguas residuales.
 - Residuos Sólidos Urbanos.

EQUIPO REDACTOR:



ARQUITECTOS
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ



ABOGADA
M^a LUISA JIMÉNEZ BURKHARDT

ANEXO 2 RESUMEN EJECUTIVO

HOJA N^o

11

4.2.1.2.6.-RESUMEN DE CLASIFICACION DE SUELO NO URBANIZABLE SUELO NO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE			
ESPECIAL PROTECCION		SUP.(Has)	
LEG.ESPECIFICA	ZEPLE-01 P.N. SIERRA NEVADA	2.536,41	
	ZEPLE-02 RECURSOS MINEROS	14,64	INCLUIDOS EN OTRAS CATEGORIAS DE SNU
	ZEPLE-03 CAUCES	65,38	
	ZEPLE-04 VIAS PECUARIAS	150,21	INCLUIDOS EN OTRAS CATEGORIAS DE SNU
	ZEPLE-05 BIC	67,18	INCLUIDOS EN OTRAS CATEGORIAS DE SNU
	ZEPLE-06 CARRETERAS	0,00	INCLUIDOS EN OTRAS CATEGORIAS DE SNU
		NACIONAL	
		AUTONOMICAS	
		PROVINCIAL	
	ZEPLE-07 MONTES PUBLICOS	24,01	INCLUIDOS EN OTRAS CATEGORIAS DE SNU
		1.904,62	INCLUIDOS EN OTRAS CATEGORIAS DE SNU
PLN.TERR.URBN.	ZEPPL-01 SIERRA FILABRES	3.228,44	
	ZEPPL-02 VALLE DMARIA-OCAÑA	221,78	
	ZEPPL-03 ENERGIAS RENOVABLES	1.146,60	INCLUIDOS EN OTRAS CATEGORIAS DE SNU
	ZEPPL-04 REFORESTACION	39,55	
	ZEPPL-05 INTERPRETACION ETNOGRAFICA	4,44	
	ZEPPL-06 ARQUEOLOGIA	15,64	INCLUIDOS EN OTRAS CATEGORIAS DE SNU
	ZEPPL-AV RED ALTA VELOCIDAD	62,92	
TOTAL SNU ESPECIAL PROTECCION		9.507,65	
DE CARÁCTER NATURAL			
	C.N.-REGADIO	131,40	
	C.N.-SECANO	2.195,96	
TOTAL SNU DE CARÁCTER NATURAL		2.327,36	
HABITAT RURAL DISEMINADO		24,39	
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE		8.510,67	

4.2.1.3.-CLASIFICACION DE SUELO URBANIZABLE.

1. Comprende los terrenos que pueden ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y así previstos por este Plan General, por no tener la condición de Suelo Urbano o No Urbanizable, conforme a lo establecido en el artículo 10 de la LS-6/98.

2. Debido a la pequeña entidad de las poblaciones y consecuentemente a los pequeños crecimientos que se prevén El Plan el Suelo Urbanizable en las siguientes categorías:

- Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.
- Suelo Urbanizable Sectorizado (SUES), lo integran los suelos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles de acuerdo con los criterios fijados en este Plan General, y precisa de un Plan Parcial para su desarrollo.
- Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUENS.), integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo, siendo necesario para su transformación en suelo sectorizado u ordenado de un Plan de Sectorización. Su descripción y resto de determinaciones vienen expresados en el art. 2.2.2.3. del capítulo I de Normas Generales del Documento 3

4.2.1.3.1.-SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO. (SUES-O)

El presente Plan General no contempla esta categoría de suelo. No obstante, desde la aprobación de su ordenación detallada, el Suelo Urbanizable Sectorizado pasará a tener la consideración de Suelo

Urbanizable Ordenado, definido como aquél que establece directamente la ordenación detallada o pormenorizada que legitima directamente la actividad de ejecución

4.2.1.3.2.-SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. (SUES)

El presente PGOU delimita las siguientes áreas de suelo urbanizable sectorizado:

AREA DE REPARTO	USO	SUP.(m2)
AR-SUES-I-1	INDUSTRIAL	65.783,00
AR-SUES-I-2	INDUSTRIAL	65.505,00

4.2.1.3.3.-SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUE-NS)

Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Este suelo se ha clasificado teniendo en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

El presente PGOU contempla las siguientes áreas de suelo urbanizable no sectorizado.:

-AREA SUE-NS-01

Descripción: Situada en el límite noroeste del núcleo de Dña María con acceso desde la antigua carretera nacional.

Superficie aproximada: 23.566,00 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en la zona del casco urbano de Dña María antes referida, debiendo continuar el vial del suelo urbano consolidado. Las zonas verdes de dispondrán en continuidad con las del casco urbano para completar el bulevar de Dña María, es decir en sentido longitudinal a la carretera.

El uso dominante será el residencial, con un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 80% destinado a vivienda unifamiliar, preferentemente Aislada y pareada. Usos incompatibles el uso industrial

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) serán idénticos a los indicados en el Área de reparto AR-3VIL-01.

-AREA SUE-NS-02

Descripción: Situada al este de los Soleres colindante al núcleo de los Soleres. Tiene acceso directo desde el núcleo de los Soleres.

Superficie aproximada: 8.948,00 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en el núcleo de Los Soleres.

El uso dominante será el residencial, con un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 70% destinado a vivienda unifamiliar, preferentemente Aislada y pareada. Usos incompatibles el uso industrial

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) serán idénticos a los indicados en el Área de reparto AR-3VIL-01.

-AREA SUE-NS-03

Descripción: Situada entre la zona Sur de Los Gregorios. Tiene acceso directo desde la calle principal de Los Gregorios.

Superficie aproximada: 6.538,00 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en el núcleo urbano de los Gregorios.

El uso dominante será el residencial, con un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 70% destinado a vivienda unifamiliar, preferentemente Aislada y pareada. Usos incompatibles el uso industrial

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) serán idénticos a los indicados en el Área de reparto AR-3VIL-01.

EQUIPO REDACTOR:



ARQUITECTOS
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ



ABOGADA
M^a LUISA JIMÉNEZ BURKHARDT

ANEXO 2 RESUMEN EJECUTIVO

HOJA N^o

12

-AREA SUE-NS-04

Descripción: Situada en el sureste de Escullar. Tiene acceso directo desde el núcleo de Escullar.

Superficie aproximada: 4.766,00 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada entre el núcleo de Escullar.

El uso dominante será el residencial, con un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 70% destinado a vivienda unifamiliar, preferentemente Aislada y pareada. Usos incompatibles el uso industrial

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) serán idénticos a los indicados en el Área de reparto AR-3VIL-03.

Desde la aprobación de su ordenación detallada, el Suelo Urbanizable Sectorizado pasará a tener la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado, definido como aquél que establece directamente la ordenación detallada o pormenorizada que legitima directamente la actividad de ejecución

RESUMEN DE LOS SUELOS URBANIZABLES NO SECTORIZADOS

AREA	USO	SUP.(m2)	NUCLEO
SUE-NS-01	RESIDENCIAL	23.566,00	DÑA MARIA
SUE-NS-02	RESIDENCIAL	8.948,00	LOS SOLERES
SUE-NS-03	RESIDENCIAL	6.538,00	LOS GREGORIOS
SUE-NS-04	RESIDENCIAL	4.766,00	ESCULLAR
		43.818,00	

4.2.2.- LAS RESERVAS DE LOS TERRENOS PARA SU DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Las diferentes legislaciones aprobadas por la Junta de Andalucía en relación con la obligatoriedad de incluir viviendas sometidas a algún régimen de protección regula lo siguiente:

La LOUA en su artículo 10.1.A.b (modificado por la L2/2012 establece:

En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio.

Si, del estudio de las necesidades presentes y futuras de la población, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo arroja una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo inferior al porcentaje de reserva establecido en el párrafo anterior, la diferencia hasta alcanzar éste deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal que, al menos, limite su precio máximo en venta o alquiler y establezca los requisitos que han de cumplir los destinatarios de las mismas, en el marco de lo establecido en la legislación reguladora del derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dicho régimen de protección municipal deberá que-dar establecido en el citado Plan municipal.

En el supuesto de ausencia de Plan Municipal de Vivienda y Suelo, o de falta de previsión en el mismo del régimen de protección municipal referido en el párrafo anterior, la reserva de vivienda protegida, a la que hace referencia este apartado, será como mínimo del treinta por ciento, destinándose íntegramente a viviendas protegidas acogidas al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

En ningún caso computará como reserva de vivienda protegida la edificabilidad asignada a alojamientos transitorios de promoción pública que se implanten en suelo de equipamiento público.

El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan General preverá su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad. Excepcionalmente, en el caso de revisiones parciales o modificaciones, en lugar de dicha

compensación en el resto del municipio, la innovación correspondiente podrá contemplar justificadamente un incremento de la cesión de terrenos hasta un máximo del veinte por ciento en cumplimiento del deber contemplado en el artículo 51.1.C).e) de esta Ley, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. En los sectores de suelo urbanizable esta excepción, y el correlativo incremento del porcentaje de cesión, sólo se podrá llevar a efecto si se justifica, en el conjunto del Plan General de Ordenación Urbanística, que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, los instrumentos de planeamiento general podrán establecer parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas.

Así mismo la Ley 1/2006 establece lo siguiente:

En cada área o sector con usos residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectáreas y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de dichas áreas o sectores, asegurando la distribución equilibrada de estos tipos de viviendas en el conjunto de la ciudad.

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

Actualmente el municipio de las Tres Villas no dispone de Plan municipal de vivienda por lo que se ha optado por establecer una reserva obligatoria en todas las áreas de suelo urbano no consolidado la obligatoriedad de reservar el 30 % de la edificabilidad residencial a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

El presente Plan General establece la siguiente estimación de viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial.

APROVECHAMIENTO DE VPO

NUCLEO	AREA DE REPARTO	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL(M2)	EDIFICABILIDAD VPO(M2)	VIVIENDAS P.O. (UD)
DÑA MARIA	AR-3VIL 01	12.610,86	3.783,26	30
OCAÑA	AR-3VIL 02	3.299,72	989,92	8
ESCULLAR	AR-3VIL 03	3.702,19	1.110,66	10
TOTAL		19.612,77	5.883,83	48

4.2.3.- SISTEMAS GENERALES

La LOUA en su artículo 10.1.A.c (modificado por la L2/2012 establece:

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:

c.1) Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante o por cada 40 metros cuadrados de techo destinado a uso residencial. Reglamentariamente se podrá determinar el estándar mínimo según las características del municipio.

EQUIPO REDACTOR:

ARQUITECTOS
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ

ABOGADA
M^a LUISA JIMÉNEZ BURKHARDT

ANEXO 2 RESUMEN EJECUTIVO**HOJA N°**

13

4.2.3.1.-SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS

El presente Plan General clasifica como Sistemas Generales los siguientes:

DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION SUELO	OBTENCION ADSCRITO	SUPERFICIE (M2)
SG-ELP-01	BULEVAR DÑA MARIA 1	DÑA MARIA	ELP	PRIVADA	SUNC	AR-3VIL-01	2.563,00
SG-ELP-02	BULEVAR DÑA MARIA 2	DÑA MARIA	ELP	PRIVADA	SUNC	AR-3VIL-01	677,00
SG-ELP-03	PARQUE DEL CEMENTERIO	OCAÑA	ELP	PRIVADA	SUNC	AR-3VIL-02	1.995,00
SG-ELP-04	PARQUE DEL CEMENTERIO	ESCULLAR	ELP	PRIVADA	SUNC	AR-3VIL-03	1.346,00
TOTAL							6.581,00

DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION SUELO	OBTENCION ASCRITO	SUPERFICIE (M2)
SG-EQ-01	CEMENTERIO DÑA MARIA	DÑA MARIA	EQ	PUBLICA	SNU	NP	2.437,00
SG-EQ-02	CEMENTERIO OCAÑA	OCAÑA	EQ	PUBLICA	SUC	NP	1.120,00
SG-EQ-03	CEMENTERIO ESCULLAR	ESCULLAR	EQ	PUBLICA	SNU	NP	1.536,00
SG-EQ-04	ESTACION ITV	DÑA MARIA	EQ	PRIVADA	SUES	AR-SUESI-2	6.852,00
TOTAL							11.945,00

DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION SUELO	OBTENCION ADSCRITO	SUPERFICIE (M2)
SG-IF-01	EDAR DÑA MARIA	DÑA MARIA	IF	PUBLICA	SNU	NP	3.514,00
SG-IF-02	EDAR ESCULLAR	ESCULLAR	IF	PUBLICA	SNU	NP	3.940,00
SG-IF-3b	DEPOSITO OCAÑA	OCAÑA	IF	PRIVADA	SNU	AR-3VIL-01	1.345,00
SG-IF-04	ACCESO A ESCULLAR	ESCULLAR	IF	PRIVADA	SNU	EXPROPIACION	14.425,00
SG-IF-05	ACCESO ITV	SAL AUTOVIA	IF	PRIVADA	SUES	AR-SUESI-1	3.944,00
SG-IF-06	ACCESO ITV	SAL AUTOVIA	IF	PRIVADA	SUES	AR-SUESI-2	14.183,00
TOTAL							41.351,00

A fin de obtener el ratio de Sistemas Generales por habitante se ha calculado los siguientes:

1.- HABITANTES DE SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS

TOTAL	656
-------	-----

2.- HABITANTES DE SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

TOTAL	394
-------	-----

Habitantes previstos 1+2.....	1.050 habitantes
Ratio SG-ELP/habitantes	6,26 m2/hab.
Ratio SG-EQ/habitantes	11,37 m2/hab.
Ratio SG-IF/habitantes	39,38 m2/hab.

A fin de comprobar el ratio de sistemas generales por 40 m2 de uso residencial se ha calculado los siguientes

1.- M2 de techo residencial previsto : 19.612,77 m2

Ratio SG-ELP/40 m2 res	13,42 m2/40 m2 res.
Ratio SG-EQ/40 m2 res	24,36 m2/40m2 res.
Ratio SG-IF/40 m2 res	84,33 m2/40 m2 res.

4.2.4.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES PARA LAS DISTINTAS ZONAS DEL SUELO URBANO Y PARA LOS SECTORES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO.

El artículo 10.1.A.d LOUA exige que se establezcan los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente.

Para el suelo urbano consolidado se ha realizado una delimitación de zonas a efectos de cumplimentar la exigencia de determinar uso, edificabilidad y densidades globales. Las zonas no se refieren al ámbito concreto de cada ordenanza sino a ámbitos más generales en los que se han agrupado ordenanzas similares

que configuran un modelo urbano coherente formal y funcionalmente, a la vez que reconocible físicamente. Todo ello se ha hecho en consideración a los siguientes criterios:

- Uso Global: En los núcleos urbanos solo es posible distinguir entre el uso global residencial e industrial, conforme a los usos pormenorizados establecidos en las Normas.
- Agregación de zonas de ordenanzas de un mismo uso global. La diferenciación de las zonas se realiza por diferencias sustanciales en los clásicos parámetros de la edificación: las condiciones de posición, tipológicas, de aprovechamiento y estéticas. Esto es así por la dificultad que entraña la distinción por modelos urbanos diferentes en núcleos urbanos cuya consolidación urbana es en su mayoría muy reciente.

Conforme a la aplicación de los criterios señalados se han delimitado las siguientes zonas en cada uno de los núcleos urbanos del municipio:

4.2.4.1.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Para la estimación del techo de las diferentes zonas se ha calculado la superficie de parcelas lucrativas correspondientes a cada ordenanza aplicándoles la edificabilidad asignada por las mismas, obteniéndose la superficie total construable en cada zona. Para la estimación del número de viviendas se ha aplicado un módulo de 110 m²/vivienda para las tipologías plurifamiliares reservando un % para terciario compatible. En las zonas unifamiliares se ha aplicado el criterio de la parcela mínima por vivienda. Con los datos obtenidos se ha redondeado aproximando. Para el suelo urbano consolidado hemos obtenido los siguientes:

NUCLEOS DE POBLACION	ZONA	USO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD M2T/M2S	DENSIDAD VIV/Ha
Dña María	1	RESIDENCIAL	CASCO HIST.	11.936,00	1,00	Alta
Dña María	2	RESIDENCIAL	ENSANCHE	24.419,00	1,15	Alta
TOTAL				36.355,00		
Ocaña	1	RESIDENCIAL	CASCO HIST.	26.608,00	1,00	Alta
Ocaña	2	RESIDENCIAL	ENSANCHE	25.711,00	1,05	Alta
TOTAL				52.319,00		
Escullar	1	RESIDENCIAL	CASCO HIST.	26.460,00	1,00	Alta
Escullar	2	RESIDENCIAL	ENSANCHE	44.464,00	1,05	Alta
TOTAL				70.924,00		
Los Soleres	1	RESIDENCIAL	CASCO HIST.	5.216,00	0,30	Media
Los Soleres	2	RESIDENCIAL	ENSANCHE	14.330,00	0,30	Media
TOTAL				19.546,00		
Los Gregorios	1	RESIDENCIAL	CASCO HIST.	2.900,00	0,30	Media
Los Gregorios	2	RESIDENCIAL	ENSANCHE	8.744,00	0,30	Media
TOTAL				11.644,00		
Los Lazaros /Laos	1	RESIDENCIAL	CASCO HIST.	19.988,00	0,30	Media
Los Lazaros /Laos	2	RESIDENCIAL	ENSANCHE	26.323,00	0,30	Media
TOTAL				46.311,00		
La Mosca	1	RESIDENCIAL	CASCO HIST.	5.747,00	0,30	Media
La Mosca	2	RESIDENCIAL	ENSANCHE	6.469,00	0,30	Media
TOTAL				12.216,00		

EQUIPO REDACTOR:

	ARQUITECTOS FRANCISCO SALVADOR GRANADOS JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ		ABOGADA M ^a LUISA JIMÉNEZ BURKHARDT
---	---	---	---

ANEXO 2 RESUMEN EJECUTIVO

HOJA N°

4.2.4.2.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

*En Suelo Urbano No Consolidado en
Unidad de Ejecución:

AREA DE REPARTO	USO	SUPERFICIE SIN S.G.	SUPERFICIE CON S.G.	EDIFICABILIDAD M2Techo	EDIFICABILIDAD M2T/M2S	DENSIDAD VIV/Ha
AR-3VIL- 01	RESIDENCIAL	59.790,00	64.375,00	18.015,51	0,2799	Media/Baja
AR-3VIL- 02	RESIDENCIAL	16.310,00	18.305,00	4.713,89	0,2575	Media/Baja
AR-3VIL- 03	RESIDENCIAL	18.092,00	19.438,00	5.288,85	0,2721	Media/Baja

94.192,00	102.118,00	28.018,25
-----------	------------	-----------

*En Suelo Urbano No Consolidado sin
Unidad de Ejecución:

NUCLEOS DE POBLACION	ZONA	USO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD M2T/M2S	DENSIDAD VIV/Ha
Dña María	2	RESIDENCIAL	ENSANCHE	9.555,00	1,15	Alta
Ocaña	2	RESIDENCIAL	ENSANCHE	8.845,00	1,05	Alta
Escullar	2	RESIDENCIAL	ENSANCHE	10.589,00	1,05	Alta
Los Lazaros /Laos	2	RESIDENCIAL	ENSANCHE	18.357,00	0,30	Media/Baja
TOTAL				47.346,00		

4.2.4.3.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

* En Suelo Urbanizable sectorizado:

AREA DE REPARTO	USO	SUPERFICIE SIN S.G.	SUPERFICIE CON S.G.	EDIFICABILIDAD M2Techo	EDIFICABILIDAD M2T/M2S	DENSIDAD VIV/Ha
AR-SUESI-01	INDUSTRIAL	65.783,00	69.727,00	33.150,33	0,4754	0,00
AR-SUESI-02	INDUSTRIAL	65.510,00	86.545,00	40.028,70	0,4625	0,00
		131.293,00	156.272,00	73.179,03		

4.2.5.- LAS CONDICIONES PARA PROCEDER A LA SECTORIZACIÓN PARA EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

El Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUE.-NS) está integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo, siendo necesario para su transformación en suelo sectorizado u ordenado de un Plan de Sectorización.

El presente PGOU contempla las siguientes áreas de este tipo de suelos:

-AREA SUE-NS-01

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-3VIL-01 que corresponde al núcleo de Dña María.

Usos Incompatibles: Industrial

-AREA SUE-NS-02

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del AR-3VIL-01.

Usos Incompatibles: Industrial

-AREA SUE-NS-03

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del AR-3VIL-01.

Usos Incompatibles: Industrial

-AREA SUE-NS-04

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del AR-3VIL-03.

Usos Incompatibles: Industrial

4.2.6.- DELIMITACIÓN Y APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS ÁREAS DE REPARTO DE LOS SUELOS URBANIZABLES.

El artículo 10.1.A. f LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones estructurales.

El presente PGOU establece las siguientes:

AREA DE REPARTO	USO	SUP.(m2)	A.M.(U.A./M2)
AR-SUESI-01	IND	65.783,00	0,4754
AR-SUESI-02	IND	65.510,00	0,4625
		131.293,00	

4.2.7.- ÁMBITOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU SINGULAR VALOR ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO O CULTURAL.

Según el artículo 10.1.A. g. LOUA, los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, formaran parte de la ordenación estructural.

Sobre este particular, se consideran elementos de especial protección de carácter estructural, los Bienes de Interés Cultural que son los siguientes:

Bienes de interés inscritos en el C.G.P.H.A.

- Puente sobre la rambla de Escullar.

Bienes de Interés Cultural (B.I.C.).

- Piedra Escrita . (B.I.C. según resolución del BOE de 29/06/1985). Destacado por ser lugar de representaciones rupestres.
- Abrigo Rambla de la Majada de la Vacas I (B.I.C. según resolución de BOE de 29/06/1985). Destacado por ser lugar de representaciones rupestres.
- Abrigo Rambla de la Majada de la Vacas II (B.I.C. según resolución de BOE de 29/06/1985). Destacado por ser lugar de representaciones rupestres.
- Abrigo Rambla de la Majada de la Vacas III (B.I.C. según resolución de BOE de 29/06/1985). Destacado por ser lugar de representaciones rupestres.

En el suelo no urbanizable, los elementos de especial protección ya han sido identificados en su categoría correspondiente, por lo que quedan de este modo integrados en la ordenación estructural del PGOU

4.2.8.- NORMATIVA DE LAS CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Según el artículo 10.1.A. h. LOUA, La Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más

EQUIPO REDACTOR:

GS ARQUITECTOS
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ

M.L. Jiménez ABOGADA
M^a LUISA JIMÉNEZ BURKHARDT

ANEXO 2 RESUMEN EJECUTIVO

HOJA N^o

15

relevantes; la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, a los que se refiere el artículo 46.1 g) de la LOUA, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos formaran parte de la ordenación estructural.

En este sentido el PGOU señala en el capítulo 5 del documento de Normas Urbanísticas y Ordenanzas :

- La normativa general y particular de aplicación de las categorías de suelo no urbanizable de Especial Protección (SNU-ZEPL y SNU-ZEPPL).
- La normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
- Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

En cuanto a los elementos y espacios de valor histórico, natural ó paisajístico se contemplan en el Catálogo de Bienes y Áreas Protegidas de este PGOU.

4.2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

Así mismo el art. 10 de la LOUA establece que

Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen asimismo la ordenación pormenorizada mediante las siguientes determinaciones:

A) Preceptivas:

- a) En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

El conjunto de los planos de Alineaciones, Ordenación y Usos y el Documento 3 de Normativa constituyen documentos suficientes para el establecimiento de la ordenación detallada de los suelos urbanos de todos los núcleos propuestos.

- b) En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos y edificabilidades globales para cada área y la delimitación de las áreas homogéneas a las que se refiere el artículo 45.2.B).c), con la identificación de las parcelas a las que el planeamiento les atribuya un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente y aquellas otras en las que se materialice el cumplimiento del deber de las personas titulares de esta categoría de suelo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 55.3. Asimismo, se delimitarán las áreas de reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios.

El conjunto de planos de Clasificación y Gestión así como el Documento 3 de Normativa y las fichas de desarrollo de las Unidades de Ejecución de las distintas áreas de reparto constituyen documentos suficientes para el desarrollo del suelo urbano no consolidado.

- c) En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores.

El conjunto de planos de Clasificación y Gestión así como el Documento 3 de Normativa y las fichas de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable sectorizado de las distintas áreas de reparto constituyen documentos suficientes para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado.

- d) La normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural según lo establecido en este artículo, y al suelo urbanizable no sectorizado.

El conjunto de planos de Ordenación referidos al T.M. así como el Documento 3 de Normativa constituyen documentos suficientes para el establecimiento de la ordenación urbanística del suelo no urbanizable y del suelo urbanizable no sectorizado.

- e) Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.

El conjunto de planos de Ordenación, el Documento 3 de Normativa y el Documento 4. Catálogo de Bienes y Espacio Protegidos constituyen documentos suficientes para el establecimiento de las condiciones de desarrollo y protección de los elementos con un determinado valor que no tienen carácter estructural.

- f) Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación regulada en este apartado.

El conjunto de Documento 3 de normativa y las fichas reguladoras de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable constituyen documentación suficiente para el establecimiento de la programación, gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

- g) Definición de la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano, expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona.

Dentro del Documento 1 de Memoria General y Documento 2 de Normativa se encuentra regulado este apartado.

B) Potestativo:

- a) Para las distintas zonas del suelo urbano, las áreas de reforma interior y los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, la determinación de la densidad, expresada en viviendas por hectárea.

Dentro del Documento 1 de Memoria General y Documento 2 de Normativa se encuentra regulado este apartado.

- b) Las determinaciones previstas en el apartado A).a) anterior, respecto de todo o parte del suelo urbano no consolidado y respecto de sectores del suelo urbanizable, para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluidos los plazos de ejecución de las correspondientes áreas y sectores.

La ordenación pormenorizada de Unidades de Ejecución de suelos urbanos no consolidados y sectores de suelo no urbanizable es potestativa, por lo que será el planeamiento de desarrollo el que establezca dicho ordenación. El PGOU se limita a establecer los parámetros necesarios de desarrollo.

4.3 PREVISIONES DE PROGRAMACION Y GESTION.

Los Planes Generales de Ordenación Urbanística contienen las previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural, los criterios y circunstancias cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan, así como, de manera expresa, la valoración, justificación y coherencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

4.3.1.- VIGENCIA DEL PLAN GENERAL.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística entra en vigor una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva así como el contenido del articulado de sus normas en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano autonómico competente previo depósito en el correspondiente registro (Artículos 31, 40 y 41 LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012), y ello conlleva la sustitución del precedente planeamiento de aplicación.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística tiene vigencia indefinida, ello sin perjuicio de la posibilidad de su suspensión o efectos de la entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación de ámbito subregional en los términos que previene el artículo 35 de la LOUA, así como de eventuales modificaciones del mismo.

4.3.2. EFECTOS DEL PLAN GENERAL.

La aprobación del Plan General supone la producción inmediata de los siguientes efectos según previene el artículo 34 de la LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012:

1. La aprobación de los instrumentos de planeamiento, o en su caso la resolución que ponga fin al procedimiento, producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos:

- a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que les sea de aplicación
- b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de planeamiento de que se trate.

A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquella, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen. Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de

EQUIPO REDACTOR:



ARQUITECTOS
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ



ABOGADA
M^a LUISA JIMÉNEZ BURKHARDT

ANEXO 2 RESUMEN EJECUTIVO

HOJA N^o

16

su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento.

Para las instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado, reglamentariamente podrá regularse un régimen asimilable al de fuera de ordenación, estableciendo los casos en los que sea posible la concesión de autorizaciones urbanísticas necesarias para las obras de reparación y conservación que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas las reservas de dispensación

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa

e) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.

f) El derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido.

2. Para la efectiva incorporación al proceso urbanístico de actuaciones irregulares será necesario, junto a la aprobación del instrumento de planeamiento que contenga determinaciones que supongan dicha incorporación, el cumplimiento de los deberes y las cargas que dicho instrumento de planeamiento contenga, en la forma y plazos que éste establezca.

4.3.3.- MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL.

1. Se considera como modificación del Plan General de Ordenación Urbanística aquella alteración de la ordenación establecida que no constituya supuesto de revisión conforme a lo establecido en la legislación urbanística y en estas Normas, y, en general, las que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan o la coherencia de sus previsiones por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la ordenación estructural.

2. No tendrán la consideración de modificaciones a efectos del presente Plan:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General de Ordenación Urbanística reservan al planeamiento de desarrollo, según lo previsto en estas normas y, según establece con carácter general en el artículo 36.1 de la LOUA, remitiendo a Planes Parciales de Ordenación y Planes Especiales respecto de la ordenación pormenorizada potestativa, así como las que el propio Plan General permite efectuar mediante Estudio de Detalle.

b) Los Planes de Sectorización, que pueden innovar y complementar la ordenación establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística (Artículo 12 LOUA)

c) La delimitación de unidades de ejecución y fijación de los sistemas de actuación y/o sus modificaciones

d) La delimitación de unidades de ejecución comprensivas de terrenos que pertenecientes a suelo urbano no consolidado y urbanizable exijan una gestión común de la actividad de ejecución para la adecuada resolución que pueda plantearse en el borde de dichos suelos (Artículo 105.4 LOUA)

e) La reordenación de los usos de las unidades de ejecución, si se conservan o aumentan los espacios libres y la nueva ordenación lleva consigo una mejora de la calidad de dichos espacios, debiendo formularse en tal caso el oportuno Estudio de Detalle.

f) La modificación y/o concreción de usos pormenorizados, compatibles con el uso global, en los términos que previenen estas Normas.

g) Los acuerdos puntuales de interpretación de este Plan General de Ordenación Urbanística y la aprobación de Ordenanzas Especiales, para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del Plan, previstas o no en estas Normas.

h) La corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad con la legislación aplicable.

3. Las modificaciones puntuales del planeamiento pueden tener lugar en cualquier momento y deben justificar expresamente la necesidad de la alteración y concretamente las mejoras que supongan las soluciones propuestas, debiendo en cualquier caso cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y objetivos previstos en la LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012 y en este Plan.

4. En cualquier innovación del planeamiento, salvo las excepciones apuntadas en el apartado 2 de esta norma, se observarán iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y

publicación teniendo idénticos efectos en los términos que previene la LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012, siendo destacable reseñar:

a) Que es competencia del Ayuntamiento la aprobación de las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística salvo aquéllas que afecten a la ordenación estructural, en cuyo caso la competencia corresponde al órgano autonómico.

b) Que las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

c) Que en el supuesto contemplado en el artículo 36.3 de la LOUA, la Consejería competente puede obligar al Ayuntamiento para que proceda a la correspondiente innovación del planeamiento (por la entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que hagan necesaria su adaptación)

4.3.4.- REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

Tendrá lugar la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística cuando se altere sustancialmente la ordenación estructural prevista en el mismo, pudiendo ser dicha revisión parcial según lo establecido en el artículo 37.2 LOUA.

Se podrá considerar la oportunidad de proceder a su revisión, en caso de concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando se incumpla la programación y gestión de la ordenación estructural establecida.

b) Cuando se den circunstancias que no hubieran sido tenidas en cuenta y que alteren las previsiones en cuanto a población, recursos, empleo y vivienda que se establecen en el Plan, obligando a modificar los criterios generales de la ordenación.

c) Cuando concurren circunstancias no previstas que impliquen la modificación de los criterios determinantes de la estructura general, modificaciones en la clasificación del suelo que suponga un aumento de más del 20% en suelo residencial, 30% en suelo turístico, 50% en industrial o 40% en terciario; así como por agotamiento de su capacidad, entendiéndose por ésta cuando el suelo disponible se haya agotado al 80% para cada uno de los usos del suelo urbanizable.

d) La promulgación y entrada en vigor de una Ley Autonómica o Estatal así como la aprobación de planeamiento de ámbito supramunicipal, que vinculando las determinaciones del planeamiento general municipal así lo disponga o haga necesario.

4.3.5.- PREVISIÓN DE PLAZOS.

El presente PGOU contiene entre sus documentos la Programación (programa de actuación) con la previsión de los plazos de la ejecución del planeamiento en función de la necesidad de los suelos a transformar, la clase de suelo y los instrumentos de ordenación.

El incumplimiento de plazos puede dar lugar al cambio del sistema de actuación o sustitución por gestión indirecta en cada una de las fases de la programación, en los términos previstos en la LOUA.

4.4 COHERENCIA DEL PLAN CON LEGISLACION SECTORIAL

El PGOU se ha confeccionado teniendo en cuenta la realidad física del territorio y la legislación sectorial existente en materia de

ORDENACION DEL TERRITORIO AUTONOMICA.

URBANISTICA AUTONOMICA Y ESTATAL.

PROTECCION DEL PATRIMONIO AUTONOMICA Y ESTATAL.

MEDIO AMBIENTE AUTONOMICA Y ESTATAL.

SALUBRIDAD AUTONOMICA Y ESTATAL.

Se han solicitado los informes sectoriales vinculantes y no vinculantes y se han tenido en cuenta los expresado en los citados informes. En los Anexos del plan se adjuntan los informes recibidos al efecto con el documento de Aprobación Inicial que ha sido corregido por el documento de Aprobación Provisional.

a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

A continuación se adjuntan planos de los tres núcleos con DSU aprobada donde se ha marcado las áreas en las que la ordenación proyectada altera la vigente.

EQUIPO REDACTOR:



ARQUITECTOS
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ



ABOGADA
M^a LUISA JIMÉNEZ BURKHARDT

ANEXO 2 RESUMEN EJECUTIVO

HOJA N^o

17

En relación con el resto del T.M. todo el ámbito restante resulta alterado ya que el Plan General contempla una nueva regulación del Suelo no urbanizable.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.

En principio no existe ningún ámbito donde se suspenda la ordenación vigente ó algún procedimiento de ejecución, ya que el P.G.O.U. ha tratado de recoger la ordenación vigente y las actuaciones de ejecución. No obstante existe dentro del Documento 3 de Normativa un capítulo especial de medidas transitorias de aplicación.

En Las Tres Villas Abril de 2.012

Los Arquitectos.

EQUIPO REDACTOR:



ARQUITECTOS
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ

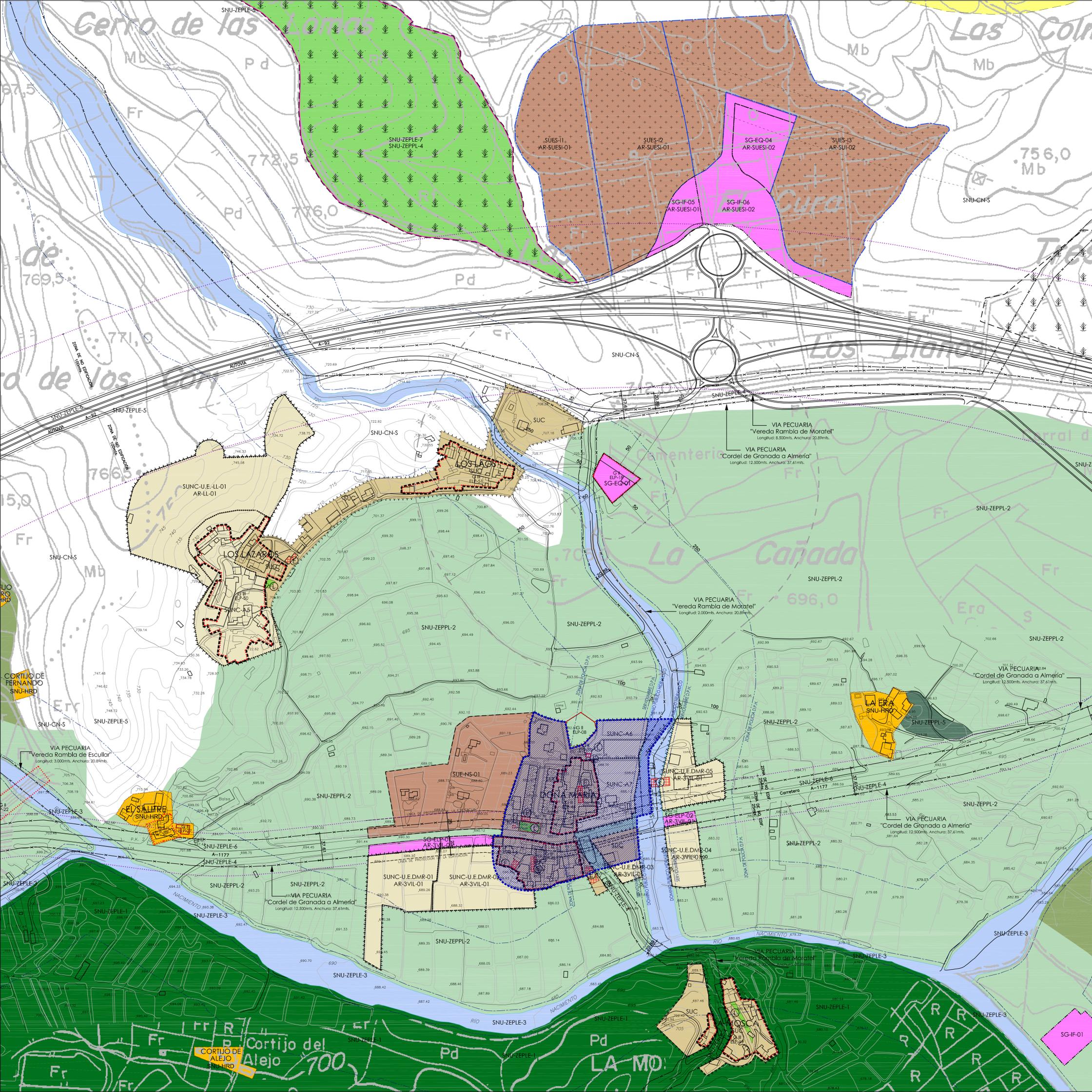


ABOGADA
M^a LUISA JIMÉNEZ BURKHARDT

ANEXO 2 RESUMEN EJECUTIVO

HOJA N^o

18



RESIDENCIAL

- SUELO URBANO (SU)
 - SUC SUELO URBANO CONSOLIDADO
 - SUNC SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE (SUE)
 - SUE-NS-R SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO RESIDENCIAL

INDUSTRIAL

- SUELO URBANIZABLE (SUE)
 - SUE-S-1 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL
- SUELO NO URBANIZABLE (SNU)

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA (SNU-ZEPL)

- SNU-ZEPL-1 P. NATURAL DE SIERRA NEVADA
- SNU-ZEPL-2 RECURSOS MINEROS
- SNU-ZEPL-3 CAUCES
- SNU-ZEPL-4 VÍAS PECUARIAS
- SNU-ZEPL-5 PATRIMONIO HISTÓRICO
- SNU-ZEPL-6 CARRETERAS
- SNU-ZEPL-7 MONTE PÚBLICO

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (SNU-ZEPPL)

- SNU-ZEPPL-1 SIERRA FLABRES
- SNU-ZEPPL-2 VEGA DOÑA MARÍA-OCAÑA
- SNU-ZEPPL-3 ENERGÍA RENOVABLE
- SNU-ZEPPL-4 REFORESTACIÓN
- SNU-ZEPPL-5 INTERPRET. ETNOGRÁFICA
- SNU-ZEPPL-6 ARQUEOLÓGICO
- SNU-ZEPPL-IV RED DE ALTA VELOCIDAD

SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL (SNU-CN)

- SNU-CN-R RECADIO
- SNU-CN-S SECANO

SUELO NO URBANIZABLE, HABITAT RURAL DISEMINADO (SNU-HRD)

- SNU-HRD SUELO NO URBANIZABLE DISEM.

DOTACIONES ESTRUCTURALES

- SISTEMAS GENERALES**
- SG-EQ SISTEMAS GENERALES EQUIPAMIENTOS
 - SG-IF SISTEMAS GENERALES INFRAESTRUCTURAS
 - SG-ELP SISTEMAS GENERALES ESPACIOS LIBRES

- DOTACIONES LOCALES**
- EQ EQUIPAMIENTO PÚBLICO
 - ELP ESPACIOS LIBRES

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

- DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL
- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO (SU)
- DELIMITACIÓN DEL S.U. NO CONSOLIDADO (SUNC)
- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE (SUE)
- DELIMITACIÓN DE S.U. CON APROBACIÓN DEFINITIVA DE 30/03/2000
- ELEMENTOS PORTECIDOS GRADO I, GRADO II Y GRADO III
- DELIMITACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO
- ÁREA DE PROTECCIÓN DEL CEMENTERIO
- ZONA DE NO EDIFICACIÓN LEY 8/01 CARRETERAS DE ANDALUCÍA
- DELIMITADAS POR DOS FRANJAS DE TERRENO MEDIDAS DESDE LAS ARISTAS EXTERIORES DE LA CALZADA
 - AUTONIA 100mts.
 - VÍAS CONVENCIONALES RED AUTONÓMICA 50mts.
 - RESTO DE CARRETERAS 25mts

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

- TIPO DE ACTUACIÓN
- SUNC-UE 00 - NÚMERO DE ORDEN
- CLASIF. DEL SUELO

ANEXO 2

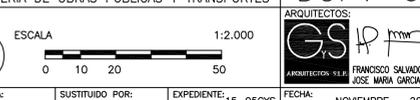
DOCUMENTO APROBACIÓN PROVISIONAL

P.G.O.U. DE LAS TRES VILLAS

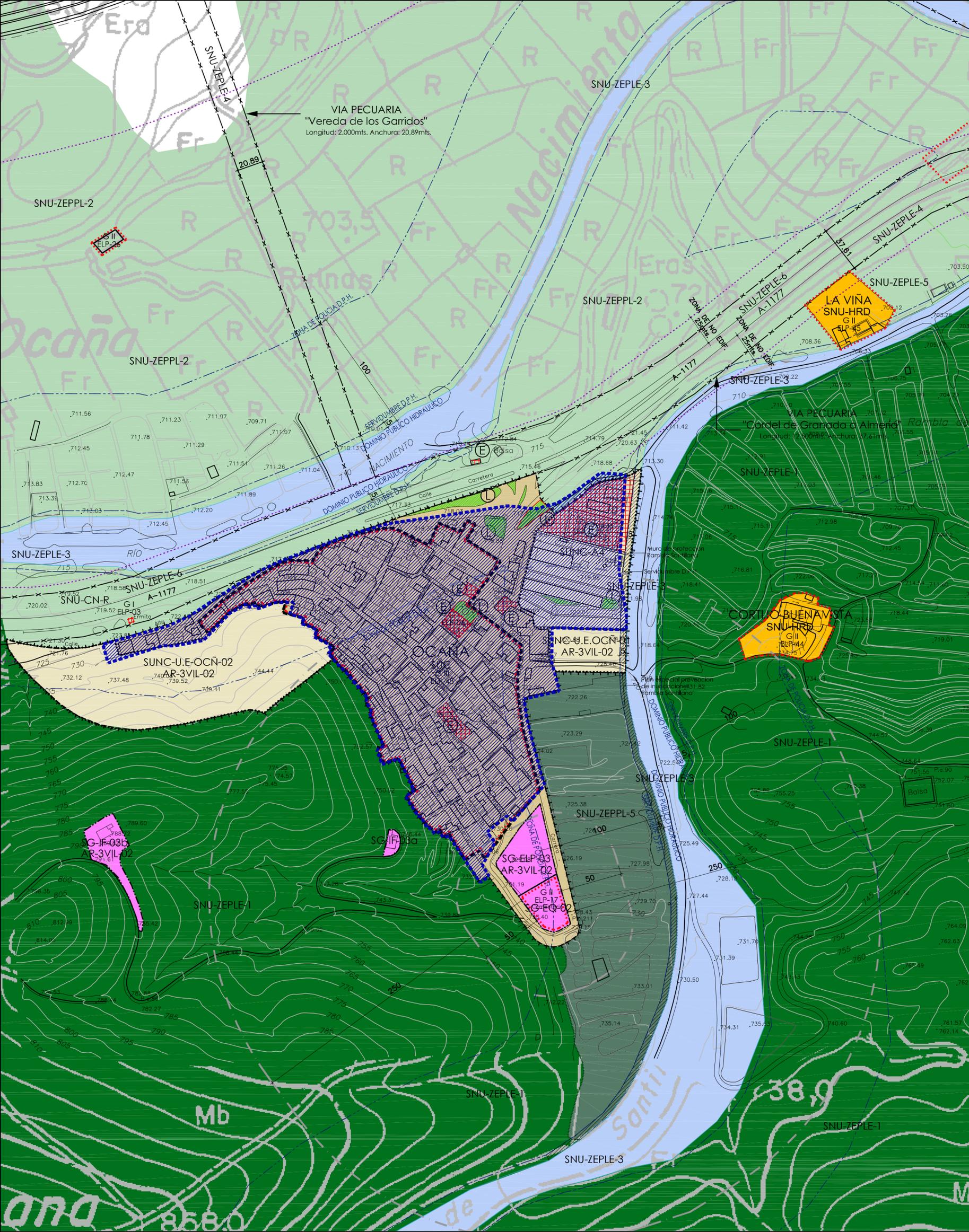
TÍTULO PLANO: NÚCLEO DE DOÑA MARÍA DELIMITACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA Y LA VIGENTE

AYUNTAMIENTO DE LAS TRES VILLAS, JUNTA DE ANDALUCÍA, CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

PLANO Nº: DOPV-01
 ARQUITECTOS: FRANCISCO SALVADOR GRANADOS, JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ
 FECHA: NOVIEMBRE - 2011



SUSTITUYE A: SUSTITUIDO POR: EXPEDIENTE: 15-05GYS FECHA: NOVIEMBRE - 2011



CLASIFICACION DEL SUELO Y USOS GLOBALES

- RESIDENCIAL**
- SUELO URBANO (SU)
 - SUC SUELO URBANO CONSOLIDADO
 - SUNC SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 - SUELO URBANIZABLE (SUE)
 - SUE-NS-R SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL**
- SUELO URBANIZABLE (SUE)
 - SUE-S-I SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL
- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA (SNU-ZEPLE)**
- SNU-ZEPLE-1 P. NATURAL DE SIERRA NEVADA
 - SNU-ZEPLE-2 RECURSOS MINEROS
 - SNU-ZEPLE-3 CAUCES
 - SNU-ZEPLE-4 VIAS PECUARIAS
 - SNU-ZEPLE-5 PATRIMONIO HISTORICO
 - SNU-ZEPLE-6 CARRETERAS
 - SNU-ZEPLE-7 MONTE PUBLICO
- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (SNU-ZEPPL)**
- SNU-ZEPPL-1 SIERRA FILABRES
 - SNU-ZEPPL-2 VEGA DOÑA MARIA-OCAÑA
 - SNU-ZEPPL-3 ENERGIA RENOVABLE
 - SNU-ZEPPL-4 REFORESTACION
 - SNU-ZEPPL-5 INTERPRET. ETNOGRAFICA
 - SNU-ZEPPL-6 ARQUEOLOGICO
 - SNU-ZEPPL-AV RED DE ALTA VELOCIDAD
- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL (SNU-CN)**
- SNU-CN-R REGADIO
 - SNU-CN-S SECANO
- SUELO NO URBANIZABLE, HABITAT RURAL DISEMINADO (SNU-HRD)**
- SNU-HRD SUELO NO URBANIZABLE DISEM.

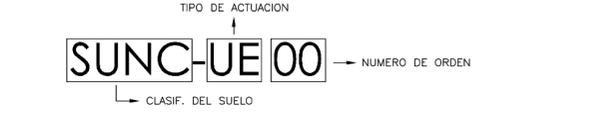
DOTACIONES ESTRUCTURALES

- SISTEMAS GENERALES**
- SG-EQ SISTEMAS GENERALES EQUIPAMIENTOS
 - SG-IF SISTEMAS GENERALES INFRAESTRUCTURAS
 - SG-ELP SISTEMAS GENERALES ESPACIOS LIBRES
- DOTACIONES LOCALES**
- ⊕ EQUIPAMIENTO PUBLICO
 - ⊙ ESPACIOS LIBRES

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

- +— LIMITE DEL TERMINO MUNICIPAL
- ++++ DELIMITACION DEL SUELO URBANO (SU)
- LIMITE DEL S.U. NO CONSOLIDADO (SUNC)
- LIMITE DEL SUELO URBANIZABLE (SUE)
- ▨ DELIMITACION DE S.U. CON APROBACION DEFINITIVA DE 30/03/2000
- ⊕ ELEMENOS PROTEGIDOS GRADO I, GRADO II Y GRADO III
- DELIMITACION DEL CASCO HISTORICO
- - - AREA DE PROTECCION DEL CEMENTERIO
- ZONA DE NO EDIFICACION LEY 8/01 CARRETERAS DE ANDALUCIA
- DELIMITADAS POR DOS FRANJAS DE TERRENO MEDIDAS DESDE LAS ARISTAS EXTERIORES DE LA CALZADA
 - AUTOVIA 100mts.
 - VIAS CONVENCIONALES RED AUTONOMICA 50mts.
 - RESTO DE CARRETERAS 25mts

IDENTIFICACION DE LA ACTUACION



ANEXO 2

DOCUMENTO APROBACION PROVISIONAL

P.G.O.U. DE LAS TRES VILLAS

TITULO PLANO: NUCLEO DE OCAÑA
DELIMITACION DE LA ORDENACION PROYECTADA Y LA VIGENTE

AYUNTAMIENTO DE LAS TRES VILLAS, JUNTA DE ANDALUCIA, CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

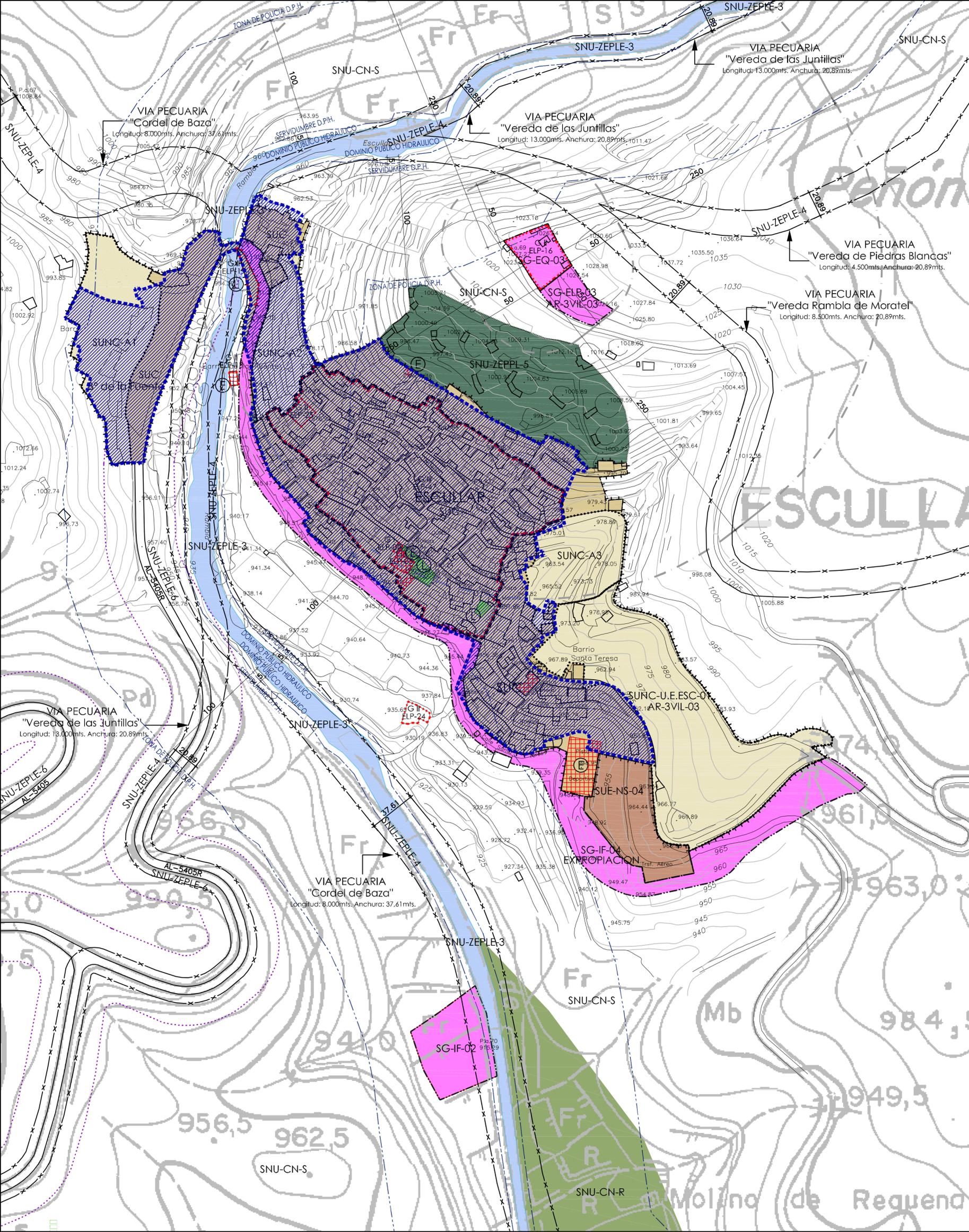
PLANO Nº: DOPV-02

ARQUITECTOS: FRANCISCO SALVADOR GRANADOS, JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

ESCALA: 1:2.000

0 10 20 50

SUSTITUYE A: SUSTITUIDO POR: EXPEDIENTE: 15-05GYS FECHA: NOVIEMBRE - 2011



CLASIFICACION DEL SUELO Y USOS GLOBALES

- RESIDENCIAL**
- SUELO URBANO (SU)
 - SUC SUELO URBANO CONSOLIDADO
 - SUNC SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 - SUELO URBANIZABLE (SUE)
 - SUE-NS-R SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL**
- SUELO URBANIZABLE (SUE)
 - SUE-S-I SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL
- SUELO NO URBANIZABLE (SNU)**
- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA (SNU-ZEPLE)**
- SNU-ZEPLE-1 P. NATURAL DE SIERRA NEVADA
 - SNU-ZEPLE-2 RECURSOS MINEROS
 - SNU-ZEPLE-3 CAUCES
 - SNU-ZEPLE-4 VIAS PECUARIAS
 - SNU-ZEPLE-5 PATRIMONIO HISTORICO
 - SNU-ZEPLE-6 CARRETERAS
 - SNU-ZEPLE-7 MONTE PUBLICO
- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (SNU-ZEPPL)**
- SNU-ZEPPL-1 SIERRA FILABRES
 - SNU-ZEPPL-2 VEGA DOÑA MARIA-OCAÑA
 - SNU-ZEPPL-3 ENERGIA RENOVABLE
 - SNU-ZEPPL-4 REFORESTACION
 - SNU-ZEPPL-5 INTERPRET. ETNOGRAFICA
 - SNU-ZEPPL-6 ARQUEOLOGICO
 - SNU-ZEPPL-AV RED DE ALTA VELOCIDAD
- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL (SNU-CN)**
- SNU-CN-R REGADIO
 - SNU-CN-S SECANO
- SUELO NO URBANIZABLE, HABITAT RURAL DISEMINADO (SNU-HRD)**
- SNU-HRD SUELO NO URBANIZABLE DISEM.

DOTACIONES ESTRUCTURALES

- SISTEMAS GENERALES**
- SG-EQ SISTEMAS GENERALES EQUIPAMIENTOS
 - SG-IF SISTEMAS GENERALES INFRAESTRUCTURAS
 - SG-ELP SISTEMAS GENERALES ESPACIOS LIBRES
- DOTACIONES LOCALES**
- Equipamiento Público (E)
 - Espacios Libres (L)

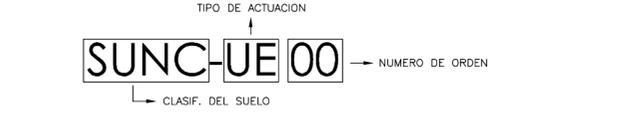
DOTACIONES LOCALES

- Equipamiento Público (E)
- Espacios Libres (L)

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

- LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO (SU)
- LÍMITE DEL S.U. NO CONSOLIDADO (SUNC)
- LÍMITE DEL SUELO URBANIZABLE (SUE)
- DELIMITACIÓN DE S.U. CON APROBACIÓN DEFINITIVA DE 30/03/2000
- ELEMENTOS PROTEGIDOS GRADO I, GRADO II Y GRADO III
- DELIMITACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO
- ÁREA DE PROTECCIÓN DEL CEMENTERIO
- ZONA DE NO EDIFICACIÓN LEY 8/01 CARRETERAS DE ANDALUCÍA DELIMITADAS POR DOS FRANJAS DE TERRENO MEDIDAS DESDE LAS ARISTAS EXTERIORES DE LA CALZADA
 - AUTOVIA 100mts.
 - VIAS CONVENCIONALES RED AUTONÓMICA 50mts.
 - RESTO DE CARRETERAS 25mts

IDENTIFICACION DE LA ACTUACION



ANEXO 2
DOCUMENTO APROBACIÓN PROVISIONAL

P.G.O.U. DE LAS TRES VILLAS

TÍTULO PLANO: NUCLEO DE ESCULLAR
DELIMITACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA Y LA VIGENTE

AYUNTAMIENTO DE LAS TRES VILLAS, JUNTA DE ANDALUCÍA, CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

PLANO Nº: **DOPV-03**

ARQUITECTOS: FRANCISCO SALVADOR GRANADOS, JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

ESCALA: 1:2.000

0 10 20 50

SUSTITUYE A: SUSTITUIDO POR: EXPEDIENTE: 15-05GY5 FECHA: NOVIEMBRE - 2011