

P.G.O.U: ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE
LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CANJÁYAR
(ALMERÍA)
(TEXTO DEFINITIVO)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CANJÁYAR
(ALMERÍA)

P.G.O.U: ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CANJÁYAR (ALMERÍA)

INDICE

MEMORIA

1.- CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

- 1.1.- Concepto de Adaptación Parcial
- 1.2.- Contenido y alcance de la adaptación parcial

2.- INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

- 2.1.- Descripción del Planeamiento Urbanístico del Municipio
 - 2.1.1.- Suelo Urbano
 - 2.1.2.- Suelo Urbanizable
 - 2.1.3.- Suelo No Urbanizable
 - 2.1.4.- Patrimonio Protegido

2.2.- Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico

2.3.- Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial

3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN

3.1.- Consideraciones Generales

3.2.- Clasificación y categorías del suelo

- 3.2.1.- Suelo Urbano
- 3.2.2.- Suelo Urbanizable
- 3.2.3.- Suelo No Urbanizable

3.3.- Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida

3.4.- Sistemas Generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público

3.5.- Usos, densidades y edificabilidades globales

- 3.5.1. Suelo Urbano Consolidado
- 3.5.2. Suelo Urbano No Consolidado
- 3.5.3. Suelo Urbanizable

3.6.- Coeficientes de Uso y Tipología

3.6.- Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio

3.7.- Ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección

3.8.- Previsiones generales de programación y gestión

3.9.- Correcciones de Ordenanzas en Suelo No Urbanizable

ANEXO A LA MEMORIA Y CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

PLANOS

-Planos de Información de la ordenación actual de las NN.SS

- Plano de Situación
- Plano de Información del territorio (1:10.000)
- Plano de clasificación de suelo (1:10.000)
- Planos de ordenación pormenorizada en S.U (1:1.000)

-Planos de planeamiento adaptado

- Plano de Clasificación de Suelo (1:10.000)
- Plano de Sistemas Generales y Elementos Protegidos (1:2.000)
- Planos de Usos, Densidades y Edificabilidades (1:2.000)
- Planos de Clasificación y Categorías de Suelo Urbano (1:2.000)

MEMORIA

P.G.O.U: ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CANJÁYAR (ALMERÍA)

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

1.1.- Concepto de Adaptación Parcial

El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Canjáyar (Almería) a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 de 17 de diciembre y sus posteriores modificaciones (LOUA). Se inscribe en el marco de las previsiones de la disposición transitoria 2ª.2 de la LOUA y en su regulación específica, que para las adaptaciones parciales se encuentra en los Art.1º a 6º del Decreto 11/08 de 22 de enero "Por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas".

De acuerdo con la disposición transitoria 2ª de la LOUA, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan el conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural, tal y como indica el Art.10.1 de dicha Ley.

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión celebrada el día 30 de marzo de 2.000. Como consecuencia de esta resolución fue elaborado un Texto Refundido que recibió la aprobación del mismo órgano autonómico en sesión celebrada el día 23 de noviembre de 2.006. El Texto Refundido de la normativa urbanística fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería de fecha 27 de diciembre de 2.006.

Desde la Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias se indica que no se han producido modificaciones puntuales de las mismas.

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento de adaptación parcial, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados siguientes de esta Memoria.

1.2.- Contenido y alcance de la adaptación parcial

La adaptación parcial del instrumento de planeamiento general vigente contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la

Ley 7/02 de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

El documento de adaptación parcial establece, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

1.- Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA, y según los criterios recogidos en el Art.4º del Decreto 11/08 de 22 de enero.

2.- Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el Art.10.1.A.b de la Ley 7/02 de 17 de diciembre y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005 de 11 de noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo. A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del Planeamiento General vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el Art.17 de la Ley 7/02 de 17 de diciembre.

La reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2.007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/05 de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial.

3.- Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público. Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

- a) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el Art.10.1.A).c).c).1 de la Ley 7/02 de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.
- b) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el

uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en este punto 3º, en el documento de adaptación se habrá de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

4.-Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo 2º anterior.

5.-Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/02 de 17 de diciembre.

6.- Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

7.- Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

Para los municipios con relevancia territorial, regulados en el Decreto 150/2003 de 10 de junio "Por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Ley 7/02 de 17 de diciembre", tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:

1.- Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.

2.- Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

La adaptación parcial no podrá:

- a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el Art.4.1 del Decreto 11/2008.
- b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables
- c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en el párrafo segundo del Art.4.3 del Decreto 11/2008.
- d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.
- e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos
- f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

2.- INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

La información necesaria para dar cumplimiento a la motivación de las determinaciones que integran la adaptación parcial del planeamiento vigente alcanza inexcusablemente a tres ámbitos que servirán de punto de partida:

Primero. El instrumento de planeamiento general (en este caso Normas Subsidiarias) y sus modificaciones.

Segundo. Los distintos instrumentos de planeamiento de desarrollo que se hayan materializado, o se encuentren en trámite, en cumplimiento de las determinaciones del planeamiento general.

Tercero. Los instrumentos, deslindes, planes o proyectos realizados por Órganos sectoriales y que afectando al suelo no urbanizable, deban ser integradas, por imperativo legal, en el planeamiento urbanístico (Art.3.2.c y 4.3 del Decreto 11/2008).

2.1.- Descripción del Planeamiento Urbanístico del Municipio

El planeamiento vigente en el municipio está integrado por unas Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal, así como sus correspondientes modificaciones e innovaciones acaecidas desde el momento de su aprobación definitiva.

En el caso de Canjáyar, las Normas Subsidiarias fueron Aprobadas Definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería en sesión celebrada el día 30 de marzo de 2.000.

Como consecuencia de la resolución aprobatoria, se elaboró un Texto Refundido que recibió la aprobación del mismo órgano autonómico en sesión celebrada el día 23 de noviembre de 2.006.

No se han producido aprobaciones de modificaciones puntuales de las Normas subsidiarias desde su entrada en vigor.

El Texto Refundido de la Normativa Urbanística fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería con fecha 27 de diciembre de 2.006.

En lo relativo a la clasificación de suelo para el Término Municipal prevista en las Normas Subsidiarias, se establece exclusivamente la correspondiente al Suelo No Urbanizable y al suelo urbano, este último en los núcleos de Canjáyar y de Alcora. No existe suelo urbanizable en ninguna de sus categorías.

2.1.1.- Suelo Urbano

Las Normas Subsidiarias se clasifican como suelo urbano los siguientes núcleos de población:

- Canjáyar
- Alcora

2.1.1.1.- Canjáyar

Dentro del núcleo de Canjáyar coexisten las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado, estando esta última categoría materializada mediante la delimitación de unidades de ejecución.

Las Normas Subsidiarias definen en el núcleo de Canjáyar la zona consolidada como la correspondiente al Centro Histórico, indicando que se trata de una zona relativamente compacta y homogénea en la edificación, bien dotada de servicios.

Se complementa el núcleo consolidado con una serie de Unidades de Ejecución en suelo no consolidado, que básicamente rodean al núcleo y ocupan algunos huecos en la trama. Las NN.SS contemplan para todas las Unidades de Ejecución, salvo para el caso del suelo industrial, la ordenación pormenorizada, no estableciendo por lo tanto como preceptiva la redacción de planeamiento de desarrollo, salvo en el caso del suelo industrial y se establece la posibilidad de desarrollarlas mediante Proyecto de Reparcelación y de Urbanización.

Las superficies clasificadas como suelo urbano en cada categoría son las siguientes:

TIPO DE SUELO	SUPERFIC. Has.
Urbano consolidado	20,96
Unidades de ejecución	8,09
Total suelo urbano	29,05

Las Unidades de Ejecución contempladas en las Normas Subsidiarias son las siguientes:

U.E. Nº	SUPER F. (M2.)	EDIFIC. (M2/M2)	DENSID. (VIV./Ha)	Nº VIV.	SUP. COST(M2)	ALTURA EDIF. (M)	ORD.	E.LIBR. (M)	EQUIP. (M)	FIGURA PLANEAM.
CAN-01	17.790	0,65	55	98	11.563,5	2P (7,50)	SU-3	1.730	1.530	P.URBANIZ
CAN-02	2.300	0,75	63	14	1.725	2P (7,50)	SU-3	145	0	P.URBANIZ
CAN-05	2.800	0,70	62	17	1.970	2P (7,50)	SU-3	600	0	P.URBANIZ
CAN-06	4.200	0,71	60	25	2.980	2P (7,50)	SU-3	0	430	P.URBANIZ
CAN-07	9.100	0,75	60	55	6.825	2P (7,50)	SU-3	1.125	0	P.URBANIZ
CAN-08	18.350	0,50	-	-	9.175	1P (7,50)	IND.	1.200	600	P.E.R.I.
CAN-09	5.900	0,71	60	35	4.190	2P (7,50)	SU-3	0	0	P.URBANIZ
CAN-10	15.750	0,38	32	50	5.985	2P (7,50)	SU-3	7.700	0	P.URBANIZ
CAN-11	4.800	0,70	62	30	3.360	2P (7,50)	SU-3	0	0	P.URBANI.

Cada una de las Unidades de Ejecución anteriores tiene establecidas sus condiciones de desarrollo mediante fichas reguladoras individualizadas.

Cabe indicar que las Unidades de ejecución UE-CAN-03 y UE-CAN-04 fueron suprimidas en el Texto Refundido al haberse visto afectadas por la ejecución de la variante de carretera del núcleo.

El sistema de ejecución elegido para todas ellas es el de Compensación.

Durante el periodo de vigencia del planeamiento urbanístico general, se ha producido un escaso grado de ejecución de las diferentes unidades de ejecución, ya que solamente constan las siguientes aprobaciones:

UNIDAD DE EJECUCION	P.REPARCELACION	P.URBANIZACION
UE-CAN-02	A.DEFINITIVA (BOP 08/10/08)	---
UE-CAN-05	A.DEFINITIVA (BOP 21/05/07)	A.DEFINITIVA (BOP 21/05/07)

2.1.1.2.- Alcora

Las Normas Subsidiarias indican que a pesar de la debilidad de los servicios públicos existentes, los mismos son suficientes para atender a la igualmente débil densidad edificatoria prevista, con lo que se contempla íntegramente como suelo urbano consolidado. La superficie afecta es la siguiente:

TIPO DE SUELO	SUPERFIC. Has.
Urbano consolidado	4,93

2.1.2.- Suelo Urbanizable

Las Normas Subsidiarias municipales no contemplan suelos urbanizables en el Término municipal, resolviendo los crecimientos, tal y como se ha indicado, mediante suelo urbano no consolidado.

2.1.3.- Suelo No Urbanizable

La estructura territorial del término municipal de Canjáyar queda perfectamente definida en dos grandes unidades que son las que configuran el espacio físico del territorio:

-Al Norte, el macizo de Sierra Nevada, protegido en las cotas más altas por la figura del Parque Nacional de Sierra Nevada y hasta el cauce del río Andarax por el Parque Natural. De hecho, el núcleo principal de Canjáyar se encuentra situado como un enclave en el interior del Parque Natural.

-Al Sur, la Sierra de Gádor, en este caso protegida por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Almería (PEPMF) (C.S nº11) y por el Lugar de Interés Comunitario ES6110008 SIERRAS DE GADOR Y ENIX, cuyo ámbito

en el término municipal coincide con el del CS (11) abarcando además la zona del Llano de Bocharalla.

En base a las protecciones sectoriales de estas dos grandes zonas, tal y como se indicará posteriormente, y como indica el Art.46.1.b de la Ley 7/02 de 17 de diciembre, estaríamos ante suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

A estos dos grandes “bloques” de suelo no urbanizable se le deberá añadir un tercero, situado al Sur del cauce del río Andarax, también protegido por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Almería, bajo la denominación de AG (11) “Parrales de Ohanes-Canjáyar”. En este caso en base al Art.46.1.c) de la LOUA las zonas caracterizadas como AG-11 deberían ser clasificadas como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística, al ser el Plan Especial de Protección del Medio Físico un instrumento urbanístico y no medioambiental.

Una vez hechas las consideraciones anteriores, se va a describir la categorización que las Normas Subsidiarias actuales hacen del suelo no urbanizable:

- a) **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su Interés Ambiental y Paisajístico (SNU-ZEP1).** Se incluyen los terrenos correspondientes al Parque Natural y Parque Nacional, LIC ES6140004 “Sierra Nevada” y zonas protegidas por el PEPMF de la Sierra de Gádor (CS-11), LIC ES6110008 “Sierras de Gádor y Enix”.
- b) **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su Interés Agrícola (SNU-ZEP-2).** Corresponde a los terrenos situados entre el espacio CS-11 y el río Andarax. Dentro de esta zona se engloban zonas con distinta consideración, tales como la parte del LIC ES6110008 que excede la protección CS-11 (Llano de Bocharalla), el espacio protegido por el PEPMF AG-11 y zonas sin ninguna protección sectorial en el entorno del barrio de Alcora.
- c) **Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Cauces (SNU-ZEP-3).** Ocupa del cauce del río Andarax y sus afluentes principales
- d) **Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Protección de Carreteras Municipales, Camino, y Vías Pecuarias (SNU-ZEP-4).** Las Normas Subsidiarias identifican las principales carreteras que discurren por el municipio, además de las cuatro vías pecuarias que lo recorren junto con sus elementos complementarios. Las vías pecuarias que discurren por el término municipal son las siguientes:

1.- Cordel de Cacín

- 2.- Vereda de Ohanes
- 3.- Vereda de Rágol
- 4.- Vereda de Alboloduy

Los elementos complementarios son los abrevaderos, el Puente del Aguadero y la Balsa del Carretero.

e) Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Yacimientos Arqueológicos (SNU-ZEP-5). Se recogen los diez yacimientos arqueológicos inventariados, junto con la delimitación de los mismos. Los yacimientos son los siguientes:

- Y-1: Castillejo
- Y-2: Cueva Nieves
- Y-3: Cuevas de Carchata
- Y-4: Cerrillo de las Ramblas
- Y-5: Cerro de Saltadero
- Y-6: Tajo de la Alberca
- Y-7: Tajo de Nieves
- Y-8: Loma del Cortijo Berjón
- Y-9: Alcora
- Y-10: Bocharalla

f) Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Monte Público

Se recogen los terrenos indicados por la Consejería de Medio Ambiente como pertenecientes al Monte Público AL-50003-CCAY Nº15.

Para cada una de las categorías de suelo no urbanizable las Normas Subsidiarias establecen los usos permitidos, autorizables y prohibidos, regulándose las condiciones de edificación y las medidas para evitar la formación de núcleos de población.

2.1.4.- Patrimonio Protegido

El documento de las NN.SS de Canjáyar contempla los siguientes elementos de patrimonio protegidos:

Nº	Tipo de Protección	Denominación del Bien
1	Bien de Interés Cultural	Escudo del linaje Sánchez de Roba o Sánchez de Úbeda en C/ Vicario, Barrio Alto, Canjáyar.
2	Bien de Interés Cultural	Inscripción de Mármol situada en el Frontón de la Fuente Larga. 1885.
3	Catalogación General (Patrimonio Etnológico)	Fábrica de Alcora. La delimitación queda definida por el conjunto de edificios que componían la fundición, incluido hornos, almacenes y ermita. Alcora.

4	Patrimonio Etnológico	Ermita de San Blas. Canjáyar.
5	Patrimonio Etnológico	Santuario de San Antonio Abad. Canjáyar.
6	Patrimonio Etnológico	Juzgado Comarcal. Canjáyar.
7	Patrimonio Etnológico	Casas Cueva. Canjáyar.
8	Bien de Interés Cultural	Castillo "El Castillejo"

Para cualquier actuación a llevar a cabo en los citados elementos patrimoniales inscritos en el CGPHA o en sus entornos de protección, será vinculante el informe de la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía.

2.2.- Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico

Durante el periodo de vigencia del planeamiento urbanístico general, se ha producido un escaso grado de ejecución de las diferentes unidades de ejecución, ya que solamente constan las siguientes aprobaciones:

UNIDAD DE EJECUCION	P.REPARCELACION	P.URBANIZACION
UE-CAN-02	A.DEFINITIVA (BOP 08/10/08)	---
UE-CAN-05	A.DEFINITIVA (BOP 21/05/07)	A.DEFINITIVA (BOP 21/05/07)

Cabe indicar que como ya se ha reflejado en el presente documento, que, salvo en el caso del suelo industrial, donde es preceptiva la redacción de planeamiento de desarrollo (PERI), para el resto de Unidades de Ejecución las propias NN.SS ya contemplan la ordenación pormenorizada suficiente para llevar a cabo la gestión.

El resto del desarrollo de las NN.SS básicamente se ha realizado mediante la ejecución de actuaciones asistemáticas en suelo urbano consolidado (licencias de edificación).

2.3.- Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial

Durante el periodo de vigencia del planeamiento urbanístico (Aprobación Definitiva), han sobrevenido los siguientes proyectos o instrumentos de planificación sectorial que afectan al municipio de Canjáyar:

-Por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, con fecha 7 de julio de 1986, se aprobó definitivamente el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Almería, el Texto Refundido del mismo se aprobó definitivamente el 25 de Abril de 1987. El Texto Refundido se ha publicado en el BOJA de fecha 12/03/2007.

-Decisión de la Comisión Europea de 12 de diciembre de 2.008 por la que se adopta, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, una segunda lista actualizada de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica mediterránea. Con ello se confirman las propuestas de LIC enviadas por las Comunidades Autónomas a los Organismos Comunitarios a través del Estado.

-Se ha construido por parte de la empresa pública GIASA, dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, la variante de carretera al núcleo.

-Para la redacción del presente documento de Adaptación Parcial de las NN.SS de Canjáyar se ha solicitado informe a los siguientes Órganos:

-Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente

-Delegación Provincial de la Consejería de Cultura

3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN

3.1.- Consideraciones Generales

La adaptación parcial objeto del presente documento modifica las Normas Subsidiarias vigentes exclusivamente en los siguientes términos:

-Se realizará un análisis del suelo actualmente clasificado como urbano, con objeto de poder determinar si los suelos pertenecen a las categorías de consolidado o no consolidado, tal y como establece el Art.45 de la LOUA.

-Se analizarán las actuaciones efectuadas fundamentalmente en Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado, con objeto de determinar si su grado de urbanización las incluye en el supuesto del Art.45.1.c) de la LOUA, es decir, si han pasado a tener la categoría de consolidado.

-Establecer las reservas de terrenos que procedan de aprobaciones de proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido del planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial (declaración de Bien de Interés Cultural, delimitación de espacios protegidos, ejecución de infraestructuras, etc.), tal y como establece el Art.3.2.c).2 del Decreto 11/2008.

-Establecer la reserva de vivienda protegida en áreas de suelo urbano no consolidado (Unidades de Ejecución) que no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del presente documento, todo ello según recoge el Art.3.2.b) del Decreto 11/2.008.

-Las correcciones de edificabilidad y densidad de las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente que pudiera verse modificado por la incorporación de disposiciones para garantizar la disponibilidad de suelo para vivienda protegida.

Este documento adaptado a la LOUA deja inalteradas el resto de determinaciones, tanto estructurales como pormenorizadas de las NN.SS en vigor, verificándose la adaptación de las mismas a lo regulado en la LOUA y a lo dispuesto en el Art.3.2 del Decreto 11/2.008.

3.2.- Clasificación y categorías del suelo

El documento de adaptación parcial, conforme a la regulación establecida en los artículos 1 a 6 del Decreto 11/2.008, establece la clasificación de la totalidad del término municipal, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida en el planeamiento

general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2.002 de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el Art.4 del Decreto 11/2.008.

Los criterios de clasificación y categorización del suelo, a efectos de lo previsto en el Art.3.2.a) del Decreto 11/2.008, son los siguientes:

3.2.1.- Suelo Urbano

3.2.1.1.- Suelo Urbano Consolidado

Tiene la consideración de Suelo Urbano Consolidado (SUC) aquel que se encuentra así clasificado en las NN.SS vigentes y que reúna los requisitos exigidos en el Art.45.2.A) de la LOUA, así como aquel que encontrándose clasificado y categorizado como Suelo Urbano No Consolidado (en este caso, incluido en Unidades de Ejecución) en las NN.SS vigentes, se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente.

En el Plano I4 del documento de adaptación se recoge la actual delimitación de suelo urbano de Canjáyar, reflejando las categorías de suelo urbano consolidado y las Unidades de Ejecución en el no consolidado.

En el Plano I5, se refleja el suelo urbano consolidado de Alcora, ya que en este caso, no hay suelo urbano no consolidado.

Analizado el planeamiento vigente, se extraen las siguientes consideraciones:

-En el caso del núcleo principal, presenta un conjunto en general homogéneo y compacto, dotado de los servicios necesarios, que en su mayor parte, a excepción de dos pequeñas zonas situadas en la Ctra. de Laujar y C/Miguel Vizcaíno, con ordenanzas de vivienda plurifamiliar y unifamiliar adosado, se encuentran incluidos en la ordenanza de Casco Histórico.

-Con ello, analizados los criterios establecidos en el Art.45.2.A) de la LOUA, se propone mantener la categorización como suelo urbano consolidado para todo el suelo urbano consolidado del núcleo principal de Canjáyar ya existente en las vigentes Normas Subsidiarias.

Para el barrio de Alcora, las Normas Subsidiarias plantean todo el suelo como urbano consolidado en base a los siguientes razonamientos:

-Se opta por adaptar el planeamiento a las tipologías existentes, compatibilizando la presencia de los usos residenciales con la presencia de huertos en los que se practica el minifundio agrícola.

-Todo ello se efectúa, consolidando el crecimiento a través de la carretera provincial, sin generar nueva malla viaria.

-El núcleo cuenta con abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración de aguas, alumbrado público, viario pavimentado y energía eléctrica en baja tensión.

-Por ello, se entiende que se debe considerar que se cumple con lo establecido en el Art.148 de la LOUA, y por lo tanto se mantenga la categoría de suelo urbano consolidado para todo el núcleo.

3.2.1.2.- Suelo Urbano No Consolidado

Tal y como se ha indicado, todo el suelo urbano no consolidado (SUNC), se encuentra en el núcleo de Canjáyar y además está incluido en Unidades de Ejecución.

Las Unidades de Ejecución consideradas en las NN.SS son las siguientes:

U.E. Nº	SUPER F. M2.	EDIFIC. M2/M2	DENSID. VIV./Ha	Nº VIV.	SUP. COST M2	ALTURA EDIF. M	ORD.	E.LIBR. M	EQUIP. M	FIGURA PLANEAM.
CAN-01	17.790	0,65	55	98	11.563,5	2P (7,50)	SU-3	1.730	1.530	P.URBANIZ
CAN-02	2.300	0,75	63	14	1.725	2P (7,50)	SU-3	145	0	P.URBANIZ
CAN-05	2.800	0,70	62	17	1.970	2P (7,50)	SU-3	600	0	P.URBANIZ
CAN-06	4.200	0,71	60	25	2.980	2P (7,50)	SU-3	0	430	P.URBANIZ
CAN-07	9.100	0,75	60	55	6.825	2P (7,50)	SU-3	1.125	0	P.URBANIZ
CAN-08	18.350	0,50	-	-	9.175	1P (7,50)	IND.	1.200	600	P.E.R.I.
CAN-09	5.900	0,71	60	35	4.190	2P (7,50)	SU-3	0	0	P.URBANIZ
CAN-10	15.750	0,38	32	50	5.985	2P (7,50)	SU-3	7.700	0	P.URBANIZ
CAN-11	4.800	0,70	62	30	3.360	2P (7,50)	SU-3	0	0	P.URBANI.

Como se ha indicado, las Unidades de Ejecución UE-CAN-03 y UE-CAN-04 fueron suprimidas de las NN.SS por verse afectadas por la variante de la carretera comarcal.

Con la excepción del suelo industrial, las NN.SS establecen como potestativa la redacción de planeamiento, con lo que en caso de mantenerse la ordenación prevista en las Normas Subsidiarias, se podrá iniciar directamente la fase de gestión.

En este caso, tal y como se indicó, solamente se ha iniciado dicha fase en las siguientes unidades de ejecución:

UNIDAD DE EJECUCION	P.REPARCELACION	P.URBANIZACION
UE-CAN-02	A.DEFINITIVA (BOP 08/10/08)	---
UE-CAN-05	A.DEFINITIVA (BOP 21/05/07)	A.DEFINITIVA (BOP 21/05/07)

No obstante, ninguna de las Unidades de Ejecución anteriores ha iniciado la transformación física mediante la urbanización, simultánea o previa a la edificación, con lo que en ningún caso, los suelos contenidos en las unidades de ejecución, han

alcanzado el nivel de suelo urbano consolidado, por encontrarse en la situación prevista en el Art.45.1.c) y Art.45.2.A).

De esta forma, se mantendrá el suelo ocupado por las Unidades de Ejecución dentro de la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

3.2.2.- Suelo Urbanizable

Las Normas Subsidiarias en vigor no contemplan suelo clasificado como urbanizable en ninguna de sus categorías, no obteniendo ningún suelo esta clasificación según lo dispuesto en el Art.3.2.a) del Decreto 11/2.008.

3.2.3.- Suelo No Urbanizable

El suelo clasificado como No Urbanizable continúa teniendo idéntica consideración, aunque se han producido innovaciones normativas sectoriales, que no afectarán a la clasificación, pero si a la categorización del mismo.

Como se indicó en el Art.2.1.3 del presente documento de Adaptación Parcial, el suelo no urbanizable de las presentes Normas Subsidiarias, se incluía en las siguientes ordenanzas específicas:

- a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su Interés Ambiental y Paisajístico (SNU-ZEP1).** Se incluyen los terrenos correspondientes al Parque Natural y Parque Nacional, LIC ES6140004 “Sierra Nevada” y zonas protegidas por el PEPMF de la Sierra de Gádor (CS-11), LIC ES6110008 “Sierras de Gádor y Enix”.
- b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su Interés Agrícola (SNU-ZEP-2).** Corresponde a los terrenos situados entre el espacio CS-11 y el río Andarax. Dentro de esta zona se engloban zonas con distinta consideración, tales como la parte del LIC ES6110008 que excede la protección CS-11 (Llano de Bocharalla), el espacio protegido por el PEPMF AG-11 y zonas sin ninguna protección sectorial en el entorno del barrio de Alcora.
- c) Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Cauces (SNU-ZEP-3).** Ocupa del cauce del río Andarax y sus afluentes principales
- d) Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Protección de Carreteras Municipales, Caminos, y Vías Pecuarias (SNU-ZEP-4).** Las Normas Subsidiarias identifican las principales carreteras que discurren por el municipio, además de las cuatro vías pecuarias que lo recorren junto con sus elementos complementarios.

e) Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Yacimientos Arqueológicos (SNU-ZEP-5). Se recogen los diez yacimientos arqueológicos inventariados, junto con la delimitación de los mismos.

f) Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Monte Público (SNU-ZEP-6). Pertenecen a este tipo de suelo aquellos pertenecientes al Monte Público AL-50003-CCAY N°15 indicados por la Consejería de Medio Ambiente.

Las Normas Subsidiarias vigentes, por lo tanto, optan por la consideración de todo el Suelo No Urbanizable como de Especial Protección, aunque categorizado en base a la legislación urbanística anterior.

A continuación se va a analizar para cada uno de los tipos anteriores de suelo no urbanizable, su encuadre dentro de las categorías establecidas dentro del Art.46.2 de la LOUA.

3.2.3.1.- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

En esta categoría de suelo quedarán incluidos los siguientes suelos:

1º-Todos los incluidos dentro de la actual ordenanza SNU-ZEP-1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su Interés Ambiental y Paisajístico.

Las NN.SS incluyen en esta ordenanza los siguientes suelos:

-Todos los suelos pertenecientes al Parque Nacional de Sierra Nevada, según delimitación establecida en la Ley 3/1.999 de 11 de enero.

-Todos los suelos pertenecientes al Parque Natural de Sierra Nevada, según declaración y delimitación establecidos en la Ley 2/1.989 de 18 de julio. Dentro del mismo hay dos subzonas (A-7 Montenegro y B-2 Áreas de Dominio Agropecuario).

-Todos los suelos correspondientes a la zona de la Sierra de Gádor protegida por el Plan Especial de Protección del Medio Físico, en su espacio CS-11 (Sierra de Gádor).

En los tres casos, las ordenanzas de las NN.SS remiten a los correspondientes instrumentos de ordenación sectoriales (PORN, PRUG y PEPMF).

Cabe indicar de igual modo, que los tres espacios han pasado a ser declarados LIC en virtud de la Decisión de la Comisión Europea de 19 de julio de 2.006. En el caso del Parque Natural de Sierra Nevada (Queda englobado el Parque Nacional), dentro del LIC ES6140004, y en el caso de Sierra de Gádor, dentro del ES6110008 "Sierras de Gádor y Enix".

En virtud de lo establecido en los Art.46.1.b) de la Ley 7/2.002 de 17 de diciembre y 46.2.a), dichos suelos quedarían englobados dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, sin que ello suponga cambios en la delimitación actual.

Cabe en este punto hacer la consideración que si bien el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Almería es una herramienta de protección urbanística y no ambiental, la declaración de su ámbito como LIC, implica su pase a la categoría de suelos protegidos en virtud de legislación específica.

2º.- Parte de los suelos pertenecientes a la actual ordenanza SNU-ZEP-2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su interés Agrícola.

Bajo la ordenanza SNU-ZEP-2 se recogen un conjunto de suelos heterogéneos incluidos en la margen Sur del río Andarax, correspondientes a la Vega de Canjáyar.

Se trata de un suelo no urbanizable de especial protección, cuya protección es otorgada por el propio planeamiento general, aunque con algunos matices:

-Dentro de estos suelos se encuentra incluidas zonas protegidas por el PEPMF, concretamente bajo la denominación de AG-11, "Parrales de Ohanes-Canjáyar".

-También se encuentra incluida la parte del LIC "Sierra de Gádor", (ES6110008), situada en el paraje denominado Llano de Bocharalla que excede los límites protegidos por el PEPMF para la Sierra de Gádor.

-Terrenos no afectados por ninguna protección específica de carácter sectorial, cuyo grado de protección es otorgado por el propio planeamiento general (Normas Subsidiarias).

-Terrenos pertenecientes al Monte Público AL-50003-CCAY Nº15.

Esta situación dispar de los suelos hace que los mismos no se puedan incluir dentro de una misma categoría, tal y como establece el Art.46.2 de la LOUA. **En este caso deberán quedar incluidos en la categoría de suelo no urbanizable indicada en el Art.46.2.a) de la LOUA exclusivamente las zonas de esta ordenanza afectados por el LIC, es decir, el paraje "Llano de Bocharalla", así como los incluidos en el monte público en virtud de la Ley 2/92 Forestal de Andalucía.**

-Los suelos correspondientes a los espacios protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de Almería (AG-11), en base a los mismos artículos, se incluirían dentro de los suelos con protección por el propio Planeamiento General, ya que el PEPMF no es propiamente una figura de protección administrativa, ni tampoco de ordenación del territorio, sino una figura de carácter urbanístico, pero de ámbito supramunicipal. Por ello, por tratarse de suelos incluidos en el Art.46.1.c), quedarán dentro de los "Suelos No Urbanizables de Especial Protección por Planificación Urbanística".

-En cuanto al resto de suelos correspondientes a la ordenanza SNU-ZEP-2, ya contaban con protección especial por el propio planeamiento general y en la presente adaptación parcial van a mantener esta consideración.

En el apartado correspondiente se estudiará la ordenanza que se otorgará al suelo correspondiente a la zona de LIC y al Mote Público, tal y como establece el Art.3.3.c) del Decreto 11/2.008.

3º.-Suelos pertenecientes a la ordenanza SNU-ZEP-3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Cauces.

El suelo incluido en la ordenanza SNU-ZEP-3 por ser suelo de cauces (Dominio público natural según el Art.46.1.a) de la LOUA), seguirá siendo Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, como establece el Art.46.2.a) de la Ley 7/2.002 de 17 de diciembre.

4º.- Suelos pertenecientes a la ordenanza SNU-ZEP-4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Protección de Carreteras Municipales, Caminos, y Vías Pecuarias.

Al igual que en el caso anterior, se trata de suelos de dominio público, que por estar incluidos dentro del Art.46.1.a) de la LOUA, siguen siendo Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, de acuerdo a las especificaciones del Art.46.2.a) de la LOUA.

5º Suelos incluidos en la Ordenanza SNU-ZEP-5. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Yacimientos Arqueológicos.

Los yacimientos arqueológicos están protegidos en base a la correspondiente legislación sectorial relativa al patrimonio, con lo que, igualmente, se incluyen dentro de los suelos a los que se refiere el Art.46.1.b) de la LOUA, y por lo tanto deben quedar dentro del Suelo Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Se clasifican estos suelos como no urbanizable por aplicación de la Legislación Específica en materia de Patrimonio Histórico, comprende suelo afectado por Bienes Integrantes del Patrimonio Histórico del municipio con valores de importancia relevante. Se estará a lo dispuesto en lo establecido en la Ley 14/07 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía”, publicada en el BOJA nº248 de 19 de diciembre.

3.2.3.2.- Suelo no urbanizable de especial protección por Planificación Territorial o Urbanística.

Dentro de esta categoría de suelo, se incluirán los siguientes suelos, caracterizados por su ordenanza actual:

1º.- Parte de los suelos pertenecientes a la actual ordenanza SNU-ZEP-2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su interés Agrícola, no incluidos en la categoría anterior

Como se reitera, dentro de los suelos incluidos en la actual Ordenanza SNU-ZEP-2, se pueden distinguir cuatro tipos distintos:

-Zonas del Llano de Bocharalla, que han quedado incluidas en el LIC “Sierra de Gádor”, (ES6110008). Como se ha indicado, han quedado englobados en la categoría anterior (Especial Protección por Legislación Específica).

-Zonas protegidas por el PEPMF, concretamente bajo la denominación de AG-11, “Parrales de Ohanes-Canjáyar”.

-Terrenos pertenecientes al Monte Público AL-50003-CCAY Nº15.

-Terrenos no afectados por ninguna protección específica de carácter sectorial, cuyo grado de protección es otorgado por el propio planeamiento general (Normas Subsidiarias).

Excluidos los suelos englobados dentro del LIC y Monte Público, quedarán por los motivos expresados en el apartado anterior, incluidos dentro de la categoría de especial protección por legislación específica, los suelos afectados por la protección AG-11 del PGOU, a los que se añadirían los suelos a los que las propias NN.SS clasificaron como suelo no urbanizable de especial protección, sin que ninguna figura de planeamiento supramunicipal lo determinase, quedarán englobados dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística.

3.2.3.3.- Suelo no urbanizable Natural o Rural

No quedarán incluidos suelos no urbanizables del Término Municipal dentro de esta categoría.

3.2.3.4.- Suelo no urbanizable de Hábitat Rural Diseminado

No quedarán incluidos suelos no urbanizables del Término Municipal dentro de esta categoría.

3.2.3.5.- Conclusiones

Por lo tanto, a modo de resumen, tendremos que la correspondencia entre el suelo no urbanizable de las actuales Normas Subsidiarias y lo dispuesto en el Art.46 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, es la que se indica en la siguiente tabla:

CATEGORIZACION LOUA	CATEGORIZACION NN.SS
S.N.U.E.P por legislación específica	SNU-ZEP-1, SNU-ZEP-2(parte) SNU-ZEP-3, SNU-ZEP-4, SNU-ZEP-5
S.N.U.E.P por planificación territorial o urbanística	SNU-ZEP-2 (parte)
S.N.U. Natural o Rural	---
S.N.U. Hábitat Rural Diseminado	---

Como se ha indicado, en el aspecto de ordenanzas, la única adaptación necesaria es la de darle una específica a los terrenos ocupados por el LIC en la zona del Llano de Bocharalla y la creación de una nueva categoría SNU-ZEP-6 para el monte público.

3.3.- Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida

El documento de adaptación parcial, conforme a la regulación establecida en el Art.3.2.b. del decreto 11/2.008, debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, todo ello conforme a lo dispuesto en el Art.10.1.A).b) de la LOUA y a la disposición transitoria única de la Ley 13/2.005 de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

La citada reserva para vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2.007 ni a aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del presente documento de adaptación parcial.

En este sentido, se harán las siguientes consideraciones:

-Las Normas Subsidiarias vigentes no cuentan con suelo urbanizable, con lo que las únicas áreas existentes son las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado del núcleo de Canjáyar.

-En este caso, las Normas Subsidiarias ya contienen la ordenación pormenorizada suficiente para que el suelo urbano no consolidado pueda desarrollarse sin ulterior planeamiento de desarrollo. Sólo se exige la redacción de un PERI para la Unidad de Ejecución industrial UE-CAN-08, que por ser de uso industrial no requerirá la reserva para vivienda protegida (Art.10.1.A).b) de la LOUA) y para el resto de unidades, se exige únicamente si se pretende cambiar la ordenación de las NN.SS. (Art.VI.1.4 de las NN.SS).

-Por lo tanto, a la vista de lo anterior, tendremos que no será necesario contemplar la reserva obligatoria del 30% de edificabilidad residencial para vivienda protegida, con lo que no se modificará por este aspecto ninguna de las fichas existentes en las NN.SS vigentes.

-Únicamente le serán de aplicación los estándares del Art.17 de la LOUA a la Unidad de Ejecución UE-CAN-08, por no contar con ordenación pormenorizada (Se requiere planeamiento de desarrollo)

3.4.- Sistemas Generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público

La adaptación parcial identifica como ordenación estructural aquellos sistemas constitutivos de la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones con destino dotacional público.

La población actual, de acuerdo con el padrón de fecha 01/01/2.008 es de 1.528 habitantes. Las actuales NN.SS, debido al tamaño del núcleo, no establecen una división entre sistemas generales y sistemas locales.

En el marco de la presente adaptación parcial se va a establecer la distinción entre sistemas generales y sistemas locales, eligiendo para ello, aquellos espacios que puedan tener un carácter más representativo.

Los elementos que en base a sus dimensiones, características especiales o trascendencia para la trama urbana o supramunicipal merecen la consideración de Sistemas Generales son los siguientes:

Sistema General de Espacios Libres

Los Sistemas Generales de Espacios Libres son los siguientes:

DENOMINACIÓN DEL SISTEMA GENERAL	SUPERFICIE (M2)
Depósitos (SGEL-1).....	3.385
Ermita de San Blas (SGEL-2).....	2.536
Carretera de Laujar (SGEL-3).....	2.071
Carretera de Laujar-II (SGEL-4).....	2.042
Plaza de la Constitución (SGEL-5).....	830
Plaza Nueva (SGEL-6).....	791
TOTAL	11.655

Debido al escaso tamaño del núcleo de Alcora, todos los sistemas generales de espacios libres se van a situar en Canjáyar.

La población sobre la que se debe efectuar el cumplimiento de los estándares del Art.10 de la LOUA será la del censo de 01/01/2.008, a la que se agregará, con un ratio de 2,4 habitantes por vivienda, la que colmataría el suelo urbano no consolidado (se recuerda que no hay suelo urbanizable). Tenemos:

- Población a día 01/01/2.008 = 1.528 hab.
- Población Suelo Urbano No Consolidado = 324 viv x 2,4 hab/viv = 778 hab.

TOTAL 2.306 habitantes

El ratio de Sistemas Generales de espacios Libres será de:

$$\text{Ratio} = 11.655 \text{ m}^2 / 2.306 \text{ hab} = 5,05 \text{ m}^2/\text{habitante}$$

Dentro de los parámetros exigidos en el Art.10 de la LOUA

Sistema General de Equipamientos

En este caso, igualmente se incluyen aquellos espacios que conforman los Sistemas Generales de Equipamientos, bien sea por su función o servicio, o posición específica en la trama. Los sistemas generales son los siguientes:

DENOMINACIÓN DEL SISTEMA GENERAL	SUPERFICIE (M2)
Cementerio (SGEQ-1).....	4.580
Instituto (SGEQ-2).....	3.523
TOTAL	8.103

3.5.- Usos, densidades y edificabilidades globales

El Art-10.1.A.d) de la LOUA y el Art.3.2.d del Decreto 11/2.008 exigen a la adaptación parcial que establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano y sectores ya delimitados en suelo urbano consolidado, siempre de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el Art.3.2.b) del Decreto 11/2.008.

3.5.1. Suelo Urbano Consolidado

Debido a la presencia de dos núcleos de población diferentes, Canjáyar y Alcora, el estudio de usos, densidades y edificabilidades globales se va a hacer por separado para cada uno de ellos.

3.5.1.1.- Canjáyar

-Usos Globales: La mayoría del núcleo cuenta con uso global residencial, salvo en el caso de una pequeña zona junto a la carretera AL-348, donde el uso es industrial.

-Densidades edificables: Para el cálculo de las densidades, se va a establecer el número máximo de viviendas posible en suelo urbano en función de la parcela mínima exigible para cada ordenanza. Dichas parcelas mínimas son:

ORDENANZA	Parc.Mínima (m2)
SU-1 Casco Histórico	60
SU-2 Vivienda Plurifamiliar	100
SU-3 Vivienda Unif. Adosada	80
SU-4 Vivienda Unif. Aislada	150
I Industrial	100

Como la superficie neta de suelo urbano consolidado edificado es de 12,14 Ha, considerando una media de parcela en base a lo anterior de 100 m2s, se obtendrán:

NUCLEO	NºVIVIENDAS
Canjáyar	1.214

Como la superficie de suelo urbano consolidado con uso residencial en el núcleo de Canjáyar es de 20,18 Ha, tenemos una densidad de 60,15 viv/ha.

-Edificabilidades globales: Presenta mayor dificultad que en el caso anterior, ya que las Normas Subsidiarias no establecen edificabilidad para las distintas zonas de suelo urbano consolidado, sino una volumetría determinada. Se indica que el derecho del propietario alcanza el 100% de lo que la volumetría determine. En este caso, se va a dar un valor a cada ordenanza en función de la altura y ocupación permitidas:

ORDENANZA	ALTURA PTAS.	OCUPACION (%)	EDIF.NETA M2T/M2S
SU-1 Casco Histórico	2	100	2,00
SU-2 Vivienda Plurifamiliar	3	100	3,00
SU-3 Vivienda Unif. Adosada	2	80	1,60
SU-4 Vivienda Unif. Aislada	2	50	1,00
SU-5 Unif. Aislada Alcora	2	50	1,00
I Industrial	1	100	1,00

A continuación, se van a realizar los cálculos, individualizados por usos, de las densidades y edificabilidades globales.

Analizado el perímetro urbano de Canjáyar, se observa que prácticamente las dos ordenanzas que ocupan el 80% del suelo son la ordenanza de Casco Histórico (SU-1) y la de Vivienda Plurifamiliar (SU-2), con lo que serán con las que se calcule la edificabilidad media de la zona urbana con uso residencial. Tendremos:

ORDENANZA	SUP.BRUTA (Ha)	SUP.PARCELADA (Ha)	%OCUP	EDIF.GLOBAL M2T/M2S
SU-1 Casco Histórico	17,59	10,65	0,60	1,21
SU-2 Vivienda Plurifamiliar	2,59	1,49	0,58	1,74
	20,18			

La edificabilidad media bruta ponderada para el conjunto del núcleo de Canjáyar es de 1,27 m²t/m²s. para el uso residencial.

En el caso del industrial, la edificabilidad media es la siguiente:

ORDENANZA	SUP.BRUTA (Ha)	SUP.PARCELADA (Ha)	%OCUP	EDIF.GLOBAL M2T/M2S
I Industrial	0,78	0,72	0,92	0,92
	0,78			

Por lo tanto, el cuadro resumen de los diferentes parámetros constitutivos de la ordenación estructural, para el suelo urbano consolidado y núcleo de Canjáyar es el siguiente:

USO	SUP.BRUTA (Ha)	DENSIDAD (VIV/Ha)	EDIF.GLOBAL M2T/M2S
RESIDENCIAL	20,18	60,15	1,27
INDUSTRIAL	0,78	---	0,92
	20,96		

3.5.1.2.- Alcora

-Usos Globales: Debido al escaso tamaño del núcleo, las Normas Subsidiarias recogen únicamente el uso residencial para todo el ámbito. Por lo tanto, los parámetros de densidad y edificabilidad solamente serán calculados para este uso global.

-Densidades edificables: En este caso, al existir una única ordenanza (Alcora, Unifamiliar Aislada), tendremos una parcela mínima única de 250 m², que es la que se va a emplear en el cálculo (con 3,95 Ha de suelo parcelado). Se obtiene:

NUCLEO	NºVIVIENDAS
Alcora	158

Como la superficie del suelo urbano consolidado es de 4,93 Ha., la densidad de viviendas es de 32,04 viv/ha.

-Edificabilidades globales: En este caso, la única ordenanza de suelo urbano es la siguiente:

ORDENANZA	ALTURA PTAS.	OCUPACION (%)	EDIF.NETA M2T/M2S
SU-5 Unif. Aislada Alcora	2	50	1,00

El cálculo de la edificabilidad global es la siguiente:

ORDENANZA	SUP.BRUTA (Ha)	SUP.PARCELADA (Ha)	%OCUP	EDIF.NETA M2T/M2S
SU-5 Unif. Aislada Alcora	4,93	3,95	0,81	0,81
	4,93			

El resumen de los diferentes parámetros es el siguiente:

USO	SUP.BRUTA (Ha)	DENSIDAD (VIV/Ha)	EDIF.GLOBAL M2T/M2S
RESIDENCIAL	4,93	32,04	0,81
	4,93		

3.5.2. Suelo Urbano No Consolidado

Como ya se ha indicado, solamente hay suelo urbano no consolidado en el núcleo de Canjáyar, al que se van a referir los cálculos siguientes. Igualmente, ya se

había señalado que todo el suelo urbano no consolidado se encuentra incluido en unidades de ejecución.

Los parámetros de edificabilidad y densidades medias para el suelo urbano no consolidado se van a obtener directamente de las fichas de las diferentes Unidades de Ejecución.

Se obtienen los siguientes datos:

U.E. Nº	SUPER F. M2.	EDIFIC. M2/M2	DENSID. VIV./Ha	Nº VIV.	SUP. COST M2	ALTURA EDIF. M	ORD.	E.LIBR. M	EQUIP. M	FIGURA PLANEAM.
CAN-01	17.790	0,65	55	98	11.563,5	2P (7,50)	SU-3	1.730	1.530	P.URBANIZ
CAN-02	2.300	0,75	63	14	1.725	2P (7,50)	SU-3	145	0	P.URBANIZ
CAN-05	2.800	0,70	62	17	1.970	2P (7,50)	SU-3	600	0	P.URBANIZ
CAN-06	4.200	0,71	60	25	2.980	2P (7,50)	SU-3	0	430	P.URBANIZ
CAN-07	9.100	0,75	60	55	6.825	2P (7,50)	SU-3	1.125	0	P.URBANIZ
CAN-08	18.350	0,50	-	-	9.175	1P (7,50)	IND.	1.200	600	P.E.R.I.
CAN-09	5.900	0,71	60	35	4.190	2P (7,50)	SU-3	0	0	P.URBANIZ
CAN-10	15.750	0,38	32	50	5.985	2P (7,50)	SU-3	7.700	0	P.URBANIZ
CAN-11	4.800	0,70	62	30	3.360	2P (7,50)	SU-3	0	0	P.URBANI.

Para el cálculo de la densidad media en el suelo urbano no consolidado, se van a tener en cuenta todas las unidades de ejecución, que cuentan con idéntica ordenanza de desarrollo, salvo la UE-CAN-08, que por corresponder a un uso industrial tendrá un estudio independiente.

De esta forma tenemos:

USO	SUP.BRUTA (Ha)	DENSIDAD (VIV/Ha)	EDIF.GLOBAL M2T/M2S
RESIDENCIAL	6,26	51,75	0,61
INDUSTRIAL	1,83	---	0,50
	8,09		

3.5.3. Suelo Urbanizable

Las vigentes Normas Subsidiarias no incluyen ningún suelo clasificado como urbanizable en ninguna de sus categorías.

3.6.- Coeficientes de Uso y Tipología

El Art.61 de la LOUA establece que el planeamiento general deberá establecer justificadamente un coeficiente que exprese el valor relativo de cada uso y tipología en relación con los demás. En el caso de Canjáyar, tendremos los siguientes valores:

-En el caso de uso residencial, independientemente de su tipología, el coeficiente a emplear para la vivienda libre será de:

Coeficiente residencial libre = 1,00

-En los usos industriales, independientemente de su tipología, el coeficiente a emplear en todo caso será de:

Coeficiente uso industrial = 1,00

-Dentro del uso global residencial, se deberá establecer un coeficiente individualizado respecto de la vivienda libre, cumpliendo con ello lo establecido en el Art.61.4 de la LOUA. Para el cálculo del mismo, se va a establecer en función entre el valor de mercado de la vivienda libre (valor aproximado), en relación con el de la vivienda protegida, que sí se encuentra perfectamente definido. En este caso tendremos:

CALCULO DEL COEFICIENTE DE VP		
	PRECIO m ² Útil de Vivienda Protegida =	1.212,80 €/m ²
Vivienda Protegida	Ratio Sup. Const / Sup. Útil =	1,15
	PRECIO m ² Construido de Vivienda Protegida =	1.054,61 €/m ²
Viv. Libre	PRECIO m ² Construido de Vivienda Libre =	1.200,00 €/m ²
Coeficiente VP =		0,88

Por lo tanto:

$$\text{Coeficiente vivienda protegida} = 0,88$$

3.6.- Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio

En este caso, al no existir suelo urbanizable en las Normas Subsidiarias vigentes, no existen Áreas de Reparto, ni se define ningún tipo de aprovechamiento, por lo que no se modifican ni se crean estos parámetros.

3.7.- Ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección

Según el Art.10.1.A).g de la LOUA, los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, formarán parte de la ordenación estructural; por otra parte, el Art.3.2.f del Decreto 11/2.008, señala que la adaptación parcial recogerá dichos espacios, y con carácter preceptivo los elementos así declarados por la legislación de patrimonio histórico artístico.

Sobre este particular, se consideran elementos de especial protección de carácter estructural los incluidos en la normativa de protección de las NN.SS y recogidos en los Art.2.1.3 y 2.1.4 del presente documento de la presente memoria justificativa. Esto abarca tanto a los elementos existentes en el suelo urbano, como en suelo no urbanizable, ya identificados en su categoría correspondiente (SNU-ZEP-5) y que por lo tanto quedan integrados en la ordenación estructural de las NN.SS. resultante de la presente adaptación parcial.

3.8.- Previsiones generales de programación y gestión

El Art.3.2.g del Decreto 11/2.008 establece que la adaptación parcial puede contener y determinar las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o estas hubieran quedado desfasadas.

En este caso cabe señalar que las NN.SS vigentes no incluyen previsiones generales de programación y gestión, con lo que serán establecidas en este documento de adaptación:

-Debido a que todo el suelo susceptible de desarrollo está clasificado como urbano (consolidado o no consolidado), se estima que el desarrollo del mismo se deberá realizar en los primeros ocho años de vigencia de la presente adaptación.

3.9.- Correcciones de Ordenanzas en Suelo No Urbanizable

El Art.3.3 del Decreto 11/2.008 indica que la adaptación parcial no podrá alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo que haya sobrevenido la calificación de especial protección. En este caso, para realizar la adaptación a lo establecido en el Art.46 de la LOUA será necesario, como se ha indicado, incluir el LIC del Llano de Bocharalla en las zonas correspondientes a protección por legislación sectorial.

En este caso, mientras se produce una regulación más pormenorizada de los LIC, se optará por incluir en esta zona dentro de la Ordenanza SNU-ZEP-1, "Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su interés Ambiental y Paisajístico", dentro de la Subzona Sierra de Gádor. Se ha optado por esta circunstancia, ya que es la figura aplicación al resto del LIC, en la zona en la que éste coincide con la protección del PEPMF. Con la extensión de esta ordenanza al resto del LIC, se entiende que se garantiza la protección de los valores naturales que la Red Natura 2.000 pretende.

No será por lo tanto necesario generar ninguna ordenanza específica adicional para suelo no urbanizable, aparte de las ya existentes en el vigente planeamiento general.

4.- DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

Conforme a lo previsto en el Art.6º del Decreto 11/2.008 la adaptación parcial deberá dar como resultado un documento omnicomprensivo de la ordenación urbanística aplicable al término municipal, definiendo, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural, a través de una serie de documentos mínimos que se enumeran y exponen a continuación:

- 1.- Memoria justificativa
- 2.- Anexo a las Normas Urbanísticas y Catálogo
- 3.- Planimetría integrada por el Planeamiento vigente y por los que se proponen tras la adaptación

La **memoria justificativa** tiene por objeto justificar el contenido y el alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en los Art.3º, 4º y 5º del Decreto 11/2.008.

El **anexo a las normas urbanísticas** contendrá las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejando los artículos modificados y derogados, así como los cuadros o fichas que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.

La planimetría estará integrada por los siguientes planos, tal y como exige el Art.6.c) del Decreto 11/2.008:

- Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable
- Clasificación y categorías de suelo no urbanizable
- Ámbitos de Protección
- Sistemas Generales
- Usos Globales por zonas en suelo urbano

Ello se sustanciará en dos colecciones independientes de planos

-Planos de Información de la ordenación actual de las NN.SS

- Plano de Situación
- Plano de Información del territorio (1:10.000)
- Plano de clasificación de suelo (1:10.000)
- Planos de ordenación pormenorizada en S.U (1:1.000)

-Planos de planeamiento adaptado

- Plano de Clasificación de Suelo (1:10.000)
- Plano de Sistemas Generales y Elementos Protegidos (1:2.000)
- Planos de Usos, Densidades y Edificabilidades (1:2.000)
- Planos de Clasificación y Categorías de Suelo Urbano (1:2.000)

ANEXO A LA MEMORIA

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
VIGENTE DE CANJÁYAR

CAPÍTULO 1.- SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

Artículo 1.- Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente

- 1.- El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Canjáyar a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2.002 de 17 de diciembre y sus posteriores modificaciones (en adelante LOUA)
- 2.- De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda 2 de la citada Ley, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del Art.10.1 de dicha Ley.
- 3.- El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente adaptación parcial incluidas en el planeamiento general vigente a la LOUA, de conformidad con lo regulado en el Decreto 11/2.008 de 22 de enero, en sus artículos 2º a 5º, es el habilitado por la justificación expresada en la memoria para las determinaciones objeto de la adaptación.

Artículo 2.- Documentación de la adaptación parcial

- 1.- La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Canjáyar a la LOUA, consta de la siguiente documentación:

-Memoria, con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en los artículos 3º, 4º y 5º del Decreto 11/2.008

-Planimetría integrada por los planos del planeamiento vigente, como planimetría de información y por aquellos que se incorporan como planos de ordenación estructural del término municipal y de los núcleos urbanos.

-Anexo a las normas urbanísticas, con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial así como los cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.

CAPÍTULO 2.- SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

Artículo 3.- Vigencia de los instrumentos de planeamiento general

1.- El municipio de Canjáyar dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ámbito Municipal (NN.SS) aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión celebrada el día 30 de marzo del 2.000. Como consecuencia de esta resolución fue elaborado un Texto Refundido que recibió la aprobación del mismo órgano autonómico en sesión celebrada el día 23 de noviembre de 2.006. El Texto Refundido de la normativa urbanística fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería de fecha 27 de diciembre de 2.006.

Desde la Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias se indica que no se han producido modificaciones puntuales de las mismas.

2.- Este instrumento de planeamiento general asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria 4ª.3 de la LOUA.

3.- Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedarán innovados por la presente adaptación parcial a la LOUA en los términos determinados por las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 4.- Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes

1.- Los instrumentos de planeamiento identificados en el Art.3º de estas Normas Urbanísticas conservarán como vigentes el conjunto de la documentación que los integra como un todo unitario y coherente, hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la LOUA, y ello sin perjuicio del valor interpretativo de sus determinaciones, que se realizarán de modo coherente con lo establecido en el Art.5º de estas Normas Urbanísticas, y con los contenidos de la Memoria Justificativa de esta adaptación parcial.

2.- La documentación de la presente adaptación parcial será considerada como un anexo constituido por los documentos descritos en el Art.2º. Dicha documentación se considerará integrada, con carácter complementario o subsidiario en el conjunto de documentos de los instrumentos de planeamiento general vigentes a los que afecta.

3.- A los efectos de lo regulado en los apartados anteriores la documentación del planeamiento general del municipio queda definida del siguiente modo respecto a la documentación exigible a un Plan General de Ordenación Urbanística:

-Memoria General: integrada por la Memoria Justificativa de esta Adaptación Parcial y las memorias informativa y justificativa de las vigentes Normas Subsidiarias. Contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.

-Planos de Información: constituidos por los del planeamiento general vigente, así como los planos de ordenación que constituyen la base de información de la presente adaptación parcial.

-Planos de Ordenación Estructural: del término municipal y de los núcleos urbanos, con las determinaciones previstas en la legislación urbanística.

-Planos de Ordenación completa: la planimetría de ordenación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes serán considerados como integrantes en ella. Para la correcta interpretación de sus determinaciones se estará a lo regulado en el Art.5º de estas Normas Urbanísticas.

-Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye además de estas Normas Urbanísticas, las correspondientes al planeamiento general vigente y del planeamiento de desarrollo aprobado, que no resulten expresamente derogadas o resulten inaplicables por las presentes normas urbanísticas, así como sus fichas de Planeamiento y Gestión, con las innovaciones contenidas en los cuadros anexos a estas Normas.

-Estudio de Impacto Ambiental y otros documentos complementarios de las NN.SS vigentes.

Artículo 5.- Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes

1.- La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del poder judicial.

2.- Los distintos documentos del PGOU integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la memoria justificativa, en razón de sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.

3.- En caso de contradicción entre las determinaciones del PGOU prevalecerá:

-La memoria sobre la planimetría

-La Normativa Urbanística (Memoria de Ordenación) sobre los restantes documentos del PGOU en cuanto a la ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.

-La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstas en los demás planos.

-Las ordenanzas generales sobre las particulares

4.- En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta adaptación parcial en los Capítulos 3º y 5º, prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto a los del planeamiento general vigente, estableciéndose para ello el mismo orden de prelación documental establecido en el apartado anterior, en caso de contradicción entre ellos.

CAPÍTULO 3.- SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y DE SUS NÚCLEOS URBANOS

Artículo 6.- Ordenación estructural del municipio y de sus núcleos urbanos

1.- De conformidad con lo regulado en el Art.10.1.A de la LOUA la presente adaptación parcial de las NN.SS determina en el plano de ordenación estructural del municipio y el plano de ordenación de los núcleos urbanos, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configura la ordenación estructural.

2.- Forman parte de la ordenación estructural del presente PGOU y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento general vigente no adaptados a la LOUA afectadas por materias reguladas en el Art.10.1 de dicha Ley.

Artículo 7.- Identificación de la ordenación estructural

1.- Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural, y en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación en el modo que determina esta normativa urbanística.

2.- Al objeto de asegurar la identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural se señalan con las siglas O.E los artículos, párrafos o determinaciones que forman parte de la misma.

Artículo 8.- La clasificación y categorías del suelo (O.E)

1.- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal de Canjáyar, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las clases de suelo, con adscripción de los terrenos a sus categorías delimitadas en los planos de ordenación estructural del término municipal y de los núcleos urbanos.

Las clases y categorías de suelo son las siguientes:

A)SUELO URBANO

-Suelo Urbano Consolidado (SUC), que queda ordenado pormenorizadamente en las NN.SS y cuyo desarrollo viene posibilitado directamente por la aplicación de las ordenanzas.

-Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), en su totalidad incluido en Unidades de Ejecución, que cuenta con ordenación pormenorizada en las NN.SS. Su desarrollo se realiza en base a las fichas vigentes en las NN.SS, con la excepción de las fichas adaptadas a la LOUA que se adjuntan al presente Anexo.

B)SUELO URBANIZABLE

-No se contemplan suelos urbanizables en ninguna de sus categorías, ni en las Normas Subsidiarias vigentes, ni en el marco de la presente adaptación.

C)SUELO NO URBANIZABLE

Se establecen la siguiente categorización, de acuerdo a los criterios establecidos en el Art.46 de la LOUA. De igual modo, se indican los suelos que quedan vinculados a cada una de las categorías y la ordenanza que les es de aplicación.

C1.-Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Incluye los suelos afectados por las siguientes ordenanzas:

-Ordenanza SNU-ZEP-1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su Interés Ambiental y Paisajístico.

Quedarán incluidos en esta ordenanza los siguientes suelos:

-Todos los suelos pertenecientes al Parque Nacional de Sierra Nevada, según delimitación establecida en la Ley 3/1.999 de 11 de enero.

-Todos los suelos pertenecientes al Parque Natural de Sierra Nevada, según declaración y delimitación establecidos en la Ley 2/1.989 de 18 de julio. Dentro del mismo hay dos subzonas (A-7 Montenegro y B-2 Áreas de Dominio Agropecuario).

-Todos los suelos correspondientes dentro del LIC ES6110008 "Sierra de Gádor".

-Ordenanza SNU-ZEP-3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Cauces.

El suelo incluido en la ordenanza SNU-ZEP-3 por ser suelo de cauces (Dominio público natural según el Art.46.1.a) de la LOUA).

-Ordenanza SNU-ZEP-4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Protección de Carreteras Municipales, Caminos, y Vías Pecuarias.

Al igual que en el caso anterior, se trata de suelos de dominio público según se establece en la correspondiente legislación sectorial administrativa.

-Ordenanza SNU-ZEP-5. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Yacimientos Arqueológicos.

Los yacimientos arqueológicos están protegidos en base a la correspondiente legislación sectorial relativa al patrimonio, con lo que se incluyen dentro de los suelos a los que se refiere el Art.46.1.b) de la LOUA

-Ordenanza SNU-ZEP-6 Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Monte Público.

Quedan incluidos los terrenos del Monte Público AL-50003-CCAY N°15 indicados por la Consejería de Medio Ambiente.

C2.-Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística

-Ordenanza SNU-ZEP-2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su interés Agrícola.

Bajo esta ordenanza se recogen un conjunto de suelos heterogéneos protegidos por las propias NN.SS o Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Almería incluidos en la margen Sur del río Andarax, correspondientes a la Vega de Canjáyar. Se trata de la zona intermedia entre las protecciones indicadas para Sierra Nevada y Sierra de Gádor en el apartado anterior. Quedan incluidas las siguientes zonas:

-Zonas protegidas por el PEPMF bajo la denominación de AG-11, "Parrales de Ohanes-Canjáyar".

-Terrenos no afectados por ninguna protección específica de carácter sectorial, cuyo grado de protección es otorgado por el propio planeamiento general (Normas Subsidiarias)

Para todas las zonas quedan en vigor las ordenanzas existentes en el vigente planeamiento general, mientras que las zonas de aplicación de cada una de ellas son las indicadas en los planos de la presente adaptación parcial, teniendo en cuenta las

adaptaciones indicadas en la memoria, todo ello con la excepción del nuevo SNU-ZEP-6 para el que se ha redactado una nueva ordenanza.

Artículo 9.- Disposiciones en materia de vivienda protegida (O.E)

1.- Conforme a la regulación establecida en el Art.3.2.b del Decreto 11/2.008 se integran las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, todo ello conforme a lo dispuesto en el Art.10.1.A).b) de la LOUA y la disposición transitoria única de la Ley 13/2.005 de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

En este caso, al disponer todas las Unidades de Ejecución de Ordenación pormenorizada reflejada en las Normas Subsidiarias, no se modifican las fichas reguladoras en este sentido.

No obstante, se establece un coeficiente de uso y tipología específico para las viviendas protegidas. El mismo será el siguiente (en relación con el resto):

USO	TIPOLOGIA	COEFICIENTE
RESIDENCIAL	LIBRE	1,00
	PROTEGIDA	0,88
INDUSTRIAL	TODAS	1,00

Artículo 10.- Sistemas correspondientes a la ordenación estructural (O.E)

1.- La adaptación parcial identifica como ordenación estructural aquellos sistemas constitutivos de la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones con destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirve o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

-En el caso de infraestructuras, se han considerado sistemas generales de equipamiento los correspondientes al cementerio y al instituto.

-En el caso de los espacios libres, los planos de Planeamiento Adaptado del presente documento indican aquellos que pasan a formar parte de los Sistemas Generales de Espacios Libres. El ratio de espacios libres es de 5,05 m²/habitante.

Artículo 11.- Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano (O.E)

1.- Las NN.SS establecen para el suelo urbano la asignación de usos, edificabilidades y densidades globales, siendo, para el suelo urbano consolidado, válidas las vigentes.

Los usos, edificabilidades y densidades globales en esta categoría de suelo serán las siguientes:

Canjáyar

USO	SUP.BRUTA (Ha)	DENSIDAD (VIV/Ha)	EDIF.GLOBAL M2T/M2S
RESIDENCIAL	20,18	60,15	1,27
INDUSTRIAL	0,78	---	0,92
	20,96		

Alcora

USO	SUP.BRUTA (Ha)	DENSIDAD (VIV/Ha)	EDIF.GLOBAL M2T/M2S
RESIDENCIAL	4,93	32,04	0,81
	4,93		

2.- En el caso del suelo urbano no consolidado, los usos, edificabilidades y densidades globales para esta categoría de suelo son las siguientes:

USO	SUP.BRUTA (Ha)	DENSIDAD (VIV/Ha)	EDIF.GLOBAL M2T/M2S
RESIDENCIAL	6,26	51,75	0,61
INDUSTRIAL	1,83	---	0,50
	8,09		

Seguirán en vigor todas las fichas de desarrollo de las Unidades de Ejecución reflejadas en el documento de las NN.SS, con la salvedad de la ficha adaptada que se acompaña al presente Anexo.

Artículo 12.- Determinaciones de Suelo Urbanizable

Al no existir suelo urbanizable en ninguna de sus categorías (ordenado, sectorizado y no sectorizado), no se incluyen determinaciones para suelo no sectorizado (Art.10.1.A.e de la LOUA) ni de áreas de reparto (Art.10.1.A.f).

Artículo 13.- Elementos y espacios de especial valor (O.E)

1.- Conforme a lo previsto en el Art.10.1.A.g de la LOUA, los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido considerados de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la ordenación estructural. A estos efectos se consideran elementos de especial protección los identificados en el Art.IV.1.17.1 de las NN.SS y los inscritos en el CGPHA.

Estos elementos son los siguientes:

El documento de las NN.SS de Canjáyar contempla los siguientes elementos de patrimonio protegidos:

Nº	Tipo de Protección	Denominación del Bien
1	Bien de Interés Cultural	Escudo del linaje Sánchez de Roba o Sánchez de Úbeda en C/ Vicario, Barrio Alto, Canjáyar.
2	Bien de Interés Cultural	Inscripción de Mármol situada en el Frontón de la Fuente Larga. 1885.
3	Catalogación General (Patrimonio Etnológico)	Fábrica de Alcora. La delimitación queda definida por el conjunto de edificios que componían la fundición, incluido hornos, almacenes y ermita. Alcora.
4	Patrimonio Etnológico	Ermita de San Blas. Canjáyar.
5	Patrimonio Etnológico	Santuario de San Antonio Abad. Canjáyar.
6	Patrimonio Etnológico	Juzgado Comarcal. Canjáyar.
7	Patrimonio Etnológico	Casas Cueva. Canjáyar.
8	Bien de Interés Cultural	Castillo "El Castillejo"

2.- En el caso del suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección son identificados en su categoría correspondiente (Ordenanza SNU-ZEP-5. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Yacimientos Arqueológicos), quedando de esta forma integrados en la ordenación estructural de las NN.SS resultante de la presente adaptación parcial.

3.- En base al Art.19 de la LPHA, se entiende por contaminación visual o perceptiva aquella intervención, uso o acción en el bien o su entorno de protección que degrade los valores de un bien inmueble integrante del Patrimonio Histórico y toda interferencia que impida o distorsione su contemplación.

En el entorno cautelar correspondiente al Castillo "El Castillejo" BIC se establecerán las medidas de control para los siguientes elementos:

- Construcciones o instalaciones de carácter temporal o permanente que, por su altura, volumetría o distancia, pueden perturbar su percepción.
- Instalaciones necesarias para los suministros, generación y consumos energéticos.
- Instalaciones necesarias para las telecomunicaciones
- Colocación de rótulos, señales y publicidad exterior
- Ubicación de elementos destinados a la recogida de residuos urbanos
- Colocación de mobiliario urbano

Para aquellos Bienes de Interés Cultural (BIC) afectados por el Decreto 22 de abril de 1.949, sobre protección de castillos españoles, que no estén dotados de

entorno de protección, se adoptarán los entornos cautelares especificados en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/07 de PHA:

- a) Cincuenta metros en suelo urbano
- b) Doscientos metros en suelo urbanizable y no urbanizable

En las áreas de afección correspondientes a dichos bienes que estén incluidas en suelo no urbanizable quedarán expresamente prohibidas:

- Las actividades agrarias
- Las actividades extractivas de cualquier tipo
- La deposición de residuos
- Las construcciones de nueva planta de cualquier tipo
- El uso de detectores de metales y la acumulación de tierras o excavaciones no controladas.

Artículo 14.- Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos (O.E)

1.- Conforme a lo previsto en el Art.10.1.A.h de la LOUA, las normas reguladoras de los suelos no urbanizables adscritos a la categoría de especial protección serán las reguladas en el Título VII.2 de las NN.SS vigentes. Para los suelos de especial protección tales como LIC, se les aplicará, además de lo dispuesto en la ordenanza correspondiente, lo indicado en los informes sectoriales que emitan los Organismos competentes en función de la materia.

2.- Se establece una nueva ordenanza para el SNU-ZEP-6 "Montes Públicos" y se añadirá a la ordenanza de aplicación al SNU-ZEP-4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Protección de Carreteras Municipales, Caminos, y Vías Pecuarias, dos nuevos párrafos que serán los indicados en este artículo.

Se añadirá un nuevo párrafo a la Ordenanza SNU-ZEP-5 en relación con la protección de los yacimientos arqueológicos.

3.- Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas en el Art.VII.1.8 de las NN.SS vigentes y en el Art.52.6 de la LOUA.

4.- Por lo tanto, para cada uno de los ámbitos de aplicación de cada ordenanza en suelo no urbanizable de los definidos en el presente documento de adaptación, serán de aplicación las ordenanzas incluidas en el Título VII.2 de la Memoria de Ordenación de las Normas Subsidiarias, con el nuevo SNU-ZEP-6 y la adaptación indicada para el SNU-ZEP-4.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Incluye los suelos afectados por las siguientes ordenanzas:

-Ordenanza SNU-ZEP-1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su Interés Ambiental y Paisajístico.

Quedarán incluidos en esta ordenanza los siguientes suelos:

-Todos los suelos pertenecientes al Parque Nacional de Sierra Nevada, según delimitación establecida en la Ley 3/1.999 de 11 de enero y LIC ES6140004 "Sierra Nevada"

-Todos los suelos pertenecientes al Parque Natural de Sierra Nevada, según declaración y delimitación establecidos en la Ley 2/1.989 de 18 de julio y LIC ES6140004 "Sierra Nevada". Dentro del mismo hay dos subzonas (A-7 Montenegro y B-2 Áreas de Dominio Agropecuario).

-Todos los suelos correspondientes dentro del LIC ES6110008 "Sierras de Gádor y Enix".

-Ordenanza SNU-ZEP-3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Cauces.

El suelo incluido en la ordenanza SNU-ZEP-3 por ser suelo de cauces (Dominio público natural según el Art.46.1.a) de la LOUA).

-Ordenanza SNU-ZEP-4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Protección de Carreteras Municipales, Caminos, y Vías Pecuarias.

Al igual que en el caso anterior, se trata de suelos de dominio público según se establece en la correspondiente legislación sectorial administrativa.

Se añaden a la Ordenanza incluida en el Art.VII.2.4 de la Memoria de Ordenación los siguientes párrafos:

-En el caso de las vías pecuarias clasificadas prevalecerá la clasificación sobre su representación gráfica y que en el caso de las deslindadas, siempre prevalecerá el itinerario aprobado en el deslinde.

-Los terrenos que se encuentren dentro de cualquiera de las zonas de dominio público adyacente, servidumbre legal, de afección o no edificación de alguna vía perteneciente a la Red de Carreteras de Andalucía, según se define en la Ley 8/01 de Carreteras de Andalucía, quedarán sometidas al régimen de limitaciones de la propiedad y autorizaciones establecido en el Título III "Protección y Uso del Dominio Público Viario" de la citada Ley.

-En todo caso, los terrenos que forman parte del dominio público adyacente a las carreteras quedará fuera de los sectores y unidades de ejecución que puedan desarrollarse.

-La zona de no edificación se establece a 50 metros medidas desde la arista exterior de la calzada para la carretera A348 y a 25 metros para la antigua A-348,

donde no está consolidada la travesía de Canjáyar. En todo caso se cumplirá con lo establecido en la Ley 8/01 de Carreteras de Andalucía.

-Los accesos que se planteen como consecuencia de nuevas actuaciones deberán cumplir con la O.M de 16 de diciembre de 1.997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.

-Ordenanza SNU-ZEP-5. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Yacimientos Arqueológicos.

Los yacimientos arqueológicos están protegidos en base a la correspondiente legislación sectorial relativa al patrimonio, con lo que se incluyen dentro de los suelos a los que se refiere el Art.46.1.b) de la LOUA.

-Normas de actuación y protección en zonas afectadas por yacimientos arqueológicos:

Se propone la siguiente clasificación incluyendo para cada uno de los diferentes niveles de protección las medidas cautelares a adoptar en función de su relevancia.

Nivel 1: "Protección Integral". Asignada a restos constructivos emergentes y zonas declaradas, incoadas o propuestas como BIC o inscritas en el CGPHA.

Nivel 2: "Protección cautelar o zonal". Se asignará a "yacimientos" que por su relevancia, al aparecer material en su superficie o exista un conocimiento no preciso acerca de la existencia de restos arqueológicos de interés en los mismos, precisen acometer estudios arqueológicos previos. En estas zonas, para acometer obras de edificación o movimiento de tierras, será preceptivo el informe favorable de la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía que determinará las medidas cautelares y medias correctoras adoptar antes de acometer las obras.

Nivel 3: "Nuevos Descubrimientos". En este caso el hallazgo se notificará inmediatamente a la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía u Organismo competente en materia de cultura o al Ayuntamiento, que dará traslado a la misma en un plazo máximo de 24 horas.

El Ayuntamiento adoptará las medidas necesarias de vigilancia y control para evitar el expolio de los yacimientos hasta que la Consejería de Cultura no determine las medidas cautelares y/o correctoras a adoptar.

-Ordenanza SNU-ZEP-6. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Monte Público.

Se protege este suelo en virtud de lo establecido en el Art.27 de la Ley 2/92 Forestal de Andalucía.

La ordenanza de aplicación para estos tipos de suelos será la siguiente:

-Los usos y actividades permitidos serán los indicados expresamente para los Montes Públicos en el Título V de la Ley 2/92 Forestal de Andalucía “De los Usos y Aprovechamientos del Monte” y en el Título VI “Usos y Aprovechamientos” del Decreto 208/97 por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística

-Ordenanza SNU-ZEP-2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su interés Agrícola.

Bajo esta ordenanza se recogen un conjunto de suelos heterogéneos protegidos por las propias NN.SS o Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Almería incluidos en la margen Sur del río Andarax, correspondientes a la Vega de Canjáyar. Se trata de la zona intermedia entre las protecciones indicadas para Sierra Nevada y Sierra de Gádor en el apartado anterior. Quedan incluidas las siguientes zonas:

-Zonas protegidas por el PEPMF bajo la denominación de AG-11, “Parrales de Ohanes-Canjáyar”.

-Terrenos no afectados por ninguna protección específica de carácter sectorial, cuyo grado de protección es otorgado por el propio planeamiento general (Normas Subsidiarias)

CAPÍTULO 4.- SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

Artículo 15.- Dotaciones, edificabilidades y densidades de Unidades de Ejecución

1.- En la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sectorizado, las adaptaciones deberán respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el Art.17 de la Ley 7/2.002 de 17 de diciembre, ajustadas al uso característico residencial industrial, terciario o turístico, con las particularidades previstas en el propio Art.17.2 de la LOUA.

CAPÍTULO 5.- SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 16.- Programación y gestión de la ordenación estructural

1.- A los efectos previstos en el Art.3.2.g del Decreto 11/2.008, y dado que las NN.SS vigentes carecen de programación, se establecen los siguientes plazos:

-Para el SUNC incluido en Unidades de Ejecución se establece un plazo de desarrollo que no excederá de ocho años desde la Aprobación Definitiva de la presente Adaptación Parcial. Se entenderá la unidad desarrollada una vez que se haya producido la recepción de las obras de urbanización por el municipio.

CAPÍTULO 6.- FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN ADAPTADAS A LA LOUA

Artículo 17.- Fichas reguladoras de las Unidades de Ejecución

1.- De conformidad con lo establecido en el Art.9º del presente Anexo, se enumeran las fichas reguladoras para las diferentes Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, siempre que tales Unidades de Ejecución no hayan iniciado las fases de planeamiento de desarrollo o gestión como se indica en el Art.3.2.b del Decreto 11/2.008. Tampoco serán adaptadas aquellas que cuenten, de conformidad con el mismo artículo, ordenación pormenorizada.

En el caso de las Unidades de Ejecución residenciales, las vigentes NN.SS ya incorporan la ordenación pormenorizada (de hecho, se exime de la obligatoriedad de planeamiento de desarrollo), con lo que la única ficha a adaptar será la del suelo industrial, y ello para establecer las cesiones conforme a la LOUA.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº8 (UE-CAN-08)

SITUACIÓN: CANJÁYAR. CASCO URBANO

SUPERFICIE: 18.350 M²

USO CARACTERÍSTICO: INDUSTRIAL

1.- CONDICIONES GENERALES

Aprovechamiento medio.....0,50 U.A/m²

Edificabilidad global.....0,50 m²/m²

Densidad máxima de viviendas...--viv/Ha.

2.- CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la UE.....18.350 m²

Suelo de cesión obligatoria (aparte del viario):

Las establecidas en el Art.17 de la LOUA.

Superficie construida.... máximo.....9.175 m²

Número de viviendas.....máximo.....-- viv

Altura de edificación...máximo 1P (7,50 m.)

3.- ORDENANZA DE APLICACIÓN

Ordenanza I. INDUSTRIAL

Edificación por alineación de calle en manzana cerrada o edificación aislada y/o adosada.

4.- DESARROLLO DE LA UE

Plan Especial de Reforma Interior

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres, equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

5.- OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

Se deberá prever en la Urbanización, los servicios necesarios para las acometidas de las redes generales de abastecimiento, saneamiento, electricidad, alumbrado público y telefonía ó depositar en dinero ó aval el importe necesario para la ejecución de dichos servicios.

Las edificaciones existentes de uso industrial podrán mantenerse, la edificabilidad consumida por ellas se descontará de la edificabilidad máxima permitida en la unidad.

En la redacción del Plan Especial se adoptarán medidas correctoras tales como pantallas vegetales con especies arbóreas de adecuado porte, suficiente anchura de viales intermedios, espacios ajardinados, tipologías constructivas que favorezcan la integración con el resto del suelo urbano, etc., para que la transición entre los distintos usos permita su coexistencia.

La línea límite de edificación se situará a 21,50 mts. del eje de la carretera A-348.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Primera

1.- Conforme a lo previsto en la D.T.2ª.1 de la LOUA, y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a esta Ley, o se efectúe su revisión, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicarán las siguientes reglas:

-Las disposiciones que fueran contrarias a los preceptos de la LOUA serán inaplicables.

-Todas las disposiciones restantes se interpretarán de conformidad a la LOUA.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera

Quedan derogadas todas las disposiciones de las NN.SS que sean contrarias a los preceptos de la LOUA.

CATÁLOGO ELEMENTOS PROTEGIDOS

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

FICHA Nº1

1.- IDENTIFICACIÓN Y SITUACIÓN

-DIRECCIÓN: *C/Vicario nº12*

-PARCELA CATASTRAL:

-OBSERVACIONES:

2.- DESCRIPCIÓN

-CARACTERÍSTICAS: *Escudo del Linaje Sánchez de Roba o Sánchez de Úbeda*

-TIPO: Patrimonio Arquitectónico

Patrimonio Industrial

Patrimonio Etnológico

Patrimonio Arqueológico

-GRADO DE PROTECCIÓN: *Bien de Interés Cultural según D.Adicional 2ª Ley 16/85*

- PERIODO: *Posiblemente Siglos XVII-XVIII*

- USO: *Vivienda*

- PROPIEDAD: *Sra. María Miranda*

- ESTADO DE CONSERVACIÓN: *Malo*

3.- VALORACIÓN

-ELEMENTOS DE INTERÉS: *Blasón en bajorrelieve en piedra caliza*

-ELEMENTOS A CONSERVAR: *Blasón en bajorrelieve en piedra caliza*

-ELEMENTOS DISCORDANTES:

-POSIBLES INTERVENCIONES: *Estudio sobre su antigüedad y consideración histórica.*

Consolidación y restauración. Eliminación de elementos discordantes

4.- PLANO DE SITUACIÓN



5.- FOTOGRAFIA



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

FICHA Nº1B

1.- IDENTIFICACIÓN Y SITUACIÓN

-DIRECCIÓN: C/Vicario nº12

-PARCELA CATASTRAL:

-OBSERVACIONES:

2.- DESCRIPCIÓN

-CARACTERÍSTICAS: Vivienda en cuya fachada se encuentra el escudo del Linaje Sánchez de Roba o Sánchez de Úbeda

-TIPO: Patrimonio Arquitectónico

Patrimonio Industrial

Patrimonio Etnológico

Patrimonio Arqueológico

-GRADO DE PROTECCIÓN: Soporte de *Bien de Interés Cultural* según D.Adicional 2ª Ley 16/85

- PERIODO: *Posiblemente Siglos XVII-XVIII*

- USO: *Vivienda*

- PROPIEDAD: *Sra. María Miranda*

- ESTADO DE CONSERVACIÓN: *Malo*

3.- VALORACIÓN

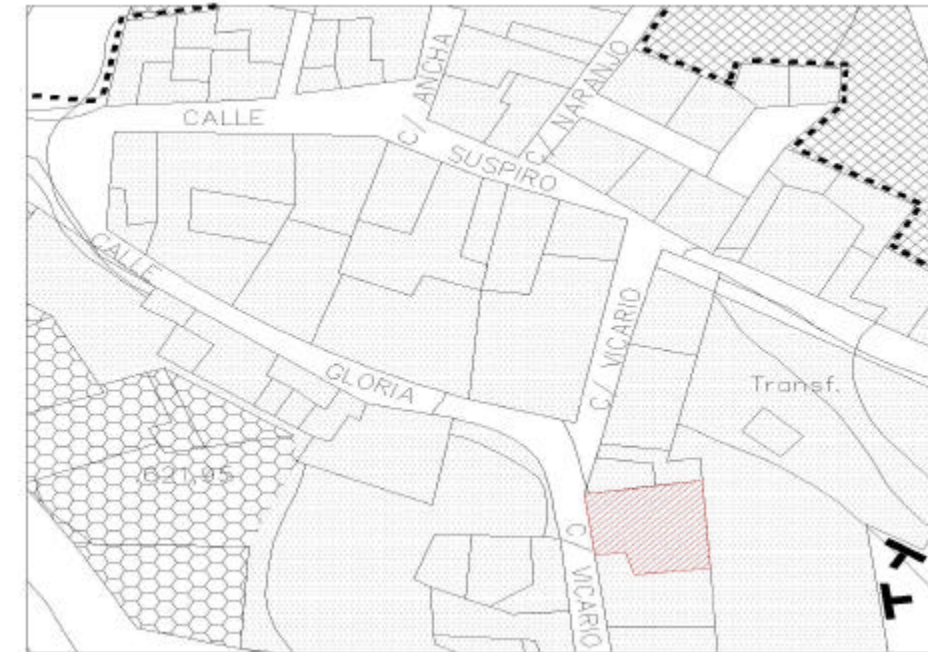
-ELEMENTOS DE INTERÉS: Soporte de *Blasón en bajorrelieve en piedra caliza*

-ELEMENTOS A CONSERVAR: *Blasón en bajorrelieve en piedra caliza. Configuración exterior de la vivienda*

-ELEMENTOS DISCORDANTES: *Cableado sobre la fachada. Numeración*

-POSIBLES INTERVENCIONES: *Estudio sobre su antigüedad y consideración histórica. Consolidación y restauración. Eliminación de elementos discordantes*

4.- PLANO DE SITUACIÓN



5.- FOTOGRAFIA



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

FICHA N°2

1.- IDENTIFICACIÓN Y SITUACIÓN

-DIRECCIÓN: *Avda. de la Alpujarra s/n*

-PARCELA CATASTRAL:

-OBSERVACIONES:

2.- DESCRIPCIÓN

-CARACTERÍSTICAS: *Inscripción de Mármol situada en el Frontón de la Fuente Larga. 1.885*

-TIPO: Patrimonio Arquitectónico

Patrimonio Industrial

Patrimonio Etnológico

Patrimonio Arqueológico

-GRADO DE PROTECCIÓN: *Bien de Interés Cultural según D.Adicional 2ª Ley 16/85*

- PERIODO: *Siglo XIX. Año 1.885*

- USO: *Fuente*

- PROPIEDAD: *Ayuntamiento de Canjáyar*

- ESTADO DE CONSERVACIÓN: *Regular*

3.- VALORACIÓN

-ELEMENTOS DE INTERÉS: *Cartela de mármol situada en el centro del frontón de un gran pilar abrevadero en piedra caliza con vaso partido.*

-ELEMENTOS A CONSERVAR: *La propia cartela de mármol*

-ELEMENTOS DISCORDANTES:

-POSIBLES INTERVENCIONES: *Restauración y limpieza de la piedra, mejorando la visibilidad de la inscripción.*

4.- PLANO DE SITUACIÓN



5.- FOTOGRAFIA



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

FICHA Nº2B

1.- IDENTIFICACIÓN Y SITUACIÓN

-DIRECCIÓN: *Avda. de la Alpujarra s/n*

-PARCELA CATASTRAL:

-OBSERVACIONES:

2.- DESCRIPCIÓN

-CARACTERÍSTICAS: *Pilar abrevadero en piedra caliza soporte de una inscripción de Mármol situada en el Frontón de la misma.*

-TIPO: Patrimonio Arquitectónico

Patrimonio Industrial

Patrimonio Etnológico

Patrimonio Arqueológico

-GRADO DE PROTECCIÓN: *Soporte de Bien de Interés Cultural según D.Adicional 2ª Ley 16/85*

- PERIODO: *Siglo XIX. Año 1.885*

- USO: *Fuente*

- PROPIEDAD: *Ayuntamiento de Canjáyar*

- ESTADO DE CONSERVACIÓN: *Regular*

3.- VALORACIÓN

-ELEMENTOS DE INTERÉS: *Gran pilar abrevadero en piedra caliza con vaso partido. Frontón de sillares con reborde curvilíneo en parte superior, rematado por dos volutas; sobre el mismo aparece una pequeña hornacina, también tallada en piedra. En ambos extremos del frontón aparecen dos prominencias en donde se supone se ubicaban sendos caños, hoy desaparecidos y cegados.*

-ELEMENTOS A CONSERVAR:

-ELEMENTOS DISCORDANTES: *Juntas de cemento entre los sillares y grifo moderno que no se corresponde con la tipología. Elemento reciente situado en el interior de la hornacina*

-POSIBLES INTERVENCIONES: *Eliminación de elementos discordantes. Consolidación y restauración general. Reposición de caños, restaurándose su función. Pavimentación del entorno con piedra*

4.- PLANO DE SITUACIÓN



5.- FOTOGRAFIA



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

FICHA Nº3

1.- IDENTIFICACIÓN Y SITUACIÓN

-DIRECCIÓN: *Barriada de Alcora. Canjáyar*

-PARCELA CATASTRAL:

-OBSERVACIONES:

2.- DESCRIPCIÓN

-CARACTERÍSTICAS: *Fundición Real de Alcora, para fabricación de balas y lingotes*

-TIPO: Patrimonio Arquitectónico

Patrimonio Industrial

Patrimonio Etnológico

Patrimonio Arqueológico

-GRADO DE PROTECCIÓN: *Inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Catalogación General. Fecha de inscripción 07/01/04 (BOJA 12/02/04).*

- PERIODO: *Construida en el Año 1.756*

- USO: *Segunda Residencia*

- PROPIEDAD: *Familia Soria*

- ESTADO DE CONSERVACIÓN: *Regular. Techumbres hundidas y amenazas de ruinas varias.*

3.- VALORACIÓN

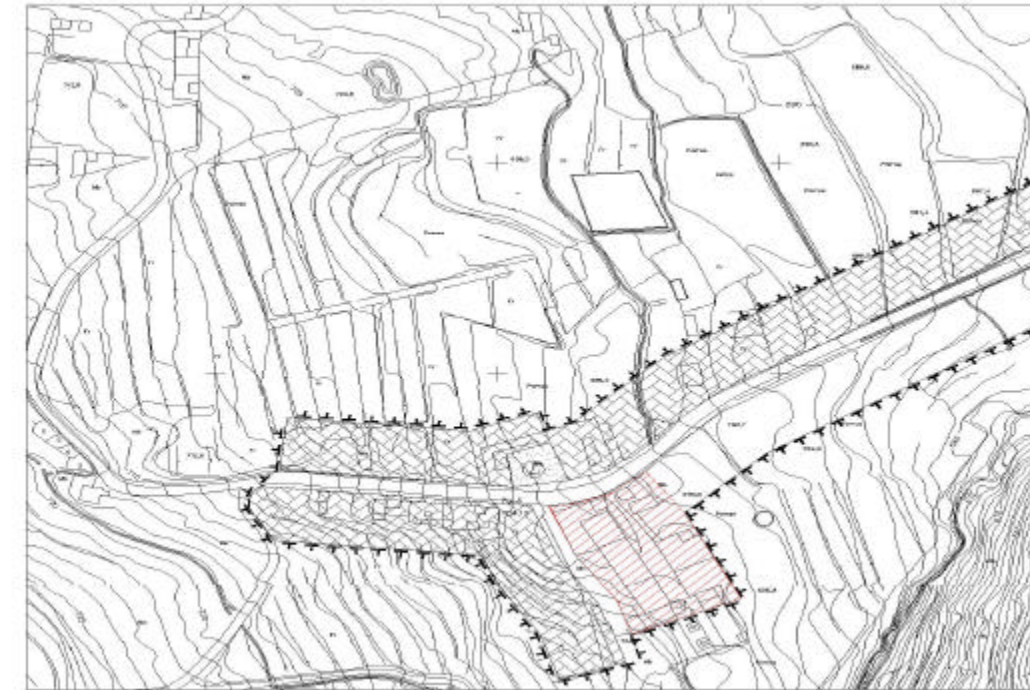
-ELEMENTOS DE INTERÉS: *Conjunto de edificaciones que constituyeron la Fundición Real de Alcora. Destacan dos casetones de mampostería gemelos a la entrada, ermita, viviendas, almacenes, caballerizas, talleres con una chimenea de ladrillo cuadrangular, era empedrada, dos hornos gemelos de fundición y uno tercero para desplatación, sistema de trituración mecánica, caseta para guardar explosivos, hornacina en extremo SE para guardar detonadores, restos de muro, balsón de lavado, etc.*

-ELEMENTOS A CONSERVAR: *Los elementos que conforman las construcciones originales*

-ELEMENTOS DISCORDANTES: *Elementos contemporáneos.*

-POSIBLES INTERVENCIONES: *Restauración. Creación de hostelería rural y museo de las fundiciones.*

4.- PLANO DE SITUACIÓN



5.- FOTOGRAFIA



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

FICHA N°4

1.- IDENTIFICACIÓN Y SITUACIÓN

-DIRECCIÓN: *Plataforma del cerro que domina el pueblo por el Oeste*

-PARCELA CATASTRAL:

-OBSERVACIONES:

2.- DESCRIPCIÓN

-CARACTERÍSTICAS: *Ermita dedicada a San Blas*

-TIPO: Patrimonio Arquitectónico

Patrimonio Industrial

Patrimonio Etnológico

Patrimonio Arqueológico

-GRADO DE PROTECCIÓN: *Planeamiento*

- PERIODO: *Segunda Mitad del Siglo XIX*

- USO: *Ermita*

- PROPIEDAD: *Obispado de Almería*

- ESTADO DE CONSERVACIÓN: *Bueno*

3.- VALORACIÓN

-ELEMENTOS DE INTERÉS: *Ermita de una nave de planta rectangular y tejado a dos aguas. En la cabecera tiene adosada otra construcción de menor volumen y tejado a tres aguas. El revoco del exterior no permite conocer los materiales constructivos, aunque presenta ladrillo en los ángulos de la fachada y torres. La fachada está enmarcada por dos pequeñas torres que se reducen al cuerpo de campanas, con pilastras de ladrillo en los ángulos, vanos con arcos de medio punto en cada lateral y tejado a cuatro aguas. Sobre la puerta, con decoración moldurada y arco segmentado presenta un frontón y un óculo, coronado por una imagen del Sagrado Corazón.*

-ELEMENTOS A CONSERVAR: *El conjunto en su totalidad*

-ELEMENTOS DISCORDANTES: *Revoco con imitación de placas de mármol en la fachada e imagen del Sagrado Corazón.*

-POSIBLES INTERVENCIONES: *Eliminación de Elementos discordantes. Excavación y conservación del yacimiento arqueológico sobre el que se levanta la ermita.*

4.- PLANO DE SITUACIÓN



5.- FOTOGRAFIA



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

FICHA N°5

1.- IDENTIFICACIÓN Y SITUACIÓN

-DIRECCIÓN: *C/Olivares s/n*

-PARCELA CATASTRAL:

-OBSERVACIONES:

2.- DESCRIPCIÓN

-CARACTERÍSTICAS: *Santuario de San Antonio Abad.*

-TIPO: Patrimonio Arquitectónico

Patrimonio Industrial

Patrimonio Etnológico

Patrimonio Arqueológico

-GRADO DE PROTECCIÓN: *Planeamiento*

- PERIODO: *Siglo XIX*

- USO: *Residencia de Ancianos*

- PROPIEDAD:

- ESTADO DE CONSERVACIÓN: *Bueno*

3.- VALORACIÓN

-ELEMENTOS DE INTERÉS: *Conjunto en su totalidad, debido al buen estado de conservación*

-ELEMENTOS A CONSERVAR: *Totalidad de la iglesia y de espacios anexos*

-ELEMENTOS DISCORDANTES: *Cableado en la fachada.*

-POSIBLES INTERVENCIONES: *Eliminación de elementos discordantes*

4.- PLANO DE SITUACIÓN



5.- FOTOGRAFIA



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

FICHA N°6

1.- IDENTIFICACIÓN Y SITUACIÓN

-DIRECCIÓN: *C/Santa Cruz nº7*

-PARCELA CATASTRAL:

-OBSERVACIONES:

2.- DESCRIPCIÓN

-CARACTERÍSTICAS: *Antigua Casa del Juzgado*

-TIPO: Patrimonio Arquitectónico

Patrimonio Industrial

Patrimonio Etnológico

Patrimonio Arqueológico

-GRADO DE PROTECCIÓN: *Planeamiento*

- PERIODO: *Siglo XIX*

- USO: *Abandono*

- PROPIEDAD: *Fernando Navarro*

- ESTADO DE CONSERVACIÓN: *Regular. Humedades y deterioro de la pintura de fachada*

3.- VALORACIÓN

-ELEMENTOS DE INTERÉS: *Edificio de tres cuerpos separados por molduras que se prolongan en repisas bajo balcones en vanos de primera planta. Fachada enmarcada por cadenas laterales, zócalo y entablamento superior formado por moldura sobre cartelas. Vanos recercados con arco segmentado y guardapolvos en planta baja y primera, apareciendo centropertaltado con pequeño arco en primera planta y clave en resalto en planta baja. Vanos de segunda planta elípticos, con adorno sobre los mismos, con antepecho de barandilla con plomos y espirales. Barandillas en balcones con dibujo apuntado, plomos y espirales. Rejas con antepecho y parte superior en resalto con dibujo apuntado, plomos y espirales en planta baja.*

-ELEMENTOS A CONSERVAR:

-ELEMENTOS DISCORDANTES: *Cableado*

-POSIBLES INTERVENCIONES: *Tratamiento antihumedad, revocado de fachada y eliminación de cableado*

4.- PLANO DE SITUACIÓN



5.- FOTOGRAFIA



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

FICHA N°7

1.- IDENTIFICACIÓN Y SITUACIÓN

-DIRECCIÓN: *Cerro de San Blas*

-PARCELA CATASTRAL:

-OBSERVACIONES:

2.- DESCRIPCIÓN

-CARACTERÍSTICAS: *Conjunto de Casas Cueva que rodean el cerro de San Blas*

-TIPO: Patrimonio Arquitectónico
Patrimonio Industrial
Patrimonio Etnológico
Patrimonio Arqueológico

-GRADO DE PROTECCIÓN: *Planeamiento*

- PERIODO:

- USO: *Residencial*

- PROPIEDAD: *Varios*

- ESTADO DE CONSERVACIÓN: *Malo*

3.- VALORACIÓN

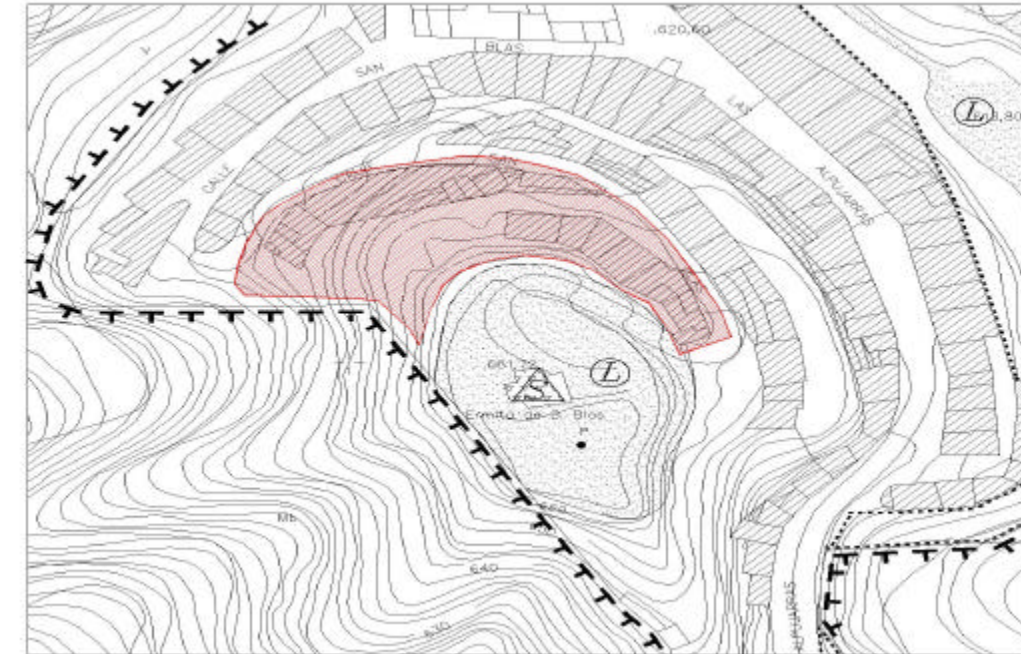
-ELEMENTOS DE INTERÉS: *Barrio de Casas-Cueva donde vivían las familias humildes de la localidad.*

-ELEMENTOS A CONSERVAR: *Elementos interiores y exteriores primitivos de las casas cueva*

-ELEMENTOS DISCORDANTES: *Materiales y rehabilitaciones que no conservan la tipología*

-POSIBLES INTERVENCIONES: *Consolidación y restauración general. Tratamiento paisajístico general, acorde con la tipología tradicional y dotación de los servicios necesarios.*

4.- PLANO DE SITUACIÓN



5.- FOTOGRAFIA



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

FICHA N°8

1.- IDENTIFICACIÓN Y SITUACIÓN

-DIRECCIÓN: *Cerro de San Blas*

-PARCELA CATASTRAL:

-OBSERVACIONES:

2.- DESCRIPCIÓN

-CARACTERÍSTICAS: *Restos de Antigua fortaleza de planta oval, con unos siete torreones de tapial rellenos de mampostería*

-TIPO: Patrimonio Arquitectónico

Patrimonio Industrial

Patrimonio Etnológico

Patrimonio Arqueológico

-GRADO DE PROTECCIÓN: *Bien de Interés Cultural. Inscripción 26/06/85. BOE 29/06/85*

- PERIODO: *Siglos XI-XII. Desmontado parcialmente en el Siglo XIX para construcción de ermita*

- USO: *Abandono*

- PROPIEDAD: *Desconocido*

- ESTADO DE CONSERVACIÓN: *Muy mala. Apenas quedan algunos restos y los que quedan están muy desfigurados, sobre todo a raíz de la construcción de la ermita.*

3.- VALORACIÓN

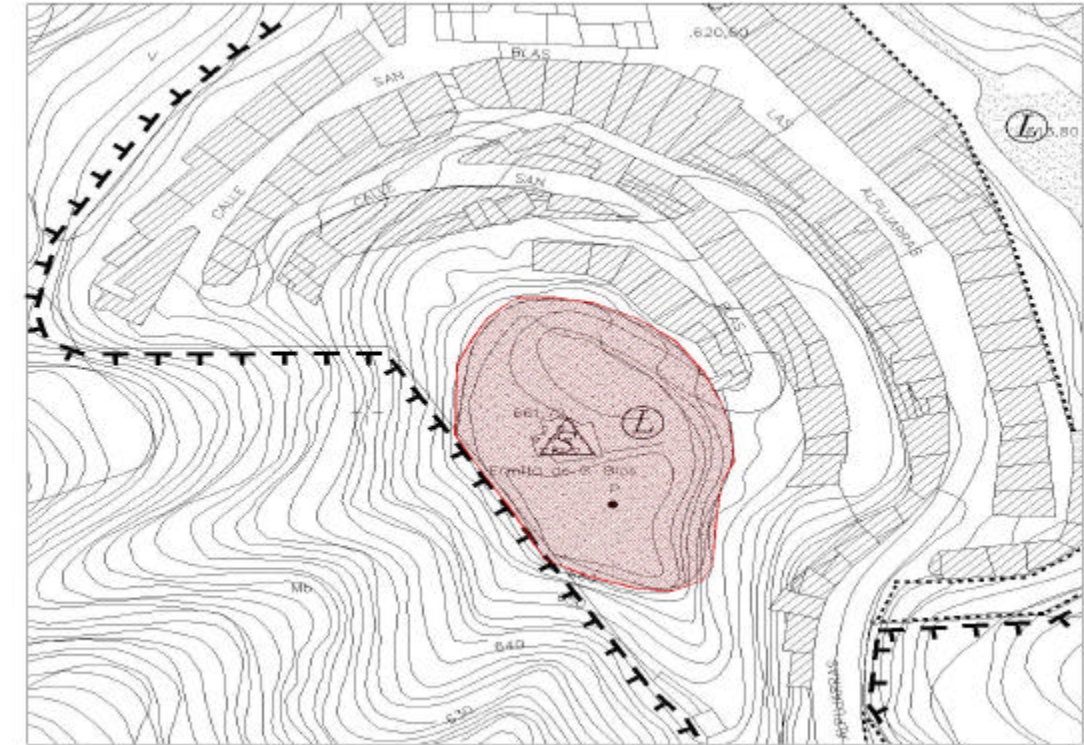
-ELEMENTOS DE INTERÉS:

-ELEMENTOS A CONSERVAR:

-ELEMENTOS DISCORDANTES: *Tratamiento del mirador de la ermita que no ha considerado los restos arqueológicos.*

-POSIBLES INTERVENCIONES: *Excavación de urgencia. Consolidación de los restos. Señalización para visita.*

4.- PLANO DE SITUACIÓN



5.- FOTOGRAFIA

