

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Resolución de 16 de octubre de 2020, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Granada, por la que se dispone la publicación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Láchar (Granada), aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de marzo de 2003.*

#### ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Láchar (Granada) fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de marzo de 2003. Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada sin incluir la normativa urbanística.

Con fecha 21 de febrero de 2020 y núm. 8302 ha sido inscrito el citado instrumento urbanístico en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de esta Delegación.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

El artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, que regula las bases de régimen local, normativa vigente a fecha de aprobación del documento, preveía la publicación por los ayuntamientos, del texto de los planes urbanísticos en el boletín oficial correspondiente, no produciendo efectos a terceros hasta dicha publicación.

El Tribunal Supremo unificó su criterio en Sentencia 7 de febrero de 1994 (RJ 1994, 1434) en el sentido de que la exigencia de publicación del texto íntegro, del artículo 70.2 de la LBRL, debía entenderse referida a las Normas Urbanísticas de los Planes, y que es de aplicación no sólo a los Planes cuya aprobación definitiva corresponde a los municipios, sino también a los planes urbanísticos aprobados definitivamente por las Comunidades Autónomas, extendiendo el ámbito de aplicación del citado artículo a todo el planeamiento municipal, aun cuando sea aprobado por órgano urbanístico no local.

Con fecha de 26 de julio de 2019, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo requirió al Ayuntamiento de Láchar (Granada) para que procediera a la publicación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Láchar (Granada), advirtiéndole que en caso de no realizarla se llevaría a cabo desde la Delegación Territorial. Transcurridos los tres meses otorgados como plazo en el requerimiento no consta que haya procedido dicha publicación.

Por todo lo expuesto anteriormente, y en aras del principio de seguridad jurídica,

#### RESUELVO

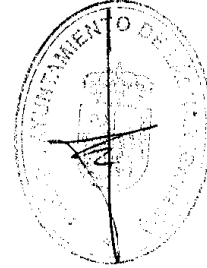
Ordenar la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Láchar (Granada), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del

Territorio y Urbanismo con fecha de 26 de marzo de 2003, en los términos que se contiene en el siguiente anexo.

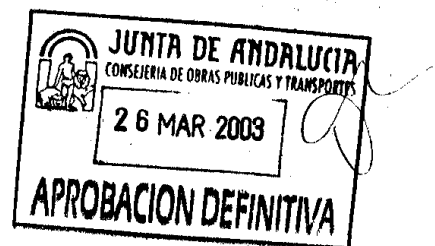
### ANEXO 1: NORMATIVA URBANÍSTICA

Granada, 16 de octubre de 2020.- El Delegado, Antonio Jesús Granados García.

00179507



**3. NORMAS URBANÍSTICAS**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**  
**AYUNTAMIENTO DE LÁCHAR**



00179507

**3. - NORMAS URBANÍSTICAS****3.1. GENERALIDADES**

- 3.1.1. Finalidad
- 3.1.2. Ámbito de aplicación
- 3.1.3. Vigencia
- 3.1.4. Modificación del P.G.O.U.
- 3.1.5. Contenido del presente Plan

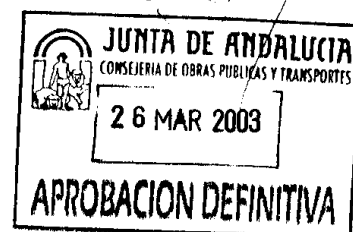
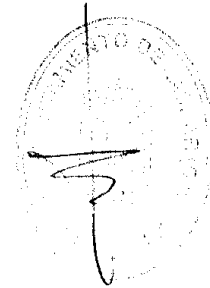
**3.2. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL**

- 3.2.1. Terminología de conceptos
  - 3.2.2. Información urbanística
  - 3.2.3. Actos sujetos a previa licencia
  - 3.2.4. Normas generales de tramitación
  - 3.2.5. Infracciones urbanísticas
- 3.3. NORMAS EN SUELO URBANO**

- 3.3.1. Régimen urbanístico del suelo
- 3.3.2. Calificación del suelo. Usos
- 3.3.3. Condiciones de la edificación. Tipologías
- 3.3.4. Condiciones higiénico-sanitarias
- 3.3.5. Condiciones estéticas
- 3.3.6. Normas de planeamiento. Planes Especiales

**3.4. NORMAS EN SUELO URBANIZABLE**

- 3.4.1. Régimen urbanístico del suelo
- 3.4.2. Normas de planeamiento
- 3.4.3. Normas de urbanización
- 3.4.4. Reservas de suelo
- 3.4.5. Calificación de suelo. Usos
- 3.4.6. Condiciones de la edificación
- 3.4.7. Condiciones higiénico-sanitarias



00179507



**3.4.8. Condiciones estéticas**

**3.5. NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE**

**3.5.1. Régimen urbanístico del suelo**

**3.5.2. Condiciones de la edificación**

**3.5.3. Normas de procedimiento**

*3.5.3.1. Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable.*

*3.5.3.2. Aprobación de los Proyectos de Actuación en del suelo no urbanizable.*

**3.5.4. Definición de núcleo de población**

**3.5.5. Edificaciones situadas en Suelo no Urbanizable**

**3.6. NORMAS DE PROTECCIÓN**

**3.6.1. Edificios singulares y conjuntos histórico- artísticos**

**3.6.2. Autovías y carreteras**

**3.6.3. Protección de cauces públicos y riberas de ríos**

**3.6.4. Tendidos de líneas eléctricas de A. T. y telegráficas**

**3.6.5. Industrias**

**3.6.6. Pescaderías y carnicerías. Vaquerías**

**3.6.7. Basureros y estercoleros**

**3.6.8. Yacimientos arqueológicos**

**3.6.9. Montes. Protección forestal. Repoblaciones**

**3.6.10. Vegas. Protección agrícola**

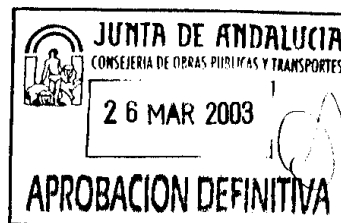
**3.6.11. Ecosistema y paisaje natural (Pinares de Láchar)**

**3.6.12. Anuncios y carteles**

**3.6.13. Contaminación acústica**

**3.6.14. Cementerio**

**3.7. EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LÁCHAR Y EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE GRANADA (P.O.T.A.U.G.)"**



00179507

### 3.1. GENERALIDADES

#### 3.1.1. Finalidad

La finalidad del presente Plan General de Ordenación Urbanística es regular la naturaleza de utilización de los terrenos del término municipal de Láchar (Granada), distinguiendo en su clasificación entre suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable, conforme establece el artículo 44 del Título II, Capítulo primero de la Ley sobre Régimen del Suelo (7/2002) de 17 de Diciembre.

Otra finalidad que se persigue es lograr la ordenación de la edificación en todos los terrenos donde ello es posible, conseguir la defensa integral del territorio mediante la protección de las vías de comunicación, paisajes naturales, etc.

#### 3.1.2. Ámbito de aplicación

El ámbito territorial de aplicación del Plan General de Ordenación Urbanística que aquí se redacta se circunscribe al término municipal de Láchar (Granada).

El presente Plan se aplicará a cualquier tipo de actuación urbanística, pública o privada, que se lleve a cabo en el término municipal.

#### 3.1.3. Vigencia

Este Plan tendrá vigencia desde el momento de la publicación de su aprobación por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo y su vigencia, en principio se considera indefinida. Quedarían sin efecto, no obstante, si se aprobara un Plan General del municipio o de varios municipios que lo incluyeran.

#### 3.1.4. Modificación del P.G.O.U.

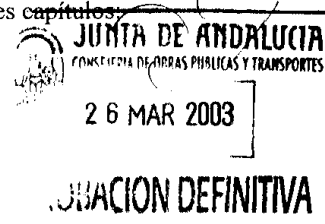
Toda modificación o ampliación de los elementos del Plan General de Ordenación Urbanística ya sean en sus límites, alineaciones o rasantes, ordenanzas, etc. requerirá nueva tramitación conforme a lo establecido en la Ley del Suelo y en los artículos 153 y 161 del Reglamento de Planeamiento.

#### 3.1.5. Contenido del presente Plan

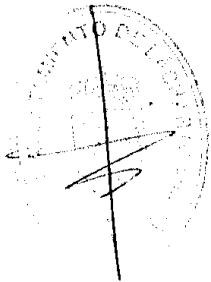
Las condiciones a que han de ajustarse los actos que se articulan e instrumentan en el presente Plan se establecen en los siguientes capítulos:

- Normas en suelo urbano.

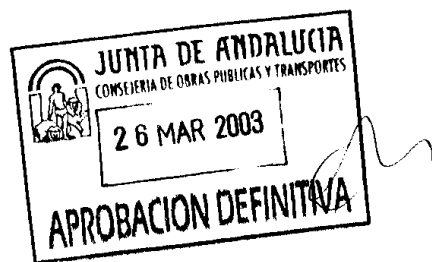
P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos



00179507



- Normas en suelo urbanizable.
- Normas en suelo no urbanizable (Protección agrícola).
- Normas en suelo no urbanizable (Según P.O.T.A.U.G)



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

2

**3.2. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL****3.2.1. Terminología de conceptos**

Los términos que se definen a continuación tendrán el significado que se expresa en los siguientes apartados.

***Alineaciones:***

Son las líneas fijadas en los planos a las que deberá ajustarse la edificación en su frente de parcela.

***Altura de la edificación:***

Es la distancia vertical comprendida entre la rasante de la acera y la cara superior del forjado de la última planta.

La medida se realizará en el punto medio de la fachada.

***Altura libre de los pisos***

Es la distancia entre la superficie del pavimento y la cara inferior del techo de la planta correspondiente.

***Altura planta baja***

Es la distancia existente entre la rasante de la acera y la cara superior del forjado de la primera planta.

***Altura de pisos***

Es la distancia entre dos forjados consecutivos.

***Área edificable***

Superficie de suelo urbano en la cual, aún en la fecha de aprobación de la revisión de este Plan General de Ordenación Urbanística, no existen trazadas alineaciones oficiales.

***Coefficiente de edificabilidad***

Es la relación entre la superficie construible y la superficie que se construye, expresada en  $m^2/m^2$ .

***Edificabilidad***

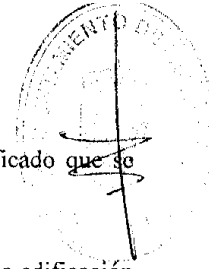
Es la medida de la superficie edificable permitida en una determinada parcela.

***Espacios libres***

Es la superficie de parcela no ocupada por la edificación

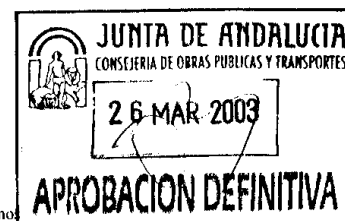
***Fachada***

Masa de cerramiento exterior del edificio en el que se pueden abrir huecos para luz y ventilación.

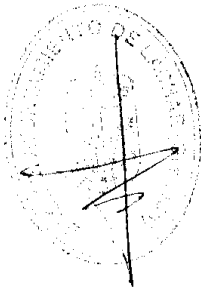
***Manzana***

P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

3







Unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o espacios públicos.

***Parcela mínima***

Es la parcela tipo con dimensiones por debajo de las cuales no se puede edificar.

***Planta baja***

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno por encima de la rasante.

***Rasante***

Es la cota vertical en cada punto de la alineación oficial

***Sector***

Superficie en que se divide el territorio para su desarrollo en planes parciales o especiales.

***Solar***

Superficie de suelo urbano apta para la edificación y que se encuentra urbanizada de acuerdo con lo establecido en este Plan General de Ordenación Urbanística.

***Usos permitidos***

Son los que se consideran adecuados en las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbanística.

**3.2.2. Información urbanística**

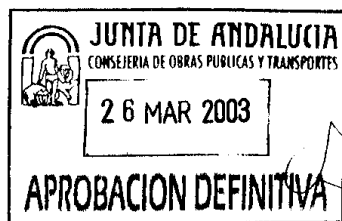
Cualquier ciudadano podrá examinar la documentación escrita o gráfica de este Plan General de Ordenación Urbanística, así como de todos los instrumentos de planeamiento que puedan desarrollarse con posterioridad.

Las informaciones por escrito, copias de planos, expedición de licencias y cualquier otro documento devengarán los derechos y tasas correspondientes.

Las consultas sobre todos esos documentos se efectuarán en el Ayuntamiento y, normalmente, se resolverán en el mismo acto.

El Ayuntamiento podrá crear la cédula urbanística acreditativa de las circunstancias urbanísticas de cada finca sita en el término municipal. Para ello deberá aprobarse la correspondiente ordenanza reguladora de su expedición.

A solicitud de los propietarios de los solares, el Ayuntamiento señalará las alineaciones y las rasantes oficiales acordes con el planeamiento vigente y sujetas a las ordenanzas que lo regulan.



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos  
4

00179507

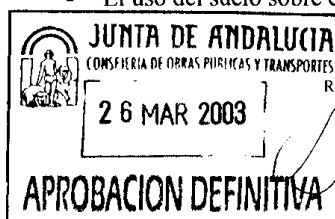
**3.2.3. Actos sujetos a previa licencia**

Estarán sujetos a licencia previa las actividades relacionadas en el Anexo I, II y III de la Ley 7/1994, de Protección Ambiental de Andalucía, ya sean promovidas por particulares o entidades de Derecho Público. Las actividades del Anexo III de la Ley 7/1994 estarán sujetas a licencia municipal previa. Además, y sin perjuicio de otras autorizaciones con arreglo a legislación específica, los siguientes actos:

- Las parcelaciones urbanísticas cuya licencia se entenderá concedida con la aprobación del estudio de detalle correspondiente.
- Los movimientos de tierra tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

Previamente a la concesión de la licencia, el Ayuntamiento comprobará que en los correspondientes Proyectos se han tenido en cuenta las siguientes Medidas Ambientales:

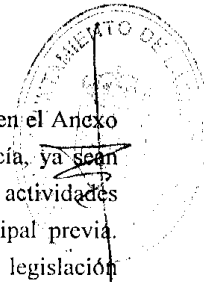
- Adaptar las obras y edificaciones lo más posible a la topografía del terreno, de forma que el movimiento de tierras necesario sea el mínimo posible.
- Estudiar el tipo de suelo de la zona, de forma que se intenten retirar las tierras de los espacios menos productivos, evitando la pérdida de especies tanto vegetales como animales asociadas a ese tipo de hábitat.
- Estudios detallados de las zonas sometidas a estas actividades, para intentar compensar con un balance positivo la retirada de tierras de una zona y su utilización en otra distinta.
- Reutilización de las tierras en otras partes de las obras o edificaciones, o bien retirada de las tierras y almacén para su posterior uso en labores de revegetación de terrenos o reciclado para otros usos, según las características de las tierras.
- En caso de no poder reutilizar las tierras, retirada en contenedores para su eliminación mediante vertedero.
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- Los usos u obras de carácter provisional que se aparten del destino previsto en los Planes pero que, por no dificultar la ejecución los mismos, puedan autorizarse previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- El uso del suelo sobre el que se sitúan las edificaciones e instalaciones.

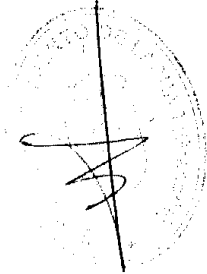


P.G.O.U. de Láchar -Granada-

RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

5





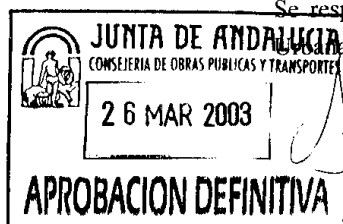
- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- Los escombros y restos de obra generados pueden tener dos destinos distintos: retirada a vertedero de inertes mediante contenedores o reciclado.

Así, previamente a la concesión de la licencia, el Ayuntamiento comprobará que en el proyecto se especifica el destino final de los mismos. Se especificarán una serie de empresas con las que se contará para la instalación de contenedores de escombros en las obras y su retirada a vertedero de inertes o bien, la subcontratación de una empresa cuya actividad sea el reciclado de este tipo de residuos, de forma que los propios residuos producidos, tras al proceso de reciclado fueran de nuevo materia prima para la ejecución de las obras.

Además, se controlará que durante la ejecución de las obras se vigile el destino final de estos escombros, evitando vertederos ilegales.

- Las instalaciones subterráneas tales como aparcamientos actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un plan de ordenación aprobado.
- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- La corta de árboles aislados de más de dos años de edad o más de ocho centímetros.
- Cualesquiera otras obras que el Ayuntamiento establezca deban ser objeto de licencia.
- Cualesquiera otros actos que señalen los planes, normas u ordenanzas.
- Cualquier proyecto que se lleve a cabo en localizaciones en las que se hace previsible la aparición de algún tipo de riesgo geológico, ya sea por inundaciones, movimientos de ladera, expansibilidad, hundimientos, subsidencias, colapsos, sismicidad, etc., será precisa la realización de Estudios Geotécnicos que se añadirán a la documentación presentada para dichos proyectos.
- Los estudios geotécnicos serán realizados por profesionales competentes y visados.
- El alcance de estos estudios dependerá del tipo de terreno en el que se localicen las actuaciones.

Se respetará la distancia a cauces de la Red Hídrica de la Aglomeración de Granada, en cuanto edificaciones.



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

6

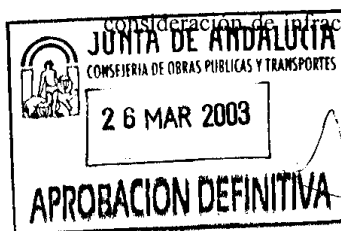
00179507

### 3.2.4. Normas generales de tramitación

- Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realicen por particulares en terrenos de dominio público se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autoridades o concesiones que sean pertinentes otorgar por parte del ente titular del dominio público. La falta de autorización o concesión o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.
- El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en la legislación de régimen local. En todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico. Toda resolución que otorgue o deniegue licencia deberá estar motivada. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo o de las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbanística. La competencia para otorgar las licencias corresponde al Ayuntamiento.
- Cuando los actos de la edificación o uso del suelo relacionados en la ordenanza 3.2.3., se efectuaren sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las órdenes señaladas en las mismas, el Alcalde, de oficio o a instancia del delegado provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, o de la autoridad que en virtud de disposiciones especiales tenga atribuidas sus competencias, dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos. En el plazo de dos meses, contados desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar de la oportuna licencia u orden de ejecución; si no lo realiza, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado.
- En todo lo no consignado expresamente en los anteriores artículos relativos a licencias, órdenes de ejecución, suspensión de obra y otros usos, se estará a lo dispuesto en el texto refundido de la Ley del Suelo, en especial lo expresado en sus artículos 178 a 188 y en el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la ley, aprobado por el Real Decreto 2.187/1978 de 23 de Junio.

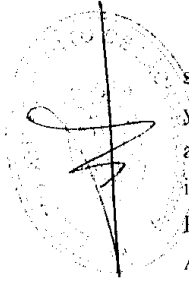
### 3.2.5. Infracciones urbanísticas

La vulneración de las prescripciones contenidas en la Ley del Suelo en los reglamentos que la desarrollan y en las presentes ordenanzas tendrá la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

7



sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños y perjuicios a cargo de los mismos. Todo ello con independencia de las medidas antes señaladas y las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores. Se regularán por los artículos 51 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística. Corresponde de modo esencial al Alcalde la inspección de las parcelaciones, obras e instalaciones del término municipal con el fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles por la normativa de aplicación, pudiendo imponer multas de hasta cien mil pesetas en los municipios con población inferior a diez mil habitantes.

El incumplimiento grave por parte del Ayuntamiento de las obligaciones que se deriven de la Ley del Suelo o del planeamiento urbanístico vigente, o en caso que actuase en general con notoria negligencia, podrá acarrear sanción por parte del Ministerio de Administración Territorial conforme al artículo 218 de la Ley del Suelo.

Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos la observancia de la legislación urbanística y de las presentes ordenanzas.



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

8

### 3.3. NORMAS EN SUELO URBANO

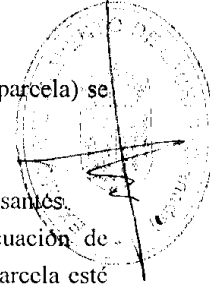
#### 3.3.1. Régimen urbanístico del suelo

Para poder edificar en suelo urbano, se requiere que el terreno (parcela) se considere solar. Para ello es necesario:

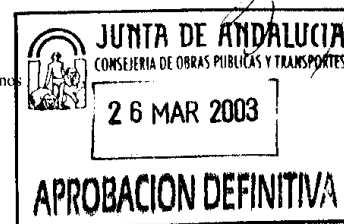
- Que la superficie esté incluida en la delimitación de suelo urbano.
- Que sea topográficamente apta y tenga señaladas alineaciones y rasantes.
- Que cuente con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica. Que la vía a que dé la parcela esté delimitada y pavimentada y que cuente con encintado de aceras. Los servicios antes reseñados han de tener las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir.

Se podrá edificar, aún careciendo la parcela de las características de solar, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación. Para ello, es necesario:

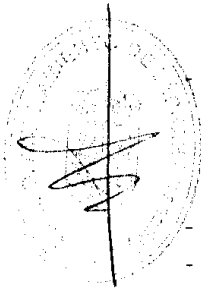
- Que en la solicitud de licencia, el particular interesado o, en su caso, la entidad pública interesada, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
- Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda.
- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- El compromiso de urbanizar alcanzará, no solo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como el abastecimiento de agua, el saneamiento, el alumbrado público y la pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros y al resarcimiento de daños y perjuicios que se les hubiere irrogado. Así mismo, comportará la pérdida de la fianza antes mencionada.



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos  
9



00179507



En las zonas de suelo urbano colindantes a autovías, carreteras o caminos vecinales se deberá cumplir con lo señalado por la Ley de Carreteras de 20 de Junio de 1.988 y el Reglamento que la desarrolla, aprobado por real decreto.

- Los propietarios del suelo urbano deberán:
- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos.
- Costear la urbanización.
- Edificar los solares en los plazos fijados por la Ley del suelo.
- No se podrá conceder licencia de primera ocupación a aquellas viviendas en las que no se encuentren terminadas tanto las fachadas, como los paramentos medianeros.

### 3.3.2. Calificación del suelo. Usos.

Los usos de la edificación permitida dentro del perímetro clasificado como urbano pueden ser los siguientes:

- Uso residencial. Vivienda unifamiliar y plurifamiliar.
- Uso industrial intensivo. Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª
- Uso industrial extensivo. Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Uso público o de equipamiento.

Únicamente algunas categorías del uso industrial y la mayor parte del uso terciario o de equipamiento requieren parcelas con el uso exclusivo. En el resto de los casos, según veremos, es compatible el uso residencial con aquéllas.

#### Uso industrial:

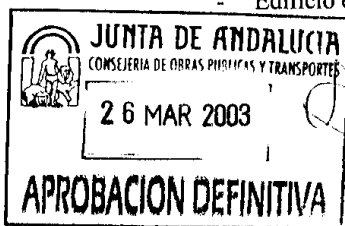
Sin perjuicio de la aplicación de la Ley de Protección Ambiental 7/1.994 o del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2.414/1.961 de 20 de Noviembre, todas las actividades industriales que se desarrollen dentro del suelo urbano tendrán las siguientes limitaciones.

#### *Categoría 1ª: Actividades sin molestia para la vivienda*

Son aquellas, generalmente de tipo familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores y que no transmiten ruidos al exterior ni producen molestias especiales.

Situaciones permitidas:

- Edificios de vivienda plurifamiliar, en planta baja, sótanos y semisótanos.
- Edificio exclusivo e independiente.



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos  
10

00179507

### *Categoría 2ª: Actividades poco molestas compatibles con la vivienda*

Son aquellas que causan molestias tolerables, según su situación respecto a las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico. Garaje público hasta 20 automóviles, con servicios de mantenimiento, pero no de carburantes.

Situaciones permitidas:

- Edificios de vivienda unifamiliar o plurifamiliar, en planta baja, sótanos y semisótanos.
- Edificio exclusivo e independiente

### *Categoría 3ª: Actividades molestas incompatibles con la vivienda*

Son aquellas que presentan cierto grado de incomodidad que no permite su localización en edificios de vivienda, o bien aquellos edificios que por sus dimensiones, tipo de cubierta (placas de fibrocemento o cinc), etc. son propios de urbanizaciones industriales.

Situaciones permitidas:

- Suelo clasificado como Industrial intensivo.

### *Categoría 4ª - Actividades molestas inadmisibles en colindancia con la vivienda*

Son aquellas instalaciones en general sin limitaciones de superficie, potencia instalada, ni características industriales (con exclusión de las insalubres, nocivas y peligrosas, admitiéndose las excepciones contempladas en los artículos 15 y 20 del Reglamento de Actividades 2.414/1.961).

Situaciones permitidas:

- Exclusivamente ubicadas en suelo clasificado como Industrial extensivo.

#### **Uso público**

Tendrán ese carácter los siguientes usos:

##### Residenciales:

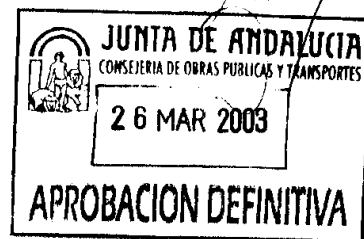
- RS** Hoteles  
Pensiones

##### Culturales:

- CU** Biblioteca  
Casa de la Cultura  
Teleclub

##### Religioso:

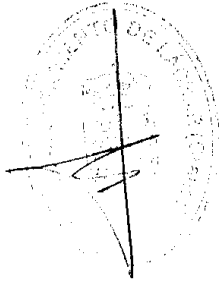
- RL** Iglesias  
Conventos



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

11





Administrativos:

**AD** Ayuntamiento  
Centros de la Administración

Sanitarios y Asistenciales:

**SA** Consultorio médico  
Hogar del pensionista  
Guardería

Enseñanza:

**E** Centros de E.G.B.  
Centro de preescolar  
Centros de Secundaria

Comerciales:

**CD** Comercio de uso diario  
Bares  
Restaurantes

Recreativos:

**RC** Cines  
Teatros  
Discotecas  
Salas de juego

Deportivos:

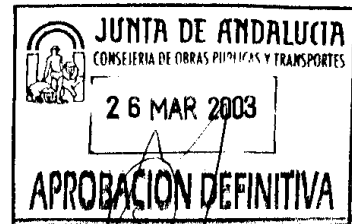
**DP** Polideportivos  
Centros deportivos varios

Garajes:

Aparcamientos en edificios

Servicios:

**SE** Cualquier equipamiento  
Sin especificar



Para la realización de las obras afectas a estos usos será de obligado cumplimiento, además de las ordenanzas aquí recogidas, toda la legislación específica que las afecte. En los supuestos en que la ubicación de un uso venga determinado en la documentación gráfica de este Plan General de Ordenación Urbanística, dicha ubicación no podrá ser modificada sin acuerdo expreso del Ayuntamiento.

Los locales destinados a espectáculos públicos reunirán las condiciones establecidas en el R.D. 2.816/1.982 de 27 de Agosto y el Reglamento general

P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

12

de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas, B.O.E. del 6 de Noviembre de 1.982.

En suelo no urbanizable, los usos asimilados como normales son el agrícola (clave AG) y el ganadero (clave GN). Cada uno tendrá las características y limitaciones que más adelante se verán.

El suelo urbano se ha calificado, a efectos de determinación de las ordenanzas de edificación, en las siguientes categorías:

- a) *Casco antiguo*
- b) *Ampliación de casco (Láchar)*
- c) *Ampliación de casco (Peñuelas)*
- d) *Industrial intensivo*
- e) *Industrial extensivo*
- f) *Equipamiento*
- g) *Espacios libres de dominio y uso público.*
- h) *Edificios de interés*

### 3.3.3. Condiciones de la edificación. Tipologías.

#### 3.3.3.1. Casco antiguo

##### - Tipología MD:

Manzana densa es aquella que ocupa toda o parte de la superficie de la parcela y mantiene toda la alineación de la calle mediante cuerpos de edificación o cercas.

##### - Parcela mínima:

No se fija. Se admiten los catastrales existentes. No se admitirán futuras parcelaciones que den lugar a superficies inferiores a 100 m<sup>2</sup> de solar.

##### - Ocupación:

La ocupación máxima se fija en el 100% tanto en planta baja como en las plantas superiores.

##### - Edificabilidad:

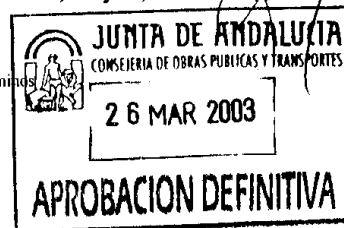
Se establece un coeficiente de edificabilidad de dos con seis metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de solar. (2,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

##### - Alturas:

Con carácter general, se fija en 3 el número máximo de plantas a edificar sobre rasante. La altura máxima de la edificación será de 10,50 metros, medida entre la rasante de la acera en el centro de la fachada y la cara superior del último forjado. La altura de la planta baja estará comprendida entre 3 y 4,5 metros, incluyendo forjado. En plantas altas será entre 2,75 y 3,50 metros.

P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

13



00179507



asimismo, incluyendo el forjado. Los semisótanos que sobresalgan más de 1,40 metros (a la cara inferior del forjado) sobre la rasante de la calle, computarán como planta y consumirán edificabilidad. En edificaciones con fachada a dos calles y en aquellas cuya fachada presente desnivel entre sus extremos, la altura resultante será tal que nunca pueda resultar edificada una planta más de las autorizadas. Para ello la construcción se escalonará en una longitud, no superior a 10 metros.

- **Voladizos:**

No se permiten voladizos cerrados de obra, pero sí balcones y miradores. Vuelo máximo del 10% del ancho de la calle con una dimensión máxima de 80 cm. Deberán retranquearse del bordillo, como mínimo 20 cm. y de la línea de medianería una dimensión igual al vuelo. En la planta de cubierta se podrán volar 20 cm. más que el vuelo, si lo hubiere, de la planta inferior que cubre. Los balcones tendrán una longitud máxima de 3 metros. La altura de los elementos volados sobre el nivel de la acera será, como mínimo, de 3,50 metros.

- **Fondo edificable:**

No se permiten profundidades edificables superiores a 20 metros, sea cual fuere la dimensión de la manzana. La medición se efectuará desde la alineación de la fachada y perpendicular a ella. Sólo podrá superarse esa magnitud en planta baja y siempre que no se destine a vivienda.

- **Usos:**

Vivienda unifamiliar y plurifamiliar en todas las plantas. Talleres artesanos e industria en sus categorías 1ª y 2ª siempre que se ubiquen en planta baja. Uso público o equipamientos en todas sus categorías y siempre que concuerden con las características del casco antiguo. Se prohíbe expresamente los usos de industria en las categorías 3ª y 4ª así como los usos público, deportivo y recreativo.

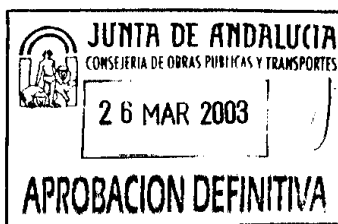
**3.3.3.2. Ampliación de casco. (Láchar)**

- **Tipología AD:**

Edificación adosada. Es aquella que se retranquea o no de la alineación de la calle y se adosa al menos a uno de sus colindantes.

En caso de no adosarse a algún colindante, la distancia mínima a mantener será de 3 metros.

- **Tipología AS:**



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos  
14

00179507

Edificación aislada. Es aquella que se retranquea de los linderos de la parcela y de la alineación de la calle una dimensión no menor de la mitad de su altura y, como mínimo, 3 metros.

**- Parcela mínima:**

Se fija en 100 m<sup>2</sup> con una fachada mínima de 6 metros.

**- Ocupación:**

Se fija en el 80% de la parcela, tanto en planta baja como en las superiores. 100% en planta baja para usos distintos al de vivienda.

**- Edificabilidad:**

Se establece un coeficiente de 2,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**- Alturas:**

Con carácter general, se fija en 3 el número máximo de plantas a edificar sobre rasante. La altura máxima de la edificación será de 10,50 metros, medida entre la rasante de la acera en el centro de la fachada y la cara superior del último forjado. La altura de la planta baja estará comprendida entre 3 y 4,5 metros, incluyendo forjado. En plantas altas será entre 2,75 y 3,50 metros, asimismo, incluyendo el forjado. Los semisótanos que sobresalgan más de 1,40 metros (a la cara inferior del forjado) sobre la rasante de la calle, computarán como planta y consumirán edificabilidad. En edificaciones con fachada a dos calles y en aquellas cuya fachada presente desnivel entre sus extremos, la altura resultante será tal que nunca pueda resultar edificada una planta más de las autorizadas. Para ello la construcción se escalonará en una longitud, no superior a 10 m.

**Voladizos:**

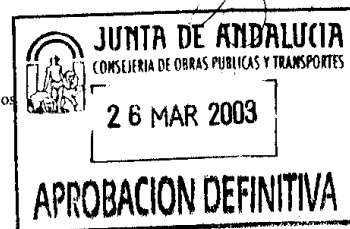
Sobre el interior de la parcela se admite libertad de vuelos abiertos y se prohíben los vuelos cerrados. Si la edificación se alinea con el vial, no se permitirán voladizos cerrados de obra, pero sí balcones y miradores. Vuelo máximo del 10% del ancho de la calle con una dimensión máxima de 80 cm. Deberán retranquearse del bordillo, como mínimo 20 cm. y de la línea de medianería una dimensión igual al vuelo. En la planta de cubierta se podrá volar 20 cm. más que el vuelo, si lo hubiera, de la planta inferior que cubre. Los balcones tendrán una longitud no mayor de 3 metros. La altura de los voladizos sobre el nivel de la acera será como mínimo de 3,50 metros.

**- Fondo de la edificación:**

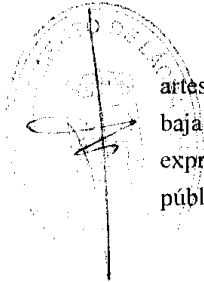
Se fija en 20 metros para las plantas destinadas a vivienda. Y en la tipología AD se medirá sobre la alineación de la calle.

**- Usos:**

P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos  
15



00179507



Vivienda unifamiliar y plurifamiliar en todas las plantas. Talleres artesanos e industria en sus categorías 1ª y 2ª siempre que se ubiquen en planta baja. Uso público o equipamientos en todas sus categorías. Se prohíbe expresamente los usos de industria en las categorías 3ª y 4ª. Se admiten los usos público, deportivo y recreativo.

### 3.3.3.3. Ampliación de casco (Peñuelas)

#### - Tipología AD:

Edificación adosada. Es aquella que se retranquea o no de la alineación de la calle y se adosa o no a sus colindantes. Tendrá la siguiente limitación:

En caso de no adosarse a algún colindante, la distancia mínima a mantener será de 3 metros.

#### - Tipología AS:

Edificación aislada. Es aquella que se retranquea de los linderos de la parcela y de la alineación de la calle una dimensión no menor de la mitad de su altura y, como mínimo, 3 metros.

#### - Parcela mínima:

Se fija en 100 m<sup>2</sup> y con una fachada mínima de 6 metros.

#### - Ocupación:

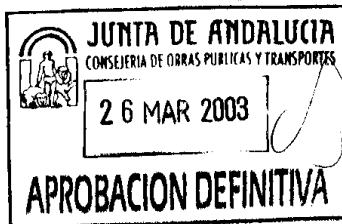
Se fija en el 80% de la parcela, tanto en planta baja como en las superiores. 100% en planta baja para usos distintos al de vivienda.

#### - Edificabilidad:

Se establece un coeficiente de 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### - Alturas:

Con carácter general, se fija en 2 el número máximo de plantas a edificar sobre rasante. La altura máxima de la edificación será de 7,50 metros, medida entre la rasante de la acera en el centro de la fachada y la cara superior del último forjado. La altura de la planta baja estará comprendida entre 3 y 4,5 metros, incluyendo forjado. En plantas altas será entre 2,75 y 3,50 metros, asimismo, incluyendo el forjado. Los semisótanos que sobresalgan más de 1,40 metros sobre la rasante de la calle (a la cara inferior del forjado) computarán como planta y consumirán edificabilidad. En edificaciones con fachada a dos calles y en aquellas cuya fachada presente desnivel entre sus extremos, la altura resultante será tal que nunca pueda resultar edificada una planta más de las autorizadas. Para ello la construcción se escalonará en una longitud, no superior a 10 m.



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZA, Ingeniero de Caminos  
16

00179507

- **Voladizos:**

Sobre el interior de la parcela se admite libertad de vuelos abiertos y se prohíben los vuelos cerrados. Si la edificación se alinea con el vial, no se permitirán voladizos cerrados de obra, pero sí balcones y miradores. Vuelo máximo del 10% del ancho de la calle con una dimensión máxima de 80 cm. Deberán retranquearse del bordillo, como mínimo 20 cm. y de la línea de medianería una dimensión igual al vuelo. En la planta de cubierta se podrá volar 20 cm. más que el vuelo, si lo hubiera, de la planta inferior que cubre. Los balcones tendrán una longitud no mayor de 3 metros. La altura de los voladizos sobre el nivel de la acera será como mínimo de 3,50 metros.

- **Fondo de la edificación:**

Se fija en 20 metros para las plantas destinadas a vivienda. Y en la tipología AD se medirá sobre la alineación de la calle.

**Usos:**

Vivienda unifamiliar y plurifamiliar en todas las plantas. Talleres artesanos e industria en sus categorías 1ª y 2ª siempre que se ubiquen en planta baja. Uso público y/o equipamientos en todas sus categorías. Se prohíbe expresamente los usos de industria en las categorías 3ª y 4ª. Se admiten los usos público, deportivo y recreativo.

**3.3.3.4. Industrial intensivo**

- **Tipología MD-I:**

Manzana densa industrial es aquella que ocupa toda o parte de la superficie de la parcela y mantiene toda la alineación de la calle mediante cuerpos de edificación o cercas.

- **Parcela mínima:**

Se fija en 300 m<sup>2</sup>.

- **Ocupación:**

Se establece en el 100% en planta baja y el 20% en planta alta.

- **Edificabilidad:**

Se establece un coeficiente de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

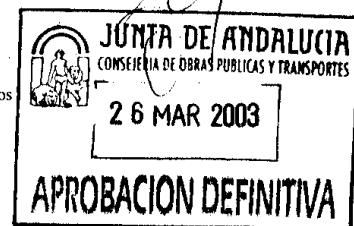
- **Alturas:**

Se fija en dos el número máximo de plantas y con una altura de cornisa también máxima de 12 metros. Los semisótanos computarán cualquiera que sea su altura sobre la rasante.

- **Voladizos:**

No se permiten.

P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos  
17



00179507



**Fondo edificable:**

No se fija.

**Usos:**

Industrial en categoría 1ª, 2ª, 3ª y 4ª, así como naves de almacenamiento. Se admite el uso de vivienda unifamiliar siempre que se vincule a un establecimiento industrial de 1.000 m<sup>2</sup> como mínimo. En este caso, serán de aplicación todas las normas recogidas para la ordenanza 1, teniendo en cuenta que la vivienda deberá estar siempre alineada con la calle. No se permiten viviendas interiores.

También se admitirá el uso comercial en aquellos polígonos antiguos donde, por no haberse desarrollado mediante la redacción de plan parcial, no se contempla el suelo destinado a este fin. La superficie máxima a ocupar no será superior al 1% de la del polígono.

**3.3.3.5. Equipamiento**

**- Tipologías MD, AD y AS.**

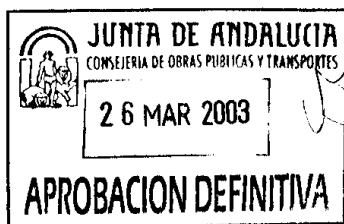
Corresponden a los posibles equipamientos que pueden constituirse en el casco urbano, tanto de Láchar como de Peñuelas.

El uso escolar y el deportivo ubicados en sus parcelas específicas deberán regirse por la tipología AS como corresponde a edificaciones aisladas. El resto de los equipamientos posibles ajustarán su tipología a que su inserción se produzca en el casco antiguo (tipología MD) o que lo sea en la ampliación del casco (tipología AD).

Todas ellas deberán ampliar las determinaciones que cada ordenanza ha definido para el tipo concreto de que se trate.

**3.3.4. Condiciones higiénico-sanitarias**

- Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina-comedor, un dormitorio con dos camas y una cuarto de baño. Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice de paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al cuarto de baño. La cocina será independiente de los aseos, no admitiéndose que los dormitorios abran a la cocina.
- Toda pieza habitable tendrá ventilación directa al exterior por medio de hueco con superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta. Excepcionalmente y en fincas cuya capacidad en tipos de construcción ofrezcan garantía de eficacia y presenten dificultades para la ventilación

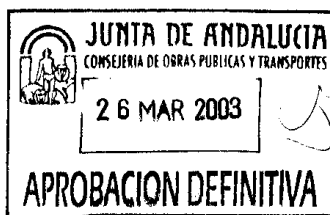
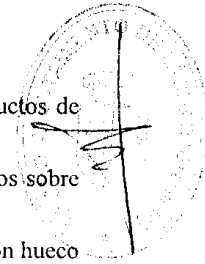


P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos  
18

00179507

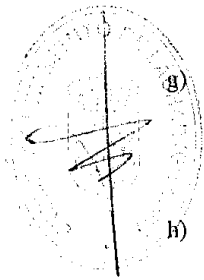
directa de aseos o baños, se utilizará el uso de chimeneas o conductos de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

1. Saliente de 0,50 metros por encima del tejado o 0,20 metros sobre el pavimento de la azotea o terraza.
  2. Comunicación directa que asegure la renovación del aire, con hueco mínimo al local a ventilar de 300 cm<sup>2</sup>.
  3. Sección mínima de la chimenea de 0.50 x 0.50 metros que permita garantizar su limpieza.
  4. También se admiten conductos de ventilación de los denominados de "tiro activado" por efecto Venturi.
- La dimensión mínima de los patios de parcela será de 3 metros y la superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>.
  - Se deberán realizar en los espacios libres de edificación los elementos necesarios para el saneamiento de estos espacios libres y su conexión a la red general.
  - Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:
  - Los dormitorios de una cama tendrán una superficie de 6 m<sup>2</sup> de superficie, los de dos camas de 10 m<sup>2</sup>, el comedor o cuarto de estar, de 14 m<sup>2</sup> de superficie y la cocina, de 6 m<sup>2</sup>. Si la cocina y el cuarto de estar o comedor formasen una sola pieza, tendrán como mínimo 16 m<sup>2</sup>. La anchura mínima de los pasillos será de 0,80 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada a la vivienda, que tendrá como mínimo 1,00 metros. En el caso de viviendas de Protección Pública, se estará a lo dispuesto en su reglamentación específica.
- a) La altura de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,50 metros.
  - b) Los pisos inferiores de las casas destinadas a vivienda, estarán aislados del terreno mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.
  - c) No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.
  - d) Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior del inmueble vertiéndolas a la red de saneamiento.
  - e) Será obligatoria la acometida de agua. La asignación mínima será de 200 litros por habitante y día.
  - f) En las viviendas rurales que tengan como anexo la cuadra o el establo, estos locales deberán aislarse de aquellos, teniendo entrada independiente.



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos  
19

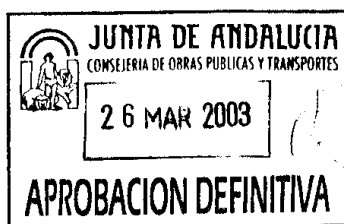




- g) En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción y los materiales empleados, se asegurará el aislamiento de la humedad, en muros y techos, así como el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas propias de la región.
- h) Las piscinas públicas tendrán las condiciones higiénicas exigidas por la orden de 31 de Mayo de 1.960.
- i) En los establecimientos industriales será preceptivo disponer de aseos a base de un mínimo de un inodoro y un lavabo por cada 500 m<sup>2</sup>. Esta proporción se doblará caso de existir en el establecimiento personal femenino.

### 3.3.5. Condiciones estéticas

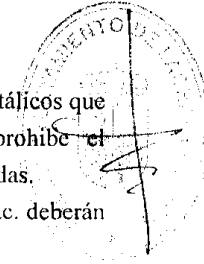
1. La composición, tipo de fachada, huecos y volúmenes, así como los materiales, habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en donde se sitúen.
2. Las construcciones en los lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo o, cuando sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
3. Será preceptivo para la obtención de la licencia de Primera Ocupación que las medianerías que se produzcan por colindancia de edificios de distinta altura, o por otra circunstancia no prevista, así como los elementos que sobresalgan de la altura permitida (áticos, cajas de escalera, depósitos de aguas, chimeneas, etc.), deberán ser tratados con similar calidad de materiales y acabado que las fachadas, debiendo estudiarse una ordenación de éstos de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio. También tendrán el mismo tratamiento de fachadas los testeros o paramentos posteriores de las edificaciones que por su especial situación o altura afectan a la composición panorámica de la localidad. Los patios de servicio que por cualquier circunstancia sean visibles, tanto desde la vía pública como a través de espacios accesibles a la circulación por el interior de las manzanas o calles particulares, deberán ser ocultados por muros de celosía o cualquier otro medio que impida la visibilidad y permita la ventilación.
4. Las cubiertas serán tratadas con teja cerámica, admitiéndose las cubiertas planas. Se evitarán las cubiertas de fibrocemento.



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos  
20

00179507

5. Se prohíbe la utilización en fachadas y cubiertas de materiales metálicos que puedan producir destellos molestos a los viandantes. Se prohíbe el tratamiento de aplacados cerámicos en las superficies de las fachadas.
6. Las redes de distribución de energía eléctrica, de telefonía, gas, etc. deberán realizarse por vía subterránea.
7. La corporación municipal exigirá que las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso. Así mismo se establece un plazo de cinco años a partir de la fecha de Aprobación Definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbanística, para la aplicación de la regulaciones anteriores a cualquier edificación existente que, en forma notoria y permanente, esté en contraposición con las condiciones estéticas expuestas e impuestas por estas ordenanzas.
8. El Ayuntamiento, como vigilante de la estética urbana, podrá denegar o condicionar las licencias, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, previo informe de la comisión de protección del patrimonio histórico y artístico.



### 3.3.6. Normas de Planeamiento.

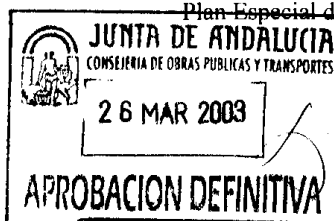
#### 3.3.6.1 Planes Especiales de Reforma Interior

En desarrollo de las previsiones contenidas en este Plan General de Ordenación Urbanística Municipal, podrán formularse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

- Desarrollar el sistema general de comunicación y sus zonas de protección, el sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes o el sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales, de ámbito general.
- a) Proteger o mejorar el paisaje de las vías de comunicación, del suelo, del medio urbano, rural o natural, para su conservación y mejora en determinados lugares.
- b) Reformar el suelo urbano.
- c) Sanear los núcleos urbanos.
- d) Cualesquiera otras finalidades análogas.

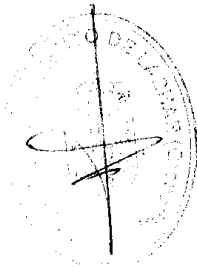
Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del presente Plan General de Ordenación Urbanística, que se concretan en los documentos siguientes:

- Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate.

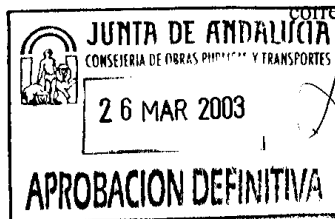


P.G.O.U. de Iáchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos  
21

00179507



- Estudios complementarios.
- Planos de información y de ordenación a escala adecuada.
- Ordenanzas cuando se trate de Planes Especiales de reforma interior.
- Normas de protección cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.
- Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura y de saneamiento.
- Estudio económico-financiero.
- Los Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.) en suelo urbano podrán tener la siguiente finalidad:
  - a) "Llevar a cabo actuaciones aisladas que, conservando la estructura de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, a la creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, al saneamiento de barrios insalubres, a la resolución de problemas de circulación o de estética y a la mejora del medio ambiente o de los servicios públicos, así como a operaciones integradas de reforma interior".
  - b) Los P.E.R.I. que desarrollen operaciones de reforma previstas en el Plan General de Ordenación Urbanística para el ensanche urbano habrán de ajustarse a las determinaciones previstas por el citado Plan para cada uno de los sectores delimitados.
  - c) Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General de Ordenación Urbanística, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquéllas, lo que se acreditará con un estudio justificativo en el que se demostrará su necesidad o conveniencia, su coherencia con la estructura general del núcleo y la incidencia sobre el mismo.
  - d) Deberán contener un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la existencia de medios necesarios para llevarla a efecto y la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.
  - e) Los Planes Especiales de Reforma Interior se elaborarán con el grado de precisión correspondiente a los Planes Parciales, en lo que se refiere a las actividades y determinaciones que constituyen sus fines, a las características de las operaciones previstas y a los usos que se asignen al suelo y, como mínimo, a los previstos en el artículo 45 del R.P., salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma o corresponder a correcciones de déficit de equipamientos previstos y establecidos por el Plan



P.G.O.U. de I.áchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos  
22

00179507

General de Ordenación Urbanística. Incorporarán la previsión de obras a realizar; determinarán también el sistema de actuación aplicable, cuando la naturaleza de aquellas obras requiera su ejecución a través de alguno de los sistemas previstos en la Ley, delimitándose en tal caso la unidad o unidades de actuación. También se expresará el resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del plan.

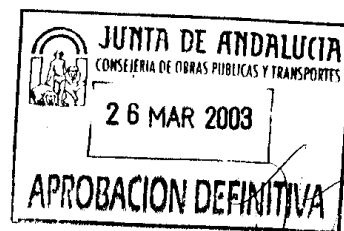
### 3.3.6.2 Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

23



### 3.4. NORMAS EN SUELO URBANIZABLE

#### 3.4.1. Régimen urbanístico del suelo

El suelo urbanizable es el definido en la documentación gráfica como tal, conforme a lo establecido por la Ley del Suelo 6/98 en su artículo 10 y de acuerdo con el Reglamento de Plancamiento.

Este tipo de suelo se desarrollará mediante la ejecución de todas o algunas de las siguientes figuras de plancamiento:

- *Plan Parcial.*
- *Plan Especial.*
- *Proyecto de Urbanización.*
- *Proyecto de Parcelación.*

#### 3.4.2. Normas de Plancamiento

Son instrumentos de desarrollo de plancamiento de rango superior, los enunciados en el artículo 7 de la L.O.U.A. y el artículo 43 del Reglamento de Plancamiento: Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

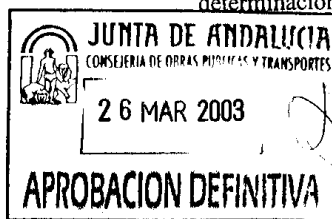
##### 3.4.2.1. Planes Parciales

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto:

- a) El establecimiento, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación.
- b) La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

2. Los Planes Parciales de Ordenación pueden referirse a áreas o sectores que comprendan terrenos de términos municipales colindantes cuando desarrollen el correspondiente Plan de Ordenación Intermunicipal.

3. Los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones:



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos  
24

00179507

- a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.
- b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística.
- c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en esta Ley.
- d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.
- e) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
- f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

4. La aprobación de Planes Parciales de Ordenación será posterior a la del planeamiento general; ésta podrá ser simultánea siempre que se tramite en procedimiento independiente.

Los Planes Parciales se desarrollarán abarcando cada sector de los cinco que este Plan ha clasificado. Los planos de zonificación y usos definen gráficamente los límites y la superficie que cada sector presenta.

Esos cinco sectores son los siguientes:

PP1-R Residencial, 9,38 Ha.

PP2-R Residencia, 11,31 Ha.

PP3-I Industrial, 8,3 Ha.

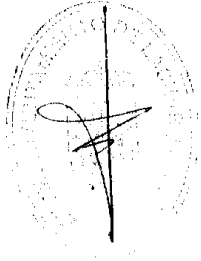
PP4-I Industrial, 161,17 Ha.

PP5-R Residencial, 4,80 Ha.



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos  
25

4'80 Ha.



El contenido de los Planes Parciales deberá fundamentarse en un estudio detallado de los siguientes aspectos:

a) Medio físico:

- Relieve (condiciones geográficas, geológicas, hidrología, etc.)
- Clima (temperaturas, precipitaciones, vientos, etc.)
- Vegetación (especies autóctonas, cultivos, etc.)

b) Medio humano:

- Recursos financieros.
- Propiedad del suelo.

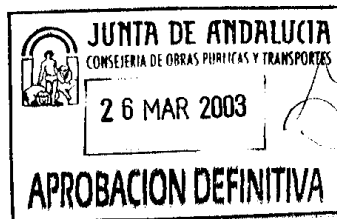
c) Medio urbano:

- Usos del suelo (vivienda, equipamiento, servicios, etc.).
- Edificaciones (tipologías, volumen, alturas, conservación, etc.)
- Comunicaciones (red viaria, tráfico, transporte público, etc.)
- Equipamiento (escolar, administrativo, sanitario, comercial, etc.)
- Escena urbana (áreas de interés ambiental)

d) Afecciones:

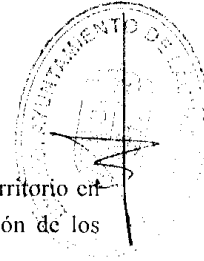
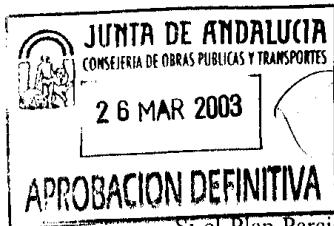
Planeamiento y normas de rango superior que deban ser consideradas en la definición del Plan Parcial.

- Afecciones medioambientales susceptibles de someterse a Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental, Calificación Ambiental o cualquier otro procedimiento de prevención ambiental.
- A partir de los datos e informaciones recogidas, se analizarán los principales factores e influencias que afectan al lugar, estableciendo el alcance de los condicionamientos naturales e infraestructurales que, junto con el programa urbano de necesidades, han de ser tenidas en cuenta para la redacción del mismo.
- Los Planes Parciales contendrán las determinaciones que establece el artículo 45 del reglamento de Planeamiento.
- Deberá expresarse en el P.P. el destino público o privado de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres.
- Los Planes Parciales no podrán modificar en ningún caso las determinaciones de este Plan General de Ordenación Urbanística.
- Cuando sean de iniciativa particular, se someterán al régimen de compromisos y garantías previsto en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento.



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos  
26

00179507



Si el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en polígonos, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación en cada uno de ellos.

- El P.P. recogerá los estándares urbanísticos sobre espacios libres, equipamientos, viales, aparcamientos, así como las condiciones de uso y volumen de la edificación definidos por este P.G.O.U. y que seguidamente se detallan en el cuadro resumen de la última página.
- La red viaria para tráfico rodado que se proyecta deberá presentar las secciones mínimas siguientes:
  - *Suelo residencial: Calzada de 8 m. y doble acerado de 2 m. cada una.*
  - *Suelo industrial: Calzada de 14 m. y doble acerado de 3 m. cada una.*
- Las calles peatonales tendrán una sección mínima de 6 m.

La composición mínima del Plan Parcial estará compuesta por los siguientes documentos:

1. Memoria informativa y justificativa de ordenación y de sus determinaciones.
2. Planos de información. Escala mínima 1:2.500.
3. Planos de proyecto. Escalas recomendadas 1:1.000 y 1:500.
4. Normas urbanísticas. Ordenanzas.
5. Plan de Etapas.
6. Estudio económico - financiero.
7. Determinación del aprovechamiento. Cesión 10%.
8. Estudio Viabilidad Ambiental: Estudio de Impacto Ambiental, Informe Ambiental, Memoria Ambiental, u otro documento, según proceda por las características de las actividades a desarrollar, e independientemente del titular de la actividad o actividades sujetas a procedimiento de prevención ambiental.

El contenido de todos estos documentos estará sujeto a lo establecido en los artículos 58 y 64 del Reglamento de Planeamiento y a los diferentes Reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental y Calificación Ambiental.

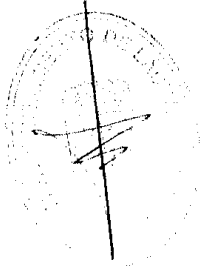
### 3.4.2.2. Planes Especiales

1. Los Planes Especiales pueden ser municipales o supramunicipales y tener por objeto las siguientes finalidades:
  - a) Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como

P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

27





implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

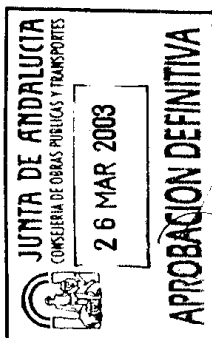
- b) Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.
- c) Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.
- d) Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.
- e) Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
- f) Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.
- g) Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
- h) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. Los Planes Especiales tendrán por objeto:

- a) Cualquiera de las finalidades del apartado anterior, cuando se formulen en desarrollo de Planes Generales de Ordenación Urbanística.
- b) Las finalidades previstas en las letras a), b), e) y f) del apartado 1, cuando se formulen en ausencia de Plan General de Ordenación Urbanística. En el caso de la letra f) no podrán afectar a las condiciones de uso y aprovechamiento.
- c) Las finalidades previstas en las letras a), e) y f) del apartado 1, cuando se formulen en desarrollo directo de Planes de Ordenación del Territorio.
- d) La finalidad prevista en la letra g) del apartado 1, en el supuesto del artículo 73.1.b)

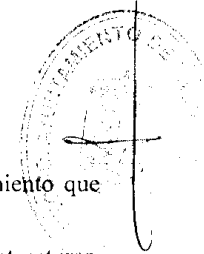
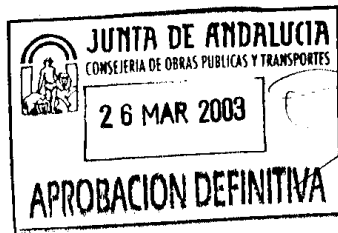
3. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.

4. Los Planes Especiales tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos  
24

00179507



documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

Asimismo, cuando su finalidad sea la de establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, o la de habilitar Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, los Planes Especiales deberán valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

5. En ningún caso podrán los Planes Especiales sustituir a los Planes de Ordenación del Territorio ni a los Planes Generales de Ordenación Urbanística en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

Los Planes Especiales que pudieran redactarse (sectoriales, o de cualquier otro tipo) en el ámbito del suelo urbanizable (y una vez convertido en urbano mediante la aprobación del correspondiente Plan Parcial) se registrarán por todo lo señalado en el apartado correspondiente a las normas de planeamiento en suelo urbano, norma 3.3.6.

### 3.4.2.3. Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- c) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- d) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- e) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- f) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- g) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- h) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

29



### 3.4.3. Normas de Urbanización

#### 3.4.3.1. Proyectos de urbanización

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la preparación de suelo no urbanizado, como desarrollo de los planes parciales o, en su caso, de este Plan General de Ordenación Urbanística, cuando no sea preceptivo la redacción del Plan Parcial y el terreno no haya alcanzado el grado de urbanización correspondiente.

También podrán ejecutarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle.

Los Proyectos de Urbanización constituirán, en cualquier caso, los instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, jardinería y otras análogas.

Los proyectos de urbanización contendrán los siguientes documentos:

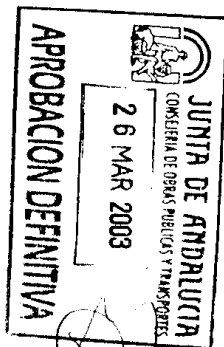
1. Memoria descriptiva de las características de las obras.
2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
3. Planos de proyecto y de detalle.
4. Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
5. Mediciones.
6. Presupuesto.

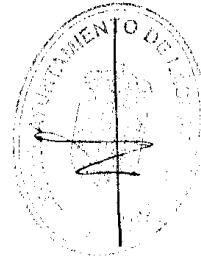
Los proyectos vendrán suscritos por técnico competente y con visado colegial. Tendrán el suficiente nivel de precisión como para que puedan ser dirigidas las obras por técnico distinto al autor del proyecto.

En el Pliego de Condiciones habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.





- Red de alcantarillado.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de telefonía.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.
- Cualesquiera otras que puedan establecerse por necesidades municipales o por implantación de nuevos operadores.

Los proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del municipio y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

#### 3.4.3.2. Estándares de urbanización

El desarrollo del proyecto de los servicios mencionados se ajustará a los extremos siguientes:

**a) Abastecimiento de agua:** En las previsiones de los Planes y Proyectos de Urbanización, el cálculo del consumo diario medio se realizará sobre la base de dos sumandos:

- Agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 200 litros/habitante/día y 5 litros/m<sup>2</sup>/día en suelo industrial.
- Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de las características de ordenación.

En cualquier caso, la dotación por habitante y día no será inferior a 350 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2.

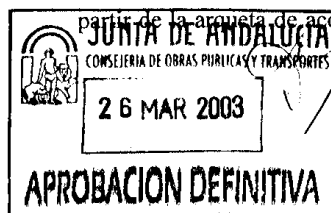
Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente o de manantial propio.

Deberá acompañarse, igualmente, el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforos realizado por un Organismo Oficial, en el caso de captación no municipal.

La red de abastecimiento quedará siempre por encima de la red de saneamiento, caso de compartir la misma zanja.

En la definición del proyecto y en el desarrollo de las obras se estará a lo dispuesto por la entidad encargada del suministro.

Además, esta entidad está obligada a mantener y conservar las redes exteriores de alcantarillado y las instalaciones de Saneamiento y Depuración, a partir de la arqueta de acometida (pozo/arqueta situado en la vía pública, junto



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos  
31

00179507



al exterior de una finca o inmueble), en el sentido de la normal circulación del agua. Dicha arqueta es el elemento diferenciador entre la entidad y el Abonado (persona física o jurídica que goza del servicio de abastecimiento y saneamiento), en lo que respecta a la conservación y delimitación de responsabilidades.

Así, podemos decir que esta entidad, tiene la obligación de llevar a cabo el mantenimiento y conservación de las instalaciones exteriores del Ciclo Integral del agua. No está obligada a efectuar estas operaciones en las instalaciones interiores de suministro y saneamiento (aunque podrá inspeccionarlas, con el fin de vigilar las condiciones y forma en las que los abonados las utilizan)

Por otro lado, los Abonados, debe llevar a cabo el mantenimiento y conservación de las instalaciones interiores de saneamiento y abastecimiento.

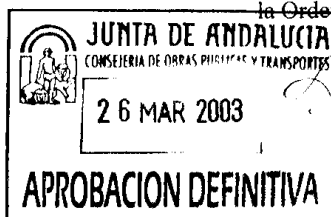
**b) Evacuación de residuales y pluviales:** Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en una Estación Depuradora. Estos colectores, estarán conectados a un colector general, cuyo origen está en Santa Fe y que en dirección este-oeste, va recogiendo los vertidos de Chauchina, Romilla, Cijuela y Láchar. Estos vertidos llegarán hasta una futura Estación Depuradora de Aguas Residuales, EDAR Genil, que si ubicará en el municipio de Láchar (ver anexo ambiental a este Plan).

Este colector se prevé su ejecución a corto plazo (al igual que la depuradora) y sus características son las siguientes:

- Longitud: 9.128 m.
- Diámetro: 400-500 mm.
- Caudal Total: 169 l/seg.

En los polígonos donde la topografía del terreno no permita esta solución, y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc. deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

Los vertidos de aguas residuales que se evacuen a través de la red de alcantarillado gestionada por la entidad correspondiente, requieren con carácter previo, una autorización de vertido que tras la comprobación del cumplimiento de las condiciones impuestas por la Ordenanza de vertidos, se concede por dicha entidad. Los vertidos sometidos a dicha autorización, son los denominados "vertidos no domésticos" y cuyas características se establecen en la Ordenanza de vertidos correspondiente.



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos  
32

00179507

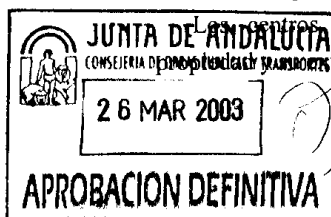
Por otro lado, los vertidos que se realicen directamente a cauces públicos o canales de riego, precisarán previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Sur, tal y como se establece en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad del agua a sección llena: 0,50 - 3,00 m/s.
- Cámaras de descarga automáticas en las cabeceras de las redes y con capacidad de 20 l/seg.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en las alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- Tuberías de PVC sanitario para secciones menores de 0,60 m. de diámetro y de hormigón centrifugado para secciones mayores.
- Sección mínima de las canalizaciones de 0,30 m.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria o de los espacios libres de uso público.
- En cuanto de las redes de saneamiento, corresponde a la entidad encargada del saneamiento, el mantenimiento y conservación de las instalaciones exteriores y a los Abonados el de las interiores, tal y como se especifica en el apartado anterior (ver apartado *a) abastecimiento de aguas*).
- Las aguas residuales procedentes de las actividades industriales estarán sometidas a la legislación vigente. Además, se han establecido una serie de medidas ambientales para PP-4 (ver anexo ambiental).

**c) Suministro de Energía Eléctrica:** El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico vigente. La carga correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes de simultaneidad que se disponen en el Reglamento de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias. En cualquier caso, la dotación mínima para uso doméstico se fija en 0,6 Kw/habitante y para uso industrial en 25 W/m<sup>2</sup> de suelo útil.

Las canalizaciones de distribución serán subterráneas, quedan pues, prohibidas las que se pretendan realizar grapeadas en fachadas, o cualquier otro sistema intemperie.



Los centros de transformación deberán realizarse sobre terrenos de propiedad municipal anterior armonizará con el carácter y la edificación de la zona.

P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos  
33

00179507



**d) Alumbrado público:** El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e, incluso, potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona, el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados y su canalización de distribución se hará de la misma forma que la especificada en el punto anterior.

**e) Pavimentación:** Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiendo emplearse en la red viaria principal y secundaria el aglomerado asfáltico sobre solera de zahorra apisonada.

En las calles de carácter arquitectónico, estético o pintoresco del casco antiguo, podrán emplearse los pavimentos a partir de enlosado, adoquinado, encachado u hormigonado, pudiendo no diferenciar las aceras de peatones de las calzadas de tráfico rodado.

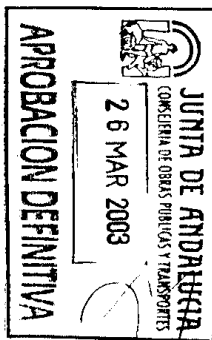
**f) Plantaciones:** El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo, en todo caso, obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos y en las calles y plazas de peatones comprendidos dentro de los terrenos objeto de la urbanización. En cuanto a su diseño, ejecución y mantenimiento se atenderá a las medidas ambientales específicas anexadas al presente documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística.

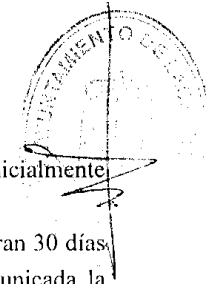
**g) Otros servicios:** La recogida de desperdicios y basuras se recomienda se realice en autocamiones adecuados, que verterán en estaciones especialmente acondicionadas y que se sitúan en el término municipal de Alhendín, a una distancia aproximada de 20 km. del núcleo de población.

Al iniciarse la ejecución de las obras que constituyen el proyecto o proyectos de urbanización, se pondrá en conocimiento del Ayuntamiento esta circunstancia.

Durante el plazo de ejecución, el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, podrá inspeccionar las obras que se están ejecutando, a cuyo objeto deberá prestárseles la asistencia precisa para efectividad de aquéllas.

Terminadas las obras, se pondrá también en conocimiento del Ayuntamiento la ejecución total de las mismas, acompañándose certificación expedida por el técnico competente bajo cuya dirección se hayan ejecutado, de





la que resulte que aquéllas se ajustan íntegramente al proyecto inicialmente probado.

Se entenderán recibidas provisionalmente las obras si transcurrieran 30 días desde que se hubiera anunciado la terminación de la obra y, comunicada la mora, pasarán doce meses más desde la fecha de entrada del escrito de denuncia en el Registro General del Ayuntamiento, sin mediar resolución expresa.

El plazo de garantía será de un año a partir del día en que se entienda hecha la recepción provisional. Durante dicho plazo, cuidará el promotor de la urbanización y de la conservación y buen estado de la obra. Los informes de los servicios técnicos que sean disconformes con las obras ejecutadas deberán expresar las circunstancias que impidan la recepción sin que puedan añadirse posteriormente otras causas no manifestadas en informes precedentes.

#### *h) Eliminación de barreras arquitectónicas:*

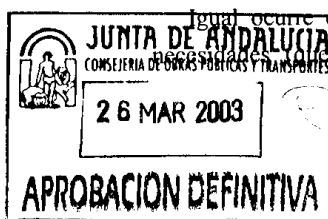
Será obligatorio, el cumplimiento de la Ley 1/1999 en la que se desarrolla la eliminación de barreras arquitectónicas y obstáculos físicos en los planes parciales, proyectos de urbanización y en general en aquellas viviendas determinadas en la mencionada ley.

#### **3.4.4. Reservas de suelo**

Las reservas de suelo para cada sector del suelo urbanizable se han recogido en el cuadro anejo a la memoria justificativa.

Todos los sectores residenciales se consideran, por el número de viviendas que en ellos pueden materializarse, como unidades elementales de residencia. Las cesiones que aquí se definen coinciden con los valores que el anexo al Reglamento de Planeamiento establece.

Ante la densidad que puede darse en ellos, nos parece que los módulos de cesión (el 10% para espacios libres) son incluso algo altos a la vista de la configuración "urbana" de un municipio como el que nos ocupa. Se ha dicho en repetidas ocasiones que la dotación de los ensanches de municipios eminentemente rurales de zona verde "junto al campo" son desde todo punto excesivos. Hacer notar también la carga que para el Ayuntamiento representa el mantenimiento de tanta zona verde. Es un fenómeno que comienza a preocupar en municipios de población inferior a los 3.000 habitantes, como es el caso de Láchar, en donde la dotación de presupuesto municipal y, por tanto, de personal es pequeña.



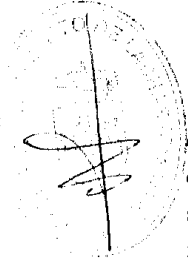
Igual ocurre con las reservas para suelo docente. Una vez cubiertas las lo están y de modo muy satisfactorio) con los grupos

P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

35

00179507





existentes, comprobaremos que si le sumamos al existente el que le corresponderá tras el desarrollo de los planes parciales previstos, se alcanza una superficie para este uso auténticamente exagerada. Sin embargo, y hasta que se modifique ese cuadro de cesiones, las reservas deberán respetarse procurando, eso sí, su integración dentro de la ordenación que cada Plan Parcial establezca.

### 3.4.5. Calificación del suelo. Usos.

Los usos que pueden definirse en este tipo de suelo son los mismos que en suelo urbano. Es decir:

- Uso residencial. Vivienda unifamiliar y plurifamiliar.
- Uso industrial: Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª
- Uso público o de equipamientos.

Las ordenanzas de edificación para los suelos urbanizables son ahora las siguientes:

- Ampliación de casco (Láchar)
- Ampliación de casco (Peñuelas)
- Industrial intensivo
- Industrial extensivo
- Equipamiento

### 3.4.6. Condiciones de la edificación

#### 3.4.6.1. Ampliación de casco (Láchar)

##### - Tipología AD:

Edificación adosada. Es aquella que se retranquea o no de la alineación de la calle y se adosa o no a sus colindantes.

En caso de no adosarse a algún colindante, la distancia mínima a mantener será de 3 metros.

##### - Tipología AS:

Edificación aislada. Es aquella que se retranquea de los linderos de la parcela y de la alineación de la calle una dimensión no menor de la mitad de su altura y, como mínimo, 3 metros.

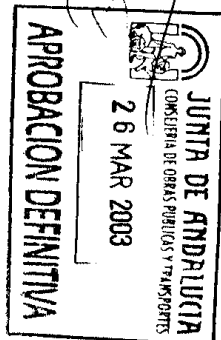
##### - Parcela mínima:

Se fija en 200 m<sup>2</sup> con una fachada mínima de 8 metros.

##### - Ocupación:

Se fija en el 80% de la parcela, tanto en planta baja como en las superiores. 100% en planta baja para usos distintos al de vivienda.

##### - Edificabilidad:



Se establece un coeficiente de  $2,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

- **Alturas:**

Con carácter general, se fija en 3 el número máximo de plantas a edificar sobre rasante. La altura máxima de la edificación será de 10,50 metros, medida entre la rasante de la acera en el centro de la fachada y la cara superior del último forjado. La altura de la planta baja estará comprendida entre 3 y 4,5 metros, incluyendo forjado. En plantas altas será entre 2,75 y 3,50 metros, asimismo, incluyendo el forjado. Los semisótanos que sobresalgan más de 1,40 metros (a la cara inferior del forjado) sobre la rasante de la calle, computarán como planta y consumirán edificabilidad. En edificaciones con fachada a dos calles y en aquellas cuya fachada presente desnivel entre sus extremos, la altura resultante será tal que nunca pueda resultar edificada una planta más de las autorizadas. Para ello la construcción se escalonará en una longitud, no superior a 10 m.

- **Voladizos:**

Sobre el interior de la parcela se admite libertad de vuelos abiertos y se prohíben los vuelos cerrados. Si la edificación se alinea con el vial, no se permitirán voladizos cerrados de obra, pero sí balcones y miradores. Vuelo máximo del 10% del ancho de la calle con una dimensión máxima de 80 cm. Deberán retranquearse del bordillo, como mínimo 20 cm. y de la línea de medianería una dimensión igual al vuelo. En la planta de cubierta se podrá volar 20 cm. más que el vuelo, si lo hubiera, de la planta inferior que cubre. Los balcones tendrán una longitud no mayor de 3 metros. La altura de los voladizos sobre el nivel de la acera será como mínimo de 3,50 metros.

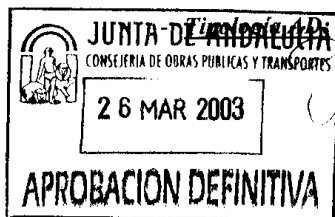
- **Fondo de la edificación:**

Se fija en 20 metros para las plantas destinadas a vivienda. Y en la tipología AD se medirá sobre la alineación de la calle.

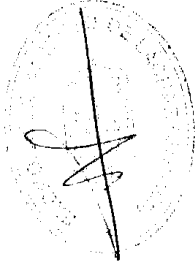
- **Usos:**

Vivienda unifamiliar y plurifamiliar en todas las plantas. Talleres artesanos e industria en sus categorías 1ª y 2ª siempre que se ubiquen en planta baja. Uso público o equipamientos en todas sus categorías. Se prohíben expresamente los usos de industria en las categorías 3ª y 4ª. Se admiten los usos público, deportivo y recreativo.

3.4.6.2. Ampliación de casco (Peñuelas)



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos  
37



Edificación adosada. Es aquella que se retranquea o no de la alineación de la calle y se adosa o no a sus colindantes. Tendrá la siguiente limitación:

En caso de no adosarse a algún colindante, la distancia mínima a mantener será de 3 metros.

- **Tipología AS:**

Edificación aislada. Es aquella que se retranquea de los linderos de la parcela y de la alineación de la calle una dimensión no menor de la mitad de su altura y, como mínimo, 3 metros.

- **Parcela mínima:**

Se fija en 200 m<sup>2</sup> y con una fachada mínima de 8 metros.

- **Ocupación:**

Se fija en el 80% de la parcela, tanto en planta baja como en las superiores. 100% en planta baja para usos distintos al de vivienda.

- **Edificabilidad:**

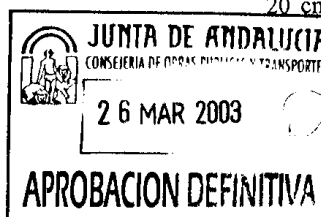
Se establece un coeficiente de 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- **Alturas:**

Con carácter general, se fija en 2 el número máximo de plantas a edificar sobre rasante. La altura máxima de la edificación será de 7,50 metros, medida entre la rasante de la acera en el centro de la fachada y la cara superior del último forjado. La altura de la planta baja estará comprendida entre 3 y 4,5 metros, incluyendo forjado. En plantas altas será entre 2,75 y 3,50 metros, asimismo, incluyendo el forjado. Los semisótanos que sobresalgan más de 1,40 metros sobre la rasante de la calle (a la cara inferior del forjado) computarán como planta y consumirán edificabilidad. En edificaciones con fachada a dos calles y en aquellas cuya fachada presente desnivel entre sus extremos, la altura resultante será tal que nunca pueda resultar edificada una planta más de las autorizadas. Para ello la construcción se escalonará en una longitud, no superior a 10 m.

- **Voladizos:**

Sobre el interior de la parcela se admite libertad de vuelos abiertos y se prohíben los vuelos cerrados. Si la edificación se alinea con el vial, no se permitirán voladizos cerrados de obra, pero sí balcones y miradores. Vuelo máximo del 10% del ancho de la calle con una dimensión máxima de 80 cm. Deberán retranquearse del bordillo, como mínimo 20 cm. y de la línea de medianería una dimensión igual al vuelo. En la planta de cubierta se podrá volar 20 cm. más que el vuelo, si lo hubiera, de la planta inferior que cubre. Los



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos  
38

00179507

balcones tendrán una longitud no mayor de 3 metros. La altura de los voladizos sobre el nivel de la acera será como mínimo de 3,50 metros.

- **Fondo de la edificación:**

Se fija en 20 metros para las plantas destinadas a vivienda. Y en la tipología AD se medirá sobre la alineación de la calle.

- **Usos:**

Vivienda unifamiliar y plurifamiliar en todas las plantas. Talleres artesanos e industria en sus categorías 1ª y 2ª siempre que se ubiquen en planta baja. Uso público y/o equipamientos en todas sus categorías. Se prohíben expresamente los usos de industria en las categorías 3ª y 4ª. Se admiten los usos público, deportivo y recreativo.

**3.4.6.3. Industrial intensivo**

- **Tipología:**

Manzana densa industrial es aquella que ocupa toda o parte de la superficie de la parcela y mantiene toda la alineación de la calle mediante cuerpos de edificación o cercas.

- **Parcela mínima:**

- Se fija en 300 m<sup>2</sup>.

- **Ocupación:**

Se establece en el 100% en planta baja y el 20% en planta alta.

- **Edificabilidad:**

Se establece un coeficiente de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- **Alturas:**

Se fija en dos el número máximo de plantas y con una altura de cornisa también máxima de 12 metros. Los semisótanos computarán cualquiera que sea su altura sobre la rasante.

- **Voladizos:**

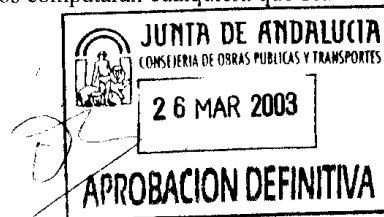
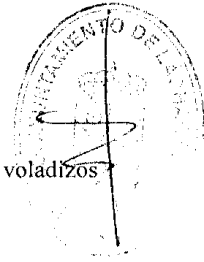
No se permiten.

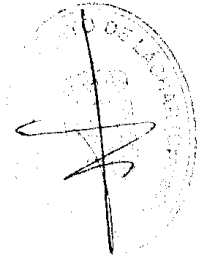
- **Fondo edificable:**

No se fija.

- **Usos:**

Industrial en categoría 1ª, 2ª, 3ª y 4ª así como naves de almacenamiento. Se admite el uso de vivienda unifamiliar siempre que se vincule a un establecimiento industrial de 1.000 m<sup>2</sup> como mínimo. En este caso, serán de aplicación todas las normas recogidas para la ordenanza 1, teniendo en cuenta





que la vivienda deberá estar siempre alineada con la calle. No se permiten viviendas interiores.

También se admitirá el uso comercial en aquellos polígonos antiguos donde, por no haberse desarrollado mediante la redacción de plan parcial, no se contempla el suelo destinado a este fin. La superficie máxima a ocupar no será superior al 1% de la del polígono.

#### 3.4.6.4. Industrial extensivo

##### - Tipología:

AI-I (Edificación aislada industrial.)

Es aquella que ocupa parte de la superficie de la parcela y se retranquea de la línea de la calle y de los linderos, una dimensión mínima igual a la mitad de su altura, con un mínimo de 4 metros.

##### - Parcela mínima:

Se fija en 1.000 m<sup>2</sup>, con una fachada mínima de 20 metros y una dimensión mínima en cualquier sentido de 15 metros.

##### - Ocupación:

La resultante. Se permiten patios interiores de ventilación con una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 3 metros.

##### - Edificabilidad:

Se establece un coeficiente de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### - Alturas:

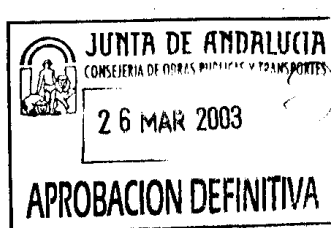
Se fija en dos plantas y una altura máxima de 10 metros en el arranque de cornisa. Los semisótanos, cualquiera que sea su altura sobre la rasante del terreno, contará como planta y consumirán edificabilidad.

##### - Fondo edificable:

No se fija.

##### - Voladizos:

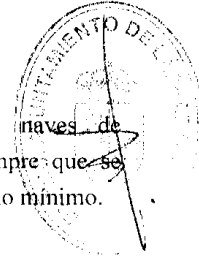
No se permiten. Únicamente cuando en la primera planta se ubiquen dependencias como viviendas u oficinas (en las condiciones establecidas) y la altura del voladizo sobre la rasante de la planta baja sea como mínimo de 4 metros, podrán realizarse vuelos cerrados de un máximo de 1 metro, retranqueándose de las medianeras igual dimensión. No se permiten voladizos abiertos ni balcones.



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos  
40

00179507

Industrial en las categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª así como naves de almacenamiento. Se admite el uso de vivienda unifamiliar siempre que se vincule a establecimientos industriales de 2.000 m<sup>2</sup> construidos como mínimo.



### 3.4.6.5. Equipamiento

#### - Tipologías AD y AS.

Corresponden a los posibles equipamientos que pueden constituirse en el suelo destinado a este uso, tanto de Láchar como de Peñuelas.

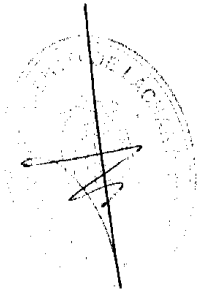
- El uso escolar y el deportivo ubicados en sus parcelas específicas deberán regirse por la tipología AS como corresponde a edificaciones aisladas.
- El resto de los equipamientos posibles ajustarán su tipología a la ampliación del casco.
- Todas ellas deberán ampliar las determinaciones que cada ordenanza ha definido para el tipo concreto de que se trate.

### 3.4.7. Condiciones higiénico sanitarias

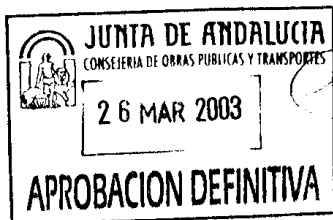
- a) Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina-comedor, un dormitorio con dos camas y una cuarto de baño. Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice de paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al cuarto de baño. La cocina será independiente de los aseos, no admitiéndose que los dormitorios abran a la cocina.
- b) Toda pieza habitable tendrá ventilación directa al exterior por medio de hueco con superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta. Excepcionalmente y en fincas cuya capacidad en tipos de construcción ofrezcan garantía de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de aseos o baños, se utilizará el uso de chimeneas o conductos de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:
  1. Saliente de 0,50 metros por encima del tejado o 0,20 metros sobre el pavimento de la azotea o terraza.
  2. Comunicación directa que asegure la renovación del aire, con hueco mínimo al local a ventilar de 300 cm<sup>2</sup>.
  3. Sección mínima de la chimenea de 0.50 x 0.50 metros que permita garantizar su limpieza.
  4. También se admiten conductos de ventilación de los denominados de "tiro activado" por efecto Venturi.
- c) La dimensión mínima de los patios de parcela será de 3 metros y la superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>.

P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos  
41





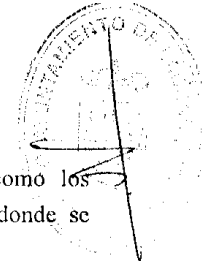
- d) Se deberán realizar en los espacios libres de edificación los elementos necesarios para el saneamiento de estos espacios libres y su conexión a la red general.
- e) Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:  
Los dormitorios de una cama tendrán una superficie de 6 m<sup>2</sup> de superficie, los de dos camas de 10 m<sup>2</sup>, el comedor o cuarto de estar, de 14 m<sup>2</sup> de superficie y la cocina, de 6 m<sup>2</sup>. Si la cocina y el cuarto de estar o comedor formasen una sola pieza, tendrán como mínimo 16 m<sup>2</sup>. La anchura mínima de los pasillos será de 0,80 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada a la vivienda, que tendrá como mínimo 1,00 metros. En el caso de viviendas de Protección Pública, se estará a lo dispuesto en su reglamentación específica.
- f) La altura de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,50 metros.
- g) Los pisos inferiores de las casas destinadas a vivienda, estarán aislados del terreno mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.
- h) No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.
- i) Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior del inmueble vertiéndolas a la red de saneamiento.
- j) Será obligatoria la acometida de agua. La asignación mínima será de 200 litros por habitante y día.
- k) En las viviendas rurales que tengan como anexo la cuadra o el establo, estos locales deberán aislarse de aquellos, teniendo entrada independiente.
- l) En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción y los materiales empleados, se asegurará el aislamiento de la humedad, en muros y techos, así como el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas propias de la región.
- m) Las piscinas públicas tendrán las condiciones higiénicas exigidas por la orden de 31 de Mayo de 1.960.
- n) En los establecimientos industriales será preceptivo disponer de aseos a base de un mínimo de un inodoro y un lavabo por cada 500 m<sup>2</sup>. Esta proporción se doblará caso de existir en el establecimiento personal femenino.



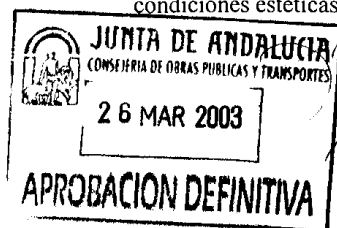
#### 3.4.8. Condiciones estéticas

P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos  
42

00179507



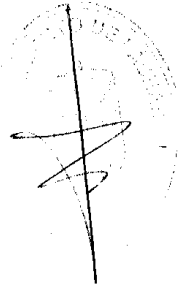
1. La composición, tipo de fachada, huecos y volúmenes, así como los materiales, habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en donde se sitúen.
2. Las construcciones en los lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo o, cuando sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
3. Será preceptivo para la obtención de la licencia de Primera Ocupación que las medianerías que se produzcan por colindancia de edificios de distinta altura, o por otra circunstancia no prevista, así como los elementos que sobresalgan de la altura permitida (áticos, cajas de escalera, depósitos de aguas, chimeneas, etc.), deberán ser tratados con similar calidad de materiales y acabado que las fachadas, debiendo estudiarse una ordenación de éstos de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio. También tendrán el mismo tratamiento de fachadas los testeros o paramentos posteriores de las edificaciones que por su especial situación o altura afectan a la composición panorámica de la localidad. Los patios de servicio que por cualquier circunstancia sean visibles, tanto desde la vía pública como a través de espacios accesibles a la circulación por el interior de las manzanas o calles particulares, deberán ser ocultados por muros de celosía o cualquier otro medio que impida la visibilidad y permita la ventilación.
4. Las cubiertas serán tratadas con teja cerámica, admitiéndose las cubiertas planas. Se evitarán las cubiertas de fibrocemento.
5. Se prohíbe la utilización en fachadas y cubiertas de materiales metálicos que puedan producir destellos molestos a los viandantes. Se prohíbe el tratamiento de aplacados cerámicos en las superficies de las fachadas.
6. Las redes de distribución de energía eléctrica, de telefonía, gas, etc. deberán realizarse por vía subterránea.
7. La corporación municipal exigirá que las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso. Así mismo se establece un plazo de cinco años a partir de la fecha de Aprobación Definitiva del presente Plan, para la aplicación de la regulaciones anteriores a cualquier edificación existente que, en forma notoria y permanente, esté en contraposición con las condiciones estéticas expuestas e impuestas por estas ordenanzas.



P.G.O.U. de Láchar -Giranda-  
RAMÓN RAJA BAUZA, Ingeniero de Caminos  
43

00179507





8. El Ayuntamiento, como vigilante de la estética urbana, podrá denegar o condicionar las licencias, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, previo informe de la comisión de protección del patrimonio histórico y artístico.



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

44

280 viv  
349  
141  
280 viv  
349  
141

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: 1- SECTORES 2- RESERVAS DE SUELO**

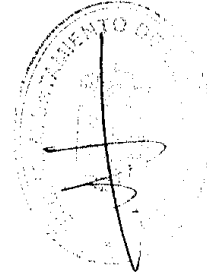
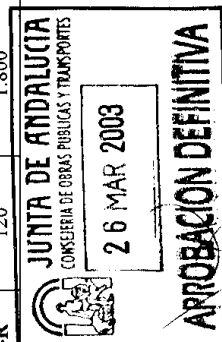
**1.- SECTORES**

NÚCLEO	SECTOR	USO	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD NETA	PARCELA MÍNIMA	DENSIDAD	SISTEMA DE ACTUACIÓN
LÁCHAR	PP1-R	Residencial	93.374	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	30 viv/ha	Compensación
	PP2-R	Residencial	113.510	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	30 viv/ha	Compensación
	PP3-I	Industrial	83.276	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	-	Compensación
	PP4-I	Industrial	1.616.124	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	-	Expropiación
PEÑUELAS	PP5-R	Residencial	48.050	1,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	30 viv/ha	Compensación

1.954.334 m<sup>2</sup>

**2.- RESERVAS DE SUELO EN M<sup>2</sup>**

SECTOR	Nº VDAS.	JARDINES	JUEGOS	TOTAL S.E.L.D.U.P.	DOCENTE	EQUIP. COMERCIAL	EQUIP. SOCIAL	PARQUE DEPORTIVO	APARCAMIENTO Nº PLAZAS
		1 m <sup>2</sup> /v. 10%	3 m <sup>2</sup> /v.	10% s/o	10 m <sup>2</sup> /v.	2 m <sup>2</sup> /v. 1%	2 m <sup>2</sup> /v. 1%	2%	1/100 m <sup>2</sup> edif.
PP1-R	228	3.420	684	9.337	2.280	228	-	-	274
PP2-R	249	3.735	747	11.351	2.490	249	-	-	366
PP3-I	-	8.327	-	8.327	-	833	832	1.665	83
PP4-I	-	161.612	-	161.612	-	16.161	16.161	32.322	1.616
PP5-R	120	1.800	360	4.805	1.440	480	-	-	120



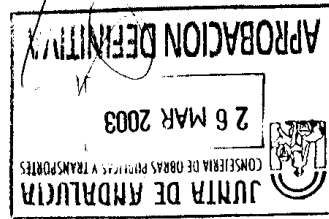
P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos  
45

00179507

**SUELO URBANO: UNIDADES DE EJECUCIÓN**

NÚCLEO	SECTOR	USO	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	VIARIO M <sup>2</sup>	ESPACIOS LIBRES - ZONAS VERDES	SUPERFICIE EQUIPAMIENTO COMERCIAL	PATRIM. MUN. SUELO M <sup>2</sup>	DESARROLLO
LÁCHAR	UE1-R	Residencial	5.520	570	-		495	E. D. y Pto. Urb.
	UE2-E	Equipamiento	27.332	3.595	2.306		2.143	E. D. y Pto. Urb.
	UE1-I	Industrial	35.523	3.944	4.107	867	2.747	E. D. y Pto. Urb.
PEÑUELAS	UE3-R	Residencial	7.505	1.538	54		591	E. D. y Pto. Urb.
	UE4-R	Residencial	3.548	878	-		267	E. D. y Pto. Urb.

7.047,8 m<sup>2</sup>



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos  
46



00179507

### 3.5. NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE

#### 3.5.1. Régimen urbanístico del suelo

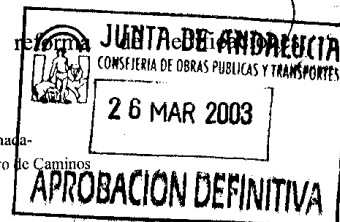
De acuerdo con la legislación vigente, en el suelo No Urbanizable, y de modo general, no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento que más adelante detallaremos, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplearse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

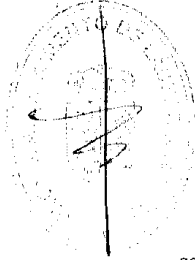
Todos los usos en Suelo No Urbanizable están regulados por lo dispuesto en el apartado 3.7. que recoge lo expresado en el plano nº 8, en el que viene reflejado lo establecido por el POT AUG.

1. En los terrenos clasificados como SNU que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:
  - A. Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 50.B).a), de la LOUA, quedando prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo.
  - B. Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por este Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:
    - a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
    - b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
    - c) La conservación, rehabilitación o reconstrucción de construcciones o instalaciones existentes.

P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

47





- d) Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
- e) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

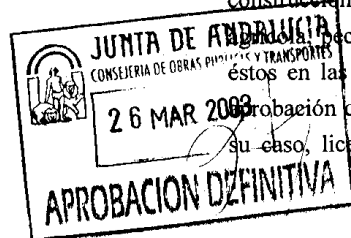
Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que se determinen reglamentariamente, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesiedad de licencia.

C. Las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable en esta Ley, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

1. En el SNU en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

2. Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación



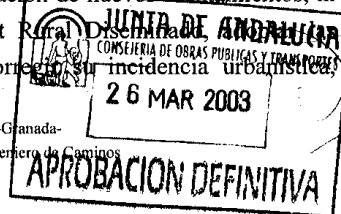
pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque

P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

48

- renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.
3. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.
  4. La prestación compensatoria en suelo no urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.
  5. Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. Los municipios podrán establecer mediante la correspondiente ordenanza cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación.
  6. Los actos que realicen las Administraciones públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.
  7. Para poder llevar a cabo los actos enumerados anteriormente habrán de Las condiciones que se establezcan en los Planes Generales de asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, ni siquiera en la categoría del Hábitat Rural. Disminuirá su incidencia urbanística medidas que sean precisas para corregirlas.

P.G.O.U. de Láchar-Ganada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos  
49





territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

8. A los efectos de lo contemplado en el punto anterior se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.
9. Se garantizará la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

### 3.5.2. Condiciones de la edificación

#### - Suelo no urbanizable de carácter rural.

En esta categoría de suelo sólo podrán realizarse construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o de interés social de acuerdo con las siguientes especificaciones:

#### *Edificación de vivienda*

Toda la edificación deberá vincularse a un expediente o proyecto de aprovechamiento agrícola que establezca la idoneidad de la implantación y fije los modos del aprovechamiento agrícola.

- Parcela mínima para poder edificar..... 20.000 m<sup>2</sup>.
- Número máximo de plantas para viviendas.....2
- Ocupación máxima..... 2%.
- Retranqueo mínimo a los linderos ..... 5 m.
- Densidad máxima cada 2 Ha..... 1 viv.
- Altura máxima .....6.5 m.
- Separación mínima entre edificaciones ..... 500 m

#### *Otras edificaciones de interés social*

- Parcela mínima para edificar ..... 5.000 m<sup>2</sup>
- Número máximo de plantas en edificios de I. Social.....2

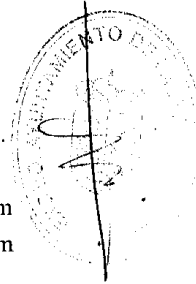


P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

50

00179507

- Ocupación máxima..... 20%
- Altura máxima .....6,5 m.
- Retranqueo mínimo a los linderos ..... 10 m
- Separación mínima. entre edificaciones de I. Social ..... 100 m
- Separación mínima de EIS con S. Urbano o Urbanizable.. 200 m



- **Suelo no urbanizable de protección según P.O.T.A.U.G.**

Este suelo lo componen tanto las zonas protegidas en razón a su valor productivo como los sistemas de espacios libres.

***SNU (Excepcional, alto y medio valor productivo)***

Tienen su protección, como razón principal, su valor productivo. Así pues, solo se autorizarán, en esta zona pequeñas edificaciones vinculadas a la actividad agrícola, como naves no superiores a 40 m<sup>2</sup> que permitan guardar los tubos de riego por aspersión y pequeños aperos de labranza.

***SNU (Espacios libres de excepcional valor productivo y ecológico-ambiental)***

Se corresponde esta zona con los suelos afectados al sistema de espacios libres y que además poseen valores excepcionales y ecológico-ambiental. Dentro de esta zona se encuentran los pinares, de propiedad municipal, donde solo se podrán construir pequeñas instalaciones que estén vinculadas al uso de carácter recreativo que el ayuntamiento les concede. Siempre deberán estar promovidas por una entidad pública y su composición estará acorde con el sitio donde se ubicarían. Así mismo se permitirán aquellas otras definidas en art. 2.101 de POT AUG para Zona 2, y reflejadas en el apartado 3.7 del presente PGOU.

Se establecen para estas edificaciones las siguientes limitaciones

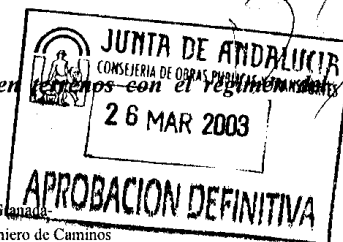
- Parcela mínima para poder edificar..... 60.000 m2.
- Número máximo de plantas para cualquier edificación.....1
- Ocupación máxima..... 1%.
- Retranqueo mínimo a los linderos .....10 m.
- Altura máxima.....3 m.

**3.5.3. Normas de procedimiento**

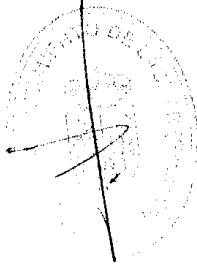
**3.5.3.1 Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable.**

P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

51







Son Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos. Estas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos.

No tienen la consideración de Actuaciones de Interés Público, a los efectos de esta Ley, las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de esta Ley, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados en el primer apartado de este artículo y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquélla. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación.

Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territorial supramunicipales.

Procederá a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos  
52

00179507

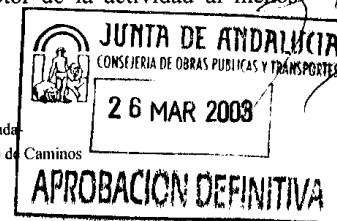
- d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

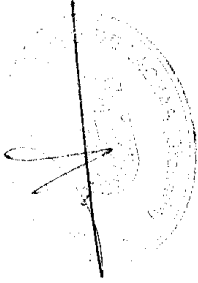
El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán, al menos, las siguientes determinaciones:

- A) Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.
- B) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:
- Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
  - Caracterización física y jurídica de los terrenos.
  - Características socioeconómicas de la actividad.
  - Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.
  - Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.
- C) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:
- Utilidad pública o interés social de su objeto.
  - Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.
  - Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.
  - Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.
  - No inducción de la formación de nuevos asentamientos.
- D) Las obligaciones asumidas por el promotor de la actividad al menos estarán constituidas por:

P.G.O.U. de Láchar -Granada  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos  
53



00179507



- a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.
  - b) Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley.
  - c) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.
- E) Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizará en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refieren los dos apartados anteriores.

**Actividades consideradas de interés social**

Relativas a la explotación agrícola.

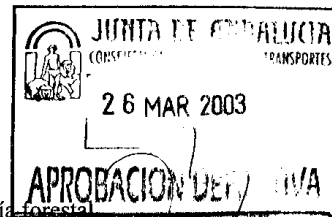
- 1) Desmontes y aterramientos
- 2) Nuevas roturaciones
- 3) Construcciones de casetas para aperos
- 4) Construcción de viveros e invernaderos
- 5) Infraestructuras agrícolas para regadío
- 6) Construcciones de viviendas agrícolas
- 7) Vertederos de residuos agrícolas

Relativos a la explotación forestal

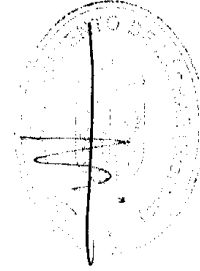
- 8) Entresacas
- 9) Talas indiscriminadas o masivas
- 10) Construcción de cortafuegos
- 11) Construcción de casetas para aperos o guardería forestal
- 12) Repoblaciones forestales

Relativos a la explotación ganadera

- 13) Construcción de establos



- 14) Infraestructuras de ganadería estabulada
- 15) Construcción de cercas y vallados
- 16) Construcción de instalaciones anejas a la actividad ganadera



Relativas a la explotación extractiva

- 17) Nuevas canteras a cielo abierto
- 18) Nuevas explotaciones subterráneas
- 19) Relleno y sellado de canteras a cielo abierto
- 20) Infraestructuras para las actividades extractivas
- 21) Construcción de actividades anejas a la actividad extractiva
- 22) Vertederos de residuos mineros

Relativos a la construcción o mejora de infraestructuras

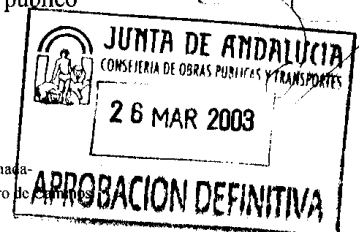
- 23) Ampliación y mejora de vías de comunicación existentes
- 24) Nuevas vías de comunicación no asfaltadas
- 25) Nuevas vías de comunicación asfaltadas previstas en los planes
- 26) Nuevas vías de comunicación no previstas
- 27) Alteraciones de los cauces
- 28) Construcción o ampliación de presas y represas
- 29) Construcción para las explotaciones de obras públicas
- 30) Construcción de helipuertos
- 31) Construcción de centrales eléctricas
- 32) Tendido de líneas de alta tensión
- 33) Construcción de nuevas subestaciones eléctricas
- 34) Construcción de antenas y torres de telecomunicación
- 35) Construcción de canales y acequias
- 36) Tendido de infraestructuras subterráneas
- 37) Construcción de estaciones potabilizadoras
- 38) Construcción de depósitos de agua potable
- 39) Construcción de estaciones depuradoras
- 40) Construcción de vertederos

Relativos a actividades no primarias

- 41) Construcción de instalaciones para la mejora del uso público
- 42) Construcción de equipamientos comunitarios
- 43) Construcción de pistas para actividades deportivas
- 44) Construcción de instalaciones de restauración

P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

55





- 45) Construcción de camping y campamentos de turismo
- 46) Construcción de instalaciones hoteleras
- 47) Construcción de industrias agropecuarias
- 48) Construcción de industrias singulares
- 49) Construcción de áreas y estaciones de servicio

Relativos a la vivienda unifamiliar aislada

- 50) Construcción de nuevas viviendas unifamiliares aisladas
- 51) Rehabilitación de viviendas unifamiliares aisladas

Relativos al proceso de urbanización

- 52) Mejora de dotación de servicios urbanos a núcleos existentes
- 53) Urbanización de suelos para ampliación de núcleos urbanos
- 54) Urbanización de suelos para la construcción de nuevos núcleos

Los usos y transformaciones que no aparezcan en la relación anterior, se asimilarán a uno o varios de los expresamente relacionados.

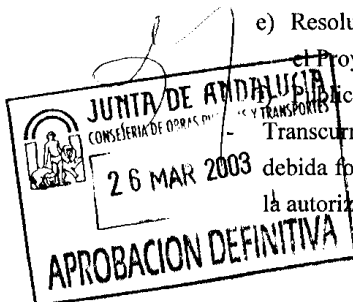
**3.5.3.2. Aprobación de los Proyectos de Actuación.**

1. El procedimiento para la aprobación por el municipio de los Proyectos de Actuación se ajustará a los siguientes trámites:

- a) Solicitud del interesado acompañada del Proyecto de Actuación y demás documentación exigida en el artículo anterior.
- b) Resolución sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en el artículo anterior.
- c) Admitido a trámite, información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el «Boletín Oficial de la Provincia», con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.
- d) Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá ser emitido en plazo no superior a treinta días.
- e) Resolución motivada del Ayuntamiento Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.

Tras la publicación de la resolución en el «Boletín Oficial de la Provincia».

Transcurrido el plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada.



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

56

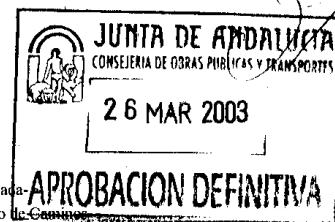
- Sin perjuicio de lo anterior, transcurridos dos meses desde la entrada de la solicitud y del correspondiente Proyecto de Actuación en el registro del órgano competente sin que sea notificada la resolución de la admisión o inadmisión a trámite, el interesado podrá instar la información pública de la forma que se establece en el de esta Ley. Practicada la información pública por iniciativa del interesado, éste podrá remitir la documentación acreditativa del cumplimiento de este trámite y el Proyecto de Actuación al municipio para su aprobación. Transcurridos dos meses sin que haya sido notificada la resolución aprobatoria, ésta podrá entenderse desestimada.

#### 3.5.4. Definición de núcleo de población

A los efectos del presente Plan General de Ordenación Urbanística, se define como núcleo de población:

1. Agrupación de más de dos edificaciones destinadas a vivienda y de distinto o mismo propietario, que disten entre sí menos de 500 metros o que compartan servicios o que cuenten con servicios propios de suelo urbano.
2. Existencia de más de tres viviendas con dotaciones conjuntas de infraestructuras y servicios urbanísticos.

Se fija con carácter general, una densidad en todo el suelo no urbanizable de protección agrícola de una vivienda cada dos hectáreas.



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

57

00179507



## 3.5.6. Relación de edificaciones situadas en Suelo No Urbanizable

## 3.5.7.

Nº	TIPO DE EDIFICACIÓN Y USO	OBRAS PERMITIDAS
1	Depósito municipal de agua potable de Peñuelas	Conservación y ampliación
2	Nave agrícola	Conservación
3	Nave ganadera	Conservación
4	Nave agrícola	Conservación
5	Nave agrícola	Conservación
6	Nave agrícola	Conservación
7	Nave agrícola	Conservación
8	Depósito municipal de agua potable de Láchar	Conservación y ampliación
9	Nave agrícola	Conservación
10	Nave agrícola	Conservación
11	Nave agrícola	Conservación
12	Vivienda	Conservación
13	Naves ganaderas	Conservación
14	Vivienda	Conservación
15	Nave	Conservación
16	Nave para secadero de tabaco	Conservación
17	Caseta de Aviación Civil	Conservación y
18	Vivienda y nave agrícola	Conservación
19	Vivienda y nave agrícola	Conservación
20	Naves para fábrica de terrazo y oficinas	Conservación
21	Naves para fábrica de embutidos, secadero de	Conservación
22	Estación depuradora y depósito municipal de agua	Conservación
23	Vivienda y nave agrícola	Conservación
24	Vivienda e instalaciones ganaderas	Conservación



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

58

00179507

### 3.6. NORMAS DE PROTECCIÓN

#### 3.6.1. Edificios singulares y conjuntos históricos-artísticos

La demolición o reforma de edificios singulares antiguos o típicos no podrá autorizarse por el Ayuntamiento sin previo dictamen y autorización de la Comisión Provincial de Protección del Patrimonio Artístico. Si se tratare de monumentos declarados histórico - artísticos, tal autorización previa corresponde a la Dirección General.

Toda la construcción en la zona de influencia de monumentos singulares o en el perímetro de conjuntos histórico - artísticos se atenderá, en general, a las disposiciones contenidas en la norma 3.3.5. de estas ordenanzas, sin perjuicio de las prescripciones especiales que a continuación se indican.

Queda prohibida la colocación de soportes y rótulos publicitarios o anuncios de cualquier tipo en los monumentos y conjuntos histórico - artísticos y en su zona de influencia, debiendo desaparecer los ya colocados. También se prohíbe adosar edificaciones de cualquier tipo a tales monumentos, conforme establece la legislación específica.

Los monumentos histórico-artísticos catalogados y los incluidos en el perímetro que pudiera declararse conjunto monumental, no podrán ser destinados por sus propietarios, poseedores o usuarios a fines que por la Comisión Provincial del Patrimonio Artístico y Cultural se estimen incompatibles con su valor y significación artística o histórica.

Los inmuebles y objetos artísticos, arqueológicos o históricos de más de cien años de antigüedad, no podrán ser enajenados, cualquiera que sea su especie y valor, sino con sujeción a las normas de la mencionada comisión provincial.

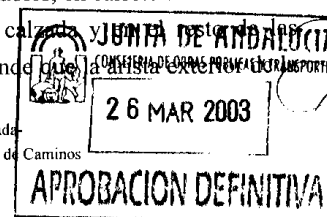
Las normas que anteceden se aplicarán en defecto de disposición expresa que regule cada caso concreto o, de existir ésta, en cuanto no la contradigan.

#### 3.6.2. Autovías y carreteras

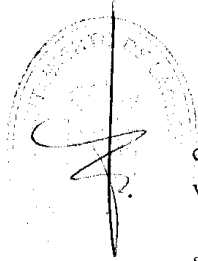
A ambos lados de las carreteras quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas. En las autovías la distancia a respetar es de 50 m. desde la línea blanca en los suelos urbanizables y de 100 m. en los no urbanizables, en carreteras nacionales es de 25 metros desde la arista exterior de la calzada y en carreteras provinciales y locales la distancia será de 18 metros. Se entiende por arista exterior de la calzada la línea exterior de la calzada.

P.G.O.U. de LÁchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

59







calzada es el borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación de vehículos en general.

A los efectos de la presente ordenanza se establecen en las carreteras las siguientes zonas: de dominio público, de servidumbre y de afección

- r) Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros de anchura a cada lado de la carretera medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte o del terraplén, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural para la realización de obras.
- s) Será preceptiva la previa autorización del organismo administrativo del que dependa la carretera.
- t) La zona de servidumbre tendrá una anchura de 8 metros contados a partir de la zona de dominio público. El órgano administrativo del que depende la carretera podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre para cualquiera de las finalidades previstas en la legislación de carreteras. En todo caso, serán indemnizada la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.
- u) A los titulares de bienes y derechos en la zona de servidumbre no se les permitirán otros usos que aquellos compatibles con la seguridad vial, previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera.
- v) Para ejecutar en esta zona de afección cualquier tipo de obras, instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera.
- w) Para la repoblación de riberas y arroyos se estará a lo dispuesto en la Ley de 18 de Octubre de 1.941.
- x) Sobre la protección de la riqueza piscícola de aguas continentales se atenderá a las indicaciones del Decreto de 13 de mayo de 1.953.



#### 3.6.4. Tendido de líneas eléctricas de alta tensión y telegráficas

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.

En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las

P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

60

00179507

líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión, de 28-XI-1.968.

Las distancias de afección son las siguientes:

- y) Edificios y construcciones: 3,3 U/150 metros con un mínimo de 5 metros. Bosques, árboles y masas de arbolado 1,5 U/150 metros con un mínimo de 2 metros. (U: Tensión compuesta en K.V.)
- z) En las líneas aéreas se tendrán en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios e instalaciones industriales de que se trate.

### 3.6.5. Industrias

Las industrias incluidas en la Ley de Protección Ambiental o en el nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, reguladas por el Reglamento de 30 de Noviembre de 1.961, deberán establecer las medidas correctoras precisas y en todo caso, obtener la oportuna calificación del organismo competente con carácter previo a la solicitud y tramitación de licencia municipal de obras.

### 3.6.6. Pescaderías y carnicerías. Vaquerías

Las pescaderías, carniceras y similares que pretendan establecerse en el interior de los cascos urbanos deberán estar dotadas de las medidas correctoras que, para cada uso específico, establece la vigente ley de Protección Ambiental.

Las actividades ganaderas situadas tanto en suelo como no urbanizable, deberán atenerse a lo contemplado en la mencionada ley.

### 3.6.7. Basureros y estercoleros

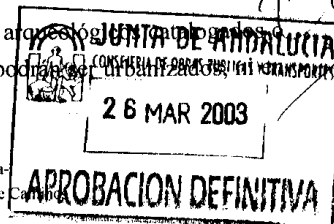
Queda totalmente prohibido la implantación de basureros y estercoleros en aquellos lugares no habilitados por el Ayuntamiento como tales. En cualquier caso, la distancia entre aquellos y el núcleo urbano no será inferior a 2 kilómetros, para el primer caso, y a 500 metros, en el segundo.

### 3.6.8. Yacimientos arqueológicos

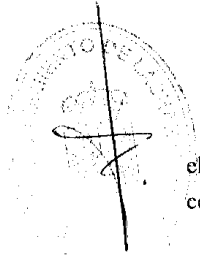
Los terrenos en los que existan yacimientos arqueológicos o en los que aparezcan indicios razonables de su existencia no podrán ser objeto de obras de urbanización.

P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

61



00179507



ellos se autorizarán obras sin previo conocimiento, ni autorización expresa de la comisión provincial de protección del patrimonio artístico.

### 3.6.9. Montes. Protección Forestal. Repoblaciones.

La zona de montes protegidos únicamente podrá ordenarse en aquellos puntos cuyo aprovechamiento no altere sensiblemente su aspecto natural ni perjudique su aplicación recreativa o forestal. Se permiten los aprovechamientos forestales previa obtención de la autorización pertinente y con sujeción a los requisitos que se establezcan en cada caso.

Simultáneamente a la rentabilidad de las repoblaciones forestales hechas con especies exóticas, y de fácil crecimiento, se valorará la promoción e investigación sobre el mejoramiento de las especies autóctonas y tradicionales de la comarca, con vistas a no romper el equilibrio paisajístico y ecológico de la zona.

### 3.6.10. Vegas. Protección agrícola

Aparte de lo definido en el apartado específico de la norma 3.5.1. sobre el suelo no urbanizable de especial protección agrícola, tendrán especial relevancia las determinaciones establecidas en el POT AUG.

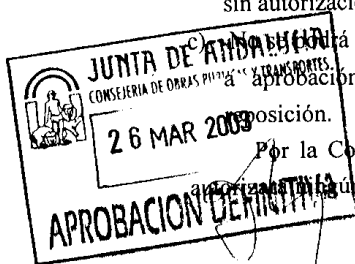
### 3.6.11. Ecosistema y pasaje natural

Son paisajes naturales aquellos, que por su situación, formas hidrológicas, exuberancia o particularidades de la vegetación espontánea y especiales características de su forma o capacidad para albergarla, merezcan ser objeto de especial protección. Vienen recogidos por el POT AUG (plano nº 7 del presente Plan) como pertenecientes al **sistema de espacios libres** y con la calificación de **ecológico -ambiental**. Cualquier situación se ajustará a la siguiente normativa:

- Se prohibirá en estas zonas todo tipo de edificación, salvo con situación y características que no perjudiquen el fin protegido y previa autorización del órgano competente.
- Igualmente no se podrá realizar en ella la extracción de gravas, arenas, etc., sin autorización.

Se prohíbe proceder a la corta de arbolado sin un estudio previo, sometido a aprobación y teniendo en cuenta las garantías necesarias para su conservación.

Por la Corporación Municipal y demás organismos competentes no se autorizará ningún proyecto o acto que pueda ocasionar la destrucción, deterioro

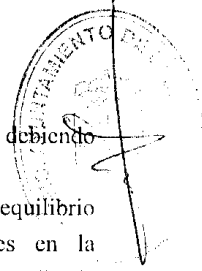


P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos  
62

00179507

o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza, debiendo negarse la licencia a cuanto se oponga a esta norma.

Toda actuación que pueda alterar de modo importante el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios sustanciales en la geomorfología, paisaje o ambiente urbano, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. A tal efecto, el Ayuntamiento, al conocer los proyectos de actuación que puedan producir tales consecuencias ordenará al interesado la ejecución de un estudio de impacto ambiental trasladándolo a continuación a dicha comisión provincial, la cual dictaminará sobre la materia y su informe tendrá carácter vinculante.



### 3.6.12. Anuncios y carteles

En la localización de anuncios en la zona de servidumbre de las carreteras se estará a lo dispuesto en el Decreto 1.953/1.962 de 8 de Agosto y Ordenes de 22 de Agosto de 1.962 y 8 de Febrero de 1.965, así como el Decreto 917/67 de 20 de Abril.

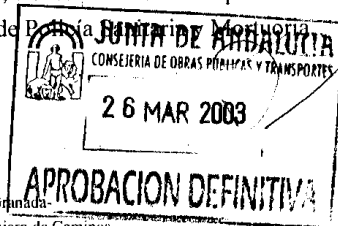
Fuera de las zonas de servidumbre de las carreteras se prohíbe todo tipo de anuncios que se deban pintar directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc., y los carteles que constituyan un atentado contra la naturaleza y el paisaje.

### 3.6.13. Protección contra la contaminación acústica.

Tomando en consideración, tanto la condición rural del municipio como su escaso número de habitantes, no se considera necesario el establecimiento de unas Normas específicas contra la contaminación acústica, estando en cualquier caso a lo establecido en la vigente ley.

### 3.6.14. Cementerio

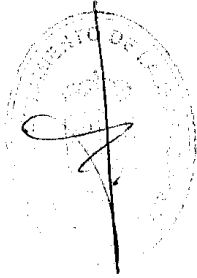
Existen dos cementerios en el municipio: el antiguo, que lleva más de treinta años sin actividad y que no tiene influencia en la presente revisión del Plan y el segundo, donde la reclasificación de suelo en sus inmediaciones, tanto urbanizable industrial, como de equipamiento, no contraviene lo especificado en los artículos 39 y 40 del actual Reglamento de Planeamiento.



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

63

00179507



**3.7. EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LÁCHAR Y EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE GRANADA (P.O.T.A.U.G.)**

**a) ESTRUCTURA DE ARTICULACIÓN TERRITORIAL**

**a-1). Red viaria de la aglomeración urbana de Granada**

Red viaria de nivel nacional - regional.

VNR -02- Variante de la A-92 entre Láchar y la segunda circunvalación (Art. 2.20).

**Artículo 2.20; Determinaciones relativas a la Variante de la A.92 entre Láchar y la Segunda Circunvalación.**

**1. Finalidad territorial.**

La Variante de la A.92 entre Cijuela y la Segunda Circunvalación tendrá por finalidad mejorar las características geométricas del actual trazado, posibilitar un mejor enlace entre la A.92 oeste y la Segunda Circunvalación y mejorar los accesos al Aeropuerto de Granada.

**2. Trazado.**

La Variante discurrirá entre el Km. 222 de la A.92 y la Segunda Circunvalación. La totalidad del tramo será de nuevo trazado.

**3. Características.**

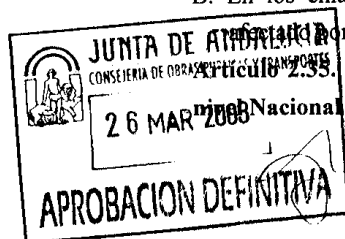
- A. La vía tendrá las características establecidas para las autopistas o autovías en el Reglamento General de Carreteras, RD 1812/1994.
- B. El enlace de la vía con la Segunda Circunvalación será de tipo direccional, debiendo garantizarse la continuidad en condiciones adecuadas para todos los movimientos principales.

**4. Condiciones particulares.**

El trazado de la vía se realizará por el interior de los suelos afectados para ello por el presente Plan. Justificadamente, el trazado podrá alterarse bajo las siguientes condiciones:

- A. fin de mejorar la adaptación a las características físicas del territorio y la disminución de los posibles impactos, el trazado podrá desplazarse hacia el sur.
- B. En los enlaces, a fin de su mejor resolución, podrá ampliarse el suelo afectado por el presente Plan.

**Artículo 2.35. Suelo afectado al desarrollo y ejecución de la red viaria de nivel Nacional - Regional y de Aglomeración.**



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

64

00179507

A los efectos de este Plan, el suelo afectado al desarrollo y ejecución de la red viaria de nivel Nacional - Regional y de Aglomeración es el que se delimita como tal en el Plano de Estructura de Articulación Territorial.

RED VIARIA DE NIVEL LOCAL - SUPRANACIONAL. (Art. 2.41).

- Ampliación de calzadas y arcenes.
- Ejecución de arcenes.

**Artículo 2.41. Determinaciones relativas a las actuaciones para la mejora de las características de los tramos existentes de la red viaria de nivel Local-Supramunicipal.**

**1. Finalidad territorial.**

Las actuaciones para la mejora de las características de los tramos existentes de la red viaria de nivel Local-Supramunicipal, tendrán por finalidad adecuar sus condiciones actuales de trazado, sección, firme, etc. a las funciones indicadas en el apartado 1 del artículo anterior y a la mejora de la seguridad, comodidad y velocidad comercial del transporte público que transite por dichos tramos.

**2. Tipología de actuaciones previstas.**

Las actuaciones previstas por el Plan pueden tener por objeto una o varias de las siguientes:

- a) Ampliación de calzadas y arcenes.
- b) Ejecución de arcenes.
- c) Mejora de firme.
- d) Ejecución, mejora o ampliación de aceras.

**3. Condiciones particulares.**

Las actuaciones previstas por este Plan para la mejora de las características de los tramos existentes de la red viaria de nivel Local-Supramunicipal, así como su tipología, tienen un carácter indicativo y no limitativo, por lo que podrán realizarse todas aquellas que se consideren necesarias por las Administraciones y Entidades Públicas.

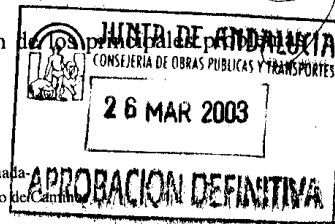
**4. Desarrollo del Plan.**

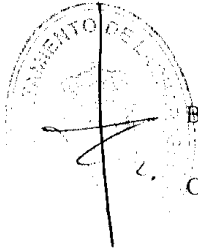
Las Administraciones y Entidades Públicas responsables del mantenimiento y conservación de la red viaria de nivel Local-Supramunicipal podrán redactar en el ámbito de sus competencias Planes de Mejora de la Red en desarrollo del presente Plan, con el siguiente contenido básico:

- A. Análisis del estado de la red, con indicación de los problemas detectados en la misma.

P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

65





- B. Señalamiento de las actuaciones necesarias para el cumplimiento de las funciones que correspondan a cada vía.
- C. Planificación de las medidas de servidumbre y protección para garantizar la funcionalidad de las vías.
- D. Evaluación económica de las actuaciones.
- E. Programación de las actuaciones.

#### **a-2) Sistema de transportes de la aglomeración urbana de Granada.**

Trazado del transporte público de pasajeros en plataforma reservada (tranvía o metro ligero) (Art. 2.68).

#### **Artículo 2.68. Determinaciones para la planificación de la red de tranvía o metro ligero.**

Las Administraciones y Entidades Públicas competentes en materia de transporte público de pasajeros realizarán las actividades de planificación necesarias para la implantación del tranvía o metro ligero en la aglomeración urbana de Granada. Este Plan desarrollará las siguientes determinaciones:

##### **1. Características básicas.**

El sistema a implantar será del tipo tranvía o metro ligero en superficie, sobre plataforma reservada y doble vía.

##### **2. Diseño de la red.**

La red se compondrá de un anillo que circunvale el área central de la ciudad de Granada (Avda. Constitución-Gran Vía-Reyes Católicos-Puerta Real-Paseo del Salón-Camino de Ronda-Avda. Constitución) y, al menos, cinco líneas radiales para cubrir el ámbito de implantación previsto.

Dichas líneas serán:

- Línea Norte hasta Albolote.
- Línea Sierra hasta Pinos Genil.
- Línea Cornisa Sur hasta Ogijares.
- Línea Dílar, con bifurcación en Armilla: una hacia el oeste hasta Churriana Las Gabias con prolongación a Vegas del Genil; y otra hacia el sur hasta Otura.
- Línea Vega hasta el Aeropuerto con prolongaciones hasta Fuente Vaqueros y Láchar.

Las actuaciones suburbanas se planificarán reservando el suelo necesario para la construcción de aparcamientos públicos en su entorno.

##### **Fases de implantación.**



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

66

00179507

La implantación y extensión de la red se realizará por fases con las siguientes prioridades:

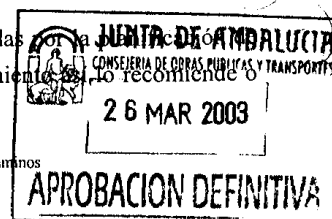
- Prioridad 1: Anillo central y línea Norte.
- Prioridad 2: Línea Cornisa y línea Dílar hasta Churriana-Las Gabias.
- Prioridad 3: Línea Vega hasta el Aeropuerto.
- Prioridad 4: Resto de líneas y extensiones.

El trazado básico de la red y de sus fases de implantación se establece en el esquema del Anexo 2 a la presente Normativa.

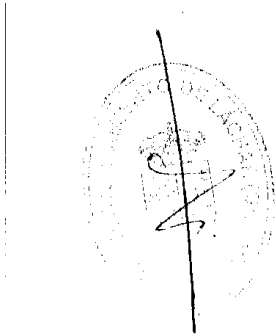
#### 4. Condiciones particulares.

- A. Justificadamente, por imposibilidad de segregar el tráfico rodado del espacio requerido por el tranvía o metro ligero, se podrán establecer tramos de plataforma compartida.
- B. El trazado de la plataforma reservada se realizará por el interior de los suelos afectados para ello por el presente Plan. Justificadamente, y a fin de mejorar su adaptación a las características del territorio o las posibilidades de captación de pasajeros, la planificación de la red de tranvía o metro ligero podrá alterar dicha afección.
- C. Si aun no hubiese sido realizada la planificación de la red de tranvía o metro ligero a que se refiere este artículo, el Planeamiento Urbanístico General podrá ajustar el trazado de la plataforma reservada, por las mismas razones previstas en el apartado anterior, bajo las siguientes condiciones:
  1. Cuando la plataforma discorra de forma íntegra por un único término municipal, sin otra limitación que la de no afectar a suelos sometidos a restricción de usos y transformaciones por ser zonas de alto valor ecológico, ambiental y paisajístico o estar incluidos en espacios naturales protegidos.
  2. Cuando la plataforma, pese a afectar a varios términos municipales, tenga tramos funcionalmente independizables que discurren por un único municipio, el trazado de dichos tramos podrá ser alterado igualmente en las condiciones indicadas en el párrafo anterior.
- D. En el supuesto de que la plataforma discorra paralela a alguno de los trazados previstos para la red viaria, su trazado no podrá ser alterado de forma independiente al de la actuación de red viaria y deberá justificarse la idoneidad de las nuevas determinaciones para la funcionalidad de ambos canales.
- E. Las prioridades establecidas podrán ser modificadas por la Junta de Andalucía para la red de tranvía o metro ligero, cuando el crecimiento de la red lo recomiende o

P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos  
67







cuando se produzcan dificultades transitorias razonablemente insalvables para el tendido de alguna línea.

**a-3) Sistema de espacios libres de la aglomeración urbana de Granada**

- a. Espacios extensivos.
- b. Espacios lineales.

**b) ORGANIZACIÓN Y ZONIFICACIÓN DE SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.**

**b-1) Elementos que constituyen el S.E.L. Art. 2.86.**

- a. Espacios extensivos. (Zona 2,3)
- b. Espacios lineales. (Itinerario B).
- c. Infraestructura de interés cultural. (Puente sobre el Genil).

**Artículo 2.86.** Elementos que constituyen el sistema de espacios libres.

Constituyen el sistema de espacios libres los elementos señalados como tales en el Plano de Estructura de Articulación Territorial.

**b-2) Organización funcional del S.E.L.. (Art. 2.87).**

- a. Itinerario "B". Vega Baja. (Art. 2.87).

**Artículo 2.87.** Organización funcional del sistema de espacios libres.

El sistema de espacios libres se organiza funcionalmente en ocho itinerarios distintos representativos de la diversidad ambiental, ecológica, paisajística y cultural del ámbito de la aglomeración urbana de Granada. Los distintos itinerarios se conectan entre sí mediante nueve enlaces a fin de cerrar la malla del sistema.

Los itinerarios básicos son los siguientes:

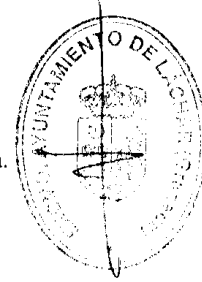
- a) Vega Alta.
- b) Vega Baja.
- c) Sierra Elvira-Embalse de Cubillas.
- d) Río Beiro-Alto Darro.
- e) Interfluvios Orientales.
- f) Borde Noroccidental de Sierra Nevada.
- g) Río Dílar.
- h) Alto Río Monachil

Los enlaces entre itinerarios son los siguientes:



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos  
68

00179507



- A-B-G: Vías pecuarias del borde suroccidental de la Vega.
- A-E: Tramo urbano del río Genil.
- A-F: Pasillos del Chorrillo y de las Canteras.
- A-G: Bajo río Dílar.
- B-C: El Alitaje y los Trances.
- C-D: Carretera de Nívar y el Castillejo.
- D-E: Acequia de Aynadamar-Cerro del Tambor.
- E-F-H: Ctra. de S. Nevada entre Pinos Genil y Choza Altera.
- F-G: Solana de la Boca de la Pescá.

1. A los efectos que se establezcan en esta Normativa, el sistema de espacios libres se divide igualmente en espacios extensivos y espacios lineales.
2. La asignación de los elementos a los distintos itinerarios, así como los enlaces entre los mismos, y su consideración como extensivos o lineales se señala en el Plano de Organización y Zonificación del Sistema de Espacios Libres.

### **b-3) Zonificación del suelo afectado al S.E.L. (Art. 2.99).**

**Artículo 2.99.** Zonificación del suelo afectado al sistema de espacios libres.

1. A los efectos de la regulación de los usos y transformaciones permitidos, dentro del suelo afectado al sistema de espacios libres se distinguen las siguientes zonas:
  - A. Zona 1. Suelos incluidos en espacios naturales protegidos.
  - B. Zona 2. Suelos de alto valor ecológico-ambiental.
  - C. Zona 3. Suelos de alto valor productivo.
  - D. Zona 4. Otros suelos de los espacios extensivos.
  - E. Zona 5. Suelos de espacios lineales y enlaces entre itinerarios.

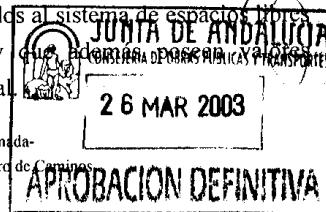
2. La delimitación de las distintas zonas es la que se señala en el Plano de Organización y Zonificación del Sistema de Espacios Libres.

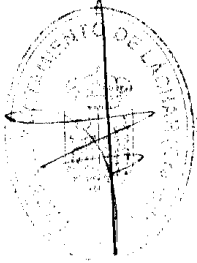
**Zona 2.** Suelo afectado al S.E.L. con excepcionales valores de carácter ecológico-ambiental. (Art. 2.101).

### **Artículo 2.101. Regulación de los usos y transformaciones permitidos en el suelo afectado al sistema de espacios libres Zona 2.**

1. Corresponde esta zona con los suelos afectados al sistema de espacios libres de la aglomeración urbana de Granada y que, por su carácter excepcional de carácter ecológico-ambiental.

P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos  
69





2. Los suelos afectados al sistema de espacios libres delimitados como Zona 2 tendrán la consideración de especialmente protegidos a los efectos del artículo 9.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones y del artículo 0.38.4. de la presente Normativa.
3. Sobre los suelos afectados al sistema de espacios libres delimitados como Zona 2 podrán realizarse los usos y transformaciones que se establecen a continuación:
 

Usos y transformaciones autorizables, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental:

  - F. Entresacas (2.1)
  - G. Construcción de cortafuegos (2.3).
  - H. Construcción de casetas para aperos o guardería forestal (2.4).
  - I. Repoblaciones forestales (2.5).
  - J. Ampliación y mejora de vías de comunicación existentes (5.1).
  - K. Nuevas vías de comunicación no asfaltadas (5.2).
  - L. Nuevas vías de comunicación asfaltadas previstas en los planes (5.3).
  - M. Construcción de canales y acequias (5.13).
  - N. Tendido de infraestructuras subterráneas (5.14).
  - O. Construcción de depósitos de agua potable (5.16).
  - P. Construcción de instalaciones para la mejora del uso público (6.1).

Quedan prohibidos el resto de usos y transformaciones que se relacionan en el Anexo 3.

**Zona 3.** Suelo afectado al S.E.L. con excepcional valor productivo. (Art. 2.102)

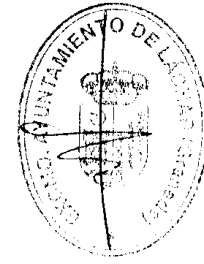
**Artículo 2.102.** Regulación de los usos y transformaciones permitidos en el suelo afectado al sistema de espacios libres Zona 3.

1. Corresponde esta zona con los suelos afectados al sistema de espacios libres de la aglomeración urbana de Granada y que además son de excepcional valor productivo.
2. Sobre los suelos afectados al sistema de espacios libres delimitados como Zona 3 podrán realizarse los usos y transformaciones que se establecen a



Usos y transformaciones autorizables, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental: Todas las relativas a la explotación agrícola (1), forestal (2) y ganadera (3). excepto

P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos  
70



- Construcción de viveros e invernaderos (1.4).
  - Construcción de viviendas agrícolas (1.6).
  - Talas indiscriminadas o masivas de especies distintas al chopo (2.2).
  - Relleno y sellado de canteras a ciclo abierto (4.3).
  - Todos los relativos a la construcción y mejora de infraestructuras (5), excepto:
    - Construcción de vertederos (5.18).
    - Construcción de instalaciones para la mejora del uso público (6.1).
    - Construcción de pistas para instalaciones deportivas (6.3).
    - Construcción de instalaciones de restauración (6.4).
    - Construcción de industrias agropecuarias (6.7).
    - Mejora y dotación de servicios urbanos a núcleos existentes (8.1).
- B. Quedan prohibidos el resto de usos y transformaciones que se relacionan en el Anexo 3.

**Zona 5.** Suelo afectado al S.E.L. en la categoría de espacios lineales. (Art. 2.104).

**Artículo 2.104. Regulación de los usos y transformaciones permitidos en el suelo afectado al sistema de espacios libres Zona 5.**

1. Corresponde esta zona con los suelos afectados al sistema de espacios libres en la categoría de espacios lineales.
2. Sobre los suelos afectados al sistema de espacios libres delimitados como Zona 5 no podrán realizarse otros usos o transformaciones que los que tengan por finalidad facilitar su uso público, quedando prohibidos todos los demás.

**c) ZONAS SOMETIDAS A RESTRICCIÓN DE USOS Y TRANSFORMACIONES.**

**c-1) Zonas afectadas al S.E.L. en la categoría de espacios extensivos.**

Suelo afectado al S.E.L. con excepcionales valores de carácter Ecológico-Ambiental. (Zona 2).

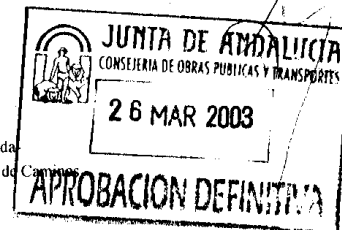
Suelo afectado al S.E.L. con excepcional valor productivo. (Zona 3).

**c-2) Zonas protegidas por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos.**

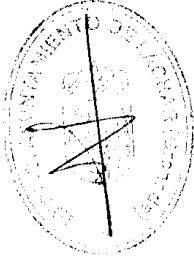
Red hídrica principal. (Art. 3.8)

P.G.O.U. de Láchar -Granada  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

71



00179507



**Artículo 3.8. Regulación del suelo de la red hídrica principal de la aglomeración.**

- A. Los suelos de los cauces de la red hídrica principal pertenecen al dominio público hidráulico previsto en la Ley 29/1985, de Aguas.
- B. Sobre los suelos de los cauces que constituyen la red hídrica principal de la aglomeración no podrá realizarse ningún uso o transformación, excepto las tendentes a mantener o aumentar su capacidad de evacuación.
- C. Red hídrica secundaria. (Art. 3.10).

**Artículo 3.10. Regulación del suelo de la red hídrica secundaria de la aglomeración.**

1. Los suelos de los cauces de la red hídrica secundaria podrán ser de dominio público o privado, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 de la Ley 29/1985, de Aguas.
2. Sobre los suelos de los cauces de dominio público integrados en la red hídrica secundaria de la aglomeración no podrá realizarse ningún uso o transformación, excepto las tendentes a mantener o aumentar su capacidad de evacuación.
3. Sobre los suelos de los cauces de dominio privado integrados en la red hídrica secundaria de la aglomeración no podrán realizarse labores ni construirse obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

**SECCIÓN CUARTA: De las márgenes de la red hídrica de la aglomeración.**

**Subsección 1ª: Regulación general de las márgenes de los cauces públicos.**

- Suelo afecto a la red hídrica nacional. (Art. 3.13).

**Artículo 3.13. Zonificación y regulación del suelo afectado a la red hídrica principal de la aglomeración.**

1. A los efectos de su regulación normativa, dentro de los suelos afectados a la red hídrica principal de la aglomeración se distingue entre zona inmediata a zona próxima a los cauces. En la zona inmediata los suelos comprendidos dentro de una banda de treinta (30) metros de anchura exterior a las riberas de los cauces de la red hídrica principal de la aglomeración. Sobre esta zona no podrán realizarse edificaciones, construcciones, cercas o vallados de ningún tipo,



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

72

00179507

sea cual sea su altura, ocupación, volumen o uso, excepto que los suelos estén clasificados por el Planeamiento Urbanístico General como urbanos, urbanizables y cuenten con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente a la entrada en vigor del presente Plan.

3. Constituyen la zona próxima el resto de los suelos afectados a la red hídrica principal de la aglomeración no incluidos en la anterior. Sobre esta zona no podrán levantarse edificaciones o construcciones privadas de ningún tipo, sea cual sea su altura, ocupación, volumen o uso, excepto que los suelos estén clasificados por el Planeamiento Urbanístico General como urbanos o urbanizables a la entrada en vigor del presente Plan.

**e-3) Zonas protegidas por sus valores productivos.**

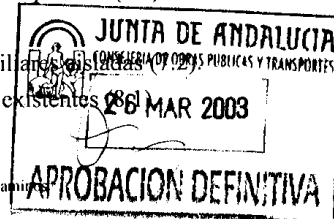
Zonas de excepcional valor productivo. Art. (3.35).

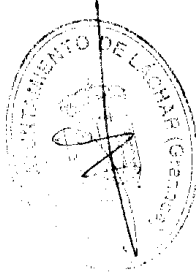
**Artículo 3.35. Regulación de usos y transformaciones permitidas en el suelo incluido en la subzona de Excepcional Valor Productivo.**

1. Corresponde esta subzona con los suelos integrados en áreas que por sus características edáficas, por los sistemas de riego de que están dotadas y por la labor histórica que ha precisado su creación poseen un excepcional valor productivo, además de un alto valor histórico, cultural, paisajístico y etnológico.
2. Sobre los suelos de esta subzona podrán realizarse los usos y transformaciones que se establecen a continuación:
  - A. Usos y transformaciones autorizables, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental:
    - Todos los relativos a la explotación agrícola (1), forestal (2) y ganadera (3), excepto:
      - Construcción de viveros e invernaderos (1.4).
      - Construcción de viviendas agrícolas (1.6).
      - Talas indiscriminadas o masivas de especies distintas al chopo (2.2).
      - Relleno y sellado de canteras a cielo abierto (4.3).
    - Todos los relativos a la construcción y mejora de infraestructuras (5), excepto:
      - Construcción de vertederos (5.18).
      - Construcción de instalaciones para la mejora del uso público (6.1).
      - Construcción de industrias agropecuarias (6.7).
    - Rehabilitación de edificios para viviendas unifamiliares de las categorías de obras públicas y transportes.
    - Mejora y dotación de servicios urbanos a núcleos existentes.

P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

73





- B. Usos y transformaciones autorizables excepcionalmente de conformidad con el artículo 8.37 de esta Normativa y previo procedimiento de prevención ambiental:
- Urbanización de suelos para la ampliación de núcleos urbanos (8.2).
- C. Quedan prohibidos el resto de usos y transformaciones que se relacionan en el Anexo 3.
- D. Zonas de alto valor productivo. (Art. 3.36)
- E. Zonas de medio valor productivo. (Art. 3.37).

**d) ZONAS SOMETIDAS A VINCULACIÓN DE USOS.**

**d-1) Limitación de usos.**

- A. Suelos de urbanización por estar afectados al sistema de espacios libres de la aglomeración.
- B. Suelo con fuertes restricciones a la urbanización por su excepcional valor constructivo.

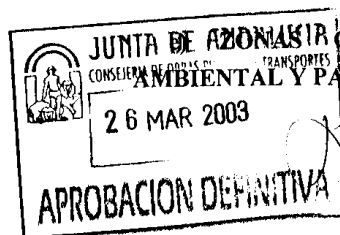
**d-2) Zonas vinculadas a las actividades productivas.**

- A. Zona de reserva de suelo para actividades industriales.

**d-3) Límites singulares al crecimiento urbano. (Art. 4.32)**

**Artículo 4.32. Los límites singulares al crecimiento urbano y el Planeamiento Urbanístico General.**

1. El señalamiento por el presente Plan de límites singulares al crecimiento urbano implica la obligación para el Planeamiento Urbanístico General afectado, así como para sus revisiones o modificaciones en el ámbito que les afecte, de establecer las determinaciones necesarias para impedir el crecimiento del suelo afectado al sistema de asentamientos en el exterior de dichos límites.
2. Como consecuencia de lo indicado en el apartado anterior, el Planeamiento Urbanístico General no podrá clasificar suelo como urbano o urbanizable de cualquier tipo que implique la alteración del perímetro del suelo afectado al sistema de asentamientos coincidente con los límites singulares al crecimiento urbano establecidos por el presente Plan.



OBJETO DE MEJORA Y REGENERACIÓN  
AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA.

P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

74

00179507



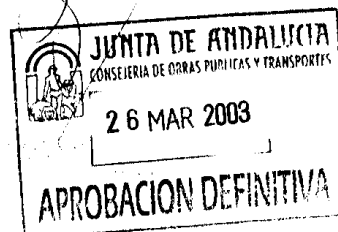
e-1) Cauces con necesidad de restauración de la capacidad de drenaje superficial.

- A. GI-05 Actuación sobre el propio cauce.
- B. Derivación del cauce hacia otro de mayor capacidad.
- C. Actividades y cautelas sobre la subcuenca receptora.
- D. CUS: Conservación de los usos actuales del suelo.

### **f) CATÁLOGO DE INTERÉS PARA LA AGLOMERACIÓN URBANA.**

#### **f-1) Infraestructuras**

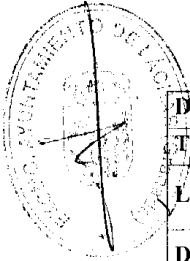
- A. Puente sobre el río Genil.
- B. Castillo



P.G.O.U. de Láchar -Granada-  
RAMÓN RAJA BAUZÁ, Ingeniero de Caminos

75





## INFORMACIÓN DEL ELEMENTO (PUENTE)

Denominación	Puente sobre el río Genil
Tipología	Puente metálico
Localización	Carretera de Láchar a Valderrubio Pago del Molinillo. Láchar
Descripción	Puente metálico de celosía roblonada apoyado en dos pilas de sillería de 20 m de luz aprox. y 3 m de ancho
Datación	Primer tercio del siglo XX
Estado Actual	A pesar de estar en mal estado su estructura. Se encuentra abierto al tráfico rodado
Observaciones	El puente lo mandó construir el Duque de San Pedro de Galatino para que el ferrocarril enlazara la azucarera de Láchar con la línea Granada - Bobadilla

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Tipo de elemento	Infraestructura
Nivel de protección	Tipológica
Usos admisibles	El original
Necesidades de intervención	Reparación integral de la estructura y de los márgenes del río donde tiene sus apoyos

## INFORMACIÓN DEL ELEMENTO (CASTILLO)

Denominación	Castillo de Láchar
Tipología	Vivienda y jardines
Localización	Calle Real. -Láchar-
Descripción	Vivienda aislada en dos plantas rodeada de grandes zonas ajardinadas y fuertemente amurallada
Datación	Siglo VIII
Estado actual	Buen estado de conservación
Observaciones	La significación histórica de Láchar radica en la presencia del Castillo, erigido en los primeros años del siglo VIII, según lo sitúa la lápida que existe en el interior. En ella se atribuye la construcción al conde D. Julián, Gobernador cristiano de Ceuta, aunque de origen berebere y llamado en realidad Zubán u Olbán.

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Tipo de elemento	Edificación
Nivel de protección	Arquitectónica
Usos admisibles	Residencial y equipamiento
Necesidades de intervención	Ninguna

