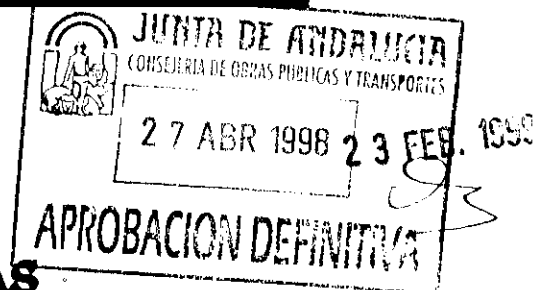


EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL
DE GRANADA

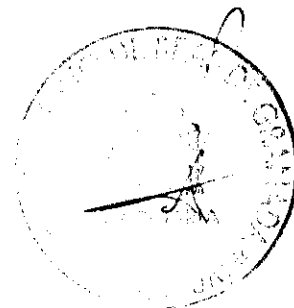
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
BEAS DE GRANADA



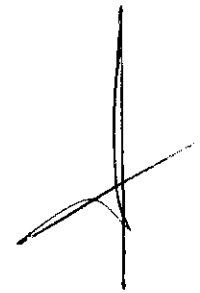
**NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
DE
BEAS DE GRANADA**

MEMORIA JUSTIFICATIVA
E INFORME DE ALEGACIONES

CARLOS REGLERO CAMPOS
ARQUITECTO



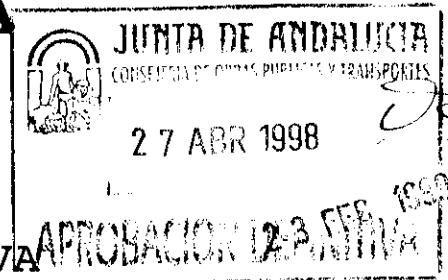
**EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL
DE GRANADA**



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
BEAS DE GRANADA**

**NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
DE
BEAS DE GRANADA**

MEMORIA JUSTIFICATIVA



**CARLOS REGLERO CAMPOS
ARQUITECTO**

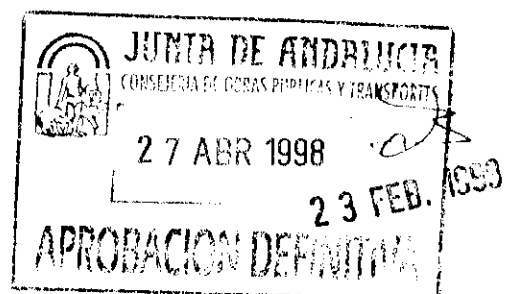
NN.SS. DE BEAS DE GRANADA
MEMORIA JUSTIFICATIVA

INDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

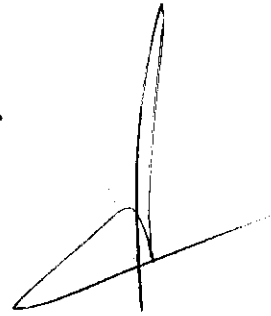
	PAG.
1.- ANALISIS DE LA MEMORIA INFORMATIVA	1
2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LAS NORMAS Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACION	1
3.- ADECUACION DE LAS NORMAS A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY DEL SUELO Y EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	3
4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO (Objetivos globales Planeamiento)	5
4.1.- SUPRAESTRUCTURA E INFRAESTRUCTURA	7
4.2.- TRAMA EXISTENTE	7
4.3.- NUEVAS EDIFICACIONES	7
5.- EXAMEN Y ANALISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA DE LA ESTRUCTURA URBANA SELECCIONADA (Descripción de la propuesta de Ordenación)	8
6.- JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS	9
6.1.- DELIMITACION DEL SUELO URBANO	9
6.2.- DIVISION DEL SUELO URBANO EN ZONAS	15
6.3.- EQUIPAMIENTOS	17
6.4.- SUELO NO URBANIZABLE. SUELO N.U. PROTEGIDO	19
6.5.- CLASIFICACION DEL SUELO: CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES	21
7.- JUSTIFICACION DE COHERENCIA DE LAS DETERMINACIONES	22
8.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS FUNDAMENTALES CUANTIFICADAS Y SINTESIS ESQUEMATICA DE LAS DETERMINACIONES	24

ANEXO 1.- INFORME DE ALEGACIONES



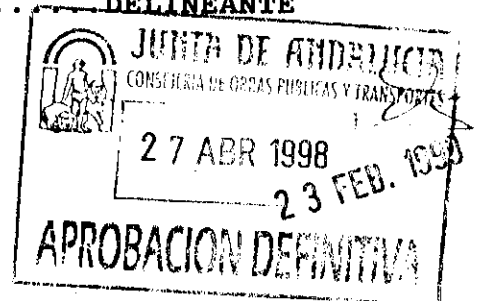
INDICE DE PLANOS DE ORDENACION

- O-1 .- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO.
SISTEMAS GENERALES Y USOS GLOBALES.
- O-2 .- CLASIFICACION DEL SUELO. TIPOS Y CATEGORIAS.
ZONAS DE PROTECCION.
- O-3 .- DELIMITACION DE PERIMETRO.
USOS PORMENORIZADOS Y GLOBALES.
- O-4 .- DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.
DELIMITACION DE AREAS DE INTERVENCION.
- O-5 .- TRAZADO Y CARACTERISTICAS DE LA RED VIARIA.
- O-6 .- ABASTECIMIENTO.
- O-7 .- SANEAMIENTO.
- O-8 .- ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO



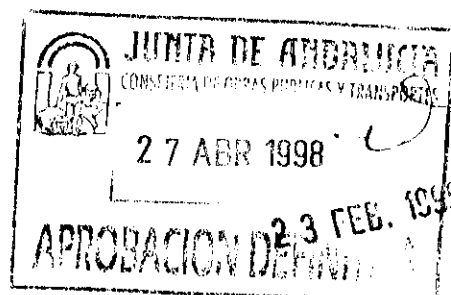
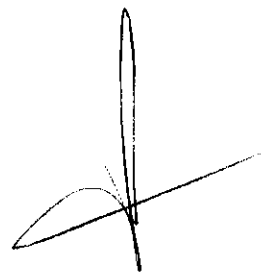
EQUIPO REDACTOR

- CARLOS REGLERO CAMPOS.....DIRECTOR DEL EQUIPO. ARQUITECTO
- MANUEL VERA MARQUEZ.....GEOGRAFO
- ANTONIO FCO. PUENTES MOLINA.....GEOLOGO
- AGUSTIN RAYA MEDINA.....INGENIERO T. AGRICOLA
- SEBASTIAN QUIROS PULGAR.....BIOLOGO
- MIGUEL MARTIN BUENO.....DELINEANTE



NN. SS. DE BEAS DE GRANADA.

MEMORIA JUSTIFICATIVA



NN. SS. DE BEAS DE GRANADA.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- ANALISIS DE LA MEMORIA INFORMATIVA.

Del análisis de la información, se observa que el crecimiento urbano de Beas, en los últimos años, se ha realizado sin directrices claras de planeamiento, que han producido graves déficits de infraestructura y equipamiento.

Si bien este crecimiento ha sido suave hasta la fecha, recientemente la tendencia y demanda es mayor y por tanto, es urgente la toma de conciencia del problema urbanístico.

Por otro lado, a pesar de que el déficit de equipamiento se ha visto ostensiblemente reducido en los últimos años, hemos de tener en cuenta, que la dotación de equipos urbanos y la mejora de la edificación y de las condiciones del nivel de vida, han de ser una continua preocupación de los responsables políticos de la comunidad.

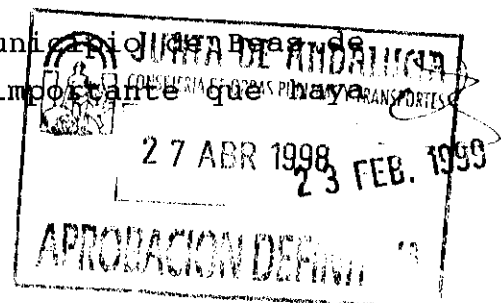
En lo que respecta a la vivienda, la infravaloración de algunas zonas del pueblo, ha provocado la existencia de inmuebles en condiciones de inhabitabilidad, que a su vez ha originado una demanda del suelo para edificaciones en nueva planta, que algunas veces se han localizado en lugares poco apropiados.

A su vez, éstas actuaciones puntuales, dispersas y totalmente descontroladas, han creado un conjunto desordenado, de difícil integración, haciendo necesaria su rápida articulación para lograr un pueblo que crezca racionalmente.

Así pues, es manifiesta la necesidad de una ordenación urbana, a través de un correcto Planeamiento y sus correspondientes Ordenanzas que permitan controlar y encauzar este proceso urbanístico.

2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LAS NORMAS Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACION.

Hasta hace relativamente poco tiempo, el Municipio de Beas de Granada no ha tenido una dinámica urbana importante que haya

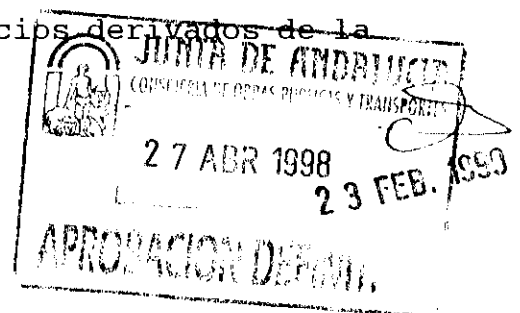


generado tensiones y desequilibrios significativos. Sin embargo, en los últimos años se puede apreciar un incremento de las actuaciones edificatorias que sin el necesario marco urbanístico de carácter municipal generan en la actualidad, e incrementarán en el futuro, problemas de carácter urbano, más acuciantes, si cabe, por la mejora de las comunicaciones viarias con la capital provincial mediante la puesta en funcionamiento de la Autovía A-92.

Estas circunstancias junto con las conclusiones y el análisis de la información urbanística que señala la necesidad de la actualización y mejora de los servicios urbanos, la adecuación de los equipamientos comunitarios y la propuesta y coordinación de un modelo de crecimiento, hacen necesaria la dotación de un instrumento de planeamiento que corrija y controle la actual situación, ofrezca alternativas de crecimiento y asegure la protección de las zonas que por su "excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de los recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico", así, lo requieran así como la morfología y la imagen urbana del núcleo de población.

Por lo que se refiere a la vivienda, la existencia de un gran nº de inmuebles en condiciones de inhabitabilidad ha dado origen a una creciente demanda de suelo para edificaciones de nueva planta, que muchas veces se han localizado en sitios poco adecuados provocando un crecimiento anárquico y conflictivo que dificultan cada vez más el desarrollo ordenado y coherente del núcleo urbano.

La elección de la NNSS para regular el desarrollo urbanístico de Beas se corresponde en principio con la idea de ajustar a las necesidades y posibilidades reales de los Municipios las figuras de planeamiento; la elección de un Plan General excedería con mucho las posibilidades tanto técnicas como económicas de Municipio a la vez que no se ajustarían a las necesidades de crecimiento del mismo y el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano no contemplaría algunos aspectos de vital importancia como son el reparto equitativo de cargas y beneficios derivados de la actividad urbanizadora.



3.- ADECUACION DE LAS NORMAS A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY DEL SUELO Y EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

Las entidades locales y en este caso concreto la Excm^a. Diputación Provincial de Granada, a solicitud del Excm^o. Ayuntamiento de Beas de Granada, asume las competencias para la redacción de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento que se ajustan a lo dispuesto en el texto de la Reforma de la Ley del Suelo y Valoraciones inmobiliarias, cuyo Texto Refundido fue aprobado por el Real Decreto 1/1992 de 26 de Junio, sus Reglamentos, y en especial al Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley, aprobado por el Real Decreto 304/1993 de 26 de Febrero

- 1.- Respecto a lo dispuesto en la Ley del Suelo, la Excm^a. Diputación Provincial de Granada y a través suyo el Ayuntamiento de Beas de Granada ejercen su derecho conforme a lo dispuesto en el Artº 109, apdo 2 de la indicada ley que, con relación a la formulación del Planeamiento General, dice:

Los Ayuntamientos podrán solicitar su formulación al Organo competente de la Comunidad Autonoma o a la Diputación.

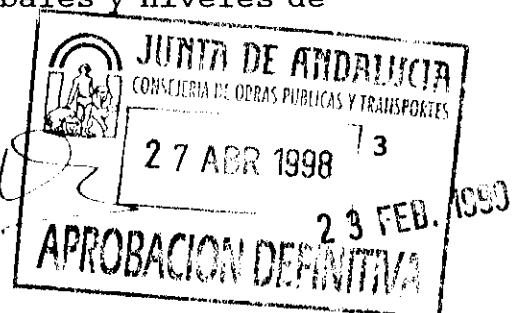
- 2.- En cuanto al contenido de estas Normas, nos hemos remitido al pliego de condiciones técnicas particulares del Area de Urbanismo de la Excm^a. Diputación Provincial de Granada que se adecua al artº 80 de la Ley en relación a los documentos de las Normas Subsidiarias y a los artsº 77 y 78, que disponen lo siguiente:

artº 77.- Normas Subsidiarias de Ambito Municipal

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal clasificarán el suelo en todas o algunas de las siguientes clases:

a) Suelo Urbano, delimitando su perimetro y estableciendo su ordenación pormenorizada o remitiendo ésta a un Plan Especial de Reforma Interior.

b) Suelo apto para urbanizar, delimitando su ámbito territorial y fijando sus usos globales y niveles de intensidad.



c) Suelo no urbanizable, fijando, en su caso, normas de protección

Artº 78.- Normas Subsidiarias Municipales. Determinaciones

1. Las Normas Subsidiarias de ámbito Municipal contendrán las siguientes determinaciones:

a) Fines y objetivos de su promulgación.

b) Infraestructuras básicas y sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, áreas verdes y equipamientos comunitarios.

c) Delimitación, en su caso, de los terrenos comprendidos en el suelo urbano, en las áreas aptas para la urbanización y en el suelo no urbanizable.

d) Definición del concepto de núcleo de población.

e) Asignación de usos y niveles de intensidad aplicables a las diferentes zonas en suelo urbano o que habrán de resultar de las operaciones de reforma interior previstas.

f) Asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas en el suelo apto para urbanizar, delimitando los sectores o fijando los criterios para su determinación por los planes parciales.

g) Normas Urbanísticas.

h) Trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes en el suelo urbano no sujeto a Plan Especial.

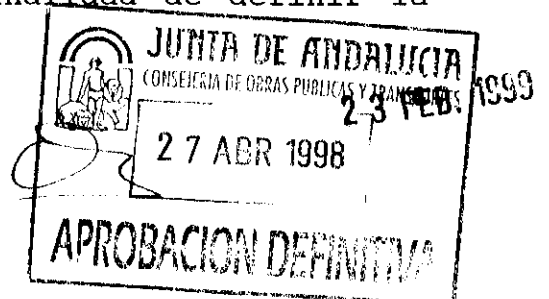
i) Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable.

j) Orden de prioridades con fijación de los plazos para su ejecución.

2. En el suelo apto para urbanizar deberán delimitarse una o varias áreas de reparto con fijación de sus correspondientes aprovechamientos tipo.

3. Para la delimitación de las áreas aptas para la urbanización se deberá prever la proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible.

3. En lo que respecta al REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO, estas NNSS, también se ajustan a lo previsto y regulado por él, ya que se han redactado con la finalidad de definir la



ordenación urbanística de Beas de Granada, hecho justificable conforme a lo dispuesto en el artº 88 del Reglamento de Planeamiento.

Así mismo, estas NN.SS., cumplen, en relación a su objeto y contenido, con lo previsto en los artº 91.a) y 92 del citado Reglamento para el desarrollo de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION DEL TERRITORIO.

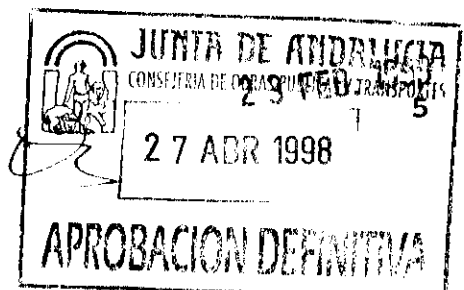
En base al análisis de la problemática específica de Beas de Granada, la redacción de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal persigue, en base a los criterios de ordenación del territorio que se mencionan, los siguientes objetivos:

1.- Es objetivo prioritario de estas NN.SS. preservar y potenciar la imagen del pueblo, el entorno y el término municipal de Beas. Las actuaciones y determinaciones prestan en estas Normas, persiguen la obtención de un núcleo de población compacto y homogéneo alrededor del casco antiguo como perspectiva que se produce cuando se accede al núcleo, definiendo una zona de menor densidad a la entrada del mismo generando un paisaje diferente del del núcleo.

Asimismo se persigue la preservación de la zona de huertas que quedan en la parte mas baja del pueblo y la protección de los cauces del río y del arroyo.

2.- Corregir la tendencia al crecimiento descontrolado, dándole un cauce racional al crecimiento del núcleo urbano, orientándolo y favoreciendo las tendencias existentes, según la idoneidad de los terrenos para el fin que se destinan y protegiendo de la acción urbanística aquéllos que así lo requieran en función de sus otros valores.

En este sentido, habrá que cumplir las directrices del Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Granada, preservando de Urbanizaciones todos aquéllos terrenos de valor paisajístico, agrícola, forestal o de otra índole.



3.- Protección del Patrimonio Cultural e inmobiliario.

La conservación y protección del patrimonio inmobiliario está justificado por la economía que significa la remodelación y rehabilitación del Patrimonio por encima de su destrucción y nueva construcción.

Así pues, habrá que revalorizar las zonas más antiguas para evitar su despoblamiento.

4.- Clasificar y ramificar el suelo en base a una regulación y adecuación del territorio a sus funciones.

5.- La protección del Medio Natural.

El aprovechamiento óptimo de los recursos significa en gran medida la protección del medio agrícola y de las condiciones generales del medio natural.

6.- Posibilitar el dimensionamiento del perímetro del Suelo Urbano, buscando una ordenación urbanística ajustada a las necesidades reales de la población, para evitar mayores costos de las infraestructuras y una destrucción irreversible del medio que rodea el casco urbano.

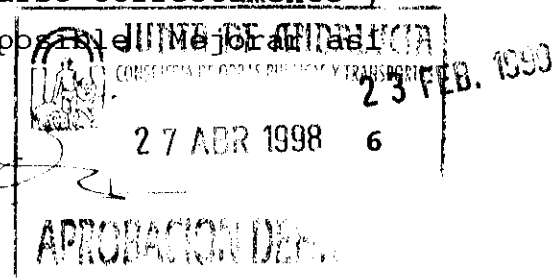
7.- La regulación de la actividad urbanística, mediante una Ordenanza adecuada, con objeto de preservar la identidad de pueblo, evitando edificaciones que dañen la imagen del mismo, consiguiendo la adecuación formal al territorio de la estructura urbana en desarrollo, así como la culminación del proceso urbano en áreas consolidadas mediante actuaciones puntuales.

8.- La mejora de las infraestructuras básicas.

En concreto la red de saneamiento, para que estén conectada a ella todas las edificaciones, evitar averías y conseguir un trazado en el cual confluyan todas las aguas sucias a las existentes depuradoras. Igualmente dotar de cámaras de descarga en las cabeceras de las redes.

Referente al abastecimiento de agua, igualmente dotar con el caudal y la presión adecuada a todas las viviendas, con una red correctamente realizada y trazada, racionalizando los costes.

Las calles de Beas habrán de pavimentarse correctamente y dotarlas de aceras, allí donde fuera posible.



mismo las comunicaciones con el resto de pueblos vecinos y mejorando algunos caminos forestales aunque no necesariamente hayan que asfaltarse.

Respecto a la red de energía eléctrica y red telefónica, ésta habrá de realizarse subterráneamente, evitando el antiestético cableado aéreo.

Habrà igualmente, que mejorar al alumbrado público para dotar de una mejor iluminación a las diferentes calles de Beas.

9.- Dotar al Municipio de los Equipamientos adecuados a sus necesidades y mejorar los servicios administrativos.

10.- Simplificar la gestión del desarrollo urbano.

4.1. SUPRAESTRUCTURA E INFRAESTRUCTURA.

La aparición de la autovía de Baza afecta de forma importante, a medio y largo plazo, a todo el territorio de este término Municipal.

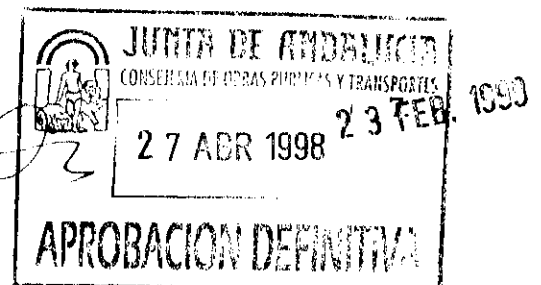
Este hecho junto con el no menos importante de la afectación de una parte importante del Municipio al Parque Natural de la Sierra de Huétor Santillán está recogido en la documentación gráfica de estas Normas.

4.2. TRAMA EXISTENTE

Se ha pretendido el mantenimiento de tipologías, definición de alineaciones y procurar una imagen urbana coherente con el carácter del municipio.

4.3. NUEVAS EDIFICACIONES

Las mismas van referidas a suelo con uso residencial. Se ha procurado evitar la problemática ya conocida con respecto a las mismas (localización, conexiones con la trama existente, dotaciones, etc) reorganizándose en su situación respecto al núcleo y al uso que se destinan.



5.- EXAMEN Y ANALISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA DE ESTRUCTURA URBANA SELECCIONADA.

La elección de modelo de ordenación territorial elegido se ha basado fundamentalmente en las condiciones de carácter topográfico y ecológico del término Municipal que en gran medida están legalmente consolidados.

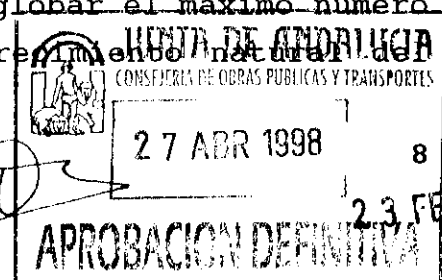
En cuanto a la zona urbana, se ha tenido en consideración la forma tradicional de asentamiento y ocupación del suelo urbano de esta localidad, la densa división parcelaria, radiografía direccional del crecimiento natural de las edificaciones, la capacidad portante de los terrenos, la topografía que circunda al núcleo de población y la consecución de una imagen general del núcleo y de su entorno respetuoso con la existente.

A la vista, pues, de las diferentes direcciones de crecimiento podemos observar que la dirección principal sería la marcada por la carretera de acceso, estando el resto de las direcciones de desarrollo apoyadas en sendas o caminos que naturalmente y por convenios entre vecinos se han ido generando con el tiempo, aunque no se puede afirmar que exista una dirección dominante sobre el resto, ya que en Beas el proceso de desarrollo urbanístico se basa en la autopromoción, aunque existan (en la actualidad una promoción de edificio de viviendas prurifamiliar) promociones de mayor envergadura.

Del análisis de las anteriores observaciones surge el que será el modelo de crecimiento propuesto:

Crecimiento en mancha de aceite con homogeneización de espacios residuales; con un eje viario de primera magnitud que será la carretera de acceso al núcleo y una red complementaria de trazado paralelo y transversal al eje principal, generando una malla jerarquizada. Esta malla se apoya fundamentalmente en las calles y caminos existentes en uso en la actualidad.

Se determinan los límites del suelo urbano en base a las edificaciones existentes, tratando de englobar el máximo número posible de ellas, ya que ha sido el crecimiento natural de



núcleo el que ha servido como base para las determinaciones de estas NNSS.

Se han dejado fuera de ordenación un escaso número de edificaciones al objeto de evitar el crecimiento en zonas que se consideran indeseables para el modelo propuesto.

El crecimiento se direcciona fundamentalmente hacia el Norte y el Este del actual núcleo, polarizado por este y direccionado según el eje de la carretera. Los límites persiguen la generación de suficiente suelo para el crecimiento previsto del Municipio, racionalizando las conexiones y los costes de las infraestructuras.

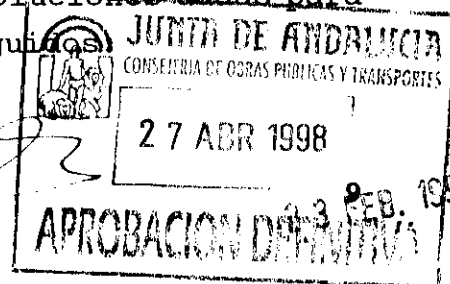
Se dotará a estas NNSS de unos instrumentos de gestión acordes con las posibilidades del Ayuntamiento y la realidad y envergadura de la proyección urbana del Municipio y que más adelante se especifican, correspondiendo al Ayuntamiento tras la aprobación definitiva de estas Normas, exigir en el desarrollo de las mismas la participación fundamentalmente económica de los diferentes propietarios de suelo urbano para el cumplimiento de las prescripciones de la vigente Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en lo referente al justo reparto de cargas y beneficios que supondrán tanto el desarrollo y correcta urbanización de las unidades de intervención previstas, como las actuaciones en el casco antiguo y suelo urbano consolidado al objeto de su saneamiento y mejora de su dotación.

6.- JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS.

(DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE ORDENACION)

6.1.- DELIMITACION DE SUELO URBANO

Los criterios para delimitar el suelo urbano, al margen de los mencionados en el apartado anterior, están basados en las necesidades de suelo detectadas y en el R.D. Legislativo 1/1.992, de 26 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, y en concreto en su artº 10 y por extensión a su artº 13, exponiéndose a continuación los objetivos planteados y las soluciones dadas para la problemática existente y los fines perseguidos.



NECESIDADES DE SUELO

USO RESIDENCIAL.

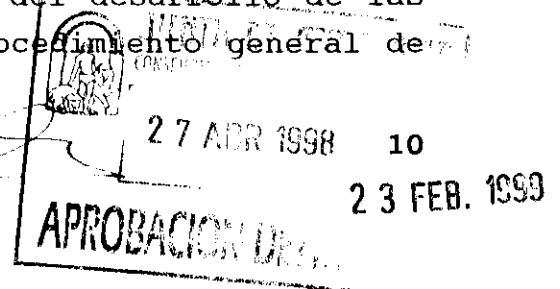
A tenor de las informaciones recogidas en la Memoria informativa, en el Municipio de beas se prevee, con un crecimiento migratorio y natural normales, que la población ascienda en el año 2.010 a 1.112 personas. Considerando una composición familiar media de 3,75 personas por familia, obtendremos que la población se compondrá a principios del siglo XXI de aproximadamente 300 familias.

Generalmente se ha señalado que la tendencia actual demanda viviendas de carácter extensivo, por tanto haremos las previsiones en función de una densidad de 15 viviendas por Ha. Según las anteriores hipótesis nuestras necesidades de suelo para uso residencial se evalúan en 20 Ha para este tipo de suelo. Como se observa el suelo urbano proyectado es considerablemente mayor que esta superficie. Se puede justificar este desfase, como se ha indicado anteriormente en la voluntad de la Corporación Municipal en dejar abierto un amplio abanico de posibilidades para favorecer la construcción de cada vivienda con su huerto de carácter familiar.

Ya se ha indicado el grave peligro de encarecimiento de infraestructura, que el Ayuntamiento deberá controlar para no verse económicamente desbordado.

En este sentido los terrenos, que calificados de suelo urbano, bordean el nucleo antiguo, serán inedificables salvo los expresos compromisos formales de los propietarios de costear las urbanizaciones, así como de realizar las correspondientes cesiones si fuera el caso.

Asímismo, se han determinado, para los terrenos situados al Norte del arroyo que atraviesa la población, Unidades de Ejecución para su desarrollo. Estas unidades de ejecución se han dimensionado buscando el equilibrio entre una superficie no demasiado pequeña, que crearía mayores problemas de gestión así como de cesiones, y una superficie demasiado grande que evitaría un proceso controlado del desarrollo del crecimiento, pudiendo de esta forma intervenir en esta expansión en función del desarrollo de las diferentes unidades de ejecución. El procedimiento general de



actuación para estas unidades se especificará más pormenorizadamente en el apartado correspondiente ("condiciones de actuación urbanística en las diferentes unidades de intervención").

USO INDUSTRIAL

Considerando como futuras posibles industrias de Beas de Granada las de transformación de productos agrícolas, carpintería y almacenaje fundamentalmente, para lo cual podemos estimar que un 20% de la población activa se dedicará a estas actividades, y considerando que esta población activa supone un 30% de la población total prevista para el año 2.010. Obtenemos que ésta población activa dedicada a las tareas industriales será: 67 personas.

Igualmente hemos de estimar una superficie necesaria de 200 m²/puesto de trabajo, de donde resulta una superficie total necesaria de:

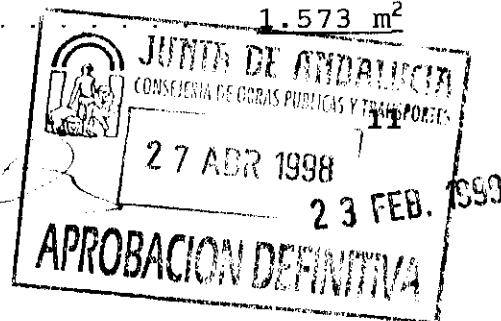
$$200 \text{ m}^2/\text{persona} \times 67 \text{ personas} = 13.400 \text{ m}^2$$

Estas industrias irán ubicadas en el suelo urbano ya que al ser de pequeñas dimensiones se intercalarán a las viviendas favoreciendo así una mayor relación entre lugar de trabajo y residencia. Se considerarán especialmente compatibles para estos usos las zonas situadas al Este del Ayuntamiento lindando con el paraje de "El Egido".

USO PUBLICO

Remitiéndonos, igualmente a los datos obtenidos de la Memoria Informativa, los déficits más importantes de suelo para uso público son los siguientes:

Uso Sanitario.....Centro de Salud Local	183 m ²
Uso Asistencial.....Guardería	375 m ²
Uso Asistencial.....Residencia de Ancianos	175 m ²
Uso Esparcimiento....Local Espectáculos	500 m ²
Uso Cultural.....Biblioteca	340 m ²
TOTAL M ²	1.573 m ²



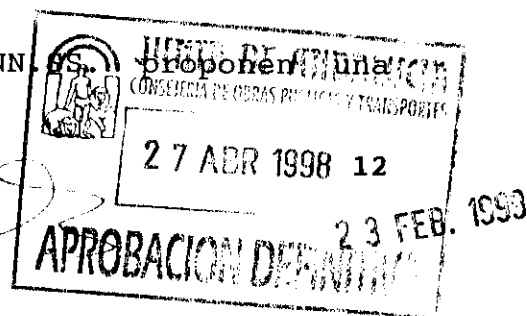
OBJETIVOS Y SOLUCIONES

- A) **Ajuste de la delimitación del suelo urbano a las nuevas necesidades de desarrollo urbanístico del núcleo.**
- B) **Saneamiento y racionalización del casco antiguo mediante la definición de nuevas alineaciones preservando los valores intrínsecos del mismo y persiguiendo la rehabilitación y el mantenimiento de los usos y tipologías actuales, evitando la vivienda colectiva y favoreciendo la vivienda unifamiliar adaptable a las condiciones de vida en el núcleo rural en el que la planta baja (o semisótano) suele destinarse a almacén y cochera, debiendo cuidarse en estos casos un resultado homogéneo y digno de la edificación.**
En el suelo urbano, pues, se desestima la construcción de edificaciones de vivienda plurifamiliar.
- C) **Determinación de normativas específicas para cada una de las zonas previstas.**
Se fijarán asimismo las condiciones estéticas genéricas de las edificaciones.

La delimitación que se propone que deberá tener validez hasta el año 2.000, recoge las necesidades detectadas y previstas de forma que exista suficiente suelo clasificado para que el núcleo urbano crezca con las menores tensiones posibles, con el menor coste de servicios urbanísticos y la forma más integrada posible en sí mismo y con el medio físico que lo sustenta.

Por todo ello se ha de restringir el suelo urbano para que no produzca disgregación en la edificación y en los servicios; sin embargo la cantidad de suelo edificable debe ser suficiente como para que no se produzca estrangulamiento en la oferta de suelo que produzca encarecimiento del mismo por falta de oferta o por retención de la propiedad, y permita la construcción de las viviendas necesarias.

Por lo expuesto anteriormente, estas NN.



superficie de suelo urbano sobredimensionado respecto a las estrictas necesidades mínimas, con la intención de flexibilizar el mercado del suelo en función de los condicionantes mencionados y de la voluntad de la corporación Municipal.

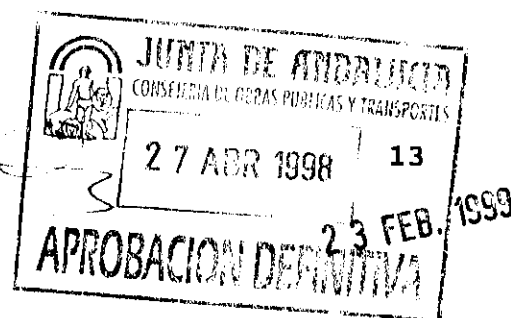
Dentro del perímetro del suelo urbano están comprendidas diversas áreas que no están consolidadas por la edificación a pesar de poseer la calificación de urbano. Se ha considerado válida esta calificación asegurándose el justo reparto de cargas y beneficios de los propietarios mediante los correspondientes Convenios Urbanísticos.

Para garantizar la justa distribución de las cargas y beneficios derivados del proceso urbanizador, se ha considerado conveniente, pues, la definición de unidades de ejecución, que a través de convenios urbanísticos entre los propietarios de los terrenos y el Ayuntamiento permita su desarrollo.

Los propietarios de estos deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos contenidos en cada unidad de ejecución y costear la urbanización.

Cuando sea necesario, el reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación del apartado anterior se efectuarán a través de las reparcelaciones, entendiéndose por éstas, la agrupación por fincas, comprendidas en el polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada a las previsiones de estas Normas y del respectivo Convenio con adjudicación de las parcelas resultantes de los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

Así pues, la reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de Ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas adecuadas para la edificación con arreglo a estas Normas. Las unidades de ejecución se han definido de manera que abarquen superficies no excesivas y un limitado nº de propietarios al objeto de su mayor factibilidad. En este sentido, las condiciones de actuación urbanística que se proponen para las distintas unidad de Ejecución es la siguiente:



Condiciones de Actuación Urbanística en las Distintas Unidades de Ejecución.

1. Las unidades de Ejecución podrán subdividirse, dentro del proceso de gestión de cada una de ellas, con la autorización y la participación necesaria del Ayuntamiento, en la forma que éste considere adecuada, manteniéndose en todo caso las especificaciones de cada unidad de Ejecución.
2. Las zonas verdes y dotacionales que se señalan en la documentación gráfica tienen carácter obligatorio.
3. La gestión de cada unidad de ejecución se realizará por cooperación con el Ayuntamiento, quien fijará el proceso de gestión y la documentación necesaria para la ejecución de cada unidad de ejecución cuando la ficha correspondiente no lo determine.

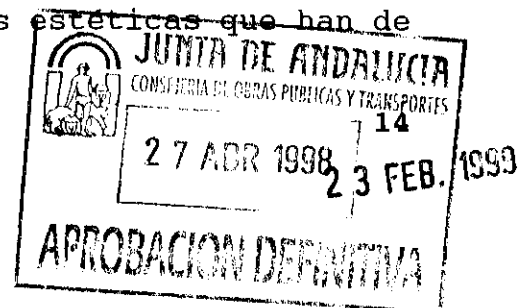
Modelo Morfológico y Tipológico Elegido.

En principio, se propone como modelo a seguir la actual tipología tradicional del núcleo urbano de Beas. Modelo que habrá de ajustarse, como ya hemos señalado a los nuevos condicionantes que imponen las nuevas formas de vida.

Así pues, en general se pretende evitar la vivienda plurifamiliar (sobre todo en la zona de casco antiguo al objeto de preservar su valor ambiental), favoreciendo la tipología unifamiliar, que creemos, ofrece mayores condiciones de habitabilidad en este medio rural.

Así mismo, parece ser una constante de las nuevas construcciones dejar exenta la planta baja para un almacén, cochera o similar; en éstos caso habrá de cuidarse que la composición de la fachada y el conjunto de la edificación formen un todo proporcionado, evitando que queden partes de la misma con tratamientos inadecuados o inacabadas.

Así pues, el tipo propuesto genericamente en zonas de casco antiguo y de ensanche prevé la utilización de la planta baja o semisotano como almacén o espacio abierto de usos múltiples y la vivienda se desarrolla en la primera y segunda planta, pero habrá de regularse estrictamente las condiciones estéticas que han de



seguirse en éste tipo de viviendas.

Las parcelas medias que cubren las necesidades de una familia normal en el núcleo urbano, podemos considerarla de 120,00 m² valor sobre el que se han hecho las estimaciones de suelo necesario, para viviendas a construir en el Núcleo urbano.

Legalmente se ha recogido en estas Normas Subsidiarias las necesidades de suelo para vivienda con carácter extensivo, aislado.

Esta demanda, hoy la de mayor preponderancia, en las nuevas construcciones exige unas necesidades de suelo urbano de 500m²/por vivienda como superficie mínima ya que esta vivienda obedecería normalmente al tipo de viv. unifamiliar aislada disponiendo al menos de un pequeño huerto o jardín.

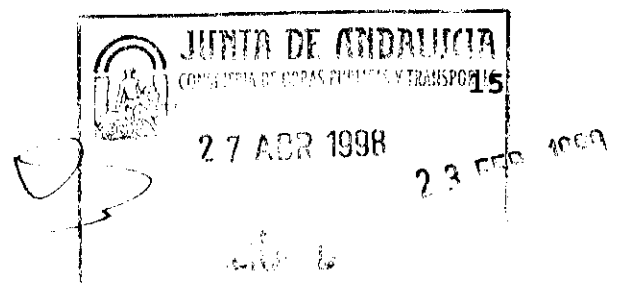
Se recoge asimismo la posibilidad, cuando las circunstancias lo aconsejen y previa autorización del Ayuntamiento, de que se acepten parcelas inferiores a los 500m² cuando estas existan catastralmente con la misma superficie con anterioridad al comienzo del proceso de redacción de estas Normas Subsidiarias y no sea posible su agregación con parcelas colindantes al objeto de obtener la parcela mínima característica.

Sobre estas expectativas se ha calificado de suelo urbano residencial de expansión las diferentes áreas de actuación que prolongan el núcleo a lo largo de su carretera de acceso y al Norte del arroyo, siendo este el límite diferenciador de las dos tipologías básicas previstas en estas Normas Subsidiarias, esperando de esta manera que estas determinaciones mantengan la identidad del núcleo principal y que las nuevas construcciones en la zona de expansión posean un carácter abierto con preponderancia del suelo libre y arboreo sobre el edificado.

6.2.- DIVISION DEL SUELO URBANO EN ZONAS

6.2.1.- Casco Urbano Consolidado.

Incluye todo el casco urbano consolidado en la actualidad. Está formado por un conjunto homogéneo de edificaciones unifamiliares entre medianerías en manzana cerrada que contienen el casco antiguo del pueblo y su periferia de contacto y la prolongación



a lo largo de la carretera de acceso.

Se propone mantener fundamentalmente la tipología de vivienda unifamiliar entre medianerías o aisladas con huerto familiar o patio, con un máximo de 3 plantas de altura y las condiciones urbanísticas que se describen en las Normas Urbanísticas de estas NNSS.

6.2.2.- Suelo Residencial de Ensanche.

Comprende los terrenos que rodean el núcleo principal del Suelo Urbano consolidado y se mantiene al Sur del arroyo y dentro de los límites formado por la línea de delimitación del suelo urbano consolidado y el suelo urbano.

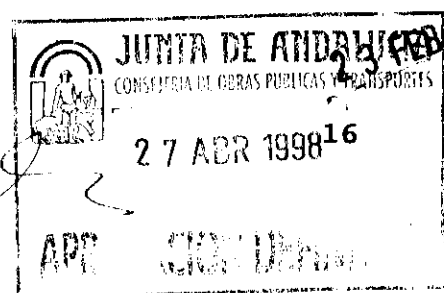
Esta zona se encuentra en la actualidad en un incipiente proceso de edificación dispersa y se persigue que sea la indicada para completar y homogeneizar el núcleo principal de población.

En esta zona se proponen las mismas tipologías que en suelo urbano consolidado, es decir, unifamiliar entre medianerías o aislada, con un máximo de 3 plantas de edificación, y sujeta a las condiciones urbanísticas que se describen en las Normas Urbanísticas de estas NNSS.

6.2.3.- Suelo Residencial de Expansión.

Esta zona comprende los terrenos que se encuentran al Norte del Arroyo y que se sitúan entre la línea de delimitación del Suelo urbano consolidado y la de Suelo Urbano.

En esta zona existen en la actualidad algunas edificaciones dispersas, si bien, por su actual disposición, es posible dotarla de características de menor densidad y mayor superficie libre. En esta zona, que representa la entrada al núcleo de población, se pretende desarrollar un modelo de ciudad jardín, con pequeña densidad de edificación y un mayor peso de la masa arbórea o natural que no contrarrestre la imagen del núcleo poblacional (como masa residencial homogénea y compacta con marcado carácter rural). La tipología que se propone es la de vivienda unifamiliar aislada con 2 plantas de altura máxima y superficies mínimas de parcela de mayor envergadura que las del resto del suelo residencial (400 m²).



Las condiciones urbanísticas y las superficies de parcela se especificarán con mayor detalle en la Normativa urbanística de esta NN.SS.

6.2.4.- Equipamientos Comunitarios.

Se denomina así al conjunto de zonas o terrenos destinados a albergar las actividades o usos de carácter público que a continuación se relacionan:

EDUCATIVO.

DEPORTIVO.

SANITARIO Y ASISTENCIAL, RELIGIOSO.

CULTURAL Y RECREATIVO.

ADMINISTRACION Y SERVICIOS PUBLICOS.

ETC.

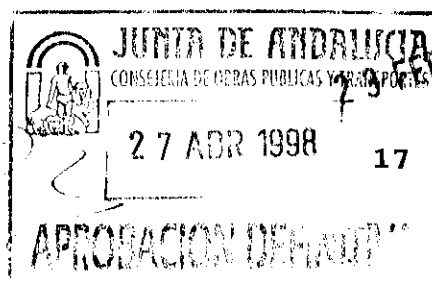
6.2.5.- Zonas verdes y Espacios Libres.

Es el conjunto de terrenos destinados a satisfacer las necesidades de expansión del hombre en contacto con la naturaleza y a permitir las relaciones comunitarias.

Constituyen estos espacios las plazas, parques, jardines y zonas de recreo. Estarán en proporción no inferior a 5 m² por habitante. Se dispondrán con una superficie mínima que garantice la suficiente entidad y tendrán uso público.

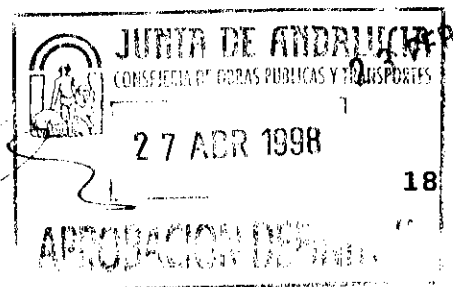
6.3.- DESCRIPCION DE SUPERFICIES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

En el cuadro de usos globales en suelo urbano que más adelante se presenta quedan detalladas las superficies destinadas a equipamiento comunitario y espacios libres.



CUADRO DE SUPERFICIES DE USOS GLOBALES EN SUELO URBANO (M2)

USO GLOBAL		ZONA		
		URBANO CONSOLIDADO	URBANO ENSANCHE	URBANO EXPANSION
RESIDENCIAL		168.083	66.019	107.007
E Q U I P A M I E N T O S	ESCOLAR	500 PREESCOLAR 2.500 EGB		
	DEPORTIVO	7.616		
	CULTURAL	660 CENTRO S.C. 35 BIBLIOTECA		
	SANITARIO	67 CONSULTA		
	RELIGIOSO	400 IGLESIA		
	ASISTEN.	200 ANCIANOS		
	INSTITUC.	1.191 AYUNT.		
	OTROS USOS	915 AGUAS 5.500 CEMENT.		
	ZONAS VERDES PARQUES Y JARDINES	400 ISLETA 511 INTERIOR 324 IGLESIA 9.064 EGIDO	360 MOLINOS	9.982 RIO 2.238 PARQUE 2.975 MONTE
			TOTAL ZONAS VERDES: 25.854	



6.4.- SUELO NO URBANIZABLE. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

La delimitación del suelo N.U. se estructura en el establecimiento de una serie de niveles de protección en base al grado de confluencia en el territorio de valores ecológicos, paisajísticos, rurales o forestales, ya analizados en la memoria informativa. Se establece la siguiente clasificación:

6.4.1.- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido (zona de afeccion del Parque Natural de Huétor Santillán).

Constituyen el suelo con esta calificación los incluidos en la delimitación del Parque Natural de la Sierra de Huétor Santillán que se encuentran dentro del término Municipal de Beas de Granada.

Su superficie total es de 1.291 has. Su régimen de uso viene regulado por legislación de orden superior a estas NNSS.

6.4.2.- Suelo no Urbanizable Protegido.

A) Zona Rústica de Interés Local (El Egido).

Esta unidad está constituida por los terrenos que se encuentran al Sur del núcleo urbano, entre este y el límite del término Municipal.

Se trata de una zona utilizada por los habitantes de Beas para el esparcimiento a la cual se encuentran muy apegados. Estos terrenos ascienden suavemente hacia el Sur y sirven de marco y contrapunto al magnífico panorama sobre Sierra Nevada desde diferentes puntos al Municipio. Tiene una superficie de 80,1 Has.

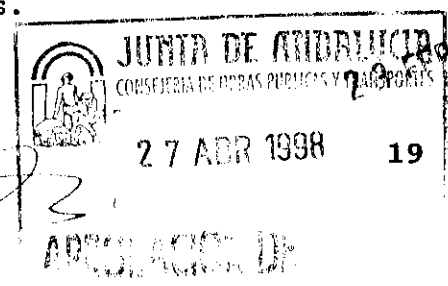
B) Zona de Interés Forestal.

Esta zona se protege por su interés forestal y paisajístico que entronca y enlaza con el Parque Natural de la Sierra de Huétor Santillán.

Su masa vegetal y arbórea constituye un ecosistema valioso que es necesario proteger.

El único uso permitido en esta zona será la explotación forestal, debiendo garantizarse la necesaria regeneración y el mantenimiento de los actuales ecosistemas.

Su superficie es de 161.2 Has.



En todo el ámbito del suelo urbanizable protegido estará prohibido expresamente cualquier tipo de edificación, salvo lo recogido en la Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana o legislación de rango superior.

6.4.3.- Suelo no Urbanizable Común.

Constituyen este suelo los restantes del término Municipal no descritos anteriormente dentro de los diferentes tipos de suelo no urbanizable (protegidos y especialmente protegidos) ni de suelo urbano, y grafiados dentro de la documentación gráfica de estas NNSS.

En general se trata de terrenos dedicados a la agricultura con predominio del secano y olivos.

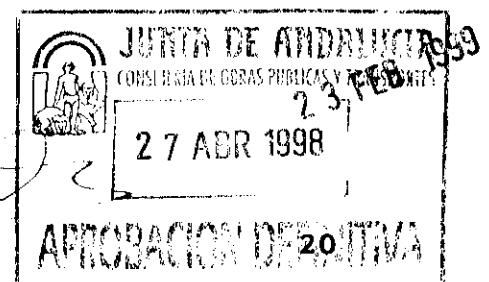
No se permitirán en este tipo de suelo otras actuaciones que las descritas en el artº 16.3 del R.D. 1/1.992 de 26 de Junio, sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Tiene una superficie de 821.08 Has.

Suelo No Urbanizable-Libre permanente.

Es aquél terreno calificado como no urbanizable, que por su situación, por sus características topográficas o por ser próxima a cauces, barrancos o torrentes no podrá destinarse a edificación alguna.

Cuando éste suelo se encuentre dentro del área de influencia de un sistema general, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable en la materia y a lo que establezca ésta Normativa al reglamentar los sistemas generales.



6.5.- CLASIFICACION DEL SUELO: CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES.

-SUPERFICIE TERMINO MUNICIPAL..... 2.389 Has.

-SUELO URBANO RESIDENCIAL

-SUELO URBANO CONSOLIDADO.....16,81 Has.

-SUELO URBANO ENSANCHE..... 6,60 Has.

-SUELO URBANO EXPANSION.....10,70 Has.

-SUELO VERDE EN EXPANSION..... 1,51 Has.

TOTAL SUELO URBANO..... 35,62 Has.

-USO GLOBAL EQUIPAMIENTO.....19.584 m2

-ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES..25.854 m2

-SUELO NO URBANIZABLE

-S.N.U. DE PROTECCION ESPECIAL...1.291,0 Has.

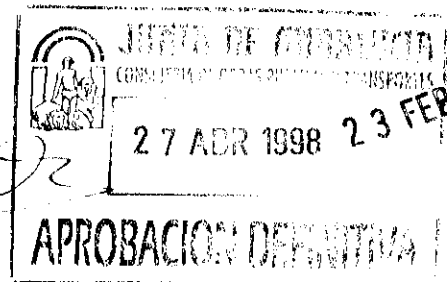
-S.N.U. DE PROTECCION (EL EJIDO). 80,1 Has.

-S.N.U. DE PROTECCION FORESTAL... 161,2 Has.

-S.N.U. COMUN..... 821,1 Has

TOTAL S.N. URBANIZABLE..... 2.354,20 Has.

TOTAL SUPERFICIE TERMINO MUNICIPAL..... 2.389,00 Has.



7.- JUSTIFICACION DE LA COHERENCIA DE LAS DETERMINACIONES.

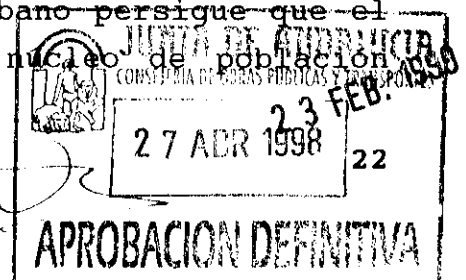
El análisis de la información relativa al término Municipal de Beas de Granada revela que este Municipio contiene en su territorio gran número de valores ecológicos y paisajísticos lo que justifica que casi el 50% de su superficie se encuentre dentro del Parque Natural de la Sierra de Huétor Santillán; prácticamente todo el término disfruta de hermosas vistas ya sea sobre el macizo de Sierra Nevada o sobre sus propias perspectivas y se encuentra en la actualidad en un estado bastante aceptable de conservación.

Por otro lado, el asentamiento urbano se ha mantenido hasta hace escasos años con un crecimiento lento que ha permitido un desarrollo equilibrado. Sin embargo en los últimos años se ha producido un incremento en las actuaciones edificatorias generando el desorden mencionado con anterioridad e introduciendo tipologías que rompen la armonía y la coherencia de la imagen del núcleo rural, desvirtuando su carácter, producto de muchos años de relación respetuosa con su entorno.

Por lo descrito anteriormente, se subraya la necesidad de salvaguardar los valores que atesora este término Municipal cuando aún hay tiempo para ello; todo esto es patente en la decidida voluntad de la Corporación Municipal de articular unos cauces de crecimiento ordenado y de definir unas medidas de protección para aquello que nadie como los propios habitantes de Beas de Granada saben valorar; es a raíz de esta decidida voluntad de donde nacen, en fin, estas Normas Subsidiarias que pretenden la protección del medio natural de Beas y el crecimiento deseable de su núcleo de población.

Se selecciona la figura de NNSS. del tipo A por ser la casi totalidad de las actividades promotoras de carácter familiar (autopromoción), por la múltiple parcelación de sus tierras y por buscar la justa relación de la gestión urbanística con la capacidad administrativa y técnica de Ayuntamiento.

Como ya hemos mencionado, las determinaciones de estas NNSS, en el suelo no urbanizable pretende la protección de una gran parte de su ámbito, mientras que en el suelo urbano persigue que el paulatino crecimiento de Beas genere un núcleo de población

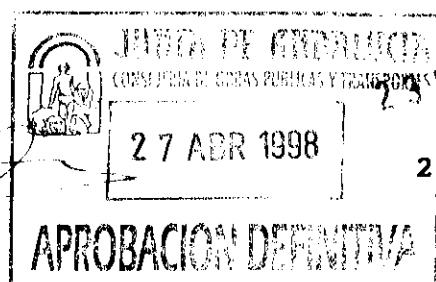


homogéneo evitando las tipologías disonantes y los volúmenes inarticulados; para ello, el suelo urbano estaría dividido en dos grandes zonas, una formada por el casco antiguo y su zona circundante (ensanche) que generaría el núcleo de población propiamente dicho y que a través de la Normativa perseguimos que utilice en su ámbito un mismo lenguaje así como el mantenimiento y la protección de la trama existente en cuanto a las características esenciales de su morfología y tipología, propiciando desde la Normativa general la utilización de materiales tradicionales y el control de alturas y volúmenes que armonicen con el entorno; se prevé también una normativa específica para preservar del deterioro o la destrucción, las áreas edificadas tradicionales, de valores estéticos, históricos o ambientales.

El suelo urbano de ensanche se contempla en la Normativa como suelo en el que la dinámica constructiva desarrollada últimamente aconseja tal calificación.

Y una segunda zona, al Norte del arroyo, a la entrada del casco que se desarrollará como zona de expansión con características de ciudad jardín al objeto de que no despolarice la imagen del pueblo y que sirva a la vez de verde invitación a la contemplación y disfrute de este Municipio.

La Normativa de estas Normas reforzará, con sus determinaciones, estos objetivos de planeamiento, objetivos y determinaciones que consideramos coherentes con los deseos de la Corporación, de la población de Beas de Granada y con la equilibrada y lógica Ordenación de su territorio.



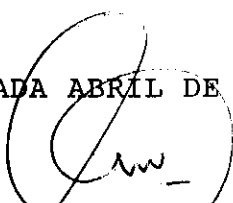
23 FEB. 1999

**8.- CUADRO RESUMEN DE LAS CARACTERISTICAS FUNDAMENTALES
CUANTIFICADAS Y SINTESIS ESQUEMATICA DE DETERMINACIONES.**

En el presente apartado exponemos un cuadro resumen de las características fundamentales cuantificadas de las diferentes determinaciones de estas Normas Subsidiarias, resultado del análisis de la información y de los objetivos propuestos y expuestos en apartados anteriores, que determinan sintéticamente la propuesta de política urbana a aplicar en las diferentes clases de suelo a nivel pormenorizado de zonas y sectores y el esquema de la Normativa a aplicar.

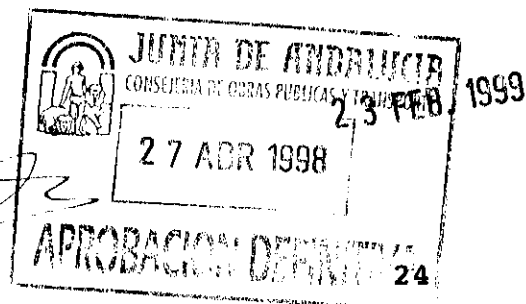
(cuadro adjunto en pagina siguiente).

GRANADA ABRIL DE 1995



CARLOS REGLERO CAMPOS

ARQUITECTO



CLASIFICACION DEL SUELO	DENOMINACION DE LA ZONA	TIPO DE EDIFICACION	CONDICIONES DE VOLUMEN				CONDICIONES DE USO			CONDICIONES ESTETICAS
			PARCELA MINIMA M2	SUPERF. OCUPADA %	Nº MAXIMO DE PLANTAS	EDIFICAB. MAXIMA M2/M2	VIVIENDA TIPO	INDUSTRIA	PUBLICO	
URBANO	CASCO ANTIGUO	MANZANA CERRADA INTENSIVA	70/120 EXISTENTE	80/100	C < 6m= 2 PL C > 6m= 3 PL	2,6	UNIF. M UNIF. P UNIF. A PLURIFAM.	COMPATIBLES CON VIVIENDAS SIN MOLESTIAS	TODOS	CONSERVACION CARACTER EXISTENTE
	CONSOLIDADO	MANZANA CERRADA INTENSIVA	70/100 EXISTENTE	80/120	C < 6m= 2 PL C > 6m= 3 PL	2,6	UNIF. M UNIF. P UNIF. A PLURIFAM.	COMPATIBLES CON VIVIENDAS SIN MOLESTIAS	TODOS	IGUAL QUE CASCO ANTIGUO
	ENSANCHE	MANZANA CERRADA EXTENSIVA	150 EXISTENTE	65	2	1,3	UNIF. M UNIF. P UNIF. A	COMPATIBLES CON VIVIENDAS SIN MOLESTIAS	TODOS	IGUAL QUE CASCO ANTIGUO
	EXPANSION	UNIFAMILIAR AISLADA	400 EXISTENTE	40	2	0,6	UNIF. A	COMPATIBLES CON VIVIENDAS SIN MOLESTIAS	TODOS	LIBRE
	RESIDENCIAL SIG.	EXENTE/ADOSADA	3.500	25	3	0,6	SINGULAR	COMPATIBLE VIV.	TODOS	LIBRE
	AREAS VERDES PRIVADAS A CONSERVAR	—	—	—	—	—	—	—	—	CONSERVACION VEGETACION EXISTENTE
	AREAS VERDES PUBLICAS	AISLADA DE EQUIP. O SERVICIOS	—	0,05	1	0,05	—	—	EQUIPAMIENTOS RELACIONADOS Y SERVICIOS	LIBRE
	EQUIPAMIENTOS	AISLADA	—	SEGUN REGLAMENT	3	1,5	—	INSTITUCIONAL	EDIFICACION DE CARACTER PUBLICO	LIBRE
	INDUSTRIAL	EXENTA/ADOSADA	250	80/70	2	1,6	INDUSTRIAL	TODOS	—	LIBRE
NO URBANIZABLE	ZONA DE AFECCION PARQUE NATURAL PROTECCION ESP.	SEGUN PLAN	—	ESPECIAL	DE PROTECCION	DEL MEDIO FISICO DE LA PROVINCIA DE GRANADA	—	—	—	—
	RESERVA FORESTAL PROTEGIDO	LAS NECESARIAS	—	PARA EL	USO Y	CONSERVACION DE EA	—	—	—	ZONA PROTEGIDA 23 FEB. 1999
	RESERVA RUSTICA LOCAL PROTEGIDO	NINGUNA	—	—	—	—	—	—	SEGUN LEY DEL SUELO	TIPOLOGIA Y MATERIALES TRADICIONALES
	COMUN	SECANO REGADIO	UNIFAMILIAR LIGADA A LA EXPLOTACION	1 Ha. 0,5 Ha.	5	2	0,1	UNIF. A	LIGADAS A LA EXPLOTACION AGRICOLA	SEGUN LEY DEL SUELO

NO COMPUTAN SUPERF. DE COCHERAS 20 M2
NO COMPUTAN SEMISOTANOS PARA USOS PERMITIDOS EN ESTAS NNSS (=SOTANOS)