



**Diputación
de Granada**
Red de municipios

**ÁREA DE COOPERACIÓN
LOCAL Y DESARROLLO
DELEGACIÓN DE OBRAS Y SERVICIOS**

Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo



**Plan General de Ordenación
Urbanística de FREILA**

DOCUMENTO:

APROBACIÓN PROVISIONAL

BOLETÍN DE OBLIGACIÓN
DILIGENCIA: Por la que se hace
constar que este documento fue
aprobado provisionalmente
en sesión plenaria de esta
Corporación, celebrada en fecha
05 NOV. 2004

REDACTOR:

José Medina Ruíz

Arquitecto

FECHA:

05 NOV. 2004

de lo que yo secretario, doy fe,
JUNTA EL SECRETARIO
CORPORACIÓN DE OBRAS Y SERVICIOS
NOVIEMBRE 2004

MEMORIA JUSTIFICATIVA

APROBACIÓN DEL...

DILIGENCIA: Por la que se hace constar que este documento fue aprobado PROVISIONALMENTE en sesión plenaria del Ayuntamiento, celebrada en Freila el día 05 NOV. 2004

MEMORIA JUSTIFICATIVA



de lo que yo, Secretario, doy fe,
EL SECRETARIO:

1.- INTRODUCCIÓN.

El Ayuntamiento pleno de **Freila** acordó en sesión ordinaria celebrada el 21 de septiembre de 1999 la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de **FREILA**.

El Avance de la Revisión de las Normas se expuso al público el 4 de noviembre de 2002.

Como la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se ha producido antes de la Aprobación Inicial, según la Disposición Transitoria Quinta de la misma, se tramitarán estas Normas por el procedimiento y los contenidos de dicha Ley, asimilando las mismas a Plan General de Ordenación Urbanística.

2.- CONCEPTO.

El Plan General de Ordenación Urbanística establece, en el marco de los Planes de Ordenación del Territorio, la ordenación urbanística en la totalidad del Término Municipal y organizan la gestión de su ejecución, de acuerdo a las características del Municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo.

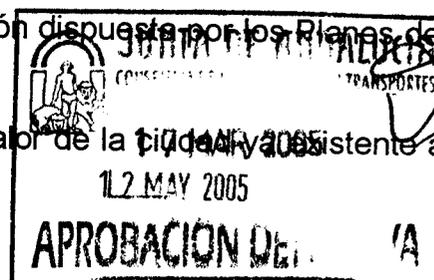
3.- PRINCIPIOS QUE HAN REGIDO EN LA REDACCIÓN DEL PLAN.

- a) Se ha ido a la máxima simplificación como corresponde a un municipio de 1.034 habitantes y un solo núcleo de población.
- b) Los crecimientos urbanísticos que se proponen son proporcionales a la dinámica de crecimiento de la población.
- c) Se ha preservado el patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

4.- OBJETO.

Se ha optado por un modelo de ordenación que posibilita:

- a) Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio.
- b) La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad existente atendiendo a su conservación y cualificación.





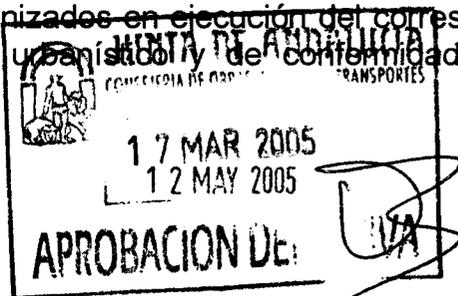
- c) La adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio.
- d) Los nuevos desarrollos urbanísticos que se proponen se integran con la ciudad existente evitando la dispersión y mejora y completan su ordenación estructural. Los nuevos desarrollos de carácter industrial se localizan lo suficientemente alejados del núcleo de población.
- e) La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.
- f) La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquellos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a la Ley y por razón de la ordenación urbanística, merecen ser tutelados; aquellos en los que se hayan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización debe ser prevenida, y aquellos donde se localizan infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad debe ser asegurada.

5.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

5.1.- Clasificación del suelo:

- a) Suelo Urbano: Se han incluido en esta clase de suelo los que (según establece el artículo 45.1 de LOUA):
 - 1. Forman parte del núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
 - 2. Están ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general propone e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
 - 3. Han sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

b) Categorías de Suelo Urbano:





1. Suelo Urbano Consolidado: Se han incluido en esta categoría de suelo los terrenos que (según establece el artículo 45.2.A):

Están integrados en lo que se refiere al apartado anterior y que estén urbanizados o tengan la condición de solares.

2. Suelo Urbano No Consolidado: Se han incluido en esta categoría de suelo los terrenos que (según establece el artículo 45.2.B):

Carecen de urbanización consolidada por no comprender la urbanización existente, todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tienen la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, o precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación.

c) Suelo Urbanizable Ordenado:

Se han incluido en esta clase y categoría de suelo un sector, para el que (según establece el artículo 47.a) el Plan establece la ordenación detallada para legitimar la actividad de ejecución, en función de las necesidades previstas de desarrollo urbanístico municipal, y otro sector que proviene de un Plan Parcial aprobado y que está en proceso de ejecución.

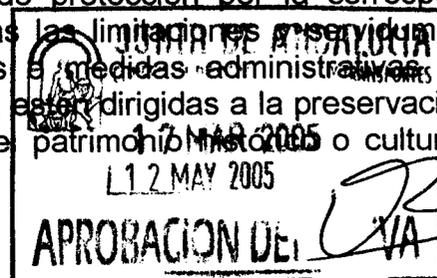
d) Suelo Urbanizable Sectorizado:

Se ha incluido en esta clase y categoría de suelo un sector de uso industrial y otro de uso turístico para absorber las necesidades de este tipo de suelo del Municipio y para el cual se ha delimitado un sector y los requisitos exigibles para su transformación mediante dos Planes Parciales de Ordenación como establece el artículo 47.b de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, para que una vez aprobados estos, pasen a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

e) Suelo No Urbanizable:

Se han incluido en esta clase de suelo los terrenos que (según establece el artículo 46.1):

1. Tienen la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
2. Están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales y medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, están dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, de patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.





3. Son objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
4. Se considera necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
5. Es improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

f) Categorías de Suelo No Urbanizable:

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica:

Se incluyen en esta categoría de suelo los terrenos de dominio público, como son vías pecuarias, dominio público hidráulico, carreteras, etc.

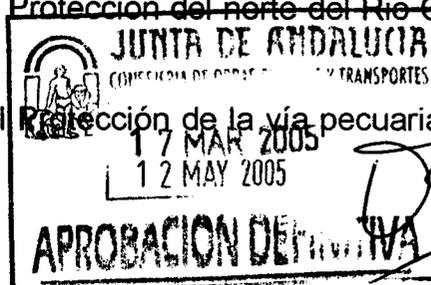
2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial:

Se incluyen en esta categoría de suelo los espacios que el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada incluye dentro del Término Municipal de Freila en la zona PS-7 Parajes Sobresalientes BAD-LAND DE BACOR-OLIVAR.

3. Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural:

Se incluyen en esta categoría de suelo el resto del suelo no urbanizable para conservar su carácter natural o rural.

4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección en la zona de recreo junto al Pantano del Negratín.
5. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de los Llanos de Tornell, Fazares y Zastroja.
6. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de la cabecera de la Rambla de Freila.
7. Suelo No Urbanizable de Especial Protección del norte del Río Guadiana Menor y del PS-7.
8. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de la vía pecuaria Vereda de Los Balcones.





5.2.- Sistemas Generales.

a) Parques, jardines y espacios públicos:

Como establece el artículo 10.1.A.c).C.1, se han reservado 5 m² de suelo por habitante, que suponen un total de 5.175 m².

b) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos:

Como establece el artículo 10.1.A.c).C.2, se han reservado aquellos terrenos que ocupan los equipamientos, servicios y dotaciones, que actualmente se integran en el suelo urbano, ya que son suficientes para las necesidades de la población y que son:

- Administrativo: Integrado por el Ayuntamiento, y una entidad financiera.
- Socio cultural y asistencial: Integrado por el Hogar del Pensionista, casa de la Cultura, Biblioteca y guardería.
- Sanitario: Integrado por el Consultorio Médico.
- Deportivo: Integrado por Pista Polideportiva y Campo de Fútbol.
- Docente: Integrado por el Colegio Público Rural Agrupado "Negratín".
- Religioso: Integrado por la Iglesia Parroquial Nuestra Señora de La Asunción.
- Otros servicios: Integrado por el Cementerio.

5.3.- Usos, densidades y edificabilidad en Suelo Urbano.

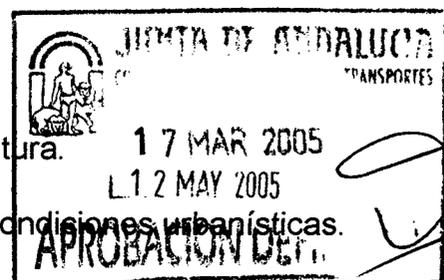
a) Usos globales:

Se han respetado los usos existentes cuando estos son adecuados y se potencia la implantación de nuevos usos cuando estos no son conveniente.

b) Densidades y edificabilidad:

Para mantener la morfología del suelo urbano actual se ha conservado en lo posible la existente, y para lo cual se han establecido los siguientes parámetros:

- Parcela mínima: la catastral.
- Ocupación máxima: 100%.
- Altura máxima: 2 plantas ó 7,5 metros de altura.
- Edificabilidad: La resultante de las demás condiciones urbanísticas.





5.4.- Usos, densidades y zonificaciones globales para Sectores en Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

a) Sectores en Suelo Urbano No Consolidado:

Se han establecido dos sectores para ser ordenados por sendos Planes Especiales de Reforma Interior, uno para el ámbito de las Cuevas (PERI-1) y otro para el PERI-2.

Para el PERI-1 dadas sus especiales características no se ha establecido una edificabilidad global; para el PERI-2 se ha establecido una edificabilidad de 0,4 m² edif./m² suelo para la tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada que ocupará el 75% del mismo y una edificabilidad de 0,5 m² edif./m² suelo para la tipología de Vivienda Unifamiliar Adosada que ocupará el 25% del suelo.

b) Sectores en Suelo Urbanizable Ordenado:

Se han establecido dos sectores, uno de los cuales proviene de un Plan Parcial aprobado (PP-1) y en curso de ejecución, y el otro es un sector de Suelo Urbanizable Ordenado (PP-2) en este Plan General para absorber las necesidades futuras de crecimiento urbano.

Para el PP-1 se ha establecido una edificabilidad global de 0,464 m² edif./m² suelo que es la edificabilidad que tiene materializada el Plan Parcial aprobado.

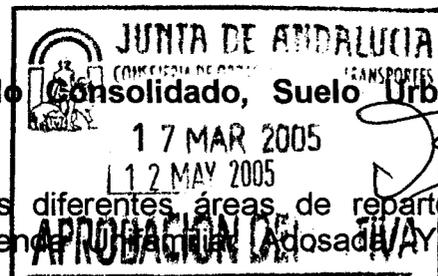
Para el PP-2 se ha establecido una edificabilidad de 0,4 m² edif./m² suelo para la tipología de Vivienda Unifamiliar Adosada y ocupará el 64,8% del suelo, una edificabilidad de 0,2 m² edif./m² suelo para la tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada2 y ocupará un 28,8% del suelo y una edificabilidad de 0,4 m² edif./m² suelo para la tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada1 y ocupará el 6,4% del suelo.

c) Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado:

Se ha establecido un sector para el Suelo Urbanizable Industrial al cual se le ha asignado una edificabilidad global de 0,4 m² edif./m² suelo y otro sector para el Suelo Urbanizable Turístico al cual se le ha asignado una edificabilidad global de 0,2 m² edif./m² suelo.

5.5.- Áreas de reparto en Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

Para calcular el aprovechamiento medio de las diferentes áreas de reparto se ha establecido como uso característico el de Vivienda Unifamiliar Adosada se han establecido las siguientes áreas de reparto:





- Para el Suelo Urbano No Consolidado se ha establecido un área de reparto que coincide con el ámbito del PERI-2 y a la cual le corresponde un aprovechamiento medio de 0,484939759 m² del uso característico por m² de suelo.

El PERI de las Cuevas no se ha incluido en ningún área de reparto dadas las especiales características de este asentamiento y acogiéndonos al artículo 58.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

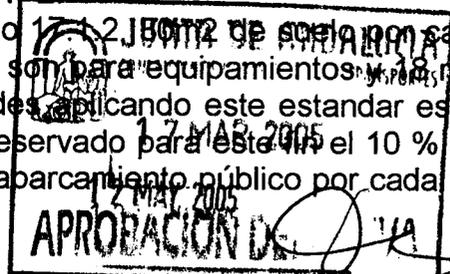
- Para el Suelo Urbanizable Ordenado se han establecido dos áreas de reparto, una de ellas coincidiendo con el ámbito del PP-1 y a la que le corresponde un aprovechamiento medio de 0,561662509 m² del uso característico por m² de suelo; y otra área de reparto para el ámbito del PP-2 y al que le corresponde un aprovechamiento medio de 0,405007642 m² del uso característico por m² de suelo; un área de reparto para el PP-3 de Suelo Urbanizable Industrial y a la que corresponde un aprovechamiento medio de 0,319997856 m² del uso característico por m² de suelo y otra área de reparto para el ámbito del PP-4 y que le corresponde un aprovechamiento medio de 0,40001691 m² tuc/m² s del uso característico por m² de suelo.
- Cálculo del aprovechamiento medio de las distintas áreas de reparto (Ver tabla adjunta).

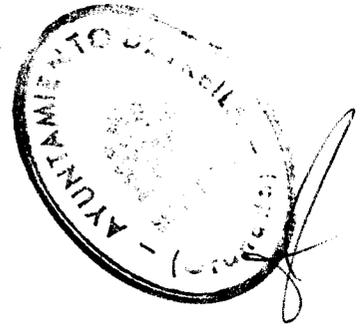
6.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ARTÍCULO 10.2.

- a) En el Suelo Urbano Consolidado, para completar la ordenación estructural se ha definido la ordenación urbanística detallada con el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, así mismo se determinan los usos pormenorizados y ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.
- b) En el Suelo Urbano No Consolidado, se han delimitado áreas de reforma interior para determinar su ordenación detallada, definiendo objetivos y asignando usos, densidades y edificabilidades globales para cada área. Así mismo se han delimitado áreas de reparto para determinar los aprovechamientos medios.
- c) En el Suelo Urbanizable Ordenado, se ha definido la ordenación detallada expresada en el apartado a) para hacer posible la ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.

Justificación de la ordenación detallada del PP-2

Se han reservado, como establece el artículo 17.1.2. del PGOU, una plaza por cada 100 m² de techo edificable, de los cuales 12 m² son para equipamientos y 18 m² para zonas verdes; como la suma de zonas verdes aplicando este estándar es menos del 10% de la superficie ordenada, se han reservado para este fin el 10 % de esta superficie. Se han reservado 0,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable.





Superficie Total del Sector igual a 63.463 m².

Se implantan dos tipologías por zonas:

- Vivienda Unifamiliar Adosada, con una edificabilidad global de 0,4 m²/m²s y con una superficie total de 41.157 m², lo que nos daría una edificabilidad de 16.463 m² de techo edificable.
- Vivienda Unifamiliar Aislada 2, con una edificabilidad de 0,2 m²/m²s y con una superficie total de 18.335 m², lo que nos daría una edificabilidad de 3.667 m² de techo edificable.
- Vivienda Unifamiliar Aislada 1, con una edificabilidad de 0,4 m²/m²s y con una superficie total de 3.971 m², lo que nos daría una edificabilidad de 1.588 m² de techo edificable.

En función del techo edificable expresado en los tres apartados anteriores se han reservado 2.605 m² para equipamientos y 6.346 m² para zonas verdes.

- d) En el Suelo Urbanizable Sectorizado se han fijado los criterios y directrices para la ordenación detallada del sector del Suelo Urbanizable Industrial.
- e) En las tres categorías de Suelo No Urbanizable, se ha establecido la normativa de aplicación a cada una de ellas.
- f) Delimitación de Unidades de Ejecución:

Tanto para el Suelo Urbano No Consolidado como para el Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado se han delimitado Unidades de Actuación teniendo en cuenta su idoneidad pública y permitir el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

7.- **NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.**

Para cada una de las categorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección se ha establecido una Normativa específica en función de las características de los valores que se pretenden preservar.

Granada, Noviembre de 2004

POR EL EQUIPO REDACTOR



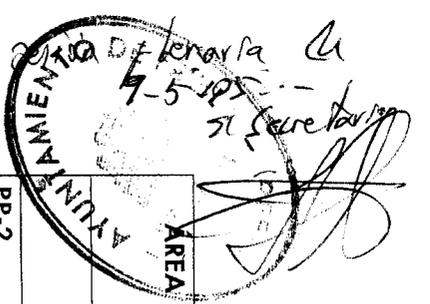
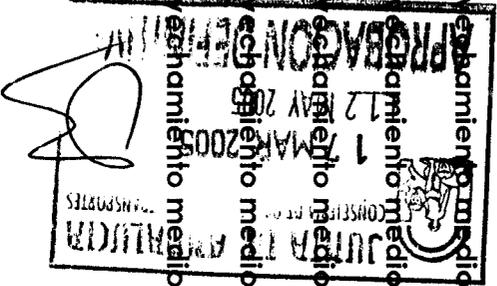
Fdo.: José Medina Ruiz

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

ÁREA	SUPERFICIE DEL ÁREA	INTENSIDAD APROVECHAMIENTO	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO OBJETIVO HOMOGENEIZADO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO HOMOGENEIZADO
	m2 de suelo	m2 edif./m2 suelo	m2 edificable	m2 eufc/m2e	m2 eufc	m2 eufc
PP-2						
V. Adosada	41.157	0,4	16.463	1	16.463	25.703
V. Aislada2	18.335	0,2	3.667	2	7.334	
V. Aislada1	3.971	0,4	1.588	1,2	1.906	
PP-1						
V. Aislada	34.478	0,65	22.607	1	22.607	22.607
PERI-2						
V. Adosada	1.826	0,5	913	1	913	3.542
V. Aislada1	5.478	0,4	2.191	1,2	2.629	
PP-3						
Industrial	37.319	0,4	14.927	0,8	11.942	11.942
PP-4						
Turístico	47.308	0,2	9.462	2	18.924	18.924

- Aprobamiento medio del Área de Reparto n° 1: AM1 = 25.703/63.463 = 0,405007642 m2 tuc/m2s.
- Aprobamiento medio del Área de Reparto n° 2: AM2 = 22.207/34.478 = 0,65 m2 tuc/m2s.
- Aprobamiento medio del Área de Reparto n° 3: AM3 = 3.542/7.304 = 0,484939759 m2 tuc/m2s.
- Aprobamiento medio del Área de Reparto n° 4: AM4 = 11.942/37.319 = 0,319997856 m2 tuc/m2s.
- Aprobamiento medio del Área de Reparto n° 5: AM5 = 18.924/47.308 = 0,40001691 m2 tuc/m2s.

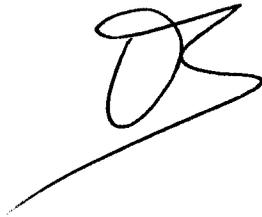
Aprobado en 2010 de tenencia de
7-5-1955
Sr. Secretario

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, compuesto de los folios numerados... al... a... forma parte del Instrumento Urbanístico... P.G.O.U. FIZELIA... inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios adjudicados, con nº de registro... 870... mediante Resolución de fecha 9-11-2005 del titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en Granada.

Granada, 9 de Noviembre de 2005

El Encargado del Registro
Unidad Registral de Granada



DILIGENCIA: Por la que se hace constar que el presente documento fue aprobado... FORMALMENTE en sesión... en esta Corporación, celebrada el fecha 05 NOV. 2004

de lo que yo, Secretario, doy fe,
EL SECRETARIO:

