

ÍNDICE.

| | |
|---|-----------|
| TÍTULO I. INTRODUCCIÓN. | 2 |
| CAPÍTULO 1. PRESENTACIÓN. | 2 |
| CAPÍTULO 2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE FORMULAR EL PGOU DE CUEVAS DEL CAMPO. | 5 |
| 1. Proceso de Participación Ciudadana y Técnica. | 5 |
| 2. Adaptación del Plan General a las Disposiciones de la LOUA y sus Reglamentos. | 6 |
| TÍTULO II. MEMORIA INFORMATIVA. | 11 |
| CAPÍTULO 1. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES. | 11 |
| 1. Estructura Física y Orgánica del Territorio Municipal. | 11 |
| 2. Planeamiento y Situación Urbanística Actual. | 15 |
| 3. Análisis de la Población. | 19 |
| 4. Estructura Económica: Análisis por Sectores. | 22 |
| CAPÍTULO 2. DIAGNÓSTICO. | 31 |
| 1. Diagnóstico de Problemas, Necesidades y Déficits. | 31 |
| 2. Perspectivas de Desarrollo. | 33 |
| 3. Perspectivas de Crecimiento de la Población. | 34 |
| TÍTULO III. MEMORIA JUSTIFICATIVA. | 35 |
| CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. | 35 |
| 1. Determinaciones Generales. | 35 |
| 2. Fines y Objetivos de su Formulación. | 35 |
| 3. Determinaciones de la Ordenación Estructural. | 36 |
| 3.1 Clasificación del Suelo. | 36 |
| 3.2 Disposiciones que Garanticen Suelo Suficiente para Viviendas Sociales. | 38 |
| 3.3 Previsión de Sistemas Generales. | 39 |
| 3.4 Usos, Densidades y Edificabilidades Globales. | 40 |
| 3.5 Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio. | 42 |
| 3.6 Ámbitos Urbanos de Especial Protección. | 42 |
| 3.7 Normativa para Suelo No Urbanizable de Especial Protección. | 42 |
| 4. Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada. | 42 |
| CAPÍTULO 2. PROPUESTAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. | 44 |
| 1. Introducción. | 44 |
| 2. Objetivos y Propuestas del Plan. | 44 |
| 2.1 Objetivos Generales. | 44 |
| 2.2 Propuestas. | 46 |
| CAPÍTULO 3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. | 50 |
| CAPÍTULO 4. CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU. | 52 |
| 1. Calificación del Suelo. | 52 |
| 2. Vivienda y su crecimiento. | 55 |
| 3. Espacios Libres y Áreas Verdes. | 57 |
| Plano Áreas Verdes en Suelo Urbano y Urbanizable. | 58 |
| 4. Cuadro - Resumen Parámetros Urbanísticos. | 59 |
| CAPÍTULO 5. MARCO PARTICIPATIVO. | 60 |
| CAPÍTULO 6. AVANCE DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL. | 63 |

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN.

CAPÍTULO 1. PRESENTACIÓN.

El nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Cuevas del Campo debe convertirse en el marco legal que promueva y tutele la vida de este municipio del altiplano que, ajeno al brutal desarrollo de otras poblaciones de la provincia de Granada, conserva valores naturales muy relevantes y puede encarar el nuevo siglo sin otro lastre que el peligro del decrecimiento económico y el envejecimiento de su población.

Su antecedente, las Normas Subsidiarias de 1998, constituye una base que no habido que contravenir, aunque los constantes avances en la práctica urbanística y, sobre todo, el cambio de sensibilidad pública, convierten en obsoletos documentos relativamente recientes. Empezando por la necesidad de digitalizar su soporte, hasta ahora en copias de papel.

El contenido de tales normas preveía un notable crecimiento terciario e industrial del núcleo de Cuevas a lo largo de la travesía de la carretera A-315, en el sentido de enlazar el barrio de San Gregorio con el centro. A la hora de comenzar a redactar el Plan nos encontramos con esa reserva intacta. Sólo cabe dar cuenta del lento progreso de los trámites de la antigua Unidad de Ejecución nº 8, extensa área de carácter residencial, al otro lado de la carretera.

Buena parte de las demandas individuales de los propietarios ha consistido en el deseo de incorporar como urbanos algunos solares rústicos cercanos al casco, aunque también se han recibido varias pidiendo lo contrario, cosa que informa del poco valor que se le da al suelo. Hasta el punto de que cualquier complicación en la gestión de las iniciativas en suelo urbano suele provocar el desistimiento de sus promotores. Otro síntoma del mismo fenómeno es la existencia de grandes paños urbanos vacíos y la abundancia de construcciones iniciadas hace años y abandonadas, deteriorándose, sin cubierta ni fachadas en pleno núcleo, cuestión que el Plan aborda pero que obviamente no se podrá ir resolviendo sin la actuación de las autoridades.

El Plan provee de suelo para complementar las dotaciones del municipio, que parte de una situación bastante desahogada pero que, cada vez más, precisará de nuevos equipamientos sanitarios y sociales que atiendan al sector de las personas mayores que domina la "pirámide" poblacional. También apuesta por el crecimiento de las instalaciones deportivas, tanto en el ámbito de la piscina como en el del colegio de San Isidro.

Exponemos, a grandes rasgos, lo que puede considerarse aportación del presente Plan a la singularidad del municipio de Cuevas del Campo, en los párrafos que siguen:

1. Delimitación rigurosa de los ámbitos residenciales de cuevas y los de ensanche a cuatro vientos.

Distinguir entre el complejo hábitat de origen troglodita y el de ensanche ordinario es esencial en este trabajo. Ha habido que empezar analizando detalladamente todas las cuevas existentes, junto con la información aportada por el Catálogo de cuevas redactado por la Diputación de Granada y corregir algunos errores materiales de las anteriores normas para luego pasar a establecer las condiciones

fundamentales de la regulación del conjunto de cuevas que deberá culminar con la inmediata redacción de un Plan Especial que regule barrio por barrio, cueva por cueva, el futuro de este hábitat, tan entrañable como problemático.

2. Protección del perímetro del núcleo principal.

Pese a su origen reciente, el núcleo de Cuevas del Campo tiene una planta que sugeriría un antiguo cierre propio de recintos amurallados, lo que permite distinguir claramente lo urbano de lo rural. El Plan establece una serie de calificaciones que no entrañan grandes obras públicas pero, modestamente, formaliza a lo largo de su perímetro una ronda de todo el pueblo que permita disfrutar del entorno rural como la “zona verde” más interesante.

3. Creación de dos enclaves singulares sobre el embalse del Negratín.

El municipio de Cuevas del Campo es el propietario mayoritario de su suelo. Sobre la cornisa que domina el pantano, frente a Sierra Nevada, posee unas fincas que se programan para dotaciones, conteniendo un parque botánico, una sala de convenciones y un grupo de albergues de la máxima calidad. Asimismo, en el preciso lugar en que la carretera que llevaba a Zújar se sumerge en el embalse, se reserva una de zona playas, embarcadero y hotel enterrado. Las dos son actuaciones de interés público en Suelo No Urbanizable de propiedad pública. El Plan deja el resto de la ribera protegida de cualquier ocupación y no induce ningún crecimiento en área distinta de los asentamientos actuales, a excepción de lo que se da cuenta en el siguiente párrafo:

4. Área de crecimiento residencial hacia Poniente, entre el núcleo urbano y cooperativa agrícola.

Coinciden ahí una oferta muy ventajosa para el Ayuntamiento (45% de cesión gratuita además de las obligatorias) y el lugar idóneo. Ello permite atender la necesidad de vivienda accesible y algunas dotaciones, como las sanitarias y asistenciales (que son las de que Cuevas del Campo más precisará) próximas y amplias, dando vida a la primera entrada al pueblo desde la carretera.

* * *

Podemos reseñar además que se han incorporado ordenanzas suficientes para regular los diversos ámbitos de la edificación sin tener que depender de normativas ajenas, muchas veces obsoletas. Se ha introducido el, antes ausente, parámetro de la “profundidad edificable” que es fundamental para conseguir interiores de manzana eficientes en la ordenación según alineación a vial.

Se mantiene como preferente la tradicional agrupación de edificios uni o plurifamiliares entre medianeras, con frecuentes jardines en ambas fachadas, por su adecuación a las necesidades actuales frente a las urbanizaciones de viviendas aisladas, ahora tan desaconsejables y especialmente contraindicadas para este municipio.

Se pretende fomentar la mezcla de usos urbanos como elemento positivo, segregando sólo los imprescindibles a los polígonos industrial y ganadero existentes.

Se ha señalado expresamente un área, aladaña a la comentada en el anterior párrafo 4, como la más adecuada a ser ocupada en el caso de que se invirtiese la actual tendencia al decrecimiento, controlando las presiones a crecer en mancha de aceite, que debe rechazarse por varios motivos. Entre ellos la topografía del núcleo de Cuevas, que lo mantiene agradablemente elevado sobre parte de su entorno, y la oportunidad de dirigir ese supuesto crecimiento hacia las “islas” de San Gregorio y del polígono industrial, aprovechando la recientemente urbanizada travesía de la carretera, que el

Plan provee de vías paralelas de servicio para reforzar su cometido de vía local que, junto a la muy bien dotada calle de Puerta Real, constituyen potentes ejes urbanos que dan carácter al núcleo de Cuevas del Campo.

CAPÍTULO 2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE FORMULAR EL PGOU DE CUEVAS DEL CAMPO.

La revisión de las NN.SS. y la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística de Cuevas del Campo quedan justificadas por las siguientes razones generales:

- Necesidad de instrumentar e incorporar las necesidades sociales de desarrollo urbanístico expresadas a través del proceso de participación ciudadana.
- Necesidad de contrastar y complementar las actuaciones propuestas para el desarrollo turístico del Mirador del Negrátin, dotándolas de los instrumentos legales de ordenación y de gestión para su correcto desarrollo.
- Necesidad de adaptación del planeamiento a la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA, y a toda la normativa sectorial vigente, entre ellas la Ley 8/2007 del 28 de mayo sobre la Ley del Suelo, la Ley 6/1998 del 14 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, el Código Técnico de la Construcción -CTE-, entre otros.

1. Proceso de Participación Ciudadana y Técnica.

Tal como se ha anticipado, este Plan General de Ordenación Urbanística culmina el proceso de reflexión estratégica desarrollado por la población del municipio durante los últimos años.

- a. Las conclusiones del proceso de participación ciudadana previo a la redacción de este PGOU se resumen en los siguientes puntos:
 - Crear un Polo de Atracción Turística basado en el concepto Paisaje como valor singular del entorno.
 - Instrumentar la participación ciudadana en torno al proyecto, buscando la implicación social de los agentes locales.
 - Establecer mecanismos que permitan que esta "oportunidad social" sea también una oportunidad de inversión privada para los ciudadanos de Cuevas del Campo que deseen hacerlo.
 - Compatibilizar el uso social de las infraestructuras y dotaciones turísticas con la explotación empresarial de las mismas.
 - Fijar objetivos de ordenación territorial y protección del paisaje ante el desarrollo turístico futuro, que puedan reflejarse en el Plan General de Ordenación Urbanística de Cuevas del Campo.
- b. Como resultado, el Ayuntamiento se ha implicado en un Plan de Desarrollo Local, cuya finalidad inicial es dotar de recursos económicos y legales al propio consistorio para avanzar en la consecución de los objetivos anteriores, definiendo de este modo dos actuaciones inmediatas:
 - El Plan Económico Financiero del Ayuntamiento de Cuevas del Campo.

- El Plan General de Ordenación Urbanística del municipio.

2. Adaptación del Plan General a las Disposiciones de la LOUA y sus Reglamentos.

2.1 Finalidad y Objetivo.

De conformidad con el artículo 8 de la LOUA, el Plan General de Ordenación Urbanística, en adelante PGOU, se redactará con la finalidad de definir la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organizar 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.

En el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 3 de la LOUA, el PGOU debe:

- A) Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren:
- 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 ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación.
 - c) La adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio.
 - d) La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con los núcleos urbanos ya consolidados, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural.
 - 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 protección y el tratamiento adecuado de la ribera de acuerdo con sus características y valores.
 - g) 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 esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.

- B) Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.
- C) Atender las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población.
- D) Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola.
- E) Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio o, en su caso, de cada uno de sus núcleos. La ubicación de las dotaciones y equipamientos deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad. Asimismo, se localizarán en edificios o espacios con características apropiadas a su destino y contribuirán a su protección y conservación en los casos que posean interés arquitectónico o histórico.
- F) Propiciar la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes, dando preferencia a los medios públicos y colectivos, así como a reducir o evitar el incremento de las necesidades de transporte.
- G) Evitar procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad.

2.2. Determinaciones.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la LOUA, el Plan General contendrá las siguientes determinaciones:

- 1) Establecer la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio.

La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones generales en todos los municipios, según lo enumerado por la LOUA.

- B) La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.
- C) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio PGOU o los planes sectoriales de aplicación.
- D) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

Como mínimo deberá comprender las reservas precisas para:

- a) Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 m² por habitante, a determinar reglamentariamente según las características del municipio.
- b) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en la LOUA y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.
- E) Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.
- F) Para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo: los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

- G) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable.
 - H) Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.
 - I) Normativa de las categorías del Suelo No Urbanizable de Especial Protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes; la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, a los que se refiere el artículo 46.1 g) de la LOUA y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.
 - J) Normativa para la protección y adecuada utilización de la ribera con delimitación de la Zona de Influencia, como zona protegida.
 - K) Definición de una red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos para la ciudad, y especialmente para las zonas con actividades singulares o población que generen estas demandas, así como para la comunicación entre ellas, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio PGOU o los planes sectoriales de aplicación.
- 2) El PGOU establece asimismo la ordenación pormenorizada mediante las siguientes determinaciones:
- A) Preceptivas:
 - a) En el Suelo Urbano Consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural.

Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.
 - b) En el Suelo Urbano No Consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área. Asimismo, se delimitarán las áreas de reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios.
 - c) En el Suelo Urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores.
 - d) La normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural según lo establecido en este artículo, y al suelo urbanizable no sectorizado.
 - e) Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.

- f) Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación regulada en este apartado.
- B) Con carácter potestativo, las determinaciones previstas en el apartado A.a anterior, respecto de todo o parte del suelo urbano no consolidado y respecto de sectores del suelo urbanizable, para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluidos los plazos de ejecución de las correspondientes áreas y sectores.
- 3) El PGOU contiene las previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural, los criterios y circunstancias cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan, así como, de manera expresa, la valoración, justificación y coherencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

TÍTULO II. MEMORIA INFORMATIVA.

CAPÍTULO 1. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES.

A continuación se hará un resumen del análisis hecho por temas prioritarios, que definen esencialmente la estructura física, social, económica y urbana del municipio de Cuevas del Campo.

1. Estructura Física y Orgánica del Territorio Municipal.

a. El Territorio.

El término municipal de Cuevas del Campo tiene una superficie de 96,60 Km² (9.660 ha) (según el Instituto de Estadísticas de Andalucía) y se encuentra situado al norte de la provincia de Granada, en la comarca de la Hoya de Baza del Altiplano granadino, en las coordenadas geográficas 37° 36' de latitud norte y 2° 55' de longitud oeste, a una altitud sobre el nivel de mar de 855 m.

Limita al norte con el término municipal de Pozo Alcón, provincia de Jaén, al oeste con el término municipal de las Dehesas de Guadix, al sur con los términos municipales de Freila y Zújar y al este con el término municipal de Zújar.

Una de las características fundamentales del territorio del término municipal, que se encuentra situado entre las cotas 600 y 930 sobre el nivel del mar, es que ejerce de borde de cuenca fluvial. Las cotas inferiores se sitúan al sur y al este, donde el pantano del Negratín y el río Guadalentín conforman los límites naturales del término municipal. Las cotas superiores -por encima de la cota 850- están constituidas por una planicie, de ligera pendiente hacia el oeste, que se extiende desde el vecino municipio de Pozo Alcón. El borde rebajado del altiplano constituye el límite occidental con la provincia de Jaén. El borde opuesto, que surca en diagonal (NE-SO) el término municipal y culmina en el núcleo urbano de Cuevas del Campo, proporciona magníficas vistas sobre la vega de regadío al noroeste y sobre las cañadas fluviales repobladas forestalmente al sur y este. Al suroeste, los torrentes cuartelean el árido paisaje hacia el término municipal de las Dehesas de Guadix, presentando pequeños fondos agrícolas de interés.

La principal vía de comunicaciones es la carretera intercomarcal A-315, de Peal de Becerro (Jaén) a Baza (Granada), que atraviesa por el sur el Parque Nacional de Cazorla. A los 15 Km. penetra en el término municipal y lo cruza de norte a sur. La actual carretera cae hasta la presa del pantano del Negratín y se remonta hasta la ciudad de Baza, a 20 Km., donde enlaza con la autopista de Granada.

En su trazado a través del término municipal de Cuevas del Campo se asientan el arrabal de La Colonia, en el centro de la vega, y la población de Cuevas del Campo. Otros núcleos de población del municipio son de escasa entidad, como la Cañada de los Morteros y los caseríos rurales de Cueva del Pino, Las Pozas y Cejo de Retamar.

El trazado antiguo de la carretera quedó cortado por el pantano. Su recorrido permite el acceso desde el núcleo urbano al enclave turístico de las Playas del Negratín donde se sumerge.

b. Características Geológicas.

El término municipal de Cuevas del Campo se encuentra en la Depresión Guadix-Baza, situada en el ámbito de la Cordillera Bética. Las Sierras de Cazorla al norte y Baza al sur dividen virtualmente la cuenca en un sector occidental (Hoya de Guadix) y otro sector oriental (Hoya de Baza). El límite entre los dos sectores es precisamente la región objeto de estudio.

Los materiales geológicos más antiguos, que constituyen el substrato inferior, son anteriores a los del Mioceno medio, período geológico durante el cual se formó la cuenca tardotectónica. Del Mioceno superior al Pleistoceno superior los materiales posttectónicos de la cuenca intramontañosa son subhorizontales -con excepciones locales- y discordantes con los más antiguos.

El relleno está constituido por materiales detríticos originados en medios fluviales, carbonatos, margas y arcillas con yesos. El 100 % de los materiales encontrados son de origen sedimentario.

En resumen, las margas y calizas miocénicas son visibles en las pendientes escarpadas. La penillanura se compone de arcillas, conglomerados y aluviones de relleno sedimentario. Se trata de suelos muy erosionados, con un variado grado de pedregosidad.

c. Relieve.

La actividad geológica unida a la erosión principal de los ríos ha dado como resultado un relieve complejo y variado. Los llanos con pendientes inferiores al 7% (aptos para la agricultura) representan la mitad del territorio municipal y las zonas con pendientes entre el 15 y el 30 % significan un tercio del municipio. El resto son espacios frágiles, barrancos profundos que desembocan en los valles fluviales, susceptibles de ser protegidos como hábitats naturales de la fauna salvaje.

d. Clima.

El clima es mediterráneo continental y se caracteriza por la acusada sequedad, propia de zonas subdesérticas y esteparias, con una pluviosidad media anual de 303,9 litros/m² distribuida de forma muy desigual a lo largo del año, con máximos en otoño e invierno y mínimos en verano. La lluvia, asociada a los vientos atlánticos, se produce principalmente en las sierras que abrigan orográficamente la región: Cazorla, Segura, Las Villas, Castril, La Sagra y María. El municipio pertenece a la banda meridional del acuífero del Alto Guadalquivir, de correcta regulación natural sin tener en cuenta el pantano del Negratín.

La temperatura media anual es de 16,25°, con inviernos fríos (medias por debajo de los 11° de diciembre a marzo) y veranos calurosos (medias por encima de los 26° en julio y agosto, con picos de 40°). Desde finales de octubre a primeros de mayo se producen heladas.

e. Vegetación, Fauna y Agricultura.

La vegetación natural es la propia de las estepas de ribera mediterránea interior, serie del chaparral, predominando el matorral y especialmente el espartal. Los pastos son pobres y los únicos aprovechamientos rentables son los espartizales y alcaparreras. En general la vegetación natural es pobre, escasa y -hasta hace poco- mal regenerada.

Con la construcción del embalse del Negratín se produjo una regeneración forestal del margen derecho de los ríos Guadiana Menor y Guadalentín, para frenar el progreso erosivo que pudiera repercutir negativamente en el pantano. De ahí que abunden masas forestales de pino carrasco y ciprés, con un ecosistema en rápida transformación.

La fauna está compuesta por pequeños mamíferos y aves que se adaptan a un medio forestal pobre. Aún así es variada, con gran cantidad de vertebrados e invertebrados. Entre las especies de caza menor destacan la liebre y el conejo de campo, la perdiz y la codorniz. También hay pequeños depredadores (zorro y gineta) y todavía quedan algunas familias de tejones que habría que proteger.

La fauna piscícola apreciada por los pescadores es de cierta entidad: barbo, carpa, trucha y cangrejo de río.

El contraste de los "bad-lands" con las tierras de regadío del llano es enorme. En las zonas de regadío (10% del suelo de explotación agrícola) se cultivan olivas, avena, almendras y, en general leguminosas, verduras, hortalizas y algunos árboles frutales.

La principal actividad económica de Cuevas del Campo es la agricultura, siendo el lugar con mayor extensión de olivares en la comarca de Baza, con unas 2.250 ha. dedicadas. Se destaca también en zonas de regadío, el cultivo de la avena, con 60 ha.

La plantación de cereales sigue los ciclos de "vez y año", por lo que el barbecho supone más de la tercera parte del secano cultivado. La calidad de los granos es muy apreciada, pero los rendimientos son variables debido a los períodos de sequía.

En las zonas de secano se destacan el cultivo de almendros con 670 ha. y el cultivo de la cebada con 95 ha.

La zona cultivada representa el 40% del término municipal. Inicialmente de secano, dominado por la gran propiedad y la gran explotación, hoy abundan las pequeñas propiedades autónomas, que coexisten con el régimen de aparcería y arriendo.

Los minifundios de regadío agrupan 4 ó 5 parcelas de 1,5 hectáreas de superficie media. Prácticamente no existen explotaciones superiores a las 5 hectáreas, lo cual dificulta la intensificación y comercialización de los cultivos, que se limitan a asegurar la subsistencia de sus propietarios. Los intentos para racionalizar la explotación de los cultivos -mientras se implantaban las infraestructuras de regadío- resultaron baldíos.

El único gran propietario es el Ayuntamiento, que posee alrededor de 4.000 hectáreas de terreno. Cuando no son aprovechables para la agricultura, estos

terrenos se destinan a la repoblación forestal, al sur y al este del municipio, gestionados a través de un Consorcio con ICONA.

f. Conclusiones.

En municipio de Cuevas del Campo se encuentra inmerso en el Altiplano una tierra de grandes contrastes: en escasos kilómetros, se pasa de las estepas más áridas del sur de España, a los espesos bosques mediterráneos de sus parques naturales -de la Sierra de Baza y de la Sierra de Castril-, a su grandes recursos acuíferos -embalse del Negratín y el río Guadiana Menor-. En resumen, la naturaleza en un estado atípico dentro del marcado carácter urbano que caracteriza a España y Europa.

Esto sumado a su clima mediterráneo, son el principal potencial para el desarrollo económico y social del municipio

2. Planeamiento y Situación Urbanística Actual.

Tal como se dijo al principio de esta memoria, las actuales Normas Subsidiarias, en adelante NN.SS., han quedado obsoletas y se hace imprescindible su reemplazo tanto porque es necesario incorporar toda aquella normativa y legislación, de ámbito comunitario y nacional, que ha entrado en vigencia posteriormente a las NN.SS., como porque no responden adecuadamente al desarrollo del pueblo y las tensiones actualmente existentes dentro de la dinámica social y económica.

Comenzaremos con un análisis de la situación actual de manera de poder hacer un diagnóstico posterior correcto.

2.1 Situación Urbanística en el inicio de la redacción del PGOU.

De acuerdo con el informe de los Servicios Técnicos Municipales del 7 septiembre de 2005, durante el período 2000-2005 se han concedido 36 licencias de obras mayores y se han rehabilitado 35 viviendas adscritas a los Programas de Transformación de Infravivienda y otras 52 viviendas adscritas a los Programas de Rehabilitación Autónoma.

En el período comprendido desde septiembre de 2005 a septiembre de 2008 se han concedido 56 licencias de obras mayores, con lo cual en sólo un año casi se ha duplicado la actividad de los 5 años anteriores. Denotando claramente un aumento de la actividad urbanística dentro del municipio.

Por otra parte, en este período, se han rehabilitado el mismo número de viviendas adscritas a los Programas de Transformación de Infravivienda y sólo 17 viviendas adscritas a los Programas de Rehabilitación Autónoma.

Se evidencia, por lo tanto, que en los últimos años se ha iniciado un incipiente proceso de activación del proceso urbanístico y edificador, donde promotores privados han mostrado interés en el desarrollo de nuevos proyectos, algunos de ellos ya concretados. Entre estos últimos se destacan:

- Desarrollo de la Unidad de Ejecución 8 de las NN.SS. (UE-8), que ha incorporado al proceso inmobiliario un gran paño de terreno con una ubicación privilegiada - con frente a la carretera A-315 -.
- Desarrollo de Sector Apto para Urbanizar 1 de las NN.SS (SAU-1) correspondiente al Polígono Industrial, también con frente a la carretera A-315, en vía de acceso secundario al casco urbano.
- Construcción de varios edificios de vivienda plurifamiliar y conjuntos de viviendas unifamiliares en los últimos años

Entre las actuaciones en proyectos se destacan:

- Convenio urbanístico para desarrollo residencial y dotacional en Suelo No Urbanizable, en zona ubicada entre casco urbano y Polígono Industrial, en la misma vía de acceso secundario anterior.
- Implantación de Tanatorio junto a acceso norte del casco urbano.
- Posible promoción de conjunto de viviendas en límite oeste del casco urbano, junto a rambla.

Por otra parte en los núcleos de La Colonia, la Cañada de los Morteros y en otros enclaves, ciudadanos ingleses han comprado y están rehabilitando y poniendo en valor algunas casas y cuevas.

Como bienes especiales figuran: el Mirador del Campillo, donde existen cuatro viviendas cueva, el Club Náutico y las Playas del Negratín.

El precio del suelo edificable ha llegado actualmente a alcanzar los 300 €/m² en calle Puerta Real y los 500 €/m² en los terrenos de la UE-8. Aunque la media del pueblo oscila entre 120 €/m² y 60 €/m² en las zonas más alejadas de la carretera y de la calle Puerta Real. El precio de las viviendas oscila entre los 90.000 y los 150.000 euros.

2.2 Análisis de los Núcleos Urbanos.

a. Evolución y estructura urbana.

Los orígenes de Cuevas del Campo se remontan a los primeros asentamientos cueveros de las laderas de las Cañadas de San Isidro, Omiso Bodega y Cuarterones, viviendas ligadas al cultivo de las tierras más fértiles. Al mismo tiempo se ocuparon los márgenes de la principal vía de comunicaciones entre Baza y Pozo Alcón, actual avenida Puerta Real.

La arquitectura original de los barrios de cuevas se caracterizaba por su integración absoluta al paisaje natural. Las cuevas se excavaron en las laderas, respetando las cañadas como vías de acceso. Las cañadas secundarias se urbanizaron con posterioridad y actualmente conforman el viario básico que estructura la población. Finalmente se urbanizaron algunas de las lomas más amplias entre cañadas. El perfil de la ciudad es homogéneo, aunque puede acabar dominado por construcciones colocadas sobre esas cotas altas si no se controla su impacto sobre el paisaje urbano de fondo.

b. Tipologías constructivas.

Se distinguen básicamente cuatro tipologías edificatorias, que las NN.SS. recogen de forma diferenciada.

b.1 Zonas de viviendas cueva, de edificación subterránea, ubicadas en las laderas e intrínsecamente asociadas a la topografía. Este tipo de asentamiento se da en Suelo Urbano y en grupos diseminados en Suelo No Urbanizable. Dentro de este grupo se puede diferenciar, a su vez, dos subtipologías:

- Los que conservan la configuración de cueva, agregando a veces, pequeños edificios anejos, de hasta dos plantas, que se dan especialmente en Suelo No Urbanizable y en los límites del Casco Urbano de Cuevas del Campo.
- Los que han perdido las características iniciales del asentamiento de cuevas, agregando edificios anejos, de hasta dos plantas, que constituyen el cuerpo principal de la vivienda.

b.2 Zona de viviendas unifamiliares de hasta dos plantas, de ordenación de alineación a vial, con patio posterior, en parcelas entre 150 y 300 m². Esta

tipología se da en zonas de más reciente construcción en el casco urbano de Cuevas del Campo y en La Colonia.

b.3 Zona de edificios de tres o cuatro plantas, básicamente de ordenación de alineación a vial, principalmente de uso residencial, que han concentrado en la calle Puerta Real y alrededores, evidenciando su carácter de columna vertebral del casco urbano de Cuevas del Campo, donde se concentra principalmente el comercio, los servicios y las dotaciones.

b.4 Edificación aislada, principalmente en Suelo No Urbanizable. Dentro de este grupo se puede diferenciar, a su vez, dos subtipologías:

- De uso residencial, correspondiendo a viviendas unifamiliares de hasta dos plantas, como complemento de las actividades agrícolas.
- De uso comercial o industrial. Que corresponden a naves prefabricadas de hasta dos plantas, ubicadas principalmente en las cercanías de la carretera A-315, y a pequeñas construcción, también de hasta dos plantas, asociadas a la actividad productiva de la propia parcela.

c. Espacios libres y dotaciones.

El viario, las plazas y los vacíos urbanos constituyen los principales espacios libres del Suelos Urbano. Los espacios urbanos públicos más significativos son las plazas de San Isidro, del 21 de Noviembre y el Paseo del Ayuntamiento, situados en el centro neurálgico de la población.

El listado de equipamientos municipales existentes es el siguiente:

- Consultorio Médico.
- Hogar del Pensionista y Estancias Diurnas.
- Iglesia Parroquial de San Isidro.
- Colegio San Isidro Labrador.
- Edificio del Ayuntamiento.
- Casa de la Cultura.
- Museo Etnográfico.
- Centro Polivalente Socio-Cultural.
- Guardería Municipal o grupo escolar El Gorrión.
- Nave de usos múltiples El Gorrión, en construcción
- Depósitos de agua en Cuevas del Campo y La Colonia.
- Polideportivo Municipal San Gregorio.
- Cementerio Municipal.
- Depuradora de Aguas Residuales.
- Piscina Municipal.
- Sala de Estancias Diurnas en La Colonia.
- Ermita en La Colonia.

d. Infraestructuras y servicios.

Existe un servicio de transporte público por carretera con Baza.

El firme de los viales y el estado de los servicios públicos es en general satisfactorio aunque debe mantenerse una política de reposición continuada.

Se observa que en las aceras abundan las barreras arquitectónicas.

e. Dinámica urbana.

La renovación urbana es lenta pero constante y se tiende a completar los espacios sin edificar que quedan dentro de los límites del suelo clasificado como urbano.

2.3 Conclusiones.

En los últimos años se ha evidenciado un incipiente desarrollo urbanístico en el municipio especialmente en el núcleo de Cuevas del Campo y en las zonas rurales aledañas a la carretera A-315.

Lamentablemente las NN.SS. vigentes, un tanto ambiguas, poco restrictivas y en las que se echa de menos una concepción global de la estructura y la forma urbana y del territorio, han permitido que:

- Las nuevas actuaciones no siempre respete el contexto tipológico, especialmente en el caso de las zonas de cuevas, permitiendo adición de formas que desvirtúan el concepto original.
- Existencia de manzanas excesivamente largas (por sobre los 100 metros) que dificultan el acceso peatonal a las distintas zonas dentro de núcleo urbano.
- Edificar viviendas en suelo rústico no especialmente protegido, en parcelas de hasta media hectárea y no necesariamente vinculadas a explotaciones agrarias. Rompiendo los esquemas propios de la región, promoviendo la formación de núcleos de población.
- Que se construyan como “naves agrícolas” almacenes de materiales de la construcción o naves industriales. Las cuales, además, se han construido demasiado cerca de los núcleos urbanos, dispersas a lo largo de la carretera A-315, fuera de todo orden y armonía con el paisaje.

Por último se manifiesta claramente la falta de equipamiento dotacional (no hay centros de enseñanza secundaria ni de adultos) y de áreas verdes urbanas importantes, como parques o paseos.

3. Análisis de la Población.

a. Encuadre general.

Del mismo modo que el resto de municipios de la Comarca de Baza, la población de Cuevas del Campo presenta una configuración típicamente agraria, con un elevado nivel de migración temporal.

Si atendemos a la evolución de la población durante el siglo XX, observamos un proceso primero ascendente y luego descendente, cuya inflexión se produce durante la década de 1950, en que la cifra de habitantes era el doble de la actual.

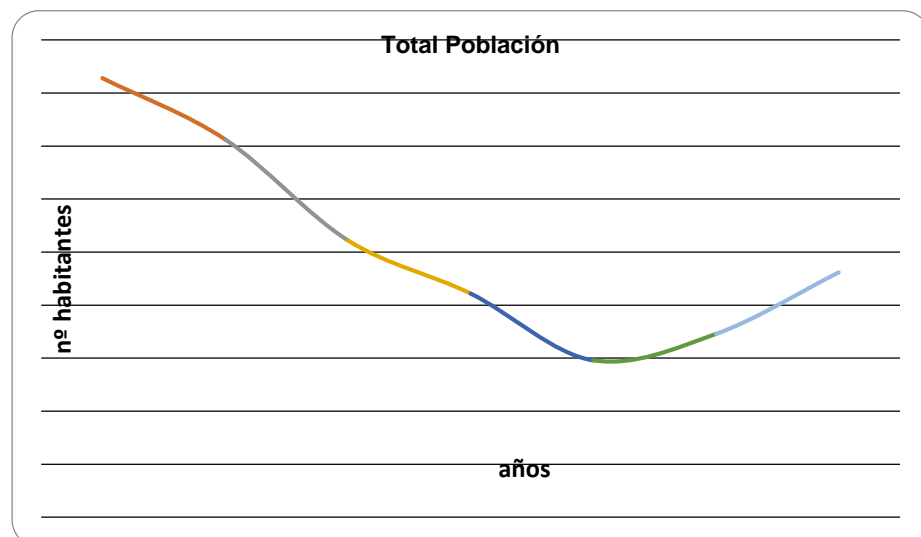
El descenso demográfico es una característica propia del entorno Cuevas-Zújar, que ha perdido insistentemente peso demográfico en la provincia de Granada durante las últimas décadas.

b. Datos demográficos.

La densidad al año 2008, de población del municipio de Cuevas del Campo es de 22 habitantes/km², notablemente inferior a la media provincial, que está en torno a los 69 habitantes/km².

Los datos de cantidad de población total de los últimos años, según el Instituto Estadísticas de Andalucía Sima, son los siguientes:

| año | 1996 | 1998 | 2000 | 2002 | 2004 | 2006 | 2008 |
|------------------------|-------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|
| Total Población | 2.314 | 2.256 | 2.161 | 2.111 | 2.048 | 2.073 | 2.131 |
| Variación Anual | | -2,51% | -4,21% | -2,31% | -2,98% | 1,22% | 2,80% |



c. Movimientos naturales de la población.

Según el censo de 2001, datos del período 1992-2001 son:

- La tasa media de natalidad (apenas el 0,89 %) es inferior a la provincial (1,15 %).
- La tasa media de mortalidad (1,02 %) supera a la provincial (0,85 %).

Resulta significativo que la tasa de mortalidad supere a la de natalidad, teniendo en cuenta que en la provincia de Granada sucede lo contrario: el crecimiento vegetativo de la década analizada es negativo, - 0,13 %, frente al + 0,30 % de la provincia.

d. Estructura por edad y nivel de instrucción

Según datos localizados de 2001:

- La disminución de la natalidad en los últimos años se manifiesta en la pirámide de edad: la cohorte más joven es inferior, en número de individuos, a los demás cohortes, exceptuando los mayores de 80 años.
- El segmento de población más numeroso es el del grupo entre 20-24 años, compuesto por 189 miembros, en el que las mujeres superan significativamente a los varones.
- En la edad adulta, de 25 a 64 años, la población oscila en torno a los 100-130 miembros por cohorte, superados por el grupo mayor de 65 años.

Destaca el hecho de que la proporción de población potencialmente activa es menor en comparación con la pirámide de edad de la provincia de Granada.

Respecto del nivel de estudios, se aprecia que el porcentaje relativo de población sin estudios es el doble que en el resto de la provincia.

e. Conclusiones.

Si comparamos el análisis de la población con el de la provincia de Granada, comprobamos que:

e.1 En las últimas décadas existente una tendencia sostenida de disminución de la población, sólo revertida en el último quinquenio:

- En el período de 1991-2001 la población disminuyó un 7,34 % frente a un incremento del 3,94 % en la provincia. Durante esos años el crecimiento vegetativo ha resultado negativo, frente al crecimiento positivo de la provincia.
- En el período de 2002-2004 la tendencia se mantuvo, con un decrecimiento interanual promedio de 2,65 %.
- El saldo migratorio también denota el mismo comportamiento: la emigración media es del 2,73 % anual, frente al 2,26 % de la provincia y la inmigración media es del 1,79 %, frente al 2,16 % de la provincia. Sin embargo en el último par de años el saldo migratorio ha sido positivo, con un aumento anual de 60 personas.

- En el período de 2005-2008 se ha revertido esta tendencia, registrándose un crecimiento interanual promedio de 2,65 %.
- e.2 Todos los indicadores demuestran que la población envejece muy por encima de la media provincial: la edad media del municipio es de 42,4 años, el índice de vejez alcanza el 159 % y la tasa de dependencia es del 60 %.
- e.3 El carácter rural de la economía y lo periférico del municipio junto con el envejecimiento de la población condicionan el bajo nivel de instrucción frente a la media provincial.
- e.5 Los índices de crecimiento negativo definen una demanda muy escasa de nueva vivienda, por lo que hasta ahora no ha existido un importante desarrollo inmobiliario del pueblo.

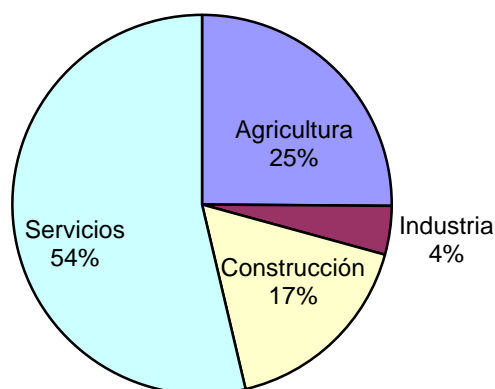
4. Estructura Económica: Análisis por Sectores.

a. Enquadre general:

La estructura económica de Cuevas del Campo presenta los componentes típicos de su condición agrícola, al igual que el resto de municipios de la comarca de Baza. Es el sector agrario, al que ya nos hemos referido en el Título I, Capítulo 1 punto 1.5 de la presente Memoria, el que se identifica con el territorio a pesar de que la ocupación laboral mayoritaria se da en el sector servicios.

Sobre el mercado de trabajo cabe decir que el sector agrícola ha perdido peso en beneficio del sector servicios en cuanto al nivel de ocupación. A mediados de la década pasada –1990-, el 60 % de la población trabajaba en el sector agrícola. Según datos del año 2003, actualmente la población ocupada de Cuevas del Campo se distribuye, por sectores económicos, del siguiente modo:

Mercado de Trabajo



Aproximadamente un tercio de la población ocupada trabaja por cuenta propia, porcentaje bastante superior a la media provincial.

Según el censo de población del año 2001, la tasa de desempleo es significativamente alta (50,1 %), más del doble de la media provincial (23,8 %).

El 80% de los desempleados que se contabilizaron en el año 2002 no tiene estudios o dispone tan sólo de estudios primarios.

b. Análisis socio-económico.

Hemos visto que la propiedad de las tierras agrícolas está muy dividida y que el único gran propietario es el Ayuntamiento. Este factor, asociado a la generalización de la emigración temporal en el sector agrario, ha favorecido el equilibrio de rentas en dicho sector y, en general, en toda la población. Pero el rendimiento de las explotaciones deja mucho que desear, condicionado por la parcelación, el clima y la inmovilidad de la estructura económica agraria, básicamente familiar y poco empresarial.

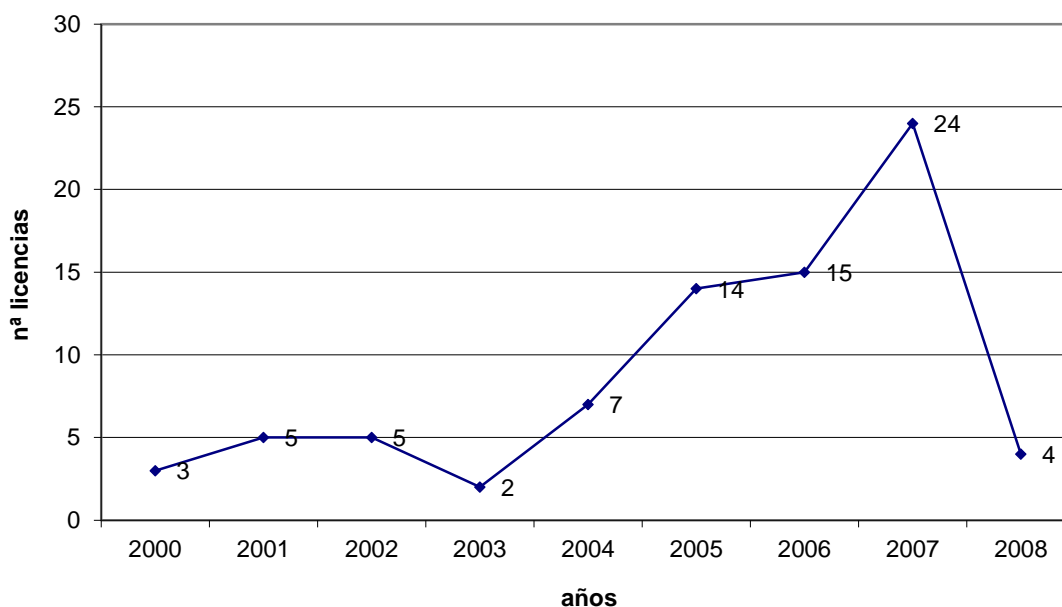
Este dato es extensible a todos los sectores de la actividad económica de Cuevas del Campo, pues el 70% del total de actividades está regentado por personas físicas, frente al 20% que son titularidad de sociedades limitadas.

Dentro del sector primario se han consolidado pequeñas explotaciones relacionadas con la ganadería, especialmente el ovino, el porcino y la cunicultura.

Las actividades industriales, como talleres de carpintería, cerrajería y almacenes de materiales están relacionadas con el sector de la construcción. Sector que sólo a partir del año 2004 empieza a despuntar.

El censo de licencias de obras mayores concedidas de los últimos años, excluyendo ampliaciones e incluyendo naves industriales es el siguiente:

Licencias de Obras Mayores.



Donde se aprecia un gran repunte de la construcción en los últimos años, especialmente dedicadas a naves industriales y viviendas, afectada por la actual crisis de nivel nacional.

Por otra parte, en el año 2002 se censaron cinco sociedades cooperativas, lo cual representa un porcentaje muy superior a la media provincial.

En cuanto al tamaño de las empresas en el 2007 se verificó la existencia de 123 y sólo 7 de ellas tenían más de 6 trabajadores.

c. Otros indicadores que permiten valorar la riqueza del municipio.

Según datos de 2001, la Renta Personal Disponible en Cuevas del Campo (entre 6.400 y 7.300 € anuales) es inferior a la media de la provincia de Granada (entre 7.300 y 8.225 € anuales), sin que de la evolución de los datos pueda inferirse un acercamiento. Así la Cuota de Mercado, indicador que mide la capacidad de consumo, ha evolucionado de manera similar a la del resto de la provincia de Granada.

Por otro lado, el Subsidio Agrario durante el año 2001 fue percibido por el 6,9 % de la población de Cuevas del Campo y evolucionó al alza respecto del año anterior. Es significativo que a nivel provincial la población subsidiada no supere el 3% durante el mismo año.

d. Conclusiones.

La situación económica de Cuevas del Campo es frágil y excesivamente dependiente de subsidios estatales o comunitarios. A partir de la ampliación de la CEE a los países del este de Europa se anuncia una reestructuración de los fondos de compensación interterritoriales que acabará afectando negativamente a los países actualmente subvencionados. El campo andaluz se verá inevitablemente afectado.

Por otra parte, las faltas de perspectivas de desarrollo profesional y económico ha provocado que la población emigre en busca de nuevas perspectivas.

Para fomentar el desarrollo sostenible de la economía del municipio hay que poner en valor el territorio y potenciar aquellos segmentos de los sectores económicos en los que la población de Cuevas del Campo dispone de ventajas competitivas.

El sector económico emergente ha de ser sin duda el turístico. A partir de la puesta en servicio del Pantano del Negratín aparecen oportunidades de desarrollo turístico que habría que canalizar a través de los instrumentos legales y de gestión urbanística que el Plan General debe poner en juego. Las posibilidades de desarrollar este sector han sido analizadas recientemente por el estudio aludido en el Capítulo 1 del Título I de la presente Memoria, sobre las "Bases del desarrollo turístico del Mirador del Negratín", estudio al que nos remitiremos para fundamentar algunas de las propuestas del Plan.

Atendiendo a la estructura de la propiedad del suelo, corresponde al Ayuntamiento poner en valor sus propiedades creando polos de atracción turística y así impulsar desde la iniciativa municipal el crecimiento económico de Cuevas del Campo.

Constatamos pues que no existen empresas de tamaño suficiente como para constituirse en motores de creación de empleo. De todos modos, la presencia de cinco sociedades cooperativas significa que empieza a arraigar en el municipio la convicción de que este tipo de forma jurídica permite aprovechar mejor las peculiaridades socio-económicas locales.

5. Evolución histórica del municipio y bienes con valor patrimonial ubicados en el término.

a. Estudio Histórico-Arqueológico de la comarca.

LA PREHISTORIA.

La depresión de Guadix-Baza cuenta con huellas de los primeros pobladores de Europa. Esta zona estuvo ocupada por un gran lago desde finales del Terciario. Durante el Pleistoceno Medio, queda atestiguado la ocupación humana de la zona en el yacimiento Cúllar Baza I. Se trata de un asentamiento al aire libre en un entorno lacustre. La reconstrucción paleoambiental nos indica que existió una abundante vegetación de bosque y pradera que contó con una variada fauna. La industria lítica asociada nos indica la presencia del homo erectus en la zona. También se ha encontrado una rudimentaria industria ósea consistente en esquirlas de hueso apuntadas.

La comarca de Baza vuelve a cobrar importancia hacia el final de la Prehistoria, cuando los grupos de población del Altiplano comienzan a controlar y explotar los recursos minerales. Surgen nuevos asentamientos así como una nueva cultura material caracterizada por el control de la técnica de los metales y una singular industria cerámica. En el SE, en un momento anterior al Calcolítico, se desarrollan las grandes necrópolis megalíticas vinculados a poblados fortificados, dando lugar a tholoi.

A mediados del tercer milenio se inicia el gran desarrollo de la cultura de Los Millares, irradiando su influencia a la depresión de Guadix-Baza. Se desarrollan poblados permanentes y fortificados como El Malagón en Cúllar, el de Cerro de La Virgen de Orce o el de Las Angosturas de Gor vinculado a sepulturas tipo tholos. Estos poblados se ubicaron en cerros aislados o en espolones sobre cursos fluviales con fácil defensa, rodeados de terrenos aptos para la agricultura y la ganadería. Sus cabañas son de planta circular u ovalada, construida con zócalos de mampostería recubiertos de barro y materia orgánica. Estas se encuentran al interior de un recinto defensivo protegido por una potente muralla defendida con bastiones.

En la última fase documentada de El Malagón se constata el surgimiento de cierta violencia social vinculada a la concentración y control de los medios de producción. Las necrópolis se ubicaron a extramuros.

En la transición entre el tercer y segundo milenio a. C. se producen en el SE y en la zona de influencia de la Cultura de Los Millares una serie de cambios económicos y sociales que coincidieron en parte con nuevas producciones cerámicas. Aparecen los primeros enterramientos individuales con ajuares personalizados, en el interior de las viviendas, bajo el suelo de las casas. El enterramiento en fosa es el más común en las altiplanicies granadinas. Suelen contar con una pequeña cámara lateral para la colocación de los cadáveres, que aparecen en posición flexionada. En el Castellón Alto de Galera se documentaron más de sesenta enterramientos en covachas excavadas en la roca.

La metalurgia cobra un especial auge con productos más resistentes a partir del empleo del bronce. Se produce una especialización en las actividades (metalurgia, alfarería, etc.) y una mejora en las defensas de los poblados, constatándose un aumento de población. Tiene lugar una diferenciación de la sociedad que se vuelve más compleja. Este período se conoce como cultura

Argárica, cuyo principal exponente en el Altiplano granadino es el poblado de Castellón Alto en Galera, o la fase III del yacimiento Cerro de La Virgen en Orce. Durante este período, se diversifican los productos agrícolas, aumentando el cultivo de lino y leguminosas. En cuanto a la ganadería esta también se diversifica, con una mayor proporción de bóvidos y équidos junto con cápridos sobre ganado porcuno.

La industria ósea aparece en decadencia, limitándose a la realización de punzones. En cambio cobra un gran auge la industria textil. Los conjuntos líticos se reducen a hojas de sílex y elementos de hoz. En cuanto a la piedra pulimentada se siguen manteniendo la piedra pulimentada para molinos, hachas, cinceles y azuelas.

Hacia el 1400 a.C. se inicia el período de desintegración de la Cultura Argárica. Los motivos aún no han podido ser bien explicados: agotamiento de recursos, fragmentación de la sociedad, empobrecimiento de los suelos son algunos de los argumentos que intentan explicarlo. Algunos de estos poblados continuaran como la Cuesta del Negro en Purullena. En cambio aparecerán otros de nueva planta como Cerro del Real en Galera. La nueva estructura económica de estos poblados está marcada por el avance de la metalurgia del bronce y por una nueva dinámica comercial con intercambios a larga distancia. Se establece un nuevo patrón funerario que generaliza la incineración del cuerpo y la agrupación en pequeñas necrópolis de las urnas contenedoras de las cenizas. Cabe resaltar en este contexto la necrópolis de Tutugí en Galera que continuará durante el período ibérico hasta la dominación romana.

HISTORIA ANTIGUA:

La Historia arranca en esta zona con una nueva cultura, la Ibérica, destacando el área bastetana, cuya ciudad epónima, Basti, logrará vertebrar buena parte de Andalucía Oriental.

El desarrollo del mundo ibérico debe analizarse desde la perspectiva de la evolución interna de la sociedad del Bronce Final por diversos factores, entre los que cabe destacar la influencia de comunidades fenicias llegadas a la costa. Algunos asentamientos de la etapa anterior desaparecen mientras otros continuaran o se crearán nuevos asentamientos a lo largo del siglo VII a.C. que destacarán por el desarrollo de sus defensas. Sus casas son de planta rectangular y zócalo de piedra con alzados de adobe. El hogar suele estar en el centro de la vivienda. En aquellos casos donde estas han sido excavadas, se han encontrado piezas que prueban el desempeño de actividades artesanales como fusayolas.

El territorio se organiza en *oppida*, núcleos de ocupación básicos de los que depende el resto de asentamientos. Son ciudades con un número elevado de población, estructurados con calles y espacios públicos. Los asentamientos rurales dependientes tienen la función de suministro de productos agropecuarios, excedentes de su economía autárquica y control de los accesos al núcleo central del territorio definido por el *oppidum*.

A partir del siglo IV a.C. el mundo ibérico comienza a sufrir una crisis que tiene su punto álgido hacia la mitad del siglo II a.C., en torno al final de la Tercera Guerra Púnica.

En la depresión Guadix – Baza aparece cierta linealidad en la distribución de los principales oppida. De S a N están los siguientes: Acci (Guadix), Basti (Baza), Cerro Cepero (Baza), Tutugí (Galera) y Molata de Casas Viejas (Puebla de Don Fadrique). Estos *oppida* del altiplano fueron desapareciendo a lo largo del siglo II a.C.

Cabe destacar el yacimiento de Basti situado en Cerro Largo, Cerro Redondo y Cerro Santuario. En la necrópolis asociada a este yacimiento son Cerro Largo y Cerro Santuario. En ellas se han encontrado notables manifestaciones de arte ibérico como la escultura funeraria de la Dama de Baza.

Por la zona de Baza pasó la primera vía construida por los romanos en España en el siglo I a.C., la Vía Hercúlea, por la que se unían Antequera y Cartagena para, al llegar a Guadix desviarse hacia la Vía Augusta que llevaba a Jaén, Sevilla y Cádiz. La proximidad a ella parece ser la causa de la existencia de un buen número de aljibes en el municipio de Cuevas del Campo, así como de la presencia de yacimientos romanos.

La ocupación romana de la península ibérica, trajo importantes cambios para la población indígena. El área bastetana pierde relevancia a favor de nuevas ciudades como la colonia Iulia Gemella Acci (Guadix), aunque se mantiene una importante actividad minera en la Sierra de Baza.

HISTORIA MEDIEVAL:

En época nazarí, la frontera se establece en la Sierra de Segura, Cazorla y las Villas, se desarrolla un complejo sistema de torres vigías y castillos para defender el territorio. El campo se articuló en torno a pequeños núcleos de población, a veces protegidos por una estructura defensiva. El conjunto de castillos, torres y atalayas de la comarca de Baza formaba parte de la estructura defensiva y del sistema de comunicaciones del Reino Nazarí de Granada. Aún existen muchas de estas construcciones, algunas prácticamente desaparecidas y otras en buen estado de conservación.

El río Guadiana Menor y su afluente, el Castril, marcaban la línea divisoria entre los reinos de Granada y de Castilla, y en sus cursos encontramos una serie de castillos (Cortes de Baza, Benzalema, Zújar y Freila) y de atalayas (Torre de Marú aún en pie, y las Torres del Llano, de Jofí y del Capellón casi desaparecidas) cuyo fin era vigilar la frontera de posibles incursiones y defender a la población. Otras torres vigilaban las distintas entradas naturales a la comarca, por las que discurrían las principales vías de comunicación. Una de ellas conectaba la Hoya de Baza con la de Guadix por el piedemonte de la Sierra de Baza. A través del valle del Almanzora se accedía desde el levante al pasillo de Chirivel, entre las sierras de las Estancias y María, con la zona de Lorca y Murcia.

HISTORIA DE CUEVAS DEL CAMPO:

En la Edad Moderna tiene lugar el inicio del municipio de Cuevas del Campo. Su origen se encuentra en el desplazamiento ocasional que hacían muchos agricultores del vecino municipio de Zújar para cuidar los campos y el ganado. Estos hombres comenzaron a horadar la roca y a construirse pequeños refugios en la piedra que dio lugar a un establecimiento permanente y con él a un nuevo núcleo de población, dependiente del municipio de Zújar.

Los primeros restos de población que se encuentran en los alrededores se remontan al Mesolítico, aproximadamente 6500 años a. de C. Estos restos se han localizado a orillas del río Guadalentín, en la cueva de Valdecuevas.

En el Neolítico, se encuentran restos de Cultura Argárica en las cercanías del río Gadiana Menor, donde ya formaban núcleos de población estables, aunque reducidos, dedicándose a actividades agrícolas y ganaderas y con una incipiente comercialización de intercambio, principalmente de productos agrícolas.

Los recursos materiales que se han documentado muestran la utilización del esparto, un recurso endógeno muy extendido en la zona. De esta época hay hallazgos arqueológicos que ratifican los asentamientos, como urnas funerarias con su ajuar correspondiente, formado por vasos y copas campaniformes, hachas de sílex, etc.

De época romana se conservan distintos yacimientos que prueban la importancia de esta zona en ese periodo. Algunos yacimientos como el de Zújar, sumergidos por el pantano del Negratín, junto a la surgencia de agua termal, se remontan a este periodo. En Cuevas del Campo se hallan enterradas varias cisternas romanas que tenían la importante misión de acumular agua de lluvia para el abastecimiento de las legiones romanas en su tránsito por la Vía Augusta, que unía la importante población minera de Cástulo (cerca de Linares) con el Levante (Cartagena) pasando por Hactana (Zújar) y Basti (Baza). Todo esto nos indica que el Camino Real del Sur pasaba por la actual Cuevas del Campo.

En la Baja Edad Media, el actual municipio de Cuevas del Campo se convierte en una zona fronteriza, estableciéndose ésta en la Sierra de Segura. Se crea una línea defensiva en la parte nazarí, nuclearizada en esta comarca por la Alcazaba de Baza. Los campos del actual municipio de Cuevas del Campo quedan destinados principalmente al pastoreo.

Posteriormente, en documentos escritos encontrados en el Cabildo de Zújar y que datan del 1 de agosto de 1599, referente al robo de una pila de ganado, se advierte que pastores zujareños explotaban estas tierras para el pasto de sus ganados, instalando en un aljibe del Campo de la Cañada del Aljibe (actual Cuevas del Campo) una pila para dar de beber a sus ganados, la cual, al cabo de unos años, fue robada por gente de Pozo Alcón.

Asimismo, encontramos un interesante documento, de 3 de julio de 1609, en el Ayuntamiento de Zújar, mediante el cual se solicita sacar una acequia de agua del río Guadalentín, en el paraje conocido como la Cerrada del Guadalentín, para regar las tierras del Campo del Aljibe y Chaparral (ambos del actual término de Cuevas del Campo). Este hecho da lugar a la roturación y cultivo, por primera vez, de las tierras de este municipio por parte de vecinos zujareños.

Durante todo el siglo XVII continuaron los enfrentamientos entre gente de Pozo Alcón y Zújar para establecer los linderos y su respectiva jurisdicción del ya referido Campo del Aljibe, que finalmente, pasó a propiedad de la villa de Zújar, el 29 de enero de 1699, con la colocación de una piedra de molino bautizada como "El Mojón de la Retama".

A partir de aquí, el Campo del Aljibe fue poblándose poco a poco. En principio por zujareños, familias de agricultores, que para evitar los traslados permanentes para atender las labores de sus posesiones, en lo que hoy es el término municipal, excavaban cuevas en las lomas para su vivienda y aparejos del campo y del ganado. Y después, por gente venida desde Freila, Albox, Sierra de

Baza, Cúllar, y otras muchas de la provincia de Jaén. Así se llega, hasta finales del siglo XIX, donde Cuevas del Campo del Aljibe se constituye como un núcleo de población considerable, anejo de Zújar.

Muchas de ellas eran pequeños refugios donde pasar una noche, aprovechando para ello, la especial constitución orográfica del terreno, constituido por una serie de lomas y valles, en un terreno, no excesivamente duro y bastante impermeable. El aprovechamiento máximo de la orografía para la excavación de cuevas ha propiciado la aparición de hileras de éstas, superpuestas y escalonadas, en la pendiente de las lomas.

El crecimiento del núcleo de población fue lento (en 1887 había 87 cuevas y una sola casa). Parece ser, que fue con la concesión del Canal de Iturrealde, pocos años después, en 1891, para poner en regadío la zona, cuando dio comienzo el asentamiento significativo de colonos. En este momento el establecimiento pasa de ser estacional a permanente.

Las mismas razones apuntadas son las que motivan el crecimiento desordenado que hoy día permanece, y que constituye la característica principal y el condicionante más importante del desarrollo urbanístico de Cuevas del Campo.

Paralelamente a la aparición de los barrios trogloditas, se producen los asentamientos de viviendas-casa, en lo que hoy es el centro urbano y a ambos lados de lo que fue la carretera comarcal que atravesaba el núcleo de población. Al hacerse definitivos los asentamientos, las viviendas-cueva evolucionan y aparecen edificaciones en sus fachadas o sobre la propia cueva, realizadas con materiales constructivos modernos, de modo que, la gran mayoría de éstas, hoy día, poseen habitaciones de casa y de cueva, utilizándose las primeras como lugar habitual de vida, y como dependencias complementarias, las segundas.

El anejo de La Colonia fue en sus orígenes un asentamiento por colonos a finales siglo XVIII, creado por la Sociedad Lazo-Pacheco, dedicada a la explotación agropecuaria de los primitivos regadíos de la zona, a través del Canal de Iturrealde. Con fecha, 19 de junio de 1875, tenemos constancia de la concesión hecha al ingeniero de caminos, don José M^a Iturrealde y Consortes, para derivar agua del río Guadalentín. Se dispone, que pasados 99 años, todo el aparato de riegos pasara a la Comunidad de Regantes. Este asentamiento, así como las tierras, que originariamente eran propiedad de la extinguida sociedad, han pasado a mano de sus antiguos colonos, que continúan hoy sus trabajos y tareas de explotación agrícola y ganadera de una de las zonas más fértiles de las tierras cultivables del término municipal: la Cañada de los Aljibes (la Vega) y El Chaparral (zona olivarera).

Por la ley, de 17 de julio de 1953, se aprueba el "Plan Jaén" que, entre otras cosas, contemplaba la construcción del pantano de La Bolera. La realización de esta obra contaba con un problema, no se podía realizar, ya que la concesión de esta agua era de "Lazo, Pacheco y Martínez", por lo que la Comunidad de Regantes tuvo que hacer muchas gestiones para conseguir esta titularidad. En 1968 se terminaban las obras de la presa del pantano de La Bolera. Después, siguieron las obras complementarias, como canales, acequias, caminos de servicios, etc. Dentro de este plan, se construyeron la iglesia y el edificio del ayuntamiento.

Su segregación del municipio de Zújar tuvo lugar el 21 de noviembre de 1980, después de muchos avatares y controversias. El 21 de noviembre de 1980 se publica en el BOE el Real Decreto nº 2916/1980.

b. Bienes con valores patrimoniales ubicados en el término.

La relación de bienes con valor patrimonial ubicados en el término se recoge de forma detallada en el Catálogo de Patrimonio que forma parte del contenido documental de este PGOU. La regulación propuesta para estos bienes tiene como objetivo compatibilizar las actuaciones permitidas o prohibidas en ellos con su protección.

c. Legislación de aplicación

La legislación andaluza a aplicar en materia de patrimonio histórico es la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

CAPÍTULO 2. DIAGNÓSTICO.

1. Diagnóstico de Problemas, Necesidades y Déficit.

A partir de los datos suministrados en los apartados previos de información urbanística, del informe de los Servicios Técnicos municipales, del análisis de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes, de los resultados del proceso participativo, del estudio "Bases del Desarrollo Turístico del Mirador del Negratín" y del buen saber y entender de los profesionales que han participado en este trabajo, se detectan una serie de problemas, necesidades y déficit que el Plan deberá considerar y que se pueden agrupar como sigue:

1.1 Problemas, necesidades y déficit referentes a las actividades productivas.

- a. Elevada tasa de paro, elevada migración temporal, escasa renta personal disponible y capacidad de consumo estancada.
- b. La edad media de la población activa es bastante elevada respecto de la media provincial y el nivel de instrucción medio es relativamente bajo.
- c. Falta de concreción de una política agraria que permita compatibilizar el fomento de explotaciones competitivas con los minifundios orientados al consumo propio.
- d. Falta de un motor de la economía. Ninguna actividad ha evolucionado de una forma continua y constante durante los últimos años.
- e. Falta de suelo clasificado apto para albergar actividades turísticas emergentes.
- f. Progresivo encarecimiento de la energía, excesivamente dependiente de fuentes no renovables.

1.2 Problemas, necesidades y déficit referentes a los sistemas de comunicación, dotaciones y servicios

- a. El crecimiento previsto hacia el barrio de San Gregorio comportará a medio o largo plazo, que la carretera A-315, y su tráfico correspondiente, quede inmersa en el interior de la población.
- b. Movilidad excesivamente basada en la utilización de vehículos privados motorizados. Necesidad de ampliar los ámbitos peatonales y de trazar carriles para bicicletas en el núcleo urbano y en el territorio llano para favorecer la movilidad alternativa no contaminante.
- c. El eje de vocación comercial que constituye la calle Puerta Real acusa la falta de un criterio proyectual que permita compatibilizar su uso simultáneo por peatones y tráfico rodado en todo su recorrido, con la inclusión de aparcamientos públicos.
- d. Falta de una red de paseos o vías peatonales que faciliten la comunicación entre las distintas zonas, dentro del casco urbano, para los viandantes.

- e. Existencia de manzanas excesivamente largas, sobre los 100 metrosm lo que dificulta la conexión entre barrios.
- f. Firme en malas condiciones y señalización insuficiente de la carretera de Cuevas del Campo a las Playas del Negratín.
- g. Accesos peligrosos a los caminos turísticos más frecuentados: Club Náutico, Mirador y Playas del Negratín.
- h. Falta de tratamiento final para eliminar los residuos domésticos.
- i. Falta de tratamiento de las aguas residuales antes de ser liberadas.
- j. Insuficiencia del alumbrado público en algunos barrios periféricos.
- k. Mal estado, aspecto deficiente y peligrosidad de la red aérea eléctrica.
- l. Necesidad de ampliación de la red de telecomunicaciones.
- m. Escasez de espacios libres públicos ajardinados.

1.3 Problemas, necesidades y déficits referentes al patrimonio natural y urbano.

- a. Falta de una regulación específica del suelo no urbanizable atendiendo a distintos grados de protección según las peculiaridades específicas de cada unidad de paisaje (explotaciones agrícolas de secano, regadío, forestales, dehesas, aluviones desérticos, espacios fluviales).
- b. Erosión y degradación progresiva de algunos espacios débiles del territorio.
- c. Inexistencia de un catálogo de parajes y conjuntos singulares a promocionar.
- d. Inexistencia de un catálogo de las edificaciones existentes (en el inicio de la redacción de este PGOU) que permita regular su crecimiento y su nueva aparición.
- e. Actividades humanas agresivas con el paisaje: construcciones ajenas a la identidad del lugar, almacenes al aire libre, señalizaciones inadecuadas, contaminación visual.
- f. Necesidad de regulación de la fachada comercial de la población.
- g. Imagen general de abandono por la profusión de obras viejas a medio ejecutar.
- h. Necesidad de mejorar la imagen de entrada al núcleo urbano y de controlar el perfil escénico de su conjunto.

1.4 Problemas, necesidades y déficits referentes a la vivienda.

- a. La cueva, el hábitat humano más antiguo, puede recobrar plenamente su razón de ser, incluso con una nueva perspectiva: la turística. Sin embargo, su difícil convivencia con el trazado a cordel de los ensanches a cielo abierto y su precariedad legal constituyen una inagotable fuente de conflictos.
- b. Necesidad de replanteo global del tema de la vivienda-cueva en lo que se refiere a su salubridad.
- c. Peligro de degradación y abandono de los barrios más periféricos de viviendas cuevas.
- d. Perversión del concepto primigenio de las cuevas: de verdaderas viviendas a locales auxiliares de las ampliaciones que se construyen a costa del espacio exterior, imprescindible para la cueva originaria.
- e. En las NN.SS. se ha detectado errores de precisión en la ubicación de las cuevas existentes. Se dibujaron nuevas calles sobre terrenos perforados por cuevas habitadas. La normativa que permite la edificación en el interior de las lomas de cuevas ha originado despropósitos muy visibles.
- f. Falta de atractivo del abundante suelo clasificado. Si este Plan no es capaz de conducir la fuerte demanda de terrenos aptos para el turismo residencial hacia los espacios adecuados, las tensiones que, tarde temprano, se producirán, podrían provocar crecimientos tan indeseables como los sufridos en primeras y segundas líneas de costa.

2. **Perspectivas de Desarrollo.**

A partir de la entrada en servicio del pantano del Negratín, el patrimonio natural del municipio quedó revalorizado. El contraste de la lámina azul del agua con la incipiente repoblación forestal de las vaguadas rojizas otorga al paisaje de Cuevas del Campo un atractivo peculiar, basado especialmente en su luz. El desarrollo del mercado turístico se ha iniciado y es el momento de potenciar distintos segmentos del mismo.

El patrimonio natural, combinado con el patrimonio cultural que proporcionan el carácter, artesanía, usos y costumbres de sus gentes, son los activos turísticos más importantes a proteger y potenciar.

Además, Cuevas del Campo es el lugar geométrico de diversos destinos turísticos reconocidos de primer orden: los Parques Naturales de Cazorla, Segura y Las Villas, Sierra del Castril y Sierra de Baza. Esta ubicación privilegiada y bien comunicada permite prever la presencia de un turismo más activo que sedentario.

En este sentido consideramos esencial la creación de equipamientos complementarios que se utilicen como reclamo fuera de la temporada de verano: ferias y congresos, golf, hípica, caza, senderismo, etc. La fidelización de ciertos usuarios debe comportar en principio la recuperación controlada de algunas viviendas-cueva y la construcción de nueva residencia con fines turísticos. Al mismo tiempo que la consolidación del núcleo urbano, debe iniciarse la gestión para el desarrollo programado de nuevos sectores urbanizables de vacaciones, viviendas de temporada situadas alrededor de los nuevos equipamientos comunitarios.

3. Perspectivas de Crecimiento de la Población.

El planeamiento a desarrollar pretende ser flexible, para aprovechar las oportunidades que existen ahora y las que irán apareciendo. Se plantean dos etapas de crecimiento de la población:

Una primera etapa de 4 años, de consolidación de la incipiente tendencia de crecimiento demográfico, producto de la estabilización de los puestos de trabajo en los sectores agroindustrial y turístico emergente que, debido a la actual crisis del sector de la construcción, deben ser los principales motores del desarrollo inicial. Se estima que el crecimiento provenga básicamente de la inmigración, a razón de un 2,8% de crecimiento anual (unos 60 habitantes por año).

El carácter estacional del turismo previsible, asociado fundamentalmente a los períodos vacacionales y a las estaciones en que el clima es más benigno, no permite aventurar hipótesis demasiado optimistas sobre una segunda etapa de crecimiento sostenido de la población, aunque podemos aventurar picos máximos en verano, que pueden llegar a igualar a la población residente. Una vez consolidados los nuevos puestos de trabajo, para esta segunda etapa se estima el doble de crecimiento que para la etapa anterior, es decir 120 habitantes por año.

Por lo tanto, la población residente estimada a los 4 años de vigencia del Plan, partiendo de una población vegetativa estable de 2.131 habitantes, sería de unos 2.400 habitantes y la población residente estimada a los 8 años de vigencia del Plan sería de unos 2.700 habitantes.

La consolidación del municipio como destinación turística emergente supone planificar para una población total de 5.400 personas durante los meses estivales y períodos de vacaciones.

TÍTULO III. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

1. Determinaciones Generales.

De acuerdo con la finalidad y objeto de los Planes Generales según lo establecido en la LOUA, el PGOU del municipio de Cuevas del Campo tendrá las siguientes determinaciones:

- a. Fines y objetivos de su formulación.
- b. Circunstancias cuya concurrencia procuren la revisión del plan.
- c. Establecimiento de las determinaciones de la ordenación estructural.
- d. Establecimiento de las determinaciones de la ordenación pormenorizada.
- e. Previsiones generales de programación y gestión con fijación de los plazos para su ejecución, de las actuaciones urbanísticas establecidas.
- f. Previsión económica de las actuaciones urbanísticas establecidas y cuantificación de las determinaciones del Plan.
- g. Previsión del marco participativo.

2. Fines y Objetivos de su Formulación.

El Plan que se elabora tiene una dimensión temporal. En el mundo globalizado actual, la dinámica demográfica y el desarrollo económico de las poblaciones están sujetos a influencias imprevisibles a largo e incluso a medio plazo, por lo que cualquier pronóstico que supere los 8 o 10 años puede ser fácilmente gratuito. A lo anterior hay que añadir que todavía no se ha aprobado ningún Plan de Ordenación Territorial de ámbito subregional que afecte al municipio de Cuevas del Campo, dentro del Altiplano granadino o de la comarca de la Hoya de Baza. En cualquier caso el límite temporal del Plan se concretará en el acuerdo que adopte el consistorio después de la exposición pública de este documento.

La relativa temporalidad del Plan debe permitir y exigir a la vez que sea operativo. Para conseguirlo se propone:

1. Indicar los instrumentos de gestión que permitan pasar de las propuestas a la ejecución.
2. Ampliar el patrimonio municipal de suelo, mediante las cesiones de suelo y de aprovechamiento previstas en la Ley de Urbanismo de Andalucía.
3. Relacionar la capacidad de actuación e inversión públicas con el programa de actuación municipal.
4. Clarificar el régimen del suelo y de las ordenanzas de edificación para facilitar el control urbanístico.

El Plan pretende establecer las directrices para controlar física y formalmente los espacios planificados. Son ampliamente conocidos los resultados caóticos de

experiencias de planificación que han olvidado este control en entornos de gran valor ambiental donde los valores paisajísticos se han degradado en vez de potenciarse. Esta voluntad se traducirá en la redacción de ordenanzas estrictas para algunas zonas, en una previsión de planes derivados y estudios de detalle en otras y en proyectos puntuales que resuelvan los problemas de diseño urbano más significativos y los de integración paisajística.

Por lo tanto el Plan que se elabora pretende ser realista y avanzar en la implementación de las actuaciones a partir de su definición formal y de los instrumentos de gestión, ponderando los plazos de ejecución y los instrumentos de financiación. Por este motivo será imprescindible que las actuaciones previstas se coordinen con la Ley de Presupuestos de la Junta de Andalucía.

3. Determinaciones de la Ordenación Estructural.

La ordenación estructural queda establecida por los elementos que conforman la estructura general y por las directrices que resultan del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. En el PGOU de Cuevas del Campo, la ordenación estructural queda definida mediante las siguientes determinaciones:

3.1 Clasificación del Suelo.

La clasificación general del Suelo se determina según los siguientes criterios:

Suelo Urbano:

De acuerdo con el artículo 45 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, integrarán el Suelo Urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

- a. Formar parte de un 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.
- b. Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el Plan propone e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
- c. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Por otra parte se ha eliminado algún sector urbano no desarrollado ni con previsiones de hacerlo (ex UE10 de las NN.SS.) ya que su posible desarrollo va en contra del modelo de evolución urbanística y de ocupación del territorio plantado por el presente Plan General.

Categorías de Suelo Urbano:

Se divide en Suelo Urbano Consolidado (SUC) y No Consolidado (SUNC), en función de las determinaciones de los artículos 45.2.A) y 45.2.B) de la LOUA y de las características de cada uno de los núcleos urbanos.

También se distingue el Suelo Urbano No Consolidado en Transición (SUNC2) que corresponde a suelo cuyas determinaciones pormenorizadas ya han sido definidas por algún plan de desarrollo de las Normas Subsidiarias, vigentes hasta ahora, pero cuya urbanización no ha sido aún ejecutada.

Suelo Urbanizable:

Se ha previsto su clasificación, según las prescripciones de la LOUA, en las siguientes categorías:

- a. Suelo Urbanizable Ordenado:
En el PGOU no se ha previsto ningún sector ordenado, según lo define la LOUA en su artículo 47 a).
- b. Suelo Urbanizable Sectorizado:
En el PGOU se han incluido en esta categoría de suelo 6 sectores (4 de ellos de uso residencial, 1 de uso terciario y 1 de uso industrial) capaces de absorber las demandas reales actuales de este tipo de suelo en el municipio y para los cuales se han establecido los requisitos exigibles para su transformación mediante Planes Parciales de Ordenación, tal y como establece el artículo 47 b) de la LOUA. Una vez aprobados éstos pasarán a tener la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado.
- c. Suelo Urbanizable No Sectorizado:
Se ha previsto una zona en esta categoría de suelo en el PGOU, dividida en dos sectores. En la redacción del Plan General se considera que en este momento este ámbito territorial no ha de ser objeto de transformación urbanística, sin embargo, su futuro desarrollo es coherente con las directrices de crecimiento y con el modelo territorial establecido por el propio PGOU, atendiendo a los criterios de sostenibilidad territorial a largo plazo.

Suelo No Urbanizable:

Se han incluido en esta clase de suelo los terrenos que, según establece el artículo 46.1 de la LOUA, cumplan lo siguiente:

- a. Tener 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. Dentro de este concepto, se han preservado del proceso de urbanización para el desarrollo urbano, los terrenos en los que se hacen presentes riesgos de inundación (Terrenos delimitados como inundables en el Estudio Hidrológico e Hidráulico de junio de 2014, que forma parte de la documentación técnica de este PGOU)
- b. Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la

naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

- c. Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el Plan General, por razón de los valores ambientales y paisajísticos.
- d. Ser considerada necesaria la preservación de su carácter natural o rural, atendiendo a las características del municipio por razón de sus valores actuales y/o potenciales, de tipo agrícola, ganadero, forestal y cinegético.

Categorías de Suelo No Urbanizable:

En función de lo anterior, el Plan General establece para el municipio de Cuevas del Campo las siguientes categorías:

- a. Suelo No Urbanizable de Protección Especial por Legislación Específica:
Se incluyen los suelos afectados por el propio trazado y las servidumbres viarias de las carreteras que discurren por el municipio, en su red básica y provisional. Asimismo se incluyen los terrenos de dominio público, como son las vías pecuarias, terrenos del dominio público hidráulico y de protección histórico-artística.
- b. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística:
Se incluyen terrenos con valores paisajísticos, correspondientes a las riberas del Pantano del Negratín y del río Guadalentín, y las agrupaciones de cuevas existentes en Suelo No Urbanizable, con el fin de protegerlos y conservar sus características originales.
- c. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural:
Se incluyen en esta categoría el resto del Suelo No Urbanizable para conservar su carácter natural o rural.
Se incluye una franja de protección paisajística alrededor de todo el casco urbano de Cuevas del Campo, de manera de crear un cordón verde que impida el crecimiento irregular del pueblo y permita disfrutar de la vista.

3.2 Disposiciones que Garanticen Suelo Suficiente para Viviendas Sociales.

Estas disposiciones quedan a priori garantizadas de dos formas:

- Por la obligada previsión del 30% de la edificabilidad residencial de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y Sectores en Suelo Urbanizable definidos por el presente PGOU.
- Y, por otro lado, con el suelo resultante de la cesión del 10% del aprovechamiento medio de las áreas de reparto de las mismas unidades y sectores recién mencionados, a favor del Ayuntamiento.

3.3 Previsión de Sistemas Generales.

Quedan establecidos por los siguientes sectores y reservas:

a. Parques, jardines y espacios libres públicos:

Los señalados en el plano de Ordenación "II.2 Estructura Urbana" y que se identifican en la leyenda como *Plazas, jardines y zonas verdes públicas, Sistema general*, que están repartidos por los distintos núcleos urbanos y en proporción superior a 10 m² por habitante.

Por otra parte queda garantizada la cesión de al menos el 10% de la superficie total de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y Sectores en Suelo Urbanizable definidos por el presente PGOU, como espacios libres o áreas verdes, cumpliendo lo indicado por la LOUA, en su artículo 17.

Se ha definido además, una franja de SNU de Protección Paisajística que rodea todo el núcleo de Cuevas del Campo, que pretende crear un anillo verde que impida el crecimiento irregular del pueblo y preserve las vistas del paisaje circundante.

b. Dotaciones y equipamientos públicos:

Los señalados en el plano de Ordenación "II.2 Estructura Urbana", repartidos por los distintos núcleos urbanos, en proporción adecuada a las características sociales de los mismos.

Por otra parte queda garantizada la cesión de suelo para este uso en las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y Sectores en Suelo Urbanizable definidos por el presente PGOU, según los estándares fijados por la LOUA, en su artículo 17.

Se han previsto además, reservas de terreno en Suelo No Urbanizable, a incorporar a través del desarrollo de un Plan Especial específico, para el crecimiento de:

- Piscina Municipal.
- Cementerio Municipal.

c. Transporte e infraestructuras básicas:

Los señalados en el plano de Ordenación "II.2 Estructura Urbana", repartidos por los distintos núcleos urbanos, en proporción adecuada a las características sociales de los mismos.

Se ha creado un sistema de circulación peatonal que permite comunicar todas las zonas urbanas y tener un sentido de conjunto.

Por otra parte se ha previsto además, una reserva de terreno en Suelo No Urbanizable, a incorporar a través del desarrollo de un Plan Especial específico, para el crecimiento de:

- Depósito de Aguas Municipal.

3.4 Usos, Densidades y Edificabilidades Globales.

Estos parámetros quedan establecidos según el tipo de Suelo, de la siguiente manera:

Suelo Urbano:

En Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado con ordenación detallada, las densidades y edificabilidades globales vendrán determinadas por las propias determinaciones pormenorizadas de cada zona.

En el Suelo Urbano No Consolidado sometido a Unidades de Ejecución, las densidades y edificabilidades globales se fijarán para cada una de ellas, por lo que constituirán en sí un área de reparto. Cumpliendo las reglas sustantivas y estándares correspondientes del artículo 17 de la LOUA.

En Suelo Urbano No Consolidado se delimitan, para la totalidad de los núcleos urbanos del término municipal, un total de 11 Unidades de Ejecución (10 en Cuevas del Campo y 1 en La Colonia), para las que se definen las siguientes condiciones:

- Denominación.
- Situación y planta general.
- Objetivos.
- Condiciones.
- Superficie total de la Unidad.
- Uso Global Característico: que en el presente Plan puede ser Residencial, Terciario o Dotacional.
- Calificación Urbanística.
- Sistema de Actuación: que en el presente Plan es siempre de Compensación.
- Figura de Desarrollo: que puede ser a través de Plan Parcial o Estudio de Detalle.
- Iniciativa: que en el presente Plan es siempre privada.
- Plazo para inicio para su ejecución: que en el presente Plan puede ser de 5 ó 10 años.
- Coeficiente de Edificabilidad Bruta.
- Coeficiente de Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.
- Coeficiente de Edificabilidad Neta.
- Porcentaje de Ocupación.
- Densidad: en el caso de las unidades de carácter residencial.
- Número de plantas: que no supera en ningún caso las 3 plantas.
- Aprovechamientos: objetivo, subjetivo y exceso.
- Cuantificación de superficies de uso lucrativo.
- Número de viviendas: diferenciando libres y protegidas.
- Cuantificación de cesiones mínimas de viario, dotaciones de áreas verdes equipamiento y aparcamientos en m2.

Suelo Urbanizable Sectorizado:

En el Suelo Urbanizable Sectorizado, los usos, densidades y edificabilidades globales se fijarán para cada uno de los sectores delimitados: 4 de ellos de uso Residencial, 1 de uso Terciario y 1 de uso Industrial, por lo que cada sector constituirá un área de reparto, cumpliendo las reglas sustantivas y estándares fijados en el artículo 17 LOUA.

Los 6 sectores delimitados tienen como núcleo de influencia el de Cuevas del Campo, para las que se definen las siguientes condiciones:

- Denominación.
- Situación y planta general.
- Objetivos.
- Condiciones.
- Superficie total del Sector.
- Uso Global Característico: que en el presente Plan puede ser Residencial o Terciario.
- Calificación Urbanística.
- Sistema de Actuación: que en el presente Plan es siempre de Compensación.
- Figura de Desarrollo: que puede ser a través de Plan Parcial o Estudio de Detalle.
- Iniciativa: que en el presente Plan es siempre privada.
- Plazo para inicio para su ejecución: que en el presente Plan puede ser de 5 ó 10 años.
- Coeficiente de Edificabilidad Bruta.
- Coeficiente de Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.
- Coeficiente de Edificabilidad Neta.
- Porcentaje de Ocupación.
- Densidad: en el caso de las unidades residenciales.
- Número de plantas: que superan en ningún caso las 3 plantas.
- Aprovechamientos: objetivo, subjetivo y exceso.
- Cuantificación de superficies de uso lucrativo.
- Número de viviendas: diferenciando libres y protegidas.
- Cuantificación de cesiones mínimas de viario, dotaciones de áreas verdes equipamiento y aparcamientos en m².

Suelo Urbanizable No Sectorizado:

Se define sólo una zona de aplicación en el Suelo Urbanizable No Sectorizado, cuyos usos, densidades, edificabilidades globales y demás parámetros se fijarán a través del Plan de Sectorización correspondiente, tal como lo prescribe la LOUA, de manera de convertirlo en Sectorizado y finalmente en Suelo Urbano.

Su uso global será Residencial y constituirá un área de reparto, cumpliendo las reglas sustantivas y estándares fijados en el artículo 17 LOUA.

Serán usos incompatibles todos aquellos que se incluyan en la definición del uso pormenorizado industrial *Industria incompatible*, definido en el artículo 5.1.11 de la Normativa del PGOU.

Esta zona delimitada tiene como núcleo de influencia el de Cuevas del Campo, para el cual se han definido las siguientes condiciones:

- Denominación.
- Situación y planta general.
- Objetivos.
- Superficie total del Sector.
- Uso Global Característico: Residencial.
- Figura de Desarrollo: Plan de Sectorización.

3.5 Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio.

Cada ámbito de Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado o Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado delimitado por el PGOU constituye un área de reparto, quedando determinado el aprovechamiento medio en cada una de las fichas respectivas.

3.6 Ámbitos Urbanos de Especial Protección.

Este PGOU contiene un Catálogo de Patrimonio que incluye 53 elementos de interés histórico-artístico, cuya normativa queda definida en el Título V, capítulos 1,2 y 3 de la Normativa del PGOU.

3.7 Normativa para Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Se han definido dos categorías de especial protección en esta clase de suelo, definidas en el apartado 3.1.3 anterior:

- Por Legislación Específica.
- Por Planificación Urbanística.

En la Normativa Urbanística se especifica la normativa aplicable a cada uno de ellos.

Respecto a las agrupaciones de cuevas en Suelo no urbanizable, se han incluido dentro de la categoría de SNU por Planificación Urbanística según lo indicado en los planos de ordenación escala 1:2000 del presente plan, habiéndose determinado la normativa para ellos, así como la especificación de medidas que eviten la formación de nuevos núcleos de población.

4. Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada.

La ordenación pormenorizada se ha establecido con carácter preceptivo por medio de las siguientes determinaciones:

- a. En el Suelo Urbano Consolidado y zonas de Suelo Urbano No 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. Asimismo se fijan los usos pormenorizados y se determinan las ordenanzas de edificación, de forma que se legitime directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, a través de los planos de ordenación, escala 1:2.000, de la normativa urbanística y sus ordenanzas.
- b. En las restantes zonas de Suelo Urbano No Consolidado, se delimitan Unidades de Ejecución para determinar su ordenación detallada, definiendo objetivos y asignando usos, densidades y edificabilidades globales para cada una. Asimismo se delimitan áreas de reparto (por cada una de ellas) para determinar los aprovechamientos medios, todo esto a través de los planos de ordenación, escala 1:2.000, y de las fichas específicas.
- c. En el Suelo Urbanizable Sectorizado se han fijado los criterios y directrices para la ordenación detallada de los sectores definidos, tanto de uso característico residencial o terciario, a través de los planos de ordenación, escala 1:2.000, y de las fichas específicas.

- d. En las distintas categorías de Suelo No Urbanizable no protegido especialmente, se ha establecido la normativa de aplicación a cada una de ellas, a través de los planos de ordenación, escala 1:50.000 y 1:25.000, y de la normativa urbanística.
- e. El PGOU determina las previsiones de programación y de gestión de la ejecución de la ordenación pormenorizada.

CAPÍTULO 2. PROPUESTAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

1. Introducción.

En Plan General de Ordenación Urbanística de Cuevas del Campo, de acuerdo con la LOUA, clasifica el suelo comprendido en el término municipal en las tres clases siguientes:

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo No Urbanizable.

Tal como se ha indicado anteriormente, los criterios seguidos para la delimitación de cada una de estas clases de suelo se deducen del contenido del articulado de la propia Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, dependiendo de los objetivos que se pretenden conseguir y de las determinaciones previstas.

2. Objetivos y Propuestas del Plan.

2.1 Objetivos Generales.

Con el fin de controlar de manera efectiva el crecimiento de Cuevas del Campo desde la gestión municipal, se definieron los siguientes objetivos generales para la realización del Plan:

- a. Integrar el planeamiento de Cuevas del Campo en el contexto territorial, potenciando la creación de figuras consorciadas de gestión territorial entre las administraciones locales para la gestión dinámica del paisaje y de los recursos naturales y energéticos.
- b. Atender como prioridad la programación de dotaciones o equipamientos de atracción turísticos, en terrenos comunales, como motor de un crecimiento equilibrado, que dinamice, en un primer momento, la vida económica del pueblo.
- c. Realizar las previsiones necesarias de suelo, servicios e infraestructuras de modo que, mediante una adecuada interrelación de los sectores económicos, se canalicen las iniciativas privadas, algunas ya plasmadas en convenios urbanísticos con el municipio, que permitirían superar el período de estancamiento reciente.
- d. Proteger las áreas de interés agrícola, fijar y regular las áreas posibles de desarrollo turístico y cotejar las reservas de suelo terciario, industrial, ganadero y dotacional en función del reequilibrio de los sectores económicos.
- e. Proteger el patrimonio paisajístico del término municipal, constituido básicamente por el entorno de las riberas del pantano del Negrátin y del río Guadalentín, este último de repoblación forestal.

- f. Proteger las agrupaciones de cuevas en suelo no urbanizable delimitando los asentamientos existentes y fijando normas de protección y actuación.
- g. Proteger el patrimonio arquitectónico y urbanístico que proporciona identidad a la imagen urbana de Cuevas del Campo.
- h. Compatibilizar el desarrollo urbanístico con los valores paisajísticos y con el patrimonio urbano, detectando los puntos estratégicos y los espacios más vulnerables y frágiles.
- i. Establecer una estructura urbana coherente capaz de ligar los tejidos existentes entre sí y con los nuevos crecimientos.
- j. Cotejar la participación en los programas y planes de vivienda y suelo con una agenda municipal de reurbanización de los barrios más degradados.
- k. Reordenar y jerarquizar la red de infraestructura viaria de tráfico rodado para asegurar una mejor y más fluida accesibilidad y relación, entre los sectores existentes y con los nuevos a desarrollar.
- l. Creación de una red de espacios públicos en todo el núcleo de Cuevas del Campo, que unifique, a través de un recorrido peatonal y de ciclovia, las áreas verdes y equipamientos del núcleo de Cuevas del Campo, facilitando el uso de vehículos no contaminantes, potenciando los recorridos turísticos y dando una nueva dimensión de comprensión del pueblo y su entorno paisajístico.
- m. Asegurar el nivel adecuado de servicios comunitarios y espacios libres públicos tanto en el centro como en la periferia, potenciando fórmulas de participación de los ciudadanos, así como en los nuevos asentamientos, garantizados por las cesiones obligadas por la LOUA.
- n. Impulsar las fórmulas de custodia del territorio entre propietarios privados y entidades de custodia, para la gestión responsable desde la sociedad civil de los espacios agroforestales y fluviales que conforman el paisaje.
- o. Incorporar en el Estudio de Impacto Ambiental del Plan General, las medidas de protección, la mejora y gestión del paisaje.
- p. Fijar en los planes de desarrollo los criterios de mantenimiento y gestión desde una perspectiva dinámica y evolutiva, de acuerdo con los principios de la sostenibilidad urbanística, para dirigir y armonizar los cambios provocados por los procesos económicos, ambientales y sociales.

Los objetivos generales indicados responden a un modelo equilibrado de crecimiento de Cuevas del Campo. Se trata en definitiva de compatibilizar el desarrollo del marco físico, con las actividades de los diversos sectores productivos, entre los cuales tiene un papel relevante el turismo. A pesar de su escasa rentabilidad, se considera adecuado no prescindir de ninguno de los sectores económicos tradicionales que configuran la identidad propia del municipio y que el turismo ha de poner en valor. Este modelo excluye la propuesta de crecimiento cero, que se supone regresiva.

2.2 Propuestas.

Como consecuencia de la diagnosis de problemas, necesidades y déficits, basada en los documentos de información y en las aportaciones indicadas en los apartados anteriores, se presentan a continuación una serie de propuestas. Se trata de propuestas generales que atienden a elementos fundamentales de la estructura orgánica del territorio y de la estructura urbana de la población. Propuestas directamente relacionadas con la clasificación del suelo, los sistemas generales de comunicaciones, las infraestructuras, dotaciones y servicios.

2.2.1 Propuestas Generales.

- a. Este Plan General tendrá una vigencia de 8 años, sin perjuicio de la vigencia legal indefinida, y de la posible revisión anticipada si se dan los supuestos previstos en la legislación vigente.
- b. Considerar las cifras previstas en el punto 3 del Capítulo 2 del Título II “Memoria Informativa” de la presente memoria, de 3.200 habitantes fijos más 3.200 a 3.800 personas no residentes como la proyección demográfica a 8 años, válida a los efectos de todas las cuantificaciones que requiera la redacción del Plan.
- c. Tratar el crecimiento de primeras residencias prioritariamente como una regeneración de la actual delimitación urbana, puesto que el tejido urbano existente admite operaciones de relleno para estructurar mejor el paisaje urbano.
- d. Respetar la morfología urbana de los asentamientos actuales, en los que las zonas de viviendas cueva dialogan con tipologías unifamiliares y plurifamiliares alineadas a los viales.
- e. Realizar una serie de actuaciones puntuales de diseño en el territorio para revalorizar el paisaje y con fines turísticos, en los siguientes enclaves:
 - Paseo de Cornisa - Zona de Cívico Recreativa y Alojamiento
 - Pantano de Negratín – Área de playa y hotel
 - Club Náutico.
 - Revalorización de las viviendas cueva a través de la delimitación y protección de las agrupaciones de cuevas en Suelo No Urbanizable.
 - Creación de cordón verde de protección, alrededor del núcleo de Cuevas del Campo.
- f. Realizar una serie de actuaciones puntuales de diseño urbano en Cuevas del Campo y en el resto de núcleos existentes para mejorar su calidad urbana. Se pueden distinguir cinco grados diferentes de actuación:
 - Jerarquización de la vialidad.
 - Creación de circuito de espacios públicos y áreas verdes, a través de paseo peatonal y de ciclovía.
 - Programa global de reutilización, saneamiento y mejora de las viviendas cueva, definiendo una normativa restrictiva que impida su degradación y transformación.
 - Tratamiento de homogeneización del diseño urbano de las calles y espacios abiertos a fin de consolidar, conservar y recuperar las características tradicionales más valiosas.

- Desarrollo urbanístico de las Unidades de Ejecución, definiendo las áreas verdes y dotaciones, mejorando la vinculación con los espacios consolidados.
 - Incorporación de las lomas sobre las viviendas cuevas, como áreas verdes y de paseo interrelacionadas
- g. Programa de supresión de barreras arquitectónicas, con especial atención a la regularización y adaptación de las aceras.
- h. Reurbanizar la calle Puerta Real, puesto que se ha convertido en el eje comercial y cívico de la población, configurando un paseo dinámico de prioridad equilibrada: peatonal y rodada.
- i. Resolver los siguientes problemas de estructura urbana:
- La discontinuidad entre el barrio de San Gregorio y el resto de la población, de modo que la estructura urbana sea coherente con la del resto del núcleo urbano.
 - El esponjamiento y la permeabilidad a través de los barrios históricos de viviendas cueva mediante el diseño cualificado de las lomas y de los espacios abiertos semipúblicos.
 - La continuidad de las calles transversales a las cañadas para mejorar la conexión entre barrios.
 - Domesticar la travesía de la carretera a través de la zona de ensanche, creando un paseo, ya construido, con árboles de modo que mejore la imagen urbana y una vía secundaria de uso interno de los sectores, que permita separar las funciones con la carretera A-315.
- j. Dar continuidad a la penetración de los caminos rurales en el núcleo urbano mediante espacios abiertos lineales, soporte de futuros equipamientos, que faciliten la permeabilidad urbana a través de los ensanches periféricos.
- k. Establecer nuevas áreas residenciales sobre los espacios abiertos definidos en el punto anterior.
- l. Unir los equipamientos de la población a la red de espacios abiertos lineales.
- m. Priorizar las formas de urbanización compacta integradas culturalmente en el territorio.
- n. Priorizar la utilización de tipologías arquitectónicas integradas culturalmente en el territorio, como el de las viviendas cuevas y el de alineación a vial
- o. Ordenación de las entradas al pueblo a partir de actuaciones en la trama viaria y de la implantación de edificación, articulada mediante espacios libres públicos.
- p. Previsión de la reserva del suelo necesario para los nuevos equipamientos asociados al incremento de población fija y de temporada.
- q. Establecer una normativa para usos industriales, ganaderos y otras actividades no residenciales que garantice un nivel ambiental adecuado.
- r. Establecer una normativa para las zonas agrícolas y forestales que garantice la idoneidad de las edificaciones a la vez que proteja el carácter agrícola y forestal de estas zonas.

- s. Establecer una normativa para los sectores urbanizados actuales, independientemente de su grado de desarrollo, que mejore su imagen física global para hacerla compatible con el necesario respeto al paisaje, mediante:
 - El tratamiento de la totalidad del área con una plantación intensiva de árboles para paliar los efectos de las construcciones tipológica y volumétrica inadecuadas.
 - La concentración de la nueva edificación en las áreas donde ya se ha empezado a construir y la prohibición de edificación en otras, para evitar la dispersión y conseguir el control formal de la implantación.
- t. Establecer una normativa para las nuevas urbanizaciones que atienda al necesario respeto al paisaje.
- u. Reglamentar las condiciones de desarrollo del planeamiento derivado, para garantizar que se asuman las obligaciones que impone la legislación urbanística sobre cesiones de suelo, servicios y otros.

2.2.2 Propuestas relativas a la clasificación del suelo

- a. El Plan considera suelo urbano el perímetro actual y fundirá en una única delimitación las urbanizaciones que por su proximidad se han de ligar físicamente. También incorporará al suelo urbano los perímetros aislados suficientemente edificados según los criterios de la legislación urbanística.
- b. En suelo urbano se proponen en principio los siguientes tipos de normativas específicas:
 - Conservación de las viviendas cueva y regulación de las líneas de edificación en las zonas de ensanche.
 - Limitación del volumen de los sectores de desarrollo situados en las lomas para controlar el impacto paisajístico.
 - En Suelo Urbano No Consolidado, redefiniendo de las Unidades de Ejecución existentes y creación de nuevas, para completar gradualmente la trama urbana, de acuerdo con los nuevos objetivos propuestos por el presente Plan, reinterpretando las normas vigentes en otros sectores consolidados.
 - Normativa específica para los polígonos industrial y ganadero, para controlar el impacto paisajístico.
- c. En el nuevo Suelo Urbanizable Sectorizado la propuesta de sectores se justifica plenamente por la demanda actual de inversión y actuación del sector privado, ya concretadas, una de ellas, en un convenio urbanístico con el Ayuntamiento.
- d. Definición de 2 nuevos polos de atracción turística en el territorio situados uno sobre la cornisa y el otro a cota de playa del pantano de Negratín :
 - Zona de Cívico Recreativa y Alojamiento.
 - Área de Playas y Hotel.

2.2.3 Propuestas relativas a sistemas generales de comunicaciones y servicios.

- a. Prever una variante de la carretera C-323 que circunde el barrio de San Gregorio, para evitar la travesía interior una vez consolidado el crecimiento, favoreciendo las conexiones y el acceso a la zona industrial y al polígono ganadero.
- b. Facilitar la circulación rodada en anillo por la periferia de la población, creando una red de penetraciones diversificadas.
- c. Reurbanizar el eje comercial que constituye la calle Puerta Real, dotándolo de aparcamientos públicos y amplias aceras.
- d. Mejora del trazado, reposición del firme y señalización de la carretera de Cuevas del Campo a las Playas del Negratín.
- e. Adecuación de los accesos a los caminos turísticos más frecuentados: Club Náutico, Mirador y Playas del Negratín.
- f. Soterramiento de la totalidad de la red eléctrica de la población.
- g. Ordenanza sobre fachadas, antenas, tendidos eléctricos y telefonía.
- h. Ordenanza para aprovechar la energía solar en los edificios.
- i. Ordenanza para la reducción de la contaminación lumínica
- j. Aprovechamiento de las aguas grises y tratamiento natural de la depuración de las aguas residuales antes de ser vertidas a los cauces naturales.
- k. Construcción de una central de recuperación de residuos, base de selección de materia orgánica y compostaje.
- l. Programa de ocultación progresiva de contenedores e implantación de la recogida selectiva de los residuos urbanos.

Las prioridades de incorporación de las anteriores propuestas a la redacción definitiva del Plan se determinarán según: 1) los recursos que se destinen en el estudio económico-financiero; 2) los mecanismos de gestión; y, 3) la agenda o el programa de actuación.

Fruto de la implantación de infraestructuras territoriales potentes y de la actividad humana moderada y respetuosa con un medio físico en transformación, en el término municipal de Cuevas del Campo se confirman unos valores paisajísticos al alza que le confieren riqueza en opciones de futuro de calidad. En este inicio de siglo, el territorio de Cuevas del Campo se puede considerar ya un patrimonio social irrenunciable -fomentado por la cultura de sus habitantes- con potenciales contenidos económicos, ambientales y sensoriales de dimensión considerable. Hoy por hoy, la oportunidad de planificar desde el punto de vista del desarrollo urbanístico sostenible es única e irrepetible.

CAPITULO 3.PROGRAMA DE ACTUACIÓN. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Los aspectos referentes a prioridades, plazos y agentes (siempre privados en este caso) que sufragarán la inversión de las actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano y Urbanizable previstas por el PGOU, se plasman en las fichas de dichas actuaciones urbanísticas, y en la tabla resumen que se presenta a continuación, para cada clase de suelo.

Respecto a la previsión económica, se incluyen los costes correspondientes a la ejecución e implantación de los servicios urbanísticos de dichas actuaciones, concretados en el viario-aparcamientos y en parques-jardines, previendo un coste unitario de 72 €/m² para los primeros y 20 €/m² para los segundos. En estos valores unitarios estimados queda incluida la proporcionalidad de las conexiones con los sistemas generales de servicios e infraestructuras existentes. Su financiación se asigna íntegramente a los agentes privados, sin perjuicio de que la administración local participe en los casos en que se rebase conceptual y cuantitativamente la ejecución de los Sistemas Generales previstos.

EN SUELO URBANO:

| UNIDAD EJECUCIÓN | SUPERFICIE | VIARIO / APARCAM. | PARQUES/ JARDINES | PRESUPUESTO | AGENTE INVERSOR | PLAZO |
|------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------|--------|
| UE-1 | 13.740 m ² | 3.994 m ² | 1.743 m ² | 322.428 € | Privado | 8 años |
| UE-2 | 14.320 m ² | 3.869 m ² | 1.985 m ² | 318.265 € | Privado | 8 años |
| UE-3 | 3.800 m ² | 1.521 m ² | 417 m ² | 117.852 € | Privado | 8 años |
| UE-4 | 9.915 m ² | 1.952 m ² | 992 m ² | 160.338 € | Privado | 8 años |
| UE-5 | 14.111 m ² | 6.238 m ² | 1.411 m ² | 477.322 € | Privado | 8 años |
| UE-6 | 5.540 m ² | 1.910 m ² | 554 m ² | 148.600 € | Privado | 8 años |
| UE-7 | 18.000 m ² | 3.728 m ² * | 2.082 m ² | 310.056 € | Privado | 8 años |
| UE-8 | 10.150 m ² | 2.341 m ² | 1.110 m ² | 190.752 € | Privado | 8 años |
| UE-9 | 10.790 m ² | 4.300 m ² | 1.185 m ² | 333.300 € | Privado | 8 años |
| UE-10 | 8.210 m ² | 2.170 m ² | 899 m ² | 174.210 € | Privado | 8 años |
| UE-11 | 6.645 m ² | 1.978 m ² | 665 m ² | 155.706 € | Privado | 8 años |
| TOTAL | 115.221 m² | 34.000 m² | 13.041 m² | 2.708.829 € | | |

EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

| SECTOR URBANIZABLE SECTORIZADO | SUPERFICIE | VIARIO / APARCAM. | PARQUES/ JARDINES | PRESUPUESTO | AGENTE INVERSOR | PLAZO |
|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------|--------|
| SUB-S1 | 30.680 m ² | 6.129 m ² | 3.696 m ² | 515.208 € | Privado | 8 años |
| SUB-S2 | 9.415 m ² | 1.554 m ² | 1.054 m ² | 132.970 € | Privado | 4 años |
| SUB-S3 | 7.925 m ² | 2.692 m ² | 793 m ² | 209.674 € | Privado | 4 años |
| SUB-S4 | 9.620 m ² | 1.529 m ² | 962 m ² | 129.328 € | Privado | 4 años |
| SUB-S5 | 8.600 m ² | 1.416 m ² | 860 m ² | 119.152 € | Privado | 4 años |
| SUB-S6 | 29.135 m ² | 5.595 m ² * | 3.455 m ² | 471.940 € | Privado | 4 años |
| SUB-S7 | 143.104 m ² | 35.776 m ² ** | 14.310 m ² ** | 2.862.072 € | Privado | 4 años |
| SUB-S8 | 3.810 m ² | 1.031 m ² * | 381 m ² ** | 81.852 € | Privado | 4 años |
| TOTAL | 242.289 m² | 55.722 m² | 25.511 m² | 4.522.196 € | | |

* Esta superficie de "Viario / Aparcamiento" no incluye tramos de calles ya hechos.

**Se ha considerado un porcentaje del 10% de parques y jardines y 25% de viario y aparcamiento.

Según lo especificado en los cuadros anteriores, el presupuesto económico de la suma de actuaciones en Suelo Urbano y Urbanizable asciende a tres millones ochocientos sesenta y un mil trescientos treinta y un euros (3.861.331,00 €).

CAPÍTULO 4. CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU.

1. Calificación del Suelo.

Las distintas determinaciones concretadas en el presente documento de aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbanística de Cuevas del Campo, dan lugar, sin perjuicio de las variaciones que lógicamente sufrirán a lo largo del proceso de redacción y tramitación del mismo, al siguiente computo de superficies globales:

| PGOU. TIPO SUELO | SUPERFICIE | | % | |
|--|-------------------|-----------------|----------------|----------------|
| | m2 | ha | Categoría | Municipal |
| 1. SUELO URBANO (SU) | 1.328.583 | 132,86 | 100,00% | 1,38% |
| 1.1 SU NO CONSOLIDADO (SUNC) | 329.099 | 32,91 | 24,77% | 0,34% |
| 1.2 SU CONSOLIDADO (SUC) | 999.484 | 99,95 | 75,23% | 1,03% |
| 2. SUELO URBANIZABLE (SUB) | 435.013 | 43,50 | 100,00% | 0,45% |
| 2.1 SUB SECTORIZADO (SUB-S) | 242.289 | 24,23 | 55,70% | 0,25% |
| 2.2 SUB NO SECTORIZADO (SUB-NS) | 192.724 | 19,27 | 44,30% | 0,20% |
| 3. SUELO NO URBANIZABLE (SNU) | 94.836.404 | 9.483,64 | 100,00% | 98,17% |
| 3.1 SNU PRO.ESP. LEGISLACIÓN ESPECÍFICA (SNU-LE) | 2.075.529 | 207,55 | 2,18% | 2,15% |
| 3.2 SNU PRO.ESP.PLAN. URBANISTICA (SNU-PU) | 34.856.557 | 3.485,65 | 36,64% | 36,13% |
| a Actuaciones de Interés Público | 167.550 | 16,76 | 0,18% | 0,17% |
| b PRO.ESP.Plan.Urbanistica-Cuevas(SNU-PU-C) | 62.974 | 6,30 | 0,07% | 0,07% |
| 3.4 SNU NATURAL O RURAL(SNU-NR): | 54.488.253 | 5.448,83 | 57,45% | 56,40% |
| a De Protección Paisajística (SNU-NR-PP) | 133.109 | 13,31 | 0,14% | 0,14% |
| b De Regadío (SNU-NR-R) | 25.992.260 | 2.599,22 | 27,40% | 26,90% |
| c De Secano (SNU-NR-S) | 16.409.208 | 1.640,92 | 17,25% | 16,99% |
| d De Ramblas (SNU-NR-A) | 11.945.695 | 1.194,57 | 12,56% | 12,37% |
| e Reservas de Crecimiento de Dotaciones | 7.981 | 0,80 | 0,01% | 0,01% |
| 3.5 PANTANO | 3.416.065 | 341,61 | 3,73% | 3,59% |
| TOTAL | 96.600.000 | 9.660,00 | | 100,00% |

Al compararlas con un cuadro resumen de superficies globales del planeamiento anterior correspondiente a las NN.SS. siguiente:

| NN.SS. TIPO DE SUELO | SUPERFICIE | | % | |
|---------------------------------|-------------------|-----------------|-----------|----------------|
| | m2 | ha | Categoría | Municipal |
| 1. SUELO URBANO (SU) | 1.328.583 | 132,86 | 100,00% | 1,38% |
| 2. SUELO URBANIZABLE (SUB) | 435.013 | 43,50 | 100,00% | 0,45% |
| 3. SUELO NO URBANIZABLE (SNU) | 94.836.404 | 9483,64 | 100,00% | 98,17% |
| TOTAL | 96.600.000 | 9.660,00 | | 100,00% |

Del análisis de estos cuadros se puede obtener las siguientes conclusiones:

- a. La superficie total de Suelo Urbano ha aumentado y disminuido, quedando un saldo positivo (aumento absoluto) de sólo 20,33 ha. Dentro de la superficie de aumento es necesario destacar que 23,79 ha. corresponden al Polígono Industrial, ya transformado y urbanizado en ejecución de las NN.SS., que lo calificaban como Suelo Apto para Urbanizar.

Hay que indicar que en algunas zonas se ha reducido el ámbito delimitado por el Límite Urbano -que suman una superficie total de 8,36 ha.- por las siguientes razones:

- Reducción de la superficie del Polígono Ganadero a menos de la mitad, de 12,90 ha. a 6,20 ha., a petición de los propietarios a través del Ayuntamiento, ya que su clasificación era incompatible con las restricciones de explotación fijadas por los reglamentos sectoriales. Con ello, se ha reducido el polígono a aquella parte que realmente tiene las condiciones objetivas del suelo urbano consolidado, según la definición dada en el artículo 45 de la LOUA, por estar consolidado al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación, según la ordenación que este planeamiento general propone para él y estar, además, conectado a la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos, algunos de los cuales ya están disponibles en el polígono.
- Eliminación de antigua Unidad de Ejecución UE-10, de 1,45 ha., clasificada en las NN.SS. como uso global Industrial-Terciario, ubicada en frente del Cementerio, ya que este uso se contradice con los objetivos del presente plan para el área, que la definen como la puerta de acceso turístico a las zonas de playas del pantano. Lo cual fue posteriormente reafirmado por la petición de su propietario de que fuera recalificado como Suelo No Urbanizable. Siendo, por otra parte, imposible su transformación a uso residencial, ya que se encuentra dentro de la segunda zona de protección definida entorno al cementerio (según lo grafían los planos de ordenación escala 1:2.000) por el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, Decreto 95/2001, que impide este uso dentro de esta franja.
- Reducción de zona norte del núcleo de La Colonia, en 0,21 ha., corrigiendo así un error material, ya que estaban incluidas dentro del Límite Urbano parcelas no urbanas.

Por otra parte se han incorporado 4,96 nuevas hectáreas, las cuales corresponden, por orden de tamaño, a las siguientes acciones:

- Incorporación del barrio de Triana -2,15 ha.- aledaño al núcleo de Cuevas del Campo, ya consolidado.
 - Ajuste de los bordes para fijarlos a puntos fácilmente reconocibles como el viario existente o propuesto -1,70ha.-.
 - Incorporación de la ampliación existente del Cementerio Municipal -0,90 ha.-.
 - Conurbación con el barrio del Polvorín, también aledaño al núcleo de Cuevas del Campo y completamente urbanizado, evitando así dejarlo como núcleo aislado -0,21 ha.-.
- a. La superficie total de Suelo Urbanizable ha pasado de las 23,26 ha. de las NN.SS. a sólo 13,31 ha. en el presente PGOU. Por otra parte hay que considerar que de

esta nueva superficie sólo dos tercios corresponden a Suelo Urbanizable Sectorizado.

Las 4,19 ha. de Suelo Urbanizable No Sectorizado corresponden a una reserva para el posible futuro crecimiento urbano entendido a largo plazo.

b. Según estos datos se puede comprobar que:

- El crecimiento porcentual del Suelo Urbanizable (excluido SUB de uso industrial y el SUB No Sectorizado= 62.120 m²) respecto del Suelo Urbano (incluyendo Consolidado y No Consolidado) es de un 4,68 %, muy por debajo del 40 % fijado como máximo por los parámetros definidos por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).
- El crecimiento porcentual del Suelo Urbanizable (excluido SUB de uso industrial y el SUB No Sectorizado) respecto del Suelo Urbano Consolidado es de un 18,87 %, casi la mitad del 30 % fijado como máximo por los parámetros definidos por el POTA.

2. Vivienda y su crecimiento.

Las distintas determinaciones concretadas en el presente documento de aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbanística de Cuevas del Campo dan lugar, sin perjuicio de las variaciones que lógicamente sufrirán a lo largo del proceso de redacción y tramitación del mismo, al siguiente computo de número total de viviendas previstas en el desarrollo de las Unidades de Ejecución y Sectores Urbanizables:

CRECIMIENTO EN Nº DE VIVIENDAS

UNIDADES EJECUCIÓN DE USO RESIDENCIAL:

| UNIDAD EJECUCIÓN | TOTAL Nº VIVIENDAS | VIVIENDAS PROTECCIÓN OFICIAL |
|------------------|--------------------|------------------------------|
| UE-3 | 13 ud | 4 ud |
| UE-5 | 49 ud | 15 ud |
| UE-7 | 63 ud | 19 ud |
| UE-8 | 30 ud | 9 ud |
| UE-9 | 37 ud | 12 ud |
| UE-10 | 28 ud | 9 ud |
| UE-11 | 22 ud | 7 ud |

SECTORES URBANIZABLES DE USO RESIDENCIAL:

| SECT.URBANIZABLE | TOTAL Nº VIVIENDAS | VIVIENDAS PROTECCIÓN OFICIAL |
|------------------|--------------------|------------------------------|
| SUB - S1 | 92 ud | 28 ud |
| SUB - S3 | 23 ud | 7 ud |
| SUB - S4 | 29 ud | 9 ud |
| SUB - S5 | 26 ud | 8 ud |

| | | |
|----------------|---------------|---------------|
| TOTALES | 412 ud | 127 ud |
|----------------|---------------|---------------|

Del análisis de este cuadro se pueden obtener las siguientes conclusiones:

- Se prevé un incremento de población de 958 habitantes, considerando una ocupación de 2,4 habitantes por viviendas -según Orden del 29 de septiembre de 2008-. Lo cual, para una vigencia de 8 años del presente PGOU, significa un crecimiento estimado de un 44,96 % respecto de la población actual del municipio, que haciende a 2.131 habitantes. Cumpliendo así con el límite de 50 % fijado por el Decreto 220/2006, de 11 de diciembre, para municipios de entre 2.000 y 5.000 habitantes.
- Se puede comprobar que en cada Unidad de Ejecución o Sector Urbanizable con uso residencial se ha dejado una reserva del 30% de su edificabilidad residencial,

para destinarla a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, tal como indica la LOUA en su artículo 10.

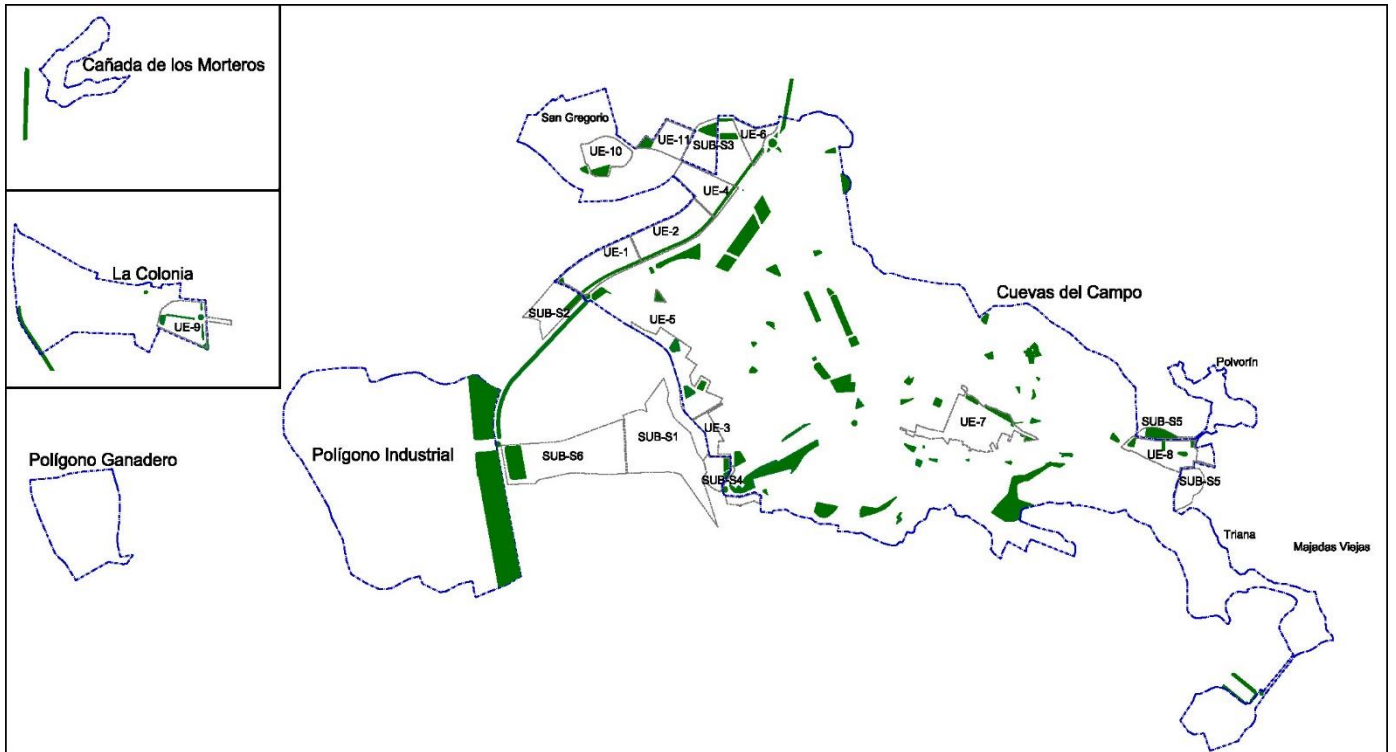
- c. Al existir, dentro del límite urbano actual, grandes zonas de Suelo Urbano No Consolidado (correspondientes al 24,77 % del S.U.) y tener que además formalizar un convenio urbanístico existente, clasificando suelo como Urbanizable de uso residencial, las determinaciones del presente Plan definen un crecimiento posible de un 35,22 % del número total de viviendas (1.127 unidades actualmente), que no entraña aumento de la superficie Urbana pero sí de población y de cantidad de viviendas.

3. Espacios Libres y Áreas Verdes.

Las distintas determinaciones, concretadas en el presente documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Cuevas del Campo, dan lugar, sin perjuicio de las variaciones que lógicamente sufrirán a lo largo del proceso de redacción y tramitación del mismo, al siguiente computo de superficies de parques, jardines y espacios libres públicos, que constituyen Sistemas Generales, en Suelo Urbano y Urbanizable:

| CATEGORÍA SUELO | PARQUES/JARDINES |
|---|------------------|
| 1 SUELO URBANO: | 74.275 m2 |
| <i>1a SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)</i> | <i>61.234 m2</i> |
| <i>1b SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC):</i> | <i>13.041 m2</i> |
| UE-1 | 1.743 m2 |
| UE-2 | 1.985 m2 |
| UE-3 | 417 m2 |
| UE-4 | 992 m2 |
| UE-5 | 1.411 m2 |
| UE-6 | 554 m2 |
| UE-7 | 2.082 m2 |
| UE-8 | 1.110 m2 |
| UE-9 | 1.185 m2 |
| UE-10 | 899 m2 |
| UE-11 | 665 m2 |
| 2 SUELO URBANIZABLE | 10.820 m2 |
| SUB-S1 | 3.696 m2 |
| SUB-S2 | 1.054 m2 |
| SUB-S3 | 793 m2 |
| SUB-S4 | 962 m2 |
| SUB-S5 | 860 m2 |
| SUB-S6 | 3.455 m2 |
| TOTAL | 85.095 m2 |

Esto significa que, para la previsión de 3.089 habitantes en el plazo de 8 años de vigencia del mismo, la superficie de Sistemas Generales de parques, jardines y espacios libres públicos por habitante será de 27,41 m2 por habitante, muy por sobre los estándares mínimos fijados por la LOUA en su artículo 10 -entre 5 y 10 m2 por habitante-



Plano de Sistemas generales de Áreas Verdes en Suelo Urbano y Urbanizable.

4. Cuadro - Resumen Parámetros Urbanísticos.

| DATOS GENERALES | | | |
|--------------------------------------|--|---|-------------------------------------|
| MUNICIPIO | | | CUEVAS DEL CAMPO |
| PLANEAMIENTO GENERAL | Vigente: | NORMAS SUBSIDIARIAS | (Figura y fecha A.D.) ENERO de 1996 |
| | En tramitación: | PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | (Figura y fecha A.I.) MAYO de 2009 |
| TÉRMINO MUNICIPAL | Superficie (Km2) ¹ | 96,6 Km2 | |
| | Núcleos (no inc. principal) ² | 2 NÚCLEOS URBANOS (excluido el principal y 2 polígonos: Industrial y Ganadero) | |
| | Municipios colindantes | 4 Pozo Alcón, Dehesas de Guadix, Freila, Zújar. | |
| POBLACIÓN ACTUAL ³ | | | 2.131 hab. |
| VIVIENDAS EXISTENTES | Total ⁴ | 100,00% | 1.127 ud. |
| | Viviendas Principales | 76,93% | 867 ud. |
| | Viviendas Secundarias | 13,31% | 150 ud. |
| | Viviendas Vacías | 5,77% | 65 ud. |
| | Parcial (núcleos secundarios) ⁵ | CAÑADA DE LOS MORTEROS LA COLONIA | 24 ud. 113 ud. |

| CRECIMIENTO URBANÍSTICO PGOU EN TRAMITACIÓN | | | | PARÁMETROS DE REFERENCIA (POTA y Decreto 220/06) | |
|---|---------------|----------------------|---------------|--|--|
| PROPUESTA ORDENACIÓN | INCREMENTOS % | | | | |
| Total S. Urbano (SUC+SUNC) (m2) ⁶ | 1.328.583 m2 | | 100% | | |
| Total S. Urbanizable (m2) ⁷ (excluido industrial) | 60.635 m2 | S.URBANIZABLE | 4,56% | 40% | |
| Población actual ¹² | 2.131 hab. | | 100% | | |
| Tamaño medio del hogar estimado ¹³ | 2,4 h/v | | | (entre 2.000 y 5.00 hab.) | |
| Capacidad de población resultante ¹⁴ | 989 hab. | POBLACIÓN | 46,41% | 50% | |
| Nº viviendas existentes ¹⁰ | 1.127 ud. | | 100% | | |
| Nº viviendas propuestas ¹¹ (SUB+SUNC) | 412 ud. | VIVIENDA | 36,55% | 25% | |
| Total S. Urbano consolidado (m2) ⁸ | 329.099 m2 | | 100% | | |
| Total S. Urbanizable (m2) ⁹ (excluido industrial) | 60.635 m2 | S.URBANIZABLE | 18,42% | 30% | |

FUENTES:

1, 2, 6, 7, 8, 9, 11: Plan General.

3,12: Padrón Municipal (último año actualizado).

4, 5, 10: Plan General o último Censo de Población y Vivienda.

13,14: Instituto Nacional de Estadística (INE) o Instituto de Estadística de Andalucía (SEA).

NUEVOS ASENTAMIENTOS NO CONTIGUOS A LOS NÚCLEOS.

(Síntesis donde se especifique para cada sector la clasificación y usos globales propuestos en los nuevos asentamientos y la situación urbanística actual de los citados terrenos):

NO EXISTEN ASENTAMIENTOS NO CONTIGUOS A LOS NÚCLEOS EXISTENTES.
TODOS LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SON ADYACENTES AL NÚCLEO PRINCIPAL.

PROPUESTAS DE DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS E INSTALACIONES CON INCIDENCIA O INTERÉS SUPRAMUNICIPAL O TERRITORIAL.

(Síntesis que recoja las principales propuestas del planeamiento que guarden relación con las competencias sectoriales de la Administración):

SÓLO SE PROPONEN 2 ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO, CORRESPONDIENTES A DOTACIONES DE CARÁCTER MUNICIPAL. LAS CUALES DEBERÁN SER DESARROLLADAS MEDIANTE LOS CORRESPONDIENTES PLANES ESPECIALES.

CAPÍTULO 5. MARCO PARTICIPATIVO.

1. Redacción del PGOU Avance de Planeamiento.

La redacción del PGOU dio comienzo con el establecimiento del programa de trabajo, para posteriormente proceder a la redacción del documento previo donde por una parte se detectan los problemas urbanísticos y por otra se consensuan, con la corporación municipal, tanto los criterios y objetivos del PGOU como una primera propuesta de ordenación global del territorio municipal. De forma paralela se continúa trabajando en la documentación referente a la Información, Análisis y Diagnóstico.

Todo ello concluye posteriormente en la redacción del documento de Avance de Planeamiento, una vez que los trabajos adquirieron el suficiente grado de desarrollo exigido por la LOUA para ser expuesto en público. La presentación de la planimetría se realizó sobre planos ya actualizados, obtenidos la actualización y conjunción de la distinta información digital y en papel existente, tanto para los núcleos urbanos

2. Exposición Pública del Avance de Planeamiento.

El Avance de Planeamiento fue sometido a exposición pública por período superior a un mes, tal y como prevé la LOUA y Reglamento de planeamiento.

Posteriormente se han llevado a cabo una serie de medidas para la coordinación entre la administración y el equipo redactor del PGOU (reuniones de trabajo), así como para el fomento de la participación ciudadana a través de la recepción, hasta el presente momento, de peticiones o alegaciones de los ciudadanos.

3. Resultado del Proceso de Participación Pública.

Hasta la fecha se han recibido un total de 82 peticiones, referidas tanto a los núcleos urbanos como al Suelo No Urbanizable.

Divididos por núcleos urbanos o de carácter territorial resulta la siguiente cuenta:

| | |
|---|-----------|
| - <u>Cuevas del Campo y sus alrededores</u> | <u>69</u> |
| - <u>La Colonia</u> | <u>2</u> |
| - <u>Cañada de los Morteros</u> | <u>0</u> |
| - <u>Polígono Agrícola</u> | <u>1</u> |
| - <u>Resto Término Municipal</u> | <u>8</u> |
| - <u>Generales</u> | <u>2</u> |

Tras el estudio individualizado de cada una de ellas, con la finalidad de incluir en el documento de PGOU todos aquellos aspectos que se entiendan por convenientes con las soluciones adoptadas, se concluye que:

- 14 corresponden a temas que no son de competencia del equipo redactor de presente PGOU y/o que se deben tramitar ante algún organismo de la Administración Pública.
- De las peticiones que sí corresponde tratar en el presente PGOU, se han incluido la mayor parte, de las cuales, sólo un pequeño porcentaje, ha implicado un cambio importante en el núcleo de Cuevas del Campo, incorporando paños importantes al Suelo Urbano, aunque ninguna ha implicado un cambio en la esencia en los objetivos y del modelo territorial y de desarrollo planteados por el Plan General de Ordenación Urbanística presente.
- De las peticiones desestimadas, la mayor parte corresponde a parcelas cuyos propietarios intentan convertir en Suelo Urbano, pero que no cumplen con las condiciones expresadas por la LOUA o con el modelo territorial propuesto por el presente plan.

4. Documento de PGOU para Aprobación Inicial.

Tras el análisis y constatación tanto de las peticiones recibidas, como de los informes municipales, convenios firmados, conclusiones del Análisis y Diagnóstico, así como del resto de acciones participativas llevadas a cabo se procede a la definitiva redacción del PGOU como avance de su aprobación inicial.

Convenios urbanísticos: se ha suscrito un convenio urbanístico entre los propietarios y el Ayuntamiento con motivo de la clasificación, en torno del núcleo de Cuevas del Campo, de un sector en Suelo Urbanizable Sectorizado. Los intereses fundamentales para el Ayuntamiento es la cesión de 45% de la propiedad que pasa formar parte del patrimonio público, así como la cesión obligada de los porcentajes de aprovechamiento lucrativo y de sistemas generales, y la construcción importante de nueva vivienda, de la cual se destinará un 30% a vivienda de protección oficial.

MODELO TERRITORIAL:

El modelo territorial propuesto en este nuevo documento no difiere, en lo básico, del previsto por el Avance de Planeamiento, limitándose a su definitiva concreción y la incorporación de las nuevas peticiones recibidas.

5. Exposición Pública del Documento Aprobado Inicialmente.

Una vez acordada la Aprobación Inicial del documento del PGOU, que incluye el documento avance del Estudio de Impacto Ambiental, por el Pleno Corporativo del Ayuntamiento de Cuevas del Campo, en base al artículo 32 LOUA y artículo 33 del Reglamento del Impacto Ambiental, se procederá a la publicación de dicho acuerdo en el B.O.P. y periódico provincial, previendo la exposición pública de ambos documentos por al menos un mes para conocimiento general y recibido de alegaciones.

Asimismo, se requerirán informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos; en este caso:

- Consejería de Obras Públicas y Transportes (Servicio de Ordenación del Territorio Urbanismo y Servicio de Carreteras).

- Consejería de Medio Ambiente.
- Consejería de Cultura.
- Diputación de Granada (Servicio de carreteras).
- Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Por último, se realizará comunicación a los Ayuntamientos colindantes, en este caso:

- Pozo Alcón, provincia de Jaén.
- Dehesas de Guadix.
- Zújar.
- Freila.

6. Suspensión de licencias.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.2 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbanística determinará la suspensión, por el plazo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas y sectores en las que las nuevas determinaciones previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

7. Presentación de alegaciones.

Para la presentación de alegaciones será obligatoria la localización exacta sobre planos del PGOU, de la situación del inmueble, área o zona sobre la que versa la alegación, además de establecer claramente el objeto de la misma: delimitación, clasificación, uso, alturas u otros.

CAPÍTULO 6. AVANCE DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

1. Introducción.

La situación económica de Cuevas del Campo es frágil y ha sido excesivamente dependiente de subsidios estatales o comunitarios. Para fomentar el desarrollo sostenible de la economía del municipio hay que poner en valor el territorio y potenciar aquellos segmentos de los sectores económicos en los que la población de Cuevas del Campo dispone de ventajas competitivas.

A partir de la puesta en servicio del Embalse del Negratín aparecen oportunidades de desarrollo turístico que habría que canalizar a través de instrumentos legales y de gestión urbanística que el Plan General debe poner en juego. El turismo de calidad puede convertirse en un factor de reequilibrio.

Atendiendo a la estructura de la propiedad del suelo, corresponde al Ayuntamiento poner en valor sus propiedades creando centros de atracción turística para impulsar, desde la iniciativa municipal, el crecimiento económico del municipio.

El desarrollo espacial del casco urbano tiene su origen en las casas cueva. El Plan debe potenciar nuevos desarrollos sin perder de vista el *genius locci*. Sólo así quedará garantizada la integración ambiental de los nuevos asentamientos.

La sensibilidad de la población autóctona hacia el mantenimiento de la integridad de los valores ambientales, demostrada en las oportunidades en que se ha manifestado abiertamente, debe sumar para conseguir crear los empleos necesarios que garanticen la autosuficiencia económica de la población actual y de las generaciones futuras.

2. Sobre los Criterios del Planeamiento.

Las Normas Subsidiarias vigentes y sus modificaciones puntuales se han mostrado insuficientes para controlar física y formalmente los espacios planificados. Con el Plan General se potenciarán los entornos de gran valor paisajístico que conforman la matriz territorial y se incidirá en los problemas de diseño urbano más significativos.

Se pretende redactar un documento normativo que permita resolver los problemas, necesidades y déficits detectados que se refieren a las actividades productivas, a los sistemas de comunicación, dotaciones y servicios, al patrimonio natural y cultural y a la vivienda.

El Plan debe ser capaz de conducir la fuerte demanda de desarrollo, crecimiento y del potencial turístico hacia los espacios adecuados y en la forma idónea, para evitar las tensiones que podrían desembocar en crecimientos indeseables.

El informe ambiental deberá identificar las afecciones potenciales sobre el medio ambiente derivadas de las acciones urbanísticas contenidas en el PGOU.

3. Sobre las perspectivas de desarrollo.

El PGOU considera esencial la creación de zonas dominadas por equipamientos comunitarios que se utilicen como reclamo dentro y fuera de temporada para conseguir la fidelización de ciertos usuarios, lo cual conlleva a medio plazo la recuperación controlada de algunas viviendas-cueva, tanto urbanas como rurales, como asentamientos residenciales y turísticos.

La construcción programada de los nuevos asentamientos es esencial para controlar las afecciones sobre el medio natural en que se ubiquen. La implementación de indicadores de sostenibilidad debe dar cuenta de las desviaciones sobre previsiones económicas y socioambientales a fin de reconducir a tiempo las políticas sobre usos del suelo e intensidades de edificación.

4. Sobre las perspectivas de crecimiento de la población.

La población residente estimada a los 10 años de vigencia del Plan supone un incremento que no llega al 5% anual, lo cual supone invertir la tendencia a una pérdida constante de población.

También se estima una población flotante que iguala a la residente. Este hecho convierte a Cuevas del Campo en un municipio turístico en potencia, con las ventajas e inconvenientes asociados.

5. Sobre los Objetivos y Propuestas del Plan General.

El Plan, como se verá en el Estudio de Impacto Ambiental, prácticamente no tiene impacto sobre el medio, a excepción de la definición de dos focos de interés turístico en Suelo No Urbanizable y básicamente el ensanche del núcleo de Cuevas del Campo hacia la zona de crecimiento natural, esto es en el segundo acceso al núcleo desde la carretera A-315, donde ya se ubica la Cooperativa Agrícola y el Polígono Industrial. Por lo demás, el Plan General conserva o incluso restringe la normativa actual respecto a las acciones susceptibles de impactar nocivamente sobre el medio.

De hecho, dadas las características del municipio, el presente Plan General prohíbe el uso residencial en todas las categorías de Suelo No Urbanizable, restringe la construcción de naves y granjas sólo a determinadas zonas que son las más idóneas, prohibiéndolas en zonas más sensibles de ser impactadas, como es la Zona de ramblas.

Por otra parte, es necesario hacer notar que las Actuaciones de Interés Público delimitadas por el presente Plan General como Planes Especiales : PE-4 Paseo de la Cornisa y PE-5 Pantano de Negratín, en la zona de la Ribera del Embalse del Negratín, pretenden ser focos de interés turístico, posibilitando el crecimiento y desarrollo al que aspira la población y más bien vienen a consolidar los usos dotacionales ya existentes en ambos lugares y ninguna de las dos ha de necesitar de nueva vialidad.

En el caso de la actuación denominada "Zona Cívico-Recreativa y Alojamiento", ubicada en el paraje de "El Campillo", en la zona de cornisa, junto a la zona de Ribera del Embalse (PE-4), ya existe una vía de acceso, agua y electricidad. Por otra parte, está previsto que la edificación sea de tipología subterránea a semejanza de las construcciones características del lugar.

En el caso de la denominada “Área de Playa y Hotel” (PE-5) se accede por la antigua carretera a Zújar, la cual además se utilizará para llevar la red de servicios de manera subterránea.

El Plan General ha restringido fuertemente las posibles construcciones delimitadas por los mencionados Planes Especiales, limitando su ocupación de manera de posibilitar la creación de amplias zonas verdes.

Creemos que el principal problema de degradación del medio en este municipio no viene del planeamiento, si no de diversas malas praxis que ya se dan en la actualidad, por las razones indicadas a continuación:

- Vulneración de la normativa por la inobservancia o ignorancia de la ley, ejemplificada a continuación:
 - Uso de almacenes al aire libre solares urbanos, lo cual no está permitido y significa, por su abundancia y falta de control, un grave deterioro del conjunto urbano.
 - Edificios en obra abandonados o inacabados, que constituyen focos de degradación e inseguridad.
 - Construcción en zonas no permitidas, o que no guardan las distancias de restricción del Cementerio, por ejemplo.
 - Falta de una normativa específica para las viviendas cuevas -que constituye una tipología característica del lugar- ya que la actual normativa ha permitido la propagación de cuerpos anejos adicionados a las fachadas originales de las cuevas, desfigurando totalmente el modelo tradicional. Para lo cual el Plan General, además de incorporar el Catálogo de Patrimonio y disponer de un Catálogo específico de cuevas redactado por la Diputación de Granada que ha permitido su análisis individualizado fija la necesidad de desarrollar un Plan Especial que permita definir la normativa pormenorizada que diferencia zonas y determine los grados de protección.
- Creación de vías vehiculares sobre cuevas existentes, con materiales inapropiados, que impiden la “respiración” natural de este tipo de hábitat y que, actualmente, constituye el principal problema urbano, ya que muchas de estas calles, por no encontrarse asentadas sobre terreno firme, se están derrumbando sobre estas viviendas.
- Existencia de tendido eléctrico de alta tensión pasando por el medio de calles muy angostas y con un tránsito importante, constituyendo un peligro para sus usuarios y vecinos.
- Interrupción de algunos torrentes de circulación natural del agua en caso de lluvias, que vienen del campo abierto y son cortados por los cascados urbanos, que constituyen verdaderos diques, imposibilitando el paso directo de estos torrentes sin afectar a las zonas urbanas aledañas susceptibles de inundación.
- Normativa existente que no diferencia zonas urbanas completamente diversas, como el caso de las áreas bajas de las altas, permitiendo en la actualidad el mismo tipo de edificación en ambas, apareciendo edificios en las lomas que, dada la altura

del terreno, sobresalen en demasía sobre el resto del pueblo, rompiendo el carácter del conjunto.

- Existencia de grandes vacíos en el interior de los núcleos urbanos, especialmente en el de Cuevas del Campo, que se encuentran a falta de consolidar debido a la falta de demanda o de incentivo para su urbanización.
- Falta de una política de zonas verdes y espacios públicos, que permita integrar los diferentes espacios, unificar el mobiliario, categorizar la vegetación, etc.
- Falta de una política de recuperación de los asentamientos de cuevas existentes de manera dispersa en el término municipal.

Como se verá en la normativa respectiva, el Plan General intenta dar solución a todo este tipo de problemas:

- Definiendo un cuerpo normativo más integro, completo y restrictivo, haciendo por otra parte una compilación de toda la normativa que antes se encontraba dispersa, quedando sólo esperar y velar por su correcto y total cumplimiento.
- Diferenciando las categorías de Suelo No Urbanizable de acuerdo con las Unidades Ambientales definidas por el Estudio de Impacto, definiendo zonas de especial protección y una normativa acorde a las posibilidades ambientales de cada unidad.
- Poniendo en valor los recursos que tiene el municipio, de manera de dar un impulso al crecimiento y desarrollo social y económico de una manera compatible con el medio ambiente, revistiendo así la tendencia al decrecimiento de la población y de su riqueza.

La compatibilización del desarrollo urbanístico con los valores paisajísticos es el reto más relevante del Plan.

Un objetivo general que enfatiza la asunción de los criterios del desarrollo sostenible pretende incorporar a los planes derivados criterios de mantenimiento y gestión desde una perspectiva dinámica y evolutiva, para dirigir y armonizar los cambios provocados por los procesos económicos, ambientales y sociales.

En definitiva, se persigue la concreción de un modelo equilibrado de crecimiento de Cuevas del Campo que compatibilice el desarrollo de las actividades de los diversos sectores productivos, en especial el turismo, con un desarrollo espacial plenamente integrado en un entorno natural humanizado.

Francisco Alonso Caballero

Cuevas del Campo, diciembre de 2018.