

# PGOUOT

# A2

ayuntamiento  
de **otívar**

**memoria**  
descriptiva  
y  
justificativa  
de  
la  
propuesta

**avance**  
diciembre  
2006

# PGOUOT

plangeneraldeordenaciónurbanísticadeotívar

---

AYUNTAMIENTO DE OTÍVAR

**D. JOSÉ CAMBIL RODRÍGUEZ**, ALCALDE

**D. ANTONIO JESÚS PRETEL ANEAS**, CONCEJAL DE URBANISMO

Este trabajo  
ha sido realizado  
bajo la responsabilidad  
del siguiente equipo redactor:

**Dirección**

Luis Rico Castro, Arquitecto

**Equipo redactor**

Daniel Chávez Romero, Licenciado en Ciencias Ambientales  
Elena Ruiz Serrano, Arquitecto  
Jesús Torres García, Arquitecto  
Antonio Gutiérrez Alonso, Asesor Jurídico en Urbanismo  
Estanislao Arana García, Licenciado en Derecho  
Daniel Portero de la Torre, Ingeniero de Caminos, Puertos y Canales

**Equipo de desarrollo**

Clara Mora Gimeno, Estudiante de Arquitectura  
Sara Pavón Castellero, Estudiante de Arquitectura  
Alba Arellano Arnedo, Estudiante de Arquitectura  
Luis Nuno da Cunha Pereira de Carvalho Assis, Estudiante de Arquitectura  
Rolando Rodríguez Castellano, Estudiante de Arquitectura  
José Vicente Molina Torres, Delineante  
Alfonso Muela Bosch, Trabajo de Campo

**Consultorías y colaboraciones externas**

José Antonio López Jiménez, Licenciado en Derecho  
Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo, S.L.

## INDICE GENERAL

### A

**A1.**MEMORIA GENERAL  
MEMORIA DE INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

**A2.**MEMORIA GENERAL  
MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA  
**anexo → avance del estudio de impacto ambiental**

### B

**B1.PI.**PLANOS DE INFORMACIÓN

**B2.PO.**PLANOS DE ORDENACIÓN

## INDICE

### 05 01 INTRODUCCIÓN

- 05 01.1. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD PARA LA FORMULACIÓN DEL PGOU. RAZONES PARA SU REDACCIÓN
- 08 01.2. CUESTIONES DE CARÁCTER METODOLÓGICO

### 14 02 MARCO CONCEPTUAL. CONDICIONANTES DE CARÁCTER TERRITORIAL

- 14 02.1. MARCO CONCEPTUAL
- 27 02.2. CONDICIONANTES DE CARÁCTER TERRITORIAL

### 40 03 ESTRATEGIAS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN URBANO-TERRITORIAL DE OTÍVAR

- 40 03.1. INTRODUCCIÓN
- 40 03.2. EL DESARROLLO ECONÓMICO Y LA DIVERSIFICACIÓN DE LA BASE PRODUCTIVA
- 43 03.3. LA MEJORA Y NUEVO POSICIONAMIENTO DEL NÚCLEO URBANO

### 44 04 OBJETIVOS SECTORIALES DEL PLAN GENERAL

- 44 04.1. EL DESARROLLO SOSTENIBLE. PUNTO DE PARTIDA
- 46 04.2. EL PAISAJE COMO ELEMENTO DE PROYECTO
- 47 04.3. EL SUELO, UN RECURSO ESCASO
- 48 04.4. LA NECESIDAD DE LA DIVERSIFICACIÓN DE LA VIVIENDA
- 50 04.5. DESARROLLO DE UN PLAN INTEGRAL DE DOTACIONES PÚBLICAS
- 52 04.6. LA HERENCIA PATRIMONIAL. LA MEMORIA ELEMENTO DE PLANIFICACIÓN
- 53 04.7. LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS. LA DIVERSIDAD COMO FACTOR DE COMPETENCIA
- 55 04.8. LA MOVILIDAD. INTEGRACIÓN DE DIVERSAS ESCALAS
- 57 04.9. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

### 58 05 EL ESCENARIO TERRITORIAL

- 58 05.1. UNA NUEVA LECTURA DEL TERRITORIO
- 59 05.2. EL TERRITORIO, SU CALIDAD AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA. RECURSOS PARA LA ORDENACIÓN
- 80 05.3. EL PAISAJE COMO FACTOR LIMITANTE

### 84 06 LOS ELEMENTOS DEFINIDORES DEL MODELO URBANO-TERRITORIAL

- 84 06.1. EL SISTEMA AMBIENTAL. EL ESPACIO COMO INSTRUMENTO DE ARTICULACIÓN
- 90 06.2. LOS SISTEMAS DE ARTICULACIÓN DE LA CIUDAD

### 105 07 LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- 105 07.1. EL SUELO NO URBANIZABLE
- 142 07.2. EL SUELO URBANIZABLE
- 143 07.3. EL SUELO URBANO

### 147 08 LA PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL

- 147 08.1. CONDICIONES GENERALES DE LA PROTECCIÓN AMBIENTAL
- 148 08.2. LA ESPECIAL CONSIDERACIÓN DE LA PROTECCIÓN DE CAUCES PÚBLICOS Y DE LOS TERRENOS
- 148 08.3. LA PROTECCIÓN DE LOS ACUÍFEROS
- 149 08.4. LA PROTECCIÓN DE LA VEGA
- 149 08.5. LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE
- 150 08.6. LA PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS
- 150 08.7. CRITERIOS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

### 152 09 LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL PATRIMONIO EN EL PLAN GENERAL

- 153 09.1. EL CATÁLOGO DEL PLAN GENERAL DE OTÍVAR
- 153 09.2. ESTRUCTURA GENERAL DEL CATÁLOGO DEL PLAN DE OTÍVAR
- 154 09.3. CRITERIOS DE CATALOGACIÓN Y DETERMINACIONES
- 158 09.4. EL CASCO HISTÓRICO DE OTÍVAR. POPUESTA DE ORDENACIÓN

### 165 10 ESBOZO DEL MODELO URBANO PROPUESTO

- 165 10.1. TRAZOS PRINCIPALES
- 165 10.2. PRINCIPALES CRECIMIENTOS PROPUESTOS
- 166 10.3. EL DESARROLLO DE UN PARQUE DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS COMO ESTRATEGIA DE DIVERSIFICACIÓN ECONÓMICA
- 167 10.4. LA RIQUEZA DEL MEDIO NATURAL, EL ECO-TURISMO COMO ACTUACIÓN ESTRATÉGICA

### 173 11 LA GESTIÓN, INSTRUMENTACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

- 173 11.1. INTRODUCCIÓN
- 173 11.2. INSTRUMENTOS Y TÉCNICAS PARA LA DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN
- 175 11.3. LA NORMATIVA URBANÍSTICA. CRITERIOS GENERALES
- 176 11.4. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

### 182 ANEXO

- 182 01. JUSTIFICACIÓN, OPORTUNIDAD Y OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EsiA).
- 184 02. DESCRIPCIÓN BÁSICA DE LA PROPUESTA E IDENTIFICACIÓN DE AFECCIONES POTENCIALES AL MEDIO DERIVADAS DE LA PROPUESTA
- 188 03. MÉTODOS Y CONTENIDOS DEL EsiA
- 195 04. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS AMBIENTALES Y CRITERIOS GENERALES RELATIVOS A LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL PATRIMONIO AMBIENTAL

# 01 INTRODUCCIÓN.

## 01.1. Necesidad y oportunidad para la formulación del PGOU. Razones para su redacción

En febrero de 2006 se inician los trabajos para la redacción del Plan General de Otívar, es decir, se daba inicio a la redacción de un nuevo PGOU. Con la propuesta aprobada se intenta impulsar un procedimiento de adecuación de la normativa urbanística municipal a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y dar respuesta a un encuadre territorial que ha sido profundamente transformado con los procesos de construcción de nuevas infraestructuras que actualmente se están llevando a cabo, de marcada incidencia territorial.

01 • **La legislación en materia de suelo** aplicable cuando se aprobaron las NN.SS. se regía por la Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones. Posteriormente en el ámbito de la comunidad autónoma de Andalucía se ha aprobado la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, de 17 de diciembre. Y hay que considerar que dicha Ley, en el punto 2 de su Disposición Transitoria Segunda, Planes e instrumentos existentes, apremia de forma indirecta a la revisión del planeamiento municipal, pues nos dice "...los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural", y que "Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial".

02 • En este tiempo, **las infraestructuras han sufrido una importante transformación que afectarán a Otívar por ser un municipio de influencia litoral, como satélite del área de influencia de Almuñecar y de toda la comarca de la Costa Tropical.** En la actualidad se están culminando cinco infraestructuras de rango supramunicipal, que son: la construcción de la autovía A-44, que sustituirá, para el tráfico de largo recorrido, a la carretera nacional N-323; la conversión en autovía de la nacional N-340; el desdoblamiento de la N-323 desde la gasolinera de Panata hasta su cruce con la N-340; la ampliación del puerto de Motril y de su zona de actuaciones logísticas, con la generación de nuevos recursos y la consiguiente demanda de empleo y vivienda; y la puesta

en carga de la presa de Rules, que generará una mayor disponibilidad de agua y una mayor capacidad para los usos del territorio que de ella precisen. Y este gran cambio va a provocar inequívocamente una relectura territorial que, sin duda, aconseja que el municipio modifique, adaptándose a la LOUA, su Planeamiento General.

03 • **Existen importantes carencias** en cuanto a las previsiones de reserva de suelo y a los mecanismos de gestión se refiere, para favorecer la implantación de infraestructuras y equipamientos relacionados con desarrollos turísticos de calidad. También en cuanto a elementos que potencien los valores patrimoniales del municipio.

**En definitiva, se requieren nodos de actividad que complementen la actual oferta turística de sol+playa de los municipios litorales, generadora tan sólo de un turismo estacional de temporada.**

Por tanto, siguiendo lo que desde el Equipo redactor se considera "el sentir de la sociedad de Otívar" con respecto a los objetivos a alcanzar por el conjunto de los sectores productivos del municipio, en aras a la consecución de un modelo tanto territorial como urbanístico señalado por la actual Normativa Urbanística, y que ahora se quiere relanzar, se justifica la propuesta de inicio de los trabajos de redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de Otívar.

Pero esta propuesta no se realiza sin más, a la ligera. No. Esta propuesta se hace una vez que se han estudiado y constatado los aspectos más relevantes a tener en cuenta en la Revisión de las Normas Urbanísticas y la Elaboración de un Planeamiento General para Otívar a tenor de lo dispuesto en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de 17 de diciembre, y cuyo desarrollo se ha procedido según el esquema:

**01 • Acotar los Límites de la Revisión de las Normas y Elaboración del Planeamiento General.**

**02 • Valorar la Oportunidad de esta Elaboración**

**03 • Definir el Procedimiento de Desarrollo.**

**04 • Establecer, en su caso, la Metodología a seguir en la misma.**

**05 • Establecer estrategias para el fomento de la Participación Pública.**

Desde el punto de vista técnico, cuando se formula el planeamiento general, se proponen actuaciones para alcanzar un escenario deseado.

Puede ocurrir que, llegados los plazos inicialmente previstos para alcanzar este escenario, resulte que una serie de propuestas y objetivos no se hayan materializado. En este caso, es evidente que la solución no consiste en ampliar el plazo de vigencia previsto, sino que es imprescindible revisar las bases de planeamiento. Pero de igual manera puede ocurrir que, sin haber transcurrido los plazos inicialmente previstos, sea necesario revisar los cri-

terios y objetivos del planeamiento al objeto de posibilitar su adaptación a los nuevos requerimientos derivados de una realidad distinta

**Un nuevo planeamiento es a veces necesario también para corregir los desequilibrios no resueltos o inducidos por aquellos criterios que se muestren como inadecuados o desfasados con respecto a una realidad cambiante.**

A veces, también ocurre que el planeamiento general que se revisa no se encuentra, cuantitativamente hablando, plenamente agotado, pero no es sólo una cuestión meramente cuantitativa la que puede demandar una revisión. La necesidad puede también surgir de adaptar y actualizar los aspectos cualitativos de unas normas que se plasman tanto en su estructura general como en los objetivos y principios que la definen, y que pueden justificar por sí solos la necesidad de acometer un proceso de revisión.

## 01.1.1. Necesidad de las Normas Subsidiarias vigentes

### 01.1.1.1. Procedimiento de adaptación del planeamiento a la LOUA

#### Límites

Las Normas Subsidiarias de Otívar fueron aprobadas Definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en 2003.

Han transcurrido 3 años desde la Aprobación Definitiva de estas Normas y no hay que olvidar que en este tiempo el Marco Legal ha sido profundamente modificado. La legislación en materia de suelo aplicable cuando se aprobaron las normas subsidiarias se regía por la Ley 6/1998 del Suelo de ámbito estatal. Hoy, la entrada en vigor de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, (en adelante LOUA), de 17 de diciembre, ha supuesto un cambio importante para la consecución de uno de los conceptos básicos de la tradición urbanística española: que el uso del suelo esté supeditado al bien público.

La nueva Ley, en el punto 1 de su Disposición Transitoria Segunda, opta por el mantenimiento de la vigencia y la ejecutividad de los instrumentos de planeamiento existentes a la entrada en vigor del nuevo texto legal. Es decir, que la LOUA no impone un deber directo de adaptación de los contenidos de aquéllos a la nueva regulación establecida en su Título I. Es más, ni tan siquiera establece una obligatoriedad de la adaptación reducida al planeamiento general: tampoco precisan adaptarse los Planes Generales vigentes a las previsiones de la LOUA.

Ahora bien, parece que **esto no significa que la LOUA rechace la adaptación,**

sino al contrario, pues habilita medios para llegar a dicho objetivo:

01 • En primer lugar, la Disposición Transitoria Segunda, en su punto 1 configura la adaptación de todos los planes como potestativa, siendo una facultad de los Municipios su utilización para adaptar cualquiera de los planes y restantes instrumentos vigentes. Así, el párrafo primero del punto 2 de esta Disp. Tran. Segunda dispone: "No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales".

02 • Y en segundo, posibilita además una adaptación simplificada, pues de ejercitarse esa potestad por los Ayuntamientos, la adaptación de cualquiera de los instrumentos de ordenación puede ser total o parcial: "Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural".

Enumeradas estas dos primeras opciones para la adaptación del PGOU surgen importantes Consideraciones en torno a la disposición transitoria comentada. La posibilidad de elaborar adaptaciones parciales se refiere a todos los planes e instrumentos de ordenación vigentes. Identificando la adaptación como aquella que se refiere al menos al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural.

Pero tal y como se desprende del contenido de la propia Ley, la adaptación parcial de un Plan General vigente, tendrá como objeto la identificación y adecuación de las determinaciones de la ordenación estructural señaladas en el art. 1o de la LOUA (la delimitación de la clasificación del suelo ajustada a las nuevas categorías definidas en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la nueva Ley; las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de acuerdo con las necesidades previsibles detectadas; los sistemas generales dotacionales, con los estándares mínimos establecidos en el citado art. 1o, etc.).

Desde un punto de vista teórico, la adaptación parcial consistiría, como se ha manifestado, en una simple labor de identificación de las determinaciones de los Planes vigentes que de conformidad con el artículo 1o de esta Ley deban tener el carácter de estructurales y por contraste, las pormenorizadas, pero sin implicar cambios en la ordenación sustantiva establecida en el Plan.

Pero surge la duda de si realmente es posible realizar esta labor técnica sin alteración alguna de los contenidos sustantivos de las normas subsidiarias. La instrucción 1/2003 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo nada aclara, manifestando únicamente la voluntad de la Consejería de aportar unos criterios al respecto.

**Como puede comprobarse, por el alcance de estas determinaciones estructurales establecidas en el art. 1o.1 de la LOUA, la adaptación de los Planes Generales a la nueva Ley aún en el supuesto de adaptación parcial, difícilmente podrá realizarse de forma neutra con una simple transposición técnica de las determinaciones actuales a las nuevas denominaciones de la LOUA.**

Ello se debe a que en gran medida las determinaciones del art. 10 llevan implícitamente anudadas a ellas unos nuevos objetivos de planeamiento (reflejados en el art. 9) y de calidad urbana (expresados en el art. 17) así como de nuevos contenidos urbanísticos concretos (art. 10.1.b). En definitiva, que una verdadera adaptación de un Plan vigente al espíritu de la Ley 7/2002, exigirá, por regla general, una alteración de sus contenidos materiales.

Así, por ejemplo, la incorporación de la vinculación del 30%, como mínimo del aprovechamiento urbanístico del ámbito con destino a viviendas de protección oficial en municipios de relevancia territorial, puede suponer en algunos supuestos una alteración de la calificación urbanística de los suelos, y en todo caso, esta determinación debe tener reflejo en el cálculo del aprovechamiento medio. De igual modo, se presenta la duda si en la determinación por Adaptación de las edificabilidades globales del Suelo Urbano No Consolidado y el Urbanizable Ordenado y Sectorizado (determinación estructural, según el art. 10.1.d), son de aplicación o no las limitaciones establecidas en el art. 17.1; de entenderse aplicables, en algunos casos la Adaptación tendrá que reducir algunas asignaciones de edificabilidades en desarrollos urbanísticos previstos en el Plan vigente que excedan hoy de esos límites.

**Por ello, el proceso de adaptación a la LOUA del planeamiento urbanístico general, aún en la clase de adaptación parcial, incorporará normalmente una innovación de los contenidos materiales del Plan.** Esta circunstancia no ha sido valorada por el propio legislador que, como se puede ver, establece un procedimiento en el que la aprobación definitiva de la Adaptación es de competencia municipal. La Disposición Transitoria Segunda, en su punto 2 no especifica qué procedimiento debe seguirse en el supuesto que la Adaptación lleve aparejada la innovación del Plan. Habrá que entender que en este caso, el procedimiento aplicable será el establecido en la Ley para la clase de innovación en que consista, subsumiéndose la adaptación a dicho procedimiento.

Así que, tal y como se ha señalado, la competencia tanto para la formulación, como para la aprobación de la adaptación, corresponde en exclusiva al Municipio pues no se arbitra de forma expresa ningún informe previo de la Consejería, y no podría entenderse aplicable lo previsto en el art. 36.3 de la Ley, y ello porque esa posibilidad lo es para imponer una innovación y no una adaptación. Además, la habilitación de la Ley a la Consejería prevista en el artículo 36.3, únicamente se justifica cuando concurra el supuesto del art. 35.3.c, esto es, para la adaptación de sus determinaciones a las de la planificación territorial.

### 01.1.1.2. Necesidad de adaptación del planeamiento general a la LOUA

#### ¿Puede conjugarse ésta con una revisión en base al art. 37 de la LOUA?

La Ley no imposibilita la modificación de los planes o normas vigentes ni exige, al menos en la etapa inicial, los primeros cuatro años tras su entrada en

vigor, la adaptación parcial o general al nuevo régimen del plan objeto de la alteración pretendida. Pero a medio plazo, en concreto a partir del **20 de enero de 2007**, la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA en su punto 2 imposibilita, y este es el tercer medio de habilitación, la aprobación de Modificaciones Puntuales de los instrumentos de planeamiento general de contenido más sensible, si la adaptación –parcial o total– no ha tenido lugar. En efecto, la Disposición Transitoria Segunda, en su punto 2 reduce, si no ha habido previa adaptación, la capacidad de aprobar Modificaciones de los instrumentos de planeamiento general a partir de los cuatro años de entrada en vigor de la Ley. En concreto, en el párrafo segundo del punto 2 de dicha Disp. Tran. Segunda se dispone: **“Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial”.**

Con esta determinación la LOUA pretende fomentar la adaptación voluntaria a corto plazo y configurarse como una norma que de forma indirecta pueda provocar la adaptación forzada del planeamiento general a la nueva Ley en un plazo máximo de cuatro años

Caso de que no acontezca en este plazo máximo la adaptación del planeamiento urbanístico general, éste quedaría prácticamente congelado, imposibilitándose la aprobación de modificaciones puntuales que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos.

Así que la solución por la que se ha decantado la LOUA en este apartado, pese a no establecer la obligatoriedad directa de la adaptación del planeamiento general, sí puede ser incluso más eficaz que la fórmula de imposición de plazos para la adaptación sin una sanción real en caso de incumplimiento, tal como pasó con las Disposiciones Transitorias de la Ley del Suelo de 1975 o de la Reforma Urbanística de 1990. Y porque, como se ha indicado, la Ley 7/2002 penaliza la no adaptación con una restricción importante en las posibilidades de innovar el planeamiento urbanístico general vigente a partir de que transcurran los cuatro años desde su entrada en vigor. Y una vez que se produzca la adaptación del Planeamiento General vigente a la LOUA, toda la actividad urbanística que se desarrolle en el Municipio deberá realizarse conforme a los Títulos IV y V de la misma.

Pero vista ya la necesidad de la Adaptación del Planeamiento General a la LOUA y medio insinuada la trascendencia sobre las determinaciones de dicha adaptación, hay que señalar que el art. 37 de la LOUA entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento:

- 01 • La alteración integral de la ordenación establecida por los mismos.
- 02 • La alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística o Normas Subsidiarias.

Señala que ésta puede ser:

01 • Parcial, cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

02 • Total.

Y apunta que los instrumentos de planeamiento se revisarán en los plazos que ellos mismos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que se prevean a tal efecto.

El propio artículo 3 establece que deberá procederse a la revisión cuando “de conformidad con el artículo 126.4 de la Ley del Suelo, se adopten nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por **la elección de un modelo territorial distinto** o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad, y en particular cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos:

01 • A los 8 años contados desde la fecha de aprobación definitiva de estas Normas.

02 • Por alteración o variación sustancial de las formas o de los ritmos de desarrollo de la edificación en el término municipal.

03 • Por mayores exigencias de equipamiento comunitario del desarrollo económico y social.

04 • Por concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a los factores básicos del planeamiento que aconsejen la elección de un modelo territorial distinto.

05 • Por afección de su territorio por un planeamiento de rango superior contradictorio con el contenido de la Normas.

En el momento actual, tal y como se expondrá en el siguiente punto, en el apartado dedicado a Valorar la Conveniencia de una Adaptación o de una Revisión, se aprecia que concurren: nuevas circunstancias no contempladas en las Normas que afectan al modelo o estructura territorial previstos; una relectura territorial acaecida por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter económico y demográfico caracterizada por la inminente culminación de cuatro infraestructuras de rango extramunicipal, que son: la culminación de la autovía A-44 que se unirá con la del Mediterráneo al sur del término municipal de Vélez Benaudalla mediante un nudo en “Y” invertida, la conversión en autovía de la carretera N-340, la ampliación del puerto de Motril y la puesta en carga de la presa de Rules. Finalmente, en el plano legislativo, hay que nombrar la aparición de una nueva afección legal, la entrada en vigor de la LOUA junto a las exigencias de sus Disposiciones Transitorias.

**Por tanto, bajo la óptica de lo hasta ahora expuesto, hay que concluir que ante las restricciones del punto 2 de la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA, resulta necesario tener adaptado a la misma las Normas Subsidiarias de Otívar, con anterioridad al 2o de enero de 2007, so pena de dejarlas congeladas. Pero además, parece que, ante la conjunción de factores, los límites de la Adaptación del Planeamiento General de la LOUA no se agotan en sí mismos sino que, fruto de la necesidad de Adaptación, y en base a los factores coyunturales enumerados, es posible conjugar ésta con una Revisión del Planeamiento en base al art. 37 de la LOUA.**

### **01.1.1.3. Vista de la necesidad de la adaptación del planeamiento general a la LOUA, en el momento actual, ¿es oportuna esta revisión?**

Desde la aprobación de las Normas Subsidiarias han transcurrido 3 años, a lo largo de los cuales han sucedido cambios importantes, tanto en lo referente a la legislación de aplicación, pues el Marco Legal ha sido profundamente modificado; como en la concepción del modelo territorial fruto de los cambios estructurales que a nuestro alrededor se están llevando a cabo, en algunos casos, incluso culminado.

**Estos hechos justifican, sin duda, que en este momento estemos ante una clara necesidad de Revisión de las Normas Subsidiarias a través de la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de acuerdo a la LOUA.**

## **01.2. Cuestiones de carácter metodológico**

**La formulación de un Plan General entendido como instrumentación de un proyecto debe implicar la consideración de múltiples facetas espaciales, socio-económicas y políticas. El hecho urbano es un fenómeno complejo, diverso, conflictivo, heterogéneo; híbrido de racionalidad e irracionalidad, cuya aprehensión puede realizarse desde múltiples miradas, desde diversas lecturas condimentadas por un escenario de decisión mutante y globalizada.**

Ello conduce a que **el gobierno de una ciudad depende**, en muchas ocasiones, **de factores económicos fundamentalmente que escapan a su control**, provocando la activación/desactivación de acciones y propuestas de territorialización de deseos urbanos, bien de carácter estratégico, bien de corte económico-productivo, bien orientados al reequilibrio y la cohesión, o bien vinculados a una dimensión retórica y escénica del espacio público que trate de introducir una nueva semiología para aportar legibilidad y coherencia al hecho urbano.

## 01.2.1. Cuestiones de carácter ideológico. Los nuevos principios del planeamiento urbano-territorial

Se tiene ya por inexcusable en los debates urbanísticos de última generación la necesidad de **construir un planeamiento con capacidad de acomodarse a las nuevas demandas urbanas, entendido más como proceso que como resultado**. Por tanto, algunos principios que van a ser tenidos en cuenta en el diseño del Nuevo Plan General son:

### 01.2.1.1. La confirmación del urbanismo como instrumento de la calidad del espacio colectivo

**En los momentos actuales**, en los que existe un cierto ambiente contrario a la planificación física, debido tanto al fracaso de determinados planes como al auge de una cierta idea, que, en nombre de la eficacia, reclama la desregulación de los procesos de planificación territorial, **es necesario volver a apostar por un nuevo planteamiento radicalmente distinto**.

**Es necesario un más eficaz mecanismo de decisiones, desde la planificación, y sigue sin ser válida la presentación del mercado como el mecanismo adecuado para regular las decisiones territoriales.**

Existe suficiente experiencia sobre los desequilibrios y disfunciones que se crean por la falta de previsión de la adecuada localización de las actividades de menor capacidad económica. Esta reflexión, de apoyo a la planificación física como soporte de la actividad pública y privada en el desarrollo del territorio, debe enmarcarse en el esfuerzo por interpretar los procesos de cambio de todo tipo que se están sucediendo en el entorno más inmediato.

**Los núcleos urbanos y sus entornos como parte de un territorio, no pueden concebirse hoy como espacios aislados y yuxtapuestos, sino que las relaciones entre ellos son cada vez más intensas, lo que acentúa la integración y por tanto, la pérdida de soberanía efectiva del uno con respecto del otro.**

El caso de Otívar, es particularmente importante; su pertenencia a la comarca del litoral granadino, el conocimiento de su identidad respecto a los términos de su entorno como bisagra entre costa e interior, y **el papel de Otívar como puerta hacia el mundo interior desde la costa**, aparecen en el horizonte como cuestiones de inexcusable reflexión. Estos núcleos tienen, y tendrán cada vez más, intensas relaciones entre sí, pero también las tendrán con su entorno, de manera que hay que concebir el sistema urbano como un sistema abierto hacia fuera y hacia dentro.

**Es inevitable, imprescindible y necesario identificar los núcleos urbanos como sistemas abiertos puestos en relación con otros externos, integrados y relacionados con ellos, desde puntos de vista ambientales, económicos y funcionales. Es exigible a cualquier planeamiento visiones lejanas, territoriales, que partan y se integren con otras locales más cercanas.**

En este sentido:

- 01 • **La coordinación de la planificación urbanística con los planes supra-municipales se antoja esencial**, entendiendo ésta no como un instrumento represivo, sino como un elemento identificador de carencias y canalizador de los potenciales del territorio.
- 02 • **Ante la ausencia de planificación territorial se requiere adoptar de hecho esta situación al menos en el análisis del municipio y su entorno.**

### 01.2.1.2. La dimensión estratégica

**La ordenación urbanística debe ir más allá del contenido estrictamente urbanístico que reclama la propia legislación, ha de incorporar reflexiones sobre el desarrollo económico, social y cultural del municipio, al tener que abordar la solución a situaciones de estancamiento generalizado, degeneración económica y debilitamiento del tejido social.**

Ello obliga a incorporar una dimensión estratégica al planeamiento general en la búsqueda de argumentos para la diversificación, potenciación y relanzamiento económico, mediante la activación de recursos endógenos, de carácter territorial (en este caso, incardinación en área comarcal en proceso de formación, existencia de un medio físico relevante y relación con infraestructuras de carácter nacional), cultural (valores urbanos histórico artísticos, oferta de calidad de vida, recursos arqueológicos), que permitan el desarrollo de actividades económicas (servicios, modelos turísticos, industriales, actividades económicas, equipamientos ligados al ocio, la cultura y el deporte como pilares fundamentales...) alternativas a las tradicionales. **Se trata de encontrar ideas fuertes que orienten el proceso de planificación, donde la colectividad se reconozca**, induciendo un proceso de adscripción generalizada a la dinámica de gestación del Plan que aporte credibilidad y certeza a su desarrollo.

**Se hace necesaria la coordinación de la planificación física y económica, pues las políticas económicas que carecen de la variable espacial han fracasado por su escasa adecuación al medio.**

**Políticas de ordenación del medio físico en las que no se han tenido en cuenta las variables económicas han fracasado imponiéndose el desorden del libre mercado.**

### 01.2.1.3. La dimensión participativa

**El nuevo Plan es el resultado de un amplio e intenso proceso de participación ciudadana, en la exigencia de contar con las aspiraciones, opiniones y demandas expresadas por los ciudadanos, y como mecanismo clave para garantizar su operatividad.**

A tal fin, la legislación actual regula una participación mínima de los ciudadanos en el planeamiento, que es imprescindible pero que en absoluto resulta suficiente, por lo que todos los esfuerzos dirigidos a propiciar la incorporación de los vecinos en la toma de decisiones, y para explicitar y explicar las propuestas que implican la ordenación, serán pocos.

### 01.2.1.4. La dimensión medioambiental y ecológica: la sostenibilidad

**Los planteamientos se han realizado desde el equilibrio y la moderación, rechazando cualquier atisbo de radicalismo en el debate.**

De esa forma se ha podido conformar un escenario territorial donde junto a la legítima preservación de las características naturales de determinados espacios han tenido acomodo las propuestas de desarrollo del medio urbano, como expresión espacial de las también legítimas demandas de desarrollo social y económico de la población que lo habita, concebidos desde parámetros sostenibles. Lo que supone, entre otras cuestiones haber tenido en cuenta:

01 • **Valoración de la huella ecológica del proyecto urbano**, entendiendo por tal la influencia que el funcionamiento de la ciudad produce sobre otros espacios.

02 • **El aporte de una dimensión proyectual a la propuesta de ordenación instrumentada desde el paisaje**. Podríamos definirla como la valoración de la huella paisajística.

03 • **El fomento de la complejidad del hecho urbano**. De todos es sabido que cuando más complejo es un ecosistema mayor en su adaptabilidad ante posibles cambios. Ello debe refrendarse en una riqueza y cualificación dotacional, en el favorecimiento de la textura de usos y la diversidad morfológica.

04 • **La consideración del suelo como recurso no renovable de primer orden**. Ello implica realizar un ejercicio de moderación de las propuestas de nuevo crecimiento.

**Sostenibilidad no significa enfrentamiento entre lo natural y lo urbano. Un plan no es más sostenible, ni medioambientalmente más valorable, porque contenga un mayor porcentaje de espacios preservados de la urbanización.**

Si un plan no incorpora complementariamente una profunda reflexión sobre los parámetros antes expuestos está dejando sin resolver muchas de las componentes ecológicas imputables a la planificación urbanística.

### 01.2.1.5. La dimensión cotidiana y colectiva del Proyecto Urbano

La búsqueda del refuerzo de la cohesión urbana como principio inexcusable e insoslayable de estática social y territorial se ha contextualizado en tres líneas de intervención prioritarias:

01 • **La construcción del espacio colectivo**. Si partimos de la idea de que el espacio urbano es el ámbito físico para el desarrollo moderno de la colectividad, habrá que aceptar que, en términos físicos, la Villa es el conjunto de sus espacios públicos. El espacio público es, de hecho, la Villa. El progreso de la misma se mide por el progreso en cantidad y calidad de sus espacios públicos. Por eso hay que devolver a la ciudadanía los espacios que permitan disfrutar de la cultura de lo urbano, desarrollada durante siglos y que procede de la capacidad de fusión cultural de sus habitantes.

02 • Y ello implica incorporar la perspectiva de la **cohesión social desde las herramientas que facilita el planeamiento urbanístico**, dando respuesta a las demandas básicas de los ciudadanos, y favoreciendo el desarrollo personal y participativo de los mismos.

**Se entienden las dotaciones y los equipamientos urbanos como instrumentos para el equilibrio territorial de la calidad de vida.**

03 • Y por último, no queremos dejar de referirnos a **la ordenación urbana desde la perspectiva del género**. Convencidos de que una buena parte de los problemas de exclusión social, de marginalidad y de pobreza de la sociedad otiveña está protagonizado por la mujer y, también, por el reconocimiento expreso de que el colectivo de mujeres, en general, sigue estando marginado, en parte, de los centros de decisión social cuyo protagonista relevante continúa siendo el hombre, el Nuevo Plan desea incorporar algunos elementos surgidos de la reflexión de la ordenación urbana desde la perspectiva del género, de su integración.

### 01.2.1.6. Planeamiento general y gestión

Tres son, a nuestro juicio, **los pilares sobre los que se sustenta una gestión del plan eficaz y operativo**:

**01 • Liderazgo público en el proceso de construcción urbana.**

**02 • Instrumentalización de medidas de concentración en el proceso del Plan que fomenten el asentimiento y no la imposición de la ordenación propuesta.**

### 03 • Aplicación coherente racional de las técnicas instrumentales de planeamiento que asegure la correcta materialización de la propuesta de ordenación

## 01.2.2. Cuestiones de carácter disciplinar. El tipo de Plan General que Otívar necesita

Ha sido y es reflexión común, por tanto, en los debates urbanísticos: la necesidad de un tipo de planeamiento que pueda acomodarse sencilla y ágilmente a las nuevas demandas urbanas que se planteen, sin necesidad de revisiones globales cada pocos años.

**Se entiende la ciudad como un organismo cambiante. El planeamiento urbanístico de las últimas épocas ha tenido básicamente una actitud defensiva ante cualquier evolución.**

**Impedir, limitar, evitar y prohibir han sido las actitudes mayoritarias del urbanismo hasta ahora. El nuevo planeamiento debe cambiar de actitud y propiciar y posibilitar aquellas nuevas demandas producto del dinamismo de la sociedad moderna.**

El carácter del nuevo Plan debe estar caracterizado por:

- 01 • **Ser consciente del marco de incertidumbre de los problemas urbanos** así como de las tendencias, prioridades y modos de atender a esos problemas.
- 02 • **Interpretar la realidad y las experiencias históricas**, considerando que la experiencia es garantía del progreso.
- 03 • Preocupado por dotarse de un **impulso teórico creador** y una voluntad de planificación.
- 04 • **Reflejar el principio de solidaridad como fin para lograr un equilibrio social**, económico y territorial, por encima de intereses individuales o coyunturales.
- 05 • **Expresarse de forma clara y fácil de interpretar.**
- 06 • **Que pueda ser llevado a la práctica** y, en consecuencia, preparado para la gestión de las diversas circunstancias previsibles.
- 07 • **Estar preparado para ser desarrollado y ejecutado con agilidad**, y pensado para poner en práctica actuaciones estratégicas que sean claves en orden a lograr los objetivos planteados.

Sobre la base de estas reflexiones, el tipo de Plan General que se ha realizado para Otívar responde a las siguientes características.

01 • **Un Plan integral.** En el sentido que reflexiona también sobre el desarrollo económico, social y cultural de Otívar y no sólo sobre los elementos más propiamente urbanísticos: calificación de suelos, construcción de viviendas, equipamientos, sistemas generales, etc. Esta visión intersectorial del sistema urbano debe formular objetivos prioritarios para el municipio, equilibrando el nuevo Plan General desde la perspectiva estratégica del desarrollo local, que pretende, en definitiva, el fortalecimiento del tejido social y la visión territorial de las potencialidades de Otívar.

02 • **Un Plan equilibrado.** Se considera esencial el equilibrio entre las propuestas a corto, medio y largo plazo: es imprescindible pensar en el futuro, pero las propuestas a largo plazo deben concebirse de una forma más flexible, pues su realización puede depender de una serie de factores que hoy no podemos controlar; ésta es la diferencia entre Plan y Programa. Con la actualización del Programa de Actuación, dependiente en gran medida de la coyuntura económica, el Plan General podrá ir adaptándose en el tiempo, sin perder de vista los objetivos generales.

03 • **Un Plan sostenible.** No sólo porque exprese un verdadero respeto por el medio ambiente sino por adoptar una visión más amplia del desarrollo local que potencie los recursos endógenos del territorio en el que la Ciudad se encuentra estructurada. El progresivo calado de los postulados medioambientalistas en las conciencias de los ciudadanos y la constante mejora de los niveles de vida de la sociedad, han hecho aparecer nuevas demandas y aspiraciones que se añaden a las tradicionales preocupaciones –trabajo, vivienda, eficientes servicios públicos, buenas comunicaciones, etc... Y conforme aumenta el tamaño del hábitat se va acentuando la percepción de los problemas ambientales y va creciendo el interés por solucionarlos. Esas nuevas demandas, que se dirigen a la consecución de un orden socio-territorial en el que la calidad de vida y la sostenibilidad –local y global- ocupen un lugar privilegiado, deben ser atendidas por el nuevo Plan.

Y para ello es necesario, pero no suficiente, proteger los recursos naturales del territorio municipal por su valor medioambiental o paisajístico, mediante la supresión de expectativas urbanísticas que puedan deteriorar su competitividad económica. Y en esa línea, conservar, proteger e incrementar los grandes espacios abiertos del municipio, tanto por razones metropolitanas de ocio y esparcimiento, como por estrictas razones ecológicas y económicas. El nuevo Plan incorpora un concepto positivo de estos espacios para que, aunque queden excluidos del proceso urbanizador, cumplan funciones territoriales relevantes.

04 • **Un Plan abierto y flexible.** Significa entender el Plan como proceso más que como resultado, lo cual no debe impedir que existan unos elementos esenciales –concretos y claros- que constituyen la espina dorsal del nuevo planeamiento y, por tanto, difíciles de modificar sin las correspondientes y máximas garantías para los ciudadanos. Este Plan, entendido como proceso dialéctico entre las necesidades de la villa y las soluciones que ella se da a sí misma en un momento dado de su devenir histórico, permite además, some-

ter la gestión y ejecución del Plan a un proceso de evaluación continua, desde su inmediata puesta en vigor.

**El Plan debe entenderse como un documento canalizador, en espacio y tiempo, de los impulsos públicos y privados tendentes a construir Otívar .**

Entenderlo, por tanto, como un documento-marco aglutinador de análisis, estudios, trabajos previos, proyecciones, demandas, carencias, etc. que con la flexibilidad precisa vaya dirigiendo las inercias que se produzcan en la Villa durante los años de su vigencia. Por tanto, el nuevo Plan contiene aquellos rasgos básicos y esenciales con un nivel de detalle suficiente como para que defina el Otívar futuro, debiendo concentrarse el resto de sus previsiones en cada momento, permitiendo de esta forma una continua adaptación y puesta al día del nuevo Plan a la realidad socioeconómica.

Ahora bien, el carácter abierto y flexible del nuevo Plan no significa que éste no deba mantener la apuesta por el protagonismo del tratamiento morfológico de Otívar, reforzando en consecuencia el papel del diseño urbano, pero extendiendo esta apuesta por el control de las formas también a las estructuras básicas productoras de la Villa contemporánea y comarcal, y no sólo en la existente.

**El Plan General debe ser un proyecto, en el sentido más radical del término.**

No cabe duda que contiene pues, compromisos de soluciones concretas. Por otra parte, este carácter de proyecto que se va encarnando en programas facilitará, lógicamente, la evaluación continua a la que debe someterse su cumplimiento.

**05 • Un Plan como proceso de diseño, intervención e instrumentación.**

La formulación del planeamiento que proponemos es un proceso complejo que comprende varias líneas de actuación.

**A • La línea directriz:** constituye la definición de las intenciones

- La base del crecimiento y del cambio.
- El esquema territorial supramunicipal y municipal.
- La ordenación urbana.
- La intervención.

**B • La línea normativa:** representa la definición de la regulación

- La naturaleza jurídica del plan.
- El régimen del suelo: clasificación y calificación.
- El régimen de actuación: competencias, derechos, obligaciones y disciplina.
- Las normas de calidad: ordenación, urbanización, equipamiento, edificación y medio ambiente.

**C • La línea económica y su programación:** son las previsiones necesarias para su materialización

- La adquisición del suelo.
- Las obras de urbanización.
- Las obras de edificación.
- Las consecuencias de la gestión del PLAN.

**D • La línea de cooperación:** integra las previsiones y disposiciones que serán útiles a fin de que el planeamiento sea fruto de la participación ciudadana

- El consenso ciudadano.
- Los convenios.
- La cooperación con otros municipios.
- La cooperación con otros organismos.

**06 • Un Plan realista y gestionable.** El planeamiento hace posible su gestión. Por ello, todo Plan General que no sea redactado teniendo muy en cuenta cómo va a ser su posterior gestión, está abocado a convertirse en un instrumento inútil. La importancia de la gestión es de tal magnitud que puede hacer que un planeamiento se convierta en un proyecto vacío e inconcluso.

**La gestión no empieza cuando acaba el planeamiento.** La gestión abarca todo el amplio proceso que define la actividad urbanística, y que se extiende desde que se procede a acordar la redcción del Plan vigente hasta el último acto de aplicación y desarrollo del mismo, una vez se hayan superado los trámites legales de aprobación.

Como criterios generales de gestión ligados esencialmente a los anteriormente señalados y que a su vez condicionan la ordenación, se proponen:

**01 • Buscar un reparto proporcional de cargas y beneficios derivados del desarrollo y mantenimiento de la villa,** entendiendo que el reparto no sólo debe afectar a los propietarios del suelo de nueva promoción, sino también al conjunto de la población residente.

**02 • Garantizar la participación de la comunidad en los beneficios generados por el crecimiento urbano,** creando un importante patrimonio público de suelo, a medio y largo plazo.

**03 • Garantizar una inversión pública mantenida que desarrolle una política de dotaciones comunitarias que permita superar el déficit actual en términos y plazos realistas.** Y asegurar la viabilidad económica y financiera de todas las iniciativas urbanísticas, ya sean éstas públicas o privadas.

**04 • Coordinar la intervención urbanística de todas las administraciones públicas sobre la villa.**

### 01.2.3. Condiciones y contenidos previos

**El Plan General de Ordenación Urbanística es un instrumento de ordenación del territorio, y no un documento estratégico de planificación económica y social, ni a escala sectorial, ni general .**

En su condición de instrumento de planeamiento, la concreción y acotamiento de las determinaciones ha de realizarse de forma realista y temporalizada, limitada a aquellos que se tenga la voluntad política y la capacidad de gestión precisas para llevarlas a cabo en el plazo establecido como horizonte del nuevo Plan.

El documento intenta evitar, por tanto, los temas y determinaciones que rebasan el ámbito competencial del instrumento, pero ello no supone la dilución de las medidas en una cadena inacabable, sino la estructuración racional de un conjunto de ámbitos de decisión, que en la presente fase corresponde al establecimiento de principios de homogeneidad y el señalamiento de objetivos y criterios generales sin los cuales, se continuaría aumentando la ineficiencia de los instrumentos de ordenación más detallados, y la incoherencia de las políticas sectoriales.

Pero el documento no queda en su dimensión normativa: **se ha intentado enfocarlo** y desarrollarlo, en lo posible, **como un instrumento de dinamización del territorio.**

**El Plan es un instrumento de ordenación que, para ser eficaz, ha de compensar las necesarias medidas negativas, en tanto que restrictivas o limitativas, con medidas de carácter positivo o proactivo, que fomenten determinadas actuaciones, acciones o actitudes.**

Por la misma razón, un instrumento eficaz, aún en este nivel de ordenación, no puede limitarse a remitir sus actuaciones o instrumentos de desarrollo, sino que está obligado a demostrar la viabilidad y corrección de sus determinaciones mediante la acción, a través de programas y proyectos de actuación que, en este nivel tendrán un carácter ejemplar, pero no por ello menos operativo.

En último lugar, desde la perspectiva mencionada de la búsqueda de un mayor grado de sostenibilidad para el desarrollo, y la concepción del proceso hacia un desarrollo más sostenible como un avance paulatino y sostenido durante un largo periodo de tiempo, no cabe que un documento de ordenación que se proyecta en un período limitado de tiempo pretenda modelizar en una forma ni medianamente predeterminada, un proceso social complejo. Pero sí establecer estrategias de acción, objetivos y criterios que permitan avanzar desde la situación actual. El único modelo perfectamente determinado y cristalizado es el que hay, el actual modelo de desarrollo, que no puede ni debe ser transformado repentina ni rápidamente, que es asumido y tiene

que ser asumido como nuestra realidad de partida y que no debe entenderse en ningún caso que el nuevo Plan General tiene por objetivo colaborar en su declaración de defunción y posterior enterramiento. En primer lugar, porque no se puede renunciar a algo que, con todas sus virtudes y defectos, conforma una realidad social y económicamente mejor que cualquier otra anterior que haya vivido Otívar; y en segundo, porque sólo partiendo de nuestra realidad actual, de nuestro modelo actual, en todos los sentidos, es posible avanzar para ir mejorando lenta y decididamente, ese mismo modelo.

## 02 MARCO CONCEPTUAL. CONDICIONANTES DE CARACTER TERRITORIAL

### 02.1. Marco conceptual

#### 02.1.1. Introducción

“Ciudad”, “villa” o “pueblo”. Cuando escuchamos estas palabras, la primera idea que nos sugiere es la de su estructura física, la de sus edificaciones, pero cualquiera de estas concreciones del hecho urbano son también los ciudadanos que lo habitan, y la forma urbana de vida que en ellas se desarrolla.

**El Plan General de Otívar va a tener como fundamento básico la premisa de que la ciudad lo es de todos sus ciudadanos y en ella deben encontrar “su lugar”.**

Proyectar y planear no es hacer una descripción científica, sino razonar acerca de lo que debe o no debe ser con relación a lo que consideramos razonable o no razonable. Por ello, a nuestro entender, todo proceso de planificación debería basarse desde su comienzo en un diálogo en el que el sentido va buscando formas de expresión que orienten a los expertos acerca del terreno en que deben abrir camino con las herramientas de su conocimiento profesional. El diálogo ciudadano no es aquí un proceso instrumental, sino la actividad fundamental que coordina todo cuanto la ciudad (considerada como el conjunto de ciudadanos) hace, incluyendo, el diseño y el desarrollo de su imagen física. Un diálogo auténtico crea, lenta pero firmemente, la conciencia cívica que constituye la base de la forma y de la relación humana de la villa, creando lugares y no meros espacios. Porque lugar y espacio no son términos sinónimos. El espacio es una dimensión vacía, una dimensión física concebida geoméricamente. El lugar carece de dimensiones fijas. Un lugar aparece donde algo importante sucede, donde el sentido humano logre imponerse y articularse. Consciente de esta realidad, el Plan General de Otívar va a tener como fundamento básico la premisa de que la ciudad lo es de todos sus ciudadanos y en ella deben encontrar “su lugar”.

**Estructura Física y Vida son dos aspectos que siempre han ido unidos a nuestra manera de entender el hecho urbano, pero la relación entre esas dos formas de entenderla y la prioridad entre los dos aspectos ha ido cambiando con el tiempo y con las distintas situaciones.**

**Tres son los pilares desde los que se ha realizado la redacción del Avance de Otívar, y en consecuencia las propuestas de actuación:**

01 • **La dimensión comarcal**, porque Otívar es, además de una población con personalidad e identidad propia, un municipio que se caracteriza y define por su inserción en el Área Comarcal de la costa de Granada, además de estar situado a unas distancias llamativamente cortas de los tres núcleos de mayor tamaño de este área. Siendo, dos de ellos, Motril y Almuñécar, el segundo y el tercer núcleo urbano en tamaño de población de la provincia.

02 • **Las actividades productivas**, porque en Otívar, como municipio que va a quedar íntimamente ligado a las redes viarias de alta velocidad y alta capacidad, los retos que impone el nuevo escenario económico global van a ser cada vez más importantes.

03 • **La cohesión social**, porque Otívar quiere integrar a todos sus ciudadanos y colectivos sociales en una Villa habitable y humana, exenta de problemas de infravivienda o bolsas de marginalidad, sin barreras arquitectónicas, sin segregaciones espaciales, y por el contrario, con equipamientos suficientes, con espacios verdes en los que sus habitantes “creen ciudad”, con sistemas de transporte eficaces y de calidad arquitectónica.

#### 02.1.2. La dimensión comarcal

Entender la realidad comarcal es reconocer tanto su condición abierta como su compleja naturaleza; apertura y complejidad de las que se deducen muchas posibles interpretaciones y entendimientos del fenómeno comarcal, que no tienen por qué ser contradictorios sino mutuamente enriquecedores.

El entorno comarcal y el pequeño triángulo formado por Motril-Almuñécar-Salobreña, constituye una realidad territorial mucho más compleja y difusa, caracterizada por un centro de gravedad principal: Motril, una corona de gravedad secundaria: el triángulo Motril-Almuñécar-Salobreña; y un amplio entorno rural diseminado entre una veintena de municipios cuya característica principal es su disgregación. Es decir, un área urbana polinuclear, incluso poli-mini-nuclear que conforma un mercado unitario de residencia, turismo y trabajo.

En definitiva, un aumento de escala de lo que los sociólogos denominan el espacio de vida colectivo y de las estrategias espaciales de los diferentes agentes económicos, todo ello posibilitado por el desarrollo de los medios de transporte, sobre todo, los ligados a la movilidad individual.

**Otívar pertenece a un área comarcal polinuclear, incluso poli-mini-nuclear que conforma un mercado unitario de residencia, turismo y trabajo. Una realidad territorial compleja y difusa, caracterizada por un centro de gravedad principal: Motril**

En un entorno comarcal no demasiado maduro como es el del Litoral de Granada, con una ciudad predominante en población como es Motril, el componente principal de los cambios ha estado históricamente ligado a la dinámica del espacio residencial de primera y segunda residencia, si bien ésta segunda no se ha dado en Otívar; una dinámica que se encuentra ahora en un contexto de ralentización relativa del crecimiento del conjunto, en contraste con el periodo 1960-1990.

El conjunto de actividades comerciales y de servicios es el que más ha avanzado en el proceso de descentralización, entre otras razones, porque sigue las tendencias del espacio residencial al que sirve. Una descentralización que ha adoptado la tipología dominante de pequeños centros multiusos, tipo hipermercado, con acceso orientado al vehículo privado. De igual manera, en Otívar, aún no ha llegado a producirse.

Más complejos han sido los cambios en otros usos urbanos. En lo que se refiere al espacio industrial, más que un cambio general en las pautas de localización de este suelo, lo más destacable es el proceso en el cual nos encontramos de recualificación y progresiva transformación del tipo de actividades localizadas en ellos que, sobre todo en los geoestratégicamente mejor situados, han virado claramente hacia una función comercial de industria escaparate y en lo peor hacia la obsolescencia o a un no-desarrollo.

Finalmente, en lo que se refiere a los grandes equipamientos, éstos no existen, y los que hay responden a una pauta de centralización muy fuerte, de tal manera que son inexistentes los equipamientos que logran romper la inercia de localización en Motril, aunque determinadas iniciativas privadas del momento presente parecen señalar ya una clara tendencia hacia la expansión en el área comarcal, de momento en los centros de segundo orden: Almuñécar y Salobreña (situación que ya se viene produciendo en la Costa del Sol desde hace algunas décadas).

**Si este conjunto de núcleos urbanos evoluciona, como es previsible, siguiendo el proceso dominante en las áreas metropolitanas europeas, en su último estadio tenderá a la descentralización absoluta de Motril, ligada a su vez, a una expansión espacial.**

En efecto, los datos de la movilidad residencia-trabajo permiten identificar, en el seno de estas áreas, un nivel superior de integración y desarrollo comarcal, no sólo porque se produzca un salto significativo en la intensidad de los flujos de movilidad, sino, sobre todo, porque se despliega y complejiza el abanico de interrelaciones: si en las primeras fases de la integración comarcal el sentido de las relaciones es unidireccional –es decir, entre la corona y el núcleo urbano mayor, en este caso Motril- o, en el mejor de los casos bidireccional, cuando las relaciones comarcales-metropolitanas se intensifican y se complejizan, éstas se convierten en multidireccionales, señalando con ello además una pauta compleja de usos del suelo y una más densa urbanización.

### 02.1.2.1. Tres elementos relevantes en el funcionamiento comarcal

Junto a esta lectura del fenómeno comarcal desde la perspectiva de su estructura territorial hay otra complementaria, de naturaleza sectorial, que puede ayudar a completar el entendimiento de la estructura y el funcionamiento del área comarcal del Litoral de Granada. Las tres dimensiones que se contemplan lo son por su notable aportación al funcionamiento urbano y comarcal y, por esa misma razón, se insistirá fundamental en aquellas cuestiones de alcance básicamente comarcal.

#### 01 • La vivienda y la movilidad residencial

Las condiciones de funcionamiento de la movilidad residencial son claves para entender el dinamismo demográfico y urbanístico del conjunto, más aún en un contexto en el que el crecimiento vegetativo y la inmigración exterior son muy inferiores a las que había en las décadas pasadas.

En cuanto a las pautas espaciales de estos movimientos tienen carácter predominantemente radial, con salida de Motril y recepción en el resto de los municipios, si bien por la especial configuración geográfica de la comarca existen también importantes movimientos axiales sobre las dos carreteras nacionales, de las que participa Otívar. Son las clases medias y medias-altas funcionales las que optan por una vivienda suburbana – predominantemente unifamiliar- que, entre otras cosas supone la elección de un estilo de vida distinto al de las zonas más densamente habitadas de la urbe.

#### 02 • Las actividades productivas y su dimensión urbanística

Últimamente ha ido cambiando sustancialmente la forma de entender en términos urbanísticos la cuestión del suelo para actividades productivas. Tradicionalmente abordada esta cuestión con el denominado suelo industrial, que además se materializaba en los polígonos industriales –como espacios monofuncionales, separados y segregados del resto de la ciudad- la cuestión consistía simplemente en decidir dónde y en qué cantidad se ubicaba este suelo. Ahora, por el contrario se valora la mezcla de usos, la cualificación –en términos infraestructurales y de equipamientos- del espacio y, finalmente sus condiciones ambientales e imagen física, siendo en consecuencia la cuestión fundamental no la cantidad de oferta bruta existente sino las características y cualificaciones de ésta. En ese sentido, para cubrir todas las demandas existentes ha surgido una amplia gama de diferentes tipos de espacios para actividades productivas, la mayoría de las cuales deberían estar presentes en una zona de las dimensiones y nivel funcional de la del Litoral Granadino, donde, no lo olvidemos se encuentra enclavado el puerto de Motril.

**Ahora se valora la mezcla de usos, la cualificación del espacio, en términos de infraestructuras y equipamientos.**

**La cuestión fundamental no es la cantidad de la oferta bruta, sino las características y cualificaciones de ésta: Parques industriales**

**caracterizados por una regulación de usos más estricta, una ocupación menos densa y un entorno de alta calidad ambiental.**

Como sustituto de los tradicionales polígonos industriales, surgen para las actividades de transformación los denominados parques industriales, caracterizados por una regulación de usos más estricta, una ocupación menos densa y un entorno de alta calidad ambiental.

La cuestión de la oportunidad y conveniencia de contar con **parques tecnológicos, parques empresariales, centros direccionales**, etc. en la comarca no es tan crucial como la de diseñar un modelo de espacios cualificados para las actividades productivas que, basándose en la complementariedad y el funcionamiento en red, dote al municipio de las condiciones urbanísticas necesarias para desarrollar el nivel funcional al que podría aspirar.

**03 • El transporte y la movilidad comarcal**

La naturaleza profunda de los procesos comarcales se sostiene sobre un aumento continuado de la movilidad de bienes y personas. Quiere decir, que a mayor intensificación de los procesos comarcales mayor movilidad y viceversa.

Los actuales problemas y los escenarios previsibles plantean una prospección bastante severa de la cuestión, con significativas restricciones a las condiciones de movilidad – problema que ya se plantea en las horas punta- y la no sostenibilidad ambiental del modelo.

**En nuestra comarca nos encontramos ante un proceso incipiente cuyo desarrollo debe considerar de forma consistente las implicaciones e impactos que éste pueda tener sobre la movilidad. Se deberán crear infraestructuras de transporte de acuerdo a los crecimientos previstos, modelos diversificados y compactos de usos de suelo que disminuyan las necesidades de movilidad obligada.**

Ninguna de las opciones que se puedan plantear serán realmente efectivas a medio y largo plazo si no van acompañadas de intervenciones desde la planificación física, tanto en materia infraestructural como en lo que se refiere a la construcción urbana, en la medida en que esta última será en definitiva la única que puede garantizar la viabilidad y sostenibilidad del modelo de movilidad. Para ello, asumiendo obviamente que dichos objetivos sólo se alcanzan con la potenciación de los transportes colectivos y los modos autónomos de movilidad –a pie y en bicicleta- dicha política de ordenación física debe basarse en tres principios de partida: el primero es el relativo a la escala comarcal de la cuestión, que hay que asumirla plenamente y no sólo de manera retórica; por ejemplo, en lo que se refiere al diseño y funcionamiento de los grandes sistemas de transporte colectivo; en segundo lugar, interviniendo sobre las estructuras físicas actuales para resolver los problemas más serios de movilidad existentes, tanto en lo que se refiere a operaciones infraestructurales como a la dotación de usos y equipamientos en áreas especialmente deficitarias monofuncionales y finalmente; en tercer lugar, con un objetivo a medio y largo plazo, primando los desarrollos urbanos basados en los mo-

delos de ciudad diversificada que posibiliten una menor movilidad obligada y una mayor movilidad autónoma.

**02.1.2.2. La necesidad de estructurar el área comarcal**

**Las especiales características geográficas, el clima y la topografía han propiciado en los últimos tiempos un fuerte crecimiento diseminado de cortijos y edificaciones rurales: es en este territorio donde poco a poco se van observando los indicios de una estructura de orden comarcal.**



La incipiente estructura comarcal que hoy presenta el área del litoral de Granada es el resultado de un proceso de crecimiento y desarrollo de la ciudad central, Motril, que comienza a proyectarse sobre un amplio territorio organizado tradicionalmente como un sistema urbano polinuclear, pero con un centro de servicios fuerte, en el que aún pueden reconocerse elementos y relaciones anteriores a su transformación comarcal. Un territorio en el que convergen diversos asentamientos que, tradicionalmente, han mantenido relaciones con Motril. Las dos carreteras nacionales, como grandes ejes vertebrados y de comunicación con el exterior, han desempeñado históricamente el papel de elementos integradores de estos asentamientos urbanos y del hábitat rural. En cualquier caso, en este territorio de múltiples núcleos, además de las relaciones centradas sobre Motril, han aparecido otras, de menor entidad y escala que han erigido en protagonistas a Salobreña y Almuñécar por su influencia litoral.

**Es necesario potenciar el papel de Otívar en el sistema urbano comarcal mediante propuestas que favorezcan la mejora de las relaciones y vínculos con los municipios aledaños.**

Las especiales características geográficas, en especial en lo referido al clima y a la topografía, con una superficie marcada por las sierras litorales y prelitorales entre las que aparecen distintos cauces fluviales y vegas de aluvión han propiciado en los últimos tiempos un fuerte crecimiento diseminado de cortijos y edificaciones rurales apoyado sobre el sistema viario principal y las diferentes mallas de comunicación locales. Y es en este territorio donde poco a poco se van observando los indicios de una estructura de orden comarcal.

En este proceso hay, sin duda, factores determinantes. De una parte está la base polinuclear y menuda del sistema de asentamientos urbanos de las sierras litorales, donde salvo en la cuenca del río Verde y en el litoral no existen fenómenos de conurbación y aún se reconocen las estructuras urbanas tradicionales. Mientras que, por el contrario, en los asentamientos de Motril, Salobreña y Almuñécar, comienzan a aparecer, si no fenómenos de conurbación, sí pautas similares de aprovechamiento del recurso litoral, con los núcleos de Motril y Almuñécar en pleno proceso de expansión superficial, el primero sobre las bases de una economía diversificada entre la agricultura, la construcción y los servicios comarcales y; el segundo, sobre la base del turismo.

Este nuevo fenómeno urbano que representa la formación de la comarca debe abordarse en dos sentidos:

**01 • Estableciendo una adecuada relación natural y ambiental con el soporte territorial, en su condición de medio físico.**

**02 • Definiendo una nueva estructura territorial que haga que el área comarcal se transforme en un espacio organizado e instituido administrativa y políticamente.**

En consecuencia, el reconocimiento del hecho comarcal, aunque obvio, tiene una importancia manifiesta en los procesos y vicisitudes de Otívar, y ha de ser un punto crucial a la hora de enunciar tanto el modelo territorial como las diferentes propuestas del Plan General. Es necesario, por tanto, potenciar el papel de Otívar en el sistema urbano comarcal mediante propuestas que favorezcan la mejora de las relaciones y vínculos con el resto de los municipios aledaños y, en ese sentido, satisfacer las necesidades de accesibilidad al trabajo, a los servicios y a los equipamientos, de todos los grupos que conforman la sociedad comarcal.

## **02.1.3. La dimensión comarcal: Propuestas**

### **02.1.3.1. Hacia una nueva gobernabilidad de los asuntos comarcales**

La carencia de referentes unitarios obstaculiza de manera grave la construcción ordenada y solidaria de la estructura comarcal: parece necesario el desarrollo y profundización en el gobierno del ente comarcal o Mancomunidad. La aproximación a la realidad de la dimensión comarcal de Otívar se puede realizar desde una perspectiva técnica pero, también, lógicamente, a través de la experiencia cotidiana de cientos de ciudadanos que viven, trabajan, tienen sus lugares de compra u ocio en esta escala que supera ampliamente la del municipio. Tal aproximación, sea de un tipo u otro, pone de manifiesto numerosos aspectos a tener en cuenta para mejorar las características y condiciones en que se desarrollan estos nuevos procesos urbanos. Pero antes de afrontar éstos, en lo que se refiere al ámbito de interés de un Plan General, se constata en principio una clara inadecuación e insuficiencia del marco administrativo y de gestión para abordar dichos retos. La inadecuación e insuficiencia nace fundamentalmente del desajuste entre la escala actual de los procesos urbanos en marcha en el área comarcal de la Costa de Granada y la configuración tradicional mediante la cual se gestiona y gobierna el territorio mancomunado.

**Avanzar en nuevas fórmulas de gobernabilidad que sitúen el énfasis en la participación pública y en la cooperación y coordinación entre instituciones de diferente nivel: impulsar todos aquellos mecanismos y procedimientos que faciliten la toma de decisiones sobre asuntos de naturaleza y escala comarcal.**

La carencia de referentes unitarios, obstaculiza de manera grave la construcción ordenada y solidaria de la estructura comarcal, mediatizando además lo que se planteará en los apartados siguientes, porque en definitiva todo lo que se sugiera desde cada uno de los municipios no encontrará de manera inmediata y directa los acomodos institucionales y políticos necesarios, a pesar de que a veces los conceptos que se proponen desarrollar coinciden.

Por todo ello, parece necesario como condición para ir avanzando en la construcción de un espacio comarcal, el desarrollo y la profundización en el gobierno del ente comarcal o Mancomunidad. Ello implica, fundamentalmente, avanzar en nuevas fórmulas de gobernabilidad que sitúen el énfasis en la participación pública y en la cooperación y coordinación entre instituciones de diferente nivel. No se trata, por tanto, de generar nuevas estructuras político-administrativas sino de impulsar todos aquellos mecanismos y procedimientos que faciliten la toma de decisiones sobre asuntos de naturaleza y escala metropolitana.

### 02.1.3.2. Refuerzo de Otívar como enclave geográfico estratégico

La posición geográfica que ocupa Otívar dentro de la comarca del Litoral de Granada y, en concreto, su posición estratégica en la Comarca del Rçio Verde le ha permitido un equilibrado balance en su condición de lugar de residencia y de empleo local, si bien en cuanto a los equipamientos ha sido un municipio dependiente de otros de mayor tamaño sobre todo de Almuñecar.

**La posición geográfica central que ocupa Otívar en la franja litoral de Granada, la pueden consolidar como un referente de la Mancomunidad tanto por su directa relación con Almuñecar, como por convertirse en el punto de contacto entre el litoral e interior. Esto le permitiría un equilibrado balance en su condición de lugar de residencia, de equipamiento y de empleo**

La profundización en las características de ese papel funcional conduce, en primer lugar, a la existencia de un área comarcal real, estructurada actualmente sobre los ejes de la carretera nacional N-340 y la comarcal GR-SO-02 y del eje fluvial del río Verde hacia el mar. La lectura de la Mancomunidad como área comarcal no es por tanto una mera cuestión académica sino que afecta al mismo núcleo de la cuestión de la futura posición funcional de Otívar, puesto que con esta lectura y su situación estratégica, Otívar puede ganar centralidad y protagonismo dentro del área comarcal. Deben plantearse tres posibles ámbitos en los que Otívar tiene condiciones y recursos como para asumir tales funciones.

01 • El primero parte de la **evidente necesidad del litoral de Granada y, en concreto, del puerto de Motril, de contar con una dotación amplia de parques industriales de diversa cualificación y tamaño distribuidos espacialmente en función del potencial económico de los municipios en que se enclaven.** La cercanía de la carretera N-323 y del nudo de ésta con la N-340 a nuestro municipio y su pronta conexión a la autovía van a posibilitar una revolución para Otívar en cuanto a la accesibilidad que zonas de estas características necesitan. La cuestión es aquí diseñar y gestionar adecuadamente el conjunto de la iniciativa, para que la combinación entre los objetivos estratégicos explícitamente planteados y los requerimientos y necesidades de la gestión urbanística cotidiana dé lugar a los resultados esperados.

**Otívar posee una enorme importancia a nivel territorial, puesto que se le puede considerar como una rótula hacia el interior del eje de núcleos de la costa**

02 • Un segundo elemento que contribuiría a fortalecer significativamente la posición y diversificación funcional de Otívar es, aprovechando la ventaja estratégica que sobre otros municipios se tiene, el **desarrollo de un espacio de actividades comerciales y terciarias de escala semi-comarcal de gran calidad ambiental, paisajística y urbanística.** En la actualidad, no existe ningún espacio de este tipo en la comarca, siendo el más próximo el situado en Vélez Málaga. En nuestra comarca tan sólo existe una gran superficie comercial en

Motril, pero tiene una escasa diversificación de actividades y sobre todo tiene una muy baja calidad en cuanto a sus equipamientos, diseño, calidad ambiental y condiciones de inserción en los sistemas estructurales. En conclusión, la apuesta por un tipo de función de esta naturaleza sólo tendrá sentido si se corrigen todas sus debilidades y se plantea un modelo de centro comercial y de servicios que sirva para generar actividades sostenibles. Este tipo de espacio podría servir para como elemento de fomento y divulgación de la actividad productiva local, como antesala de la riqueza que atesora la localidad.

**La ventaja estratégica que Otívar posee sobre otros municipios, con potentes y directas comunicaciones con ambos territorios, posiciona a la localidad como un interesante centro logístico de escala semi-comarcal. Es necesario plantear la necesidad de planificar adecuadamente su inserción en las estructuras territoriales, de actividad y de comunicaciones de la misma.**

03 • El otro polo funcional de cualquier municipio inserto en una dinámica comarcal es la actividad residencial. Es decir, **aportar recursos en forma de oferta residencial para contribuir a la creación del nuevo ente comarcal.** Así, en términos funcionales, como al definir la naturaleza de un área comarcal se habla de ésta como un mercado unitario de vivienda y trabajo. Tradicionalmente, la inmensa mayoría de los municipios insertos en coronas metropolitanas o comarcales se han incorporado a estas estructuras inclinándose casi de forma exclusiva, al menos en las fases iniciales, por la oferta residencial. Sólo más tarde, al comprobar los problemas e insuficiencias de este tipo de desarrollos urbanísticos, se plantean otras actividades funcionales que diversifiquen y complementen la base económica local y el tipo urbano generado.

Otívar no ha seguido esta pauta y, como ya se ha planteado, ha logrado mantener un cierto equilibrio entre las dimensiones funcionales de residencia y producción, tanto por el desarrollo de actividades productivas anteriormente abordadas como por una cierta contención en el volumen de oferta residencial introducido en el mercado. Ello quiere decir que Otívar ha mantenido una oferta y un crecimiento residencial relativamente moderado fundamentado sobre el crecimiento vegetativo visto en el largo plazo. En este sentido Otívar debe seguir planteando su aportación al mercado local en torno a pautas similares, y debe posicionarse hacia una nueva oferta dirigida al mercado comarcal, haciendo especial énfasis en la calidad de la oferta del espacio residencial. **Ello significa apostar por un Otívar más equipado y sostenible, en el que se aprovechen y mejoren las condiciones del núcleo histórico y sus alrededores, a la par que los nuevos crecimientos se diseñen con dotaciones de espacios verdes, equipamientos sociales, culturales, etc. y condiciones infraestructurales y de movilidad acordes a las pautas de sostenibilidad anteriormente mencionadas.** Esto implica variedad tipológica y de densidades. Frente a configuraciones, desafortunadamente muy extendidas en los pueblos interiores de la vecina Costa del Sol, de espacios residenciales basados en tipologías repetitivas de escasísima calidad arquitectónica y urbanística, la apuesta de **Otívar debe estar en la variedad tipológica,** desde la unifamiliar aislada, pasando por la ciudad jardín, hasta llegar a la manzana cerrada de baja densidad, pero sobre todo adecuadamente combinadas para diversificar y mezclar los tejidos físicos y sociales. Concretamente sería interesan-

te trabajar los dos extremos de la demanda: por un lado la vivienda de alto standing, ausente hoy día en Otívar, con la de iniciativa pública, desarrollando iniciativas de carácter modelo en ámbitos de VPO y promoción pública.

**Otívar se posiciona en una situación de cabecera respecto a los pueblos que se asocian al río Verde, pudiendo configurarse ésta como el eje de una red polinuclear en la que Otívar ocuparía un papel destacado y referente, por ser el punto de contacto con la red litoral de mayor escala, integrada por Motril, Salobreña y Almuñécar.**

Finalmente, parece necesario señalar que las dimensiones y condiciones de la aportación de Otívar al mercado comarcal de viviendas debe seguir nuevas pautas, con la perspectiva a medio plazo de una localidad acorde a los nuevos crecimientos y a su influencia del litoral, pero sobre todo, dueña de su capacidad y de sus pautas de crecimiento, para que éstas tengan los requisitos y condiciones de calidad que antes se han mencionado.



### 02.1.3.3. Hacia una movilidad más sostenible y eficiente

Uno de los elementos clave en la constitución de las estructuras física y funcional comarcal es el referido a las redes del sistema de transportes. En un proceso como el que se está llevando a cabo en el litoral de Granada, con la pronta culminación de las autovías del Mediterráneo y de la Bailén-Motril, tras la que el fenómeno comarcal desplegará todos sus efectos, tal y como ha ocurrido en zonas cercanas de la costa malagueña donde existe un proceso de crecimiento urbano que tiende a producirse al margen de cualquier marco de planificación general, la falta de estos elementos estructurales representa claramente uno de los problemas que mejor conocen y más sufren los ciudadanos de la comarca, y que se encontrará consecuente en el centro de la agenda política.

### Con la pronta culminación de las autovías del Mediterráneo y de la Bailén-Motril, el fenómeno comarcal desplegará todos sus efectos.

En este contexto parece necesario partir de la idea de que no existen soluciones milagrosas, ni de naturaleza infraestructural ni de sistemas de transporte colectivo, para los problemas de movilidad de la comarca. Lo que se plantean son soluciones paliativas que mejoren parcialmente dichas condiciones y representen un horizonte con una perspectiva de mayor sostenibilidad. Dentro de tales objetivos más modestos, el reto principal es el reforzamiento del transporte colectivo como medio más eficiente económicamente y más sostenible ambientalmente. En la actualidad, **Otívar se encuentra fuera de cualquier sistema de funcionamiento comarcal.**

### Respecto a la red viaria, cabe destacar la importancia de tres elementos o actuaciones:

#### 01 - El cierre de la Autovía del Mediterráneo, que discurre por el litoral desde la frontera con Francia hasta Tarifa.

Con enlace con los principales centros; Gerona, Barcelona, Tarragona, Castellón, Valencia, Alicante, Almería, Málaga, etc., su único tramo pendiente es el que va desde Adra hasta Nerja, (con la excepción del tramo Castell de Ferro-Polopos abierto en fechas recientes), es decir, la provincia de Granada. La construcción de este tramo, largamente esperado por todo el litoral va a suponer dotar a nuestra comarca de una vía de gran capacidad y desdoblamiento del actual esquema transversal de vía única, multiplicando nuestras posibilidades de desarrollo e interrelación de forma extraordinaria. Dado que esta vía de alta capacidad va a tener un importante enlace en nuestro término municipal habrá de plantearse una adecuada inserción e integración de dicha vía de con nuestra red viaria.

#### El cierre del arco mediterráneo multiplicará las relaciones con el resto de Andalucía y con la salida hacia Levante.

#### 02 - La terminación de la Autovía Bailén-Motril.

Que vendrá a unirse con la del Mediterráneo al sur del término de Vélez, conformando un nudo en forma de "Y" invertida que provocará la mejora de nuestra conexión con el interior del país y, entre otras cosas, que el puerto de Motril sea el más próximo en cuanto a distancia se refiere de Madrid, con todo lo que ello representará de oportunidades para el sector productivo. Se trata sin duda de un importantísimo eje radial que unirá nuestra comarca con la España continental y reforzará un importante flujo ya existente de relaciones estratégicas.

#### Se trata, sin duda, de un importantísimo eje radial que unirá nuestra comarca con la España interior y que reforzará un importante flujo ya existente de relaciones estratégicas.

#### 03 - Reforma del eje viario actualmente existente de la carretera de Otívar.

### 02.1.3.4. El papel articulador del paisaje y del sistema de espacios libres

Debido a razones de diferente orden, en la mayoría de las ordenaciones territoriales de espacios comarcales, el papel concedido al sistema de espacios libres y el paisaje es claramente secundario, cuando no residual. Sin embargo, resulta evidente, y más aún cuando hoy en día ya no se plantea ningún proyecto de ordenación territorial que no se cubra ideológicamente bajo el paraguas de la sostenibilidad, que las dimensiones mencionadas deben jugar un papel fundamental en la recomposición de las relaciones entre los usos y actividades urbanas y el medio en que se insertan. Hasta ahora esa relación era de clara supeditación y subordinación, siendo el resto de los componentes territoriales meros elementos pasivos para el desarrollo de los usos y actividades urbanas. Ello conduce, lógicamente, no sólo a la pérdida y degradación de una gran cantidad de recursos, sino también al empobrecimiento y deterioro de las condiciones de desarrollo de las propias actividades urbanas, haciendo extraordinariamente ineficaz, en términos tanto socioeconómicos como ecológicos, los procesos de configuración comarcales.

**Se pretende el uso y disfrute de la naturaleza por los ciudadanos**, a la vez que introducción de la naturaleza en los procesos urbanos. En este caso, ello puede materializarse a través de la integración física y funcional de las matrices urbana, rural y natural del territorio, no como elementos que se niegan unos a otros, sino como partes indisolubles de un sistema o sistemas territoriales con características, valores y personalidad propia. Dentro de este entendimiento, la noción de territorio comarcal es especialmente oportuna, al referirse a aquel espacio claramente condicionado por procesos urbanos, pero en el que también están presentes de manera significativa los elementos del espacio y del medio natural.

**Se pretende recomponer una relación más equilibrada y ordenada entre naturaleza y ciudad a través de la integración física y funcional de las matrices urbana, rural y natural del territorio como partes indisolubles de un sistema.**

Esta aproximación tiene especial validez para entender la aportación del municipio de Otívar a la construcción de este orden comarcal. La intervención en la dirección señalada es posible a través de un tratamiento más profundo, atento y positivo –no meramente defensivo– de dos componentes relevantes de la comarca: el paisaje y el sistema de espacios libres.

En este caso, ello puede materializarse a través de la integración física y funcional de las matrices urbana, rural y natural del territorio, no como elementos que se niegan unos a otros, sino como partes indisolubles de un sistema o sistemas territoriales con características, valores y personalidad propia. Dentro de este entendimiento, la noción de territorio comarcal es especialmente oportuna, al referirse a aquel espacio claramente condicionado por procesos urbanos, pero en el que también están presentes de manera significativa los elementos del espacio y del medio natural.

Esta aproximación tiene especial validez para entender la aportación del municipio de Otívar a la construcción de este orden comarcal.

**La intervención debe entenderse a través de un tratamiento más profundo, atento y propositivo –no meramente defensivo– de dos componentes relevantes de la comarca: el paisaje y el sistema de espacios libres.**



### El paisaje. Unidades de paisaje

**El Paisaje puede entenderse como la expresión sintética de la relación entre el hombre y el medio, en todas sus dimensiones.**

En Otívar se desarrollan **tres grandes unidades de paisaje** que contribuyen decisivamente a la configuración territorial de la comarca: la sierra la Almijara y la vega del río Verde. Las tres tienen un distinto grado de transformación y afecciones de naturaleza urbanística, por lo que el nivel de intervención requerido será en cada caso distinto.

### La Sierra de la Almijara

La Sierra de Almijara, dentro del Parque Natural de las Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama, se caracteriza principalmente por su relieve abrupto típico del paisaje marmóreo y kárstico, que junto a la diversidad de elementos naturales y vistas que ofrece como los barrancos del nacimiento del río Verde así como la extensa área que ocupan los matorrales y masas arbóreas asociadas, hacen de esta unidad un enclave paisajístico singular de

la comarca natural de la Costa Tropical interior de Granada, con amplia visibilidad extrínseca.

### La Vega Alta del Río Verde

Se trata de una unidad en la que se entremezclan paisajes de carácter montañoso, forestal y agrario, dotándola de una calidad paisajística diversa y de gran valor. La superficie abarcada de Sierra de Cázulas a Cuesta de Jete, exceptuando el uso urbano (correspondiente a la Unidad de Paisaje Urbana Otiña), determinada la extensión de esta Unidad.

### Núcleo urbano de Otívar

Engloba los elementos marcadamente urbanos del municipio, los cuales se encuentran constituidos por el centro histórico de la localidad y el núcleo urbano desarrollado a su alrededor en sucesivas fases de crecimiento.

Así, cabe destacar del patrimonio histórico-artístico perteneciente a Otívar, la Iglesia Parroquial de San José, de estilo mudéjar. Otro elemento histórico a destacar, aunque se encuentre localizado en el exterior del centro histórico de Otívar, es el Palacete de Cázulas, en la Sierra de Cázulas, que hasta 1.977 fue Marquesado.

### 02.1.3.5. El sistema de espacios libres: Sistema estructural de articulación física y vinculación integral de todo el territorio

El Sistema de Espacios Libres, entendido como conjunto de elementos superficiales (espacios forestales, áreas recreativas, embalses, etc.), lineales (redes fluviales, vías pecuarias, etc.) y puntuales (nodos de conexión, elementos patrimoniales singulares, etc.) configurados como una red, constituye un sistema estructural de articulación física y vinculación integral de todo el territorio. En ese sentido en el área comarcal del Litoral de Granada aparecen unas series de recursos ya existentes o potenciales que permitirían articular un significativo sistema de espacios libres en su territorio. Dentro de ellos, el municipio de Otívar podría jugar un papel clave si finalmente se configuran el río Verde como eje transversal hacia el mar, como gran espacio libre ribereño de escala comarcal.

Las iniciativas en relación a ello han sido numerosas y hasta ahora con escaso fruto, por lo que este Plan que ahora se inicia probablemente constituya la oportunidad más seria para hacer realidad ese proyecto. Dos tareas clave se requieren necesariamente para conseguirlo. De un lado, la obtención de los recursos de suelo para constituir un espacio forestal ribereño, que no tiene por qué ser una franja especialmente amplia si a sus márgenes se proponen espacios verdes como lugares de transición. De otro, la mejora de la calidad ambiental del cauce, cuyo deterioro es especialmente significativo. La diversidad de los factores que está incidiendo en dicho deterioro es muy amplia y

exige una acción concertada de todas las administraciones para abordar de forma definitiva la recuperación de este singular elemento de la red fluvial comarcal.

Junto a la rambla de Otívar, otros recursos como espacios forestales, los espacios de ribera, las vías pecuarias, los elementos patrimoniales, etc. pueden constituir elementos para ayudar a configurar un importante Sistema de Espacios Libres de escala comarcal en el municipio.

**El municipio de Otívar podría jugar un papel clave si finalmente se configura el río Verde como eje transversal hacia el mar y como un gran espacio libre ribereño de escala comarcal. Dos tareas se requieren:**

- Recursos de suelo para constituir un espacio público ribereño
- Mejora de la calidad ambiental del cauce



### 02.1.4. Las actividades productivas ante el reto de la nueva economía

#### 02.1.4.1. Trayectorias económicas comarcales y urbanismo empresarial

Las profundas transformaciones sociales, económicas y territoriales que han tenido lugar en las dos últimas décadas conforman un nuevo escenario en el que las condiciones de vida de la población, la competitividad de las empresas y la actuación de los poderes públicos encuentran nuevas oportunidades, al tiempo que se enfrentan a problemas igualmente nuevos, o al menos renovados en su manifestación externa, que constituyen otros tantos retos en la búsqueda de modelos de desarrollo más equitativos y sostenibles.

La masiva incorporación de innovaciones, está provocando una ruptura con el anterior modelo tecnológico.

Las nuevas tecnologías están contribuyendo a una progresiva terciarización del sistema productivo que evoluciona hacia una economía de servicios y hacia la descentralización productiva, empleando para este fin estrategias que ayudan a reducir el tamaño medio de los establecimientos fabriles y lograr con ello una más rápida adaptación a los incesantes cambios de la demanda.

**Las empresas han modificado sus estrategias y comportamientos espaciales, contribuyendo así a la emergencia de nuevos modelos territoriales metropolitanos.**

Se ha dado un fuerte proceso de reestructuración, que ha desembocado en una importante pérdida de empleos industriales y en una aparente ruptura en el proceso de crecimiento acumulativo que las zonas urbanas habían experimentado desde el inicio de la industrialización.

**Se puede decir que en la actualidad se está generando un nuevo modelo territorial comarcal-metropolitano, progresivamente más difuso y menos jerarquizado, en donde se hace cada vez más presente una estructura multipolar, es decir, ya no se trata de que los procesos productivos no se concentran en un solo nodo o centro, sino que los procesos de innovación y/o producción se reparten por otros nodos centrales de la misma área.**

Se puede decir que en la actualidad se está generando un nuevo modelo territorial comarcal, progresivamente más difuso y menos jerarquizado, en donde se hace cada vez más presente una estructura multipolar, es decir, ya no se trata de que los procesos productivos no se concentran en un solo nodo o centro, sino que los procesos de innovación y/o producción se reparten por otros nodos centrales de la misma área

A estos cambios en el modelo territorial contribuyen además los procesos de difusión espacial de la industria, reduciéndose la participación de la ciudad central, pues éstas se suelen desplazar en la actualidad hacia ciudades periféricas de las grandes áreas metropolitanas.

Esta comarcalización expandida supone un cambio de escala acompañado por una movilidad interna cada vez mayor, que genera elevados costes económicos y medioambientales, junto a una creciente demanda de suelo y todo tipo de infraestructuras de comunicación.

Los procesos de globalización económica que contribuyen a la multiplicación de flujos entre establecimientos, empresas y territorios, hacen crecer en importancia las infraestructuras de comunicaciones y transportes, por lo que se hace necesario llevar a cabo planificaciones estratégicas, mientras que el suelo empresarial es considerado un activo territorial más que contribuye a fortalecer el tejido productivo y a fomentar el desarrollo económico.

El papel central de las nuevas tecnologías en esta fase del capitalismo y la competitividad de esta nueva economía global se ve crecientemente determinado por la capacidad innovadora, lo que hace fundamental la creación de los denominados parques tecnológicos.

La creciente terciarización tiene su reflejo en la relevancia cada vez mayor que adquieren las tareas previas y posteriores a la fabricación, contribuyendo a mejorar la calidad de los productos, la presencia en los mercados o el servicio al cliente, a la vez que hacen cada vez más difusa la frontera que separa a las actividades industriales de las de servicios.

### 02.1.4.2. Características de los emplazamientos de suelo industrial en Otívar

**Se propone en el Plan una Parque de actividades productivas sobre un área de topografía llana y antropizada de 39000 metros cuadrados, situado junto a la carretera de la Cabra. En su diseño se atenderá a un tratamiento de los contactos de este emplazamiento con el paraje circundante y con su acceso. Con esta propuesta se pretende dar cabida a la gran demanda existente en el municipio.**

Otívar posee una interesantísima posición secundaria en relación a los emplazamientos de "primera línea de costa" como Motril o Almuñecar. Perfectamente comunicada con las vías que se construyen, constituida como rótula litoral-interior y despojada de los prohibitivos precios de los municipios de la franja costera, Otívar puede y debe aprovechar la situación que está por generarse convirtiéndose, desde el punto de vista industrial-terciario-logístico, en un privilegiado actor a nivel comarcal.

**Para ello, observando desde la retaguardia los desarrollos que velozmente ocurren en la costa, Otívar se encuentra en un momento único para incorporarse y beneficiarse de la inminente expansión comarcal. El suelo industrial, asociado a un desarrollo residencial cualificado paisajística y dotacionalmente, es el arma del que dispone para ello. La propuesta de la zona industrial actual es un interesante punto de partida, ya que afianza la apuesta por una actividad que primero, es un activo atractor demográfico y, segundo, surte a todo el crecimiento previsto en la comarca**

### 02.1.4.3. Los emplazamientos terciarios de ocio y consumo

En Otívar esta clase de emplazamientos no existe, a excepción de algunos establecimientos de naturaleza local y no con miras mayores.

**Otívar no ha aprovechado su posición estratégica junto al valle del río Verde y a las posibilidades de relación que ello le ofrecía.**

Ni el planeamiento comarcal ni su propio planeamiento ha apostado por elementos de incidencia territorial, sino por zonas vinculadas a los usos generados en el interior del municipio.

#### 02.1.4.4. Consideraciones finales

**En el nuevo contexto mundial, los territorios deben adaptarse a las actuales lógicas sociales, económicas y laborales para así poder competir en mercados cada vez más abiertos y mundializados.**

Resulta imprescindible a utilización racional, equilibrada y dinámica de todos los recursos, tanto humanos, como económicos, histórico-culturales y, por supuesto, físico naturales.

Las áreas comarcales son consideradas como espacios ganadores, siendo espacios dinámicos donde las actividades centrales suelen concentrarse en la ciudad principal, mientras las menos competitivas se difunden por las coronas periféricas.

**Ante estos nuevos comportamientos y necesidades, el urbanismo deberá coordinar las actuaciones entre las administraciones, agentes públicos y privados, políticas sectoriales territoriales.**

Además, también se deberán mantener o recuperar los espacios productivos, equilibrando la rehabilitación junto a la renovación.

**Deberá planificar los nuevos espacios empresariales de acuerdo a criterios de calidad, flexibilidad y compatibilidad de usos.**

Su nivel de riqueza puede considerarse medio-bajo, tanto en lo que respecta a la renta familiar disponible como en cuanto a la renta media declarada. Es muy probable que esto se deba a la preponderancia de empleos de escasa cualificación, relacionados con los servicios banales o un alto nivel de subempleo –no recogido en las estadísticas oficiales-. Sólo el 17% de la misma ha superado los estudios secundarios. La escasa incorporación de la mujer al mundo laboral, donde las diferencias entre población ocupada masculina y femenina es superior a la media provincial y autonómica.

Los aspectos más importantes a destacar relacionados con su asentamiento empresarial son: por un lado, los que están en consonancia con su importancia en la jerarquía empresarial del área comarcal del Litoral de Granada, siendo Otívar uno de los municipios que menos superficie de suelo productivo ocupa y; por otro, que la comarca de la Costa Tropical, con la intersección de las autovías del Mediterráneo y la A-44 está llamada a ser un importante foco de concentración de actividades productivas.

### 02.1.5. Actividades productivas: Propuestas

#### 02.1.5.1. La información desagregada

En primer lugar, resulta necesario llamar la atención acerca **del grave problema que supone la falta de información estadística territorialmente desagregada**. Ello impide profundizar en el análisis de la distribución espacial de las actividades económicas en el municipio. Es éste, pues, un aspecto al que es importante que las instituciones dediquen suficiente atención.

#### 02.1.5.2. La necesaria revitalización del tejido empresarial

En relación con las nuevas lógicas socioeconómicas y territoriales, supone un reto para Otívar conseguir crear un tejido empresarial que sea capaz de adaptarse a las condiciones productivas emergentes y poder así competir con éxito en mercados progresivamente más abiertos y mundializados. Ello exige, sin duda, potenciar la cultura empresarial así como la cooperación y la creación de redes no sólo entre empresas sino también entre éstas y las instituciones –esto último evidentemente relacionado con las nuevas formas de gobierno- de tal forma que se avance en la llamada creación de un “entorno”. Dicho “entorno” no es otra cosa que la existencia de un ambiente socio-institucional abierto al cambio, dinámico e innovador que facilite el aprendizaje colectivo y el desarrollo de innovaciones y propicie el aprovechamiento racional de los propios recursos.

Se trata, pues, de apostar prioritariamente por revitalizar a las empresas locales y las ya instaladas en el municipio, sin que ello suponga, obviamente, dejar de interesarse por atraer a otras procedentes del exterior.

**Se plantea la necesidad de impulsar la creación de servicios avanzados a las empresas, dada su importancia a la hora de generar estrategias empresariales basadas en la calidad y no en la reducción de costes. Para lograrlo, resulta de interés, por una parte, dotar de contenidos y actividades a focos que funcionen como centro de empresas.**

En estrecha asociación con lo anterior, no puede dejarse al margen la posibilidad de crear una incubadora de empresas que contribuya al apoyo de iniciativas emprendedoras, con todo lo que ello supone de cara al aprovechamiento de los propios recursos, a la revitalización de la economía de la zona y a la generación de empleo.

**Crear una incubadora de empresas que contribuya al apoyo de iniciativas emprendedoras, con todo lo que ello supone de cara al aprovechamiento de los propios recursos, a la revitalización de la economía de la zona y a la generación de empleo.**

Las infraestructuras de transportes y comunicaciones soporte fundamental para el desarrollo económico. En el espacio de flujos y redes que ahora se perfila, la existencia de buenas infraestructuras que propicien las relaciones entre establecimientos de una misma firma, empresas diversas, instituciones y territorios se convierte en una exigencia y un reto.

**Conseguir que su tejido empresarial sea capaz de adaptarse a las condiciones productivas emergentes, competir con éxito en mercados progresivamente más abiertos y mundializados.**

Constituye también una exigencia de interés el favorecer la accesibilidad desde el eje litoral a Otívar con vías de entrada transversales adecuadas. Obviamente, resulta especialmente necesario generar infraestructuras de comunicación adecuadas a las nuevas realidades tecnológicas, tales como cables de fibra óptica, banda ancha... absolutamente imprescindibles para que las empresas puedan articularse en redes externas.

**Polígono y parque empresarial**

En general, y respecto a la problemática asociada a la recogida de residuos, **no hay que olvidar que habrá que redactar una normativa al respecto**, que deberá ser rigurosamente cumplida. Como medida, resultaría de interés propiciar la utilización de las llamadas Bolsas de Subproductos, poniendo en contacto a las empresas que generan los residuos con aquellas otras que pueden utilizarlos como inputs, todo ello dentro del ámbito comarcal.

**Es necesario contar con naves modulares con espacio para oficinas así como de formas de tenencia más ligadas a las nuevas realidades: alquiler, leasing...**

En definitiva, se entiende necesaria la atención a la calidad urbanística, paisajística y ambiental de este asentamiento de nueva creación, al considerar que el suelo empresarial es un importante activo para las empresas que puede contribuir a aumentar la competitividad de las mismas. Se trata, por una parte, de prestar mucha mayor atención al trazado y al diseño de dicho asentamiento cuidando tanto la funcionalidad como la estética, y, por otra, de intentar propiciar el ahorro hídrico y energético, el uso de fuentes de energía renovables, la gestión adecuada de los residuos, así como el riguroso cumplimiento de las medidas de seguridad contra todo tipo de riesgos.

Por último, resulta necesaria **la mezcla de usos industriales y terciarios**; es por ello, por lo que los nuevos espacios empresariales deben diversificar sus actividades para así adecuarse a estas nuevas realidades. En este sentido, puede ser interesante la innovación en Otívar con este parque industrial-empresarial, de forma que, debido al lugar donde se va a implantar, apueste por la calidad ambiental, y en el que convivan actividades industriales, comerciales y de servicios.

## 02.1.6. Identidad y cohesión social

**La identidad es una cuestión central**, tanto en la definición de las debilidades y amenazas, como de fortalezas y oportunidades para el logro de una auténtica cohesión social en Otívar.

No es lo mismo el pueblo de la segunda mitad del siglo XIX que el Otívar

actual, con el término "identidad" no debe entenderse "lo común", sino el conjunto de elementos, situaciones y procesos compartidos de manera diversa por la mayoría de los miembros de una colectividad, en este caso de los Otiveños. En este sentido cuando se habla de identidad se está haciendo referencia propiamente a la cultura que define y otorga entidad específica a Otívar como pueblo.

En sentido antropológico la identidad colectiva se define como el sentimiento y/o reconocimiento de los individuos que forman parte de una colectividad, de su pertenencia, junto con los demás miembros de la misma, a una comunidad con una historia y una cultura comunes, más allá de su diversidad interna siempre existente, por otro lado.

Este carácter histórico de la identidad es el que determina su naturaleza cambiante, dinámica, en continua transformación. Jamás debería ser entendida como inmutable.

**El proceso histórico sobre el que sustenta la identidad ha sido cambiante constantemente, siendo un proceso en continua reinvención.**

En definitiva, se puede manifestar que la identidad de un colectivo está estrechamente ligada a sus raíces históricas, se manifiesta en sus diferentes y singulares formas de ser en el tiempo y, finalmente, pone de manifiesto su entidad diferenciada como sociedad a través de la expresión del sentimiento de pertenencia de los individuos que forman parte de ese colectivo.

**Una hipotética "ciudad ideal" debiera estar definida a través de la participación de los ciudadanos sobre la base de un profundo conocimiento de sus recursos, potencialidades y limitaciones.**

La especificidad de una ciudad se construye históricamente y, ésta, debe estar en continua redefinición; aunque, para ello, es fundamental la existencia de referentes sólidos que proporcionen consistencia al proceso y eviten que los cambios y transformaciones acelerados y diversos terminen por cortocircuitar los nuevos modelos de identificación respecto a las condiciones reales de la existencia de importantes sectores de la sociedad local, convirtiéndolos en meras imágenes virtuales alejadas de la vida, los intereses, preocupaciones y necesidades cotidianas de la población, con lo que pueden convertirse en elementos de bloqueo de la conciencia ciudadana en vez de en catalizadores y dinamizadores de la misma.

Los discursos e imágenes identificadores deben de construirse sobre elementos que constituyen la especificidad de la sociedad local, lo que no quiere decir, sino más bien todo lo contrario, que esos discursos e imágenes no puedan incluir proyectos "virtuales" de la ciudad deseada, sino que, para que consiga eficacia simbólica, para que pueda ser asumida efectivamente por los ciudadanos y, lo que es más importante, para provocar la acción de los mismos, esa "ciudad ideal" debe ser definida a través de la participación de los ciudadanos sobre la base de un profundo conocimiento de sus recursos, potencialidades y limitaciones, y no sólo, ni fundamentalmente, como

consecuencia de la influencia de determinados grupos e intereses, por muy legítimos que puedan ser, tal como, desafortunadamente, suele ser lo más habitual.

### 02.1.6.1. Patrimonio y cohesión social

El concepto de patrimonio, que implica necesariamente su carácter histórico, refiere al conjunto de elementos físico-naturales, formas, expresiones, modelos de comportamiento, actividades, conocimientos... que constituyen el acervo común de una colectividad que, resultado de la historia compartida y de las adaptaciones al ecosistema en el que se inserta un pueblo, sirve de base para su desarrollo como sociedad, proyectándola hacia el futuro de una manera particular, incluye elementos de diferente carácter que básicamente han venido a clasificarse como natural y cultural, y dentro de esta división existe la subdivisión entre material e inmaterial.

**El valor patrimonial le viene dado por la significación particular que poseen como elementos definidores de la especificidad del pueblo y por su capacidad como referentes de identificación de los miembros que lo integran.**

Sin embargo el valor patrimonial de cualquier elemento o expresión cultural está sujeto a la dinámica de la sociedad a la que pertenece, siendo una característica cambiante y muy relacionada con el concepto anteriormente descrito de identidad colectiva.



El patrimonio es uno de los soportes y referente fundamental, por no decir el que más, sobre el que se sustenta, reproduce y reconstruye la identidad de un pueblo.

Resulta de vital importancia que no sólo se consideren elementos patrimo-

niales, aquellos que han sido declarados por la clase social dominante, sino que existen otros elementos que para la clase mayoritaria y subalterna también es considerada patrimonio y que debe quedar recogido como tal, de esta manera se consigue el sentimiento de identidad.

La realidad es bien diferente, pues con frecuencia, elementos que presentan una importante significación sentimental para sectores de la población, incluso para el conjunto de la misma, constituyendo, por tanto referentes de identificación potencialmente importantes, no desempeñan ese papel por razones de diversa índole para el resto de la población que puede ser minoritaria, pero dominante. Los motivos pueden deberse principalmente, a la falta de implicación de los poderes públicos la falta de toma de conciencia de la población.

No cabe duda de que Otívar ha tenido y que aún conserva en partes importantes elementos de gran valor patrimonial, con respecto a los cuales se ha ido construyendo su identidad.

Pero esta riqueza adquiere una mayor dimensión si tomamos en cuenta el amplio abanico de elementos que conforma potencialmente el patrimonio, más allá de edificios emblemáticos y restos sacralizados por su antigüedad. Muchos de ellos son de carácter intangible, como el mantenimiento de formas de relación, de pautas de consumo, de formas de organizar el tiempo, de uso de lugares, de valores, etc. que aún se mantienen en sectores importantes de la población, aunque en proceso de regresión, a pesar de que en algunas ocasiones puedan aparecer como obstáculos para el desarrollo de una vida moderna.

**Aspectos característicos de Otívar que aún sustentan y sustentarán la identidad, así como facilitarán la cohesión de la misma son y serán elementos como un medio ambiente muy particular -constituido en sus aspectos estructurales básicos como la configuración geológica, edafológica e hidrológica tan peculiar - la vega, el río, la Sierra, así como elementos característicos y espacios naturales únicos, algunos de ellos poco reconocidos por los propios Otiveños.**

Sin embargo, paradójicamente, este importante patrimonio ecológico e histórico-cultural que justificaría por sí solo el desarrollo de una potente conciencia de identidad de parte de la gran mayoría de los Otiveños ha perdido en todo o en parte su relevancia, no sólo económicamente o funcional, sino incluso en lo referente a su significación para muchos, viendo desactivado o muy reducido su potencial identitario.

El reto es conseguir unas estructuras urbanas, en las que las mejoras y avances que aporta una modernización se haga de manera sostenible, no solo medioambientalmente, sino también sociocultural y humanamente.

### 02.1.6.2. Participación y cohesión social

La cohesión social no basada en la dominación no puede lograrse sin la participación de los ciudadanos en todos los asuntos de su comunidad, la información y la comunicación son imprescindibles para que se pueda dar esa participación real, pero ni la información ni la comunicación constituyen por sí mismas la verdadera participación de la sociedad.

La falta de participación, de implicación directa en la política local, aparece pues como un factor esencial para la definición democrática del patrimonio, para la construcción de modelos de identificación colectivos eficaces para conseguir la adhesión mayoritaria de la mayoría de los ciudadanos, y consecuentemente con lo planteado más arriba, un aspecto clave para el logro de una auténtica cohesión social.

En cualquier caso, debemos ser conscientes de que, partiendo de una situación como la actual, en la que parece obvio el déficit de cohesión que presenta Otívar, la consecución del desarrollo de ese entramado no es tarea fácil en una localidad con perspectivas de transformación importantes a corto y medio plazo. La estructura de la localidad actual, no sólo debida a factores de tipo geográfico, físico y urbanístico, aunque estos también influyen, aparece segmentada socialmente, lo que unido a la creciente individuación son obstáculos difíciles de superar.

**Para ello se hace imprescindible un ejercicio de generosidad y sinceridad en la asunción de los valores de la democracia participativa que se requiere de parte de los gobernantes, técnicos y funcionarios.**

Todo lo anterior nos lleva a la afirmación del carácter estratégico que tiene el diseño de un sistema de participación ciudadana como condición previa a cualquier proyecto que afecte al conjunto de la ciudad, mucho más cuando se pretende implicar de manera activa a la ciudadanía.

En el caso de Otívar, se constata que actualmente no existe un sistema que satisfaga adecuadamente esta condición y, por lo tanto, debería haber sido articulado antes del inicio de los trabajos del PGOU, y si esto no se ha hecho debería ser una tarea prioritaria e inmediata, para lo cual, haciendo de la necesidad virtud, el propio desarrollo del proceso del PGOU podría servir como buen banco de pruebas.

Uno de los actores colectivos que en las sociedades urbanas modernas desempeña normalmente un relevante papel como expresión y canalización formalizada de la participación social es el asociacionismo.

**La existencia de asociaciones, su vitalidad y dinamismo, aunque no los únicos, ni a veces los más importantes, son indicadores de una sociedad civil rica, vertebrada, participativa y democráticamente avanzada.**

### 02.1.6.3. La conformación del espacio urbano y la cohesión social

La evolución urbanística de Otívar y sus núcleos está muy relacionada con los procesos y transformaciones económicas que ha vivido la localidad, fundamentalmente en los últimos 40 años. De estos procesos depende, en gran parte, el modelo territorial tal y como se concibe hoy, por lo que hay que referirse a ellos para situar el nacimiento de una buena parte de las barriadas y el origen de problemáticas urbanísticas y sociales que actúan como limitantes para la cohesión.

En los últimos años, el municipio se están convirtiendo en un lugar atractivo para invertir en el sector de la construcción de viviendas ya que los menores costes del suelo y las magníficas vistas que se perciben desde zonas con cierta pendiente hacen que se convierta en un lugar demandado tanto por grupos sociales de trabajadores como por grupos de alto nivel adquisitivo.

El hecho de crecer sin una lógica coherente consecuente con los intereses generales de la ciudad y por mediación de iniciativas descoordinadas y determinadas por intereses particulares, hace que algunos problemas contemporáneos como el tráfico cobren mayor virulencia que en otras localidades del entorno, pues Otívar es un municipio con un bajo índice de uso del transporte público colectivo, tanto urbano como interurbano.

Al predominio del uso del vehículo particular se le une la escasez de zonas de aparcamiento, la escasez de espacios peatonales o la falta de Acerados transitables en algunas calles.

**Una ciudad cohesionada necesita un planeamiento que, dentro de la flexibilidad necesaria, se sustente sobre criterios claros y coherentes con ese objetivo de cohesión.**

### 02.1.6.4. Marginación, exclusión y cohesión social

Como otras ciudades de su tamaño, Otívar no presenta una marginalidad extrema, pues aunque haya diferentes focos repartidos por ámbitos diferentes del municipio, éstos no son casos generalizables.

Para lograr una auténtica ciudad cohesionada es de vital importancia eliminar por completo la marginalidad optando por diferentes medidas, algunas de ellas pueden ser de tipo urbanístico, apoyadas en primera instancia por los servicios asistenciales y sociales de la ciudad.

La existencia de sectores marginales no puede explicarse sin tener en cuenta los factores históricos, contextuales y estructurales que hacen que en la localidad se generen procesos de exclusión de los cauces y formas económicas reguladas de las formas normalizadas de socialización, de las tomas de decisión política y de sus esferas, etc. Esto implica que a determinados colectivos

sociales se les aparta, se les retira, se les relega del resto del cuerpo social. Se les estigmatiza y se les diferencia de otra parte de la sociedad, desde los puntos de vista económico, social, político y cultural.

### 02.1.6.5. La cohesión social: Propuestas

La crisis de identidad, la degradación patrimonial, la falta de participación, la pasividad política, no se superarán con modelos basados en una falsa idea de modernidad, que, como está demostrado, lo que provocan es justamente la des-identificación, individuación y segmentación de la sociedad con la zona en la que residen.

La búsqueda de un modelo propio que, integrado en el contexto global del que no es posible evadirse, esté basado en los recursos endógenos y que dé respuesta a los intereses y necesidades reales de los Otiveños, siendo social y ecológicamente sostenible, adquiere entonces el carácter de objetivo vital si queremos que Otívar siga siendo un municipio con personalidad propia.

**La cuestión sobre la identidad como núcleo fundamental para la construcción de lo urbano; el patrimonio ecológico y cultural como elementos centrales en esta construcción; la participación como condición sine qua non para el logro de la misma; el modelo de desarrollo; y la solución de los focos de marginación y exclusión, así como la prevención de los procesos que pueden ampliarlos o acentuarlos,** son como se apuntaba más arriba, sin excluir otros de los temas que aparecen como claves fundamentales para poder conseguir esa ciudad cohesionada que se pretende.

El reto principal de la revisión del PGOU debe ser conseguir una ciudad que sea capaz de integrar los retos del futuro sin que con ello se convierta en el recipiente indistinto en el que verter al son de otros ritmos de crecimientos urbanizaciones de cualquier tipo que crezcan por doquier y sin concierto, que se plantee como principal problema una estrategia cara al futuro, para los habitantes de Otívar, rehuendo retos insostenibles, cifras de crecimiento abultadas y de las apuestas especulativas que hagan decrecer la calidad de vida de sus habitantes.

También será imprescindible que se apueste por el pequeño comercio, además de apostar por grandes superficies comerciales. Por un medio ambiente, en el que el patrimonio cultural y natural sea conocido respetado y conservado, que permita su aprovechamiento de manera coherente como recurso para el futuro, así como unas infraestructuras y programas dedicados al ocio y la oferta cultural. El pueblo de Otívar debe mirar hacia su comarca con objeto de integrarse en el área comarcal.

**Para llevar a cabo las propuestas de mejora integral de la localidad es necesario el desarrollo y la creencia en un modelo territorial que se sustente sobre un crecimiento articulado vinculado al centro histórico que lo alimente y para el que actúe como seña de identidad de los nuevos Otiveños.**

Modelo territorial que, en relación con lo anterior, ofrezca una diversidad adecuada en la que, preservando el carácter compacto del núcleo cabece- ra, que debe ser quien dote de personalidad al conjunto urbano, pueda ser compatible con el desarrollo equilibrado de sectores ciudad-jardín, en el que además prime la calidad sobre la cantidad, particularmente con respecto a la vivienda, en la que debe de tener un protagonismo central la vivienda protegida de calidad y que aproveche su rico patrimonio rural y ambiental (paisaje, río Verde, vías pecuarias, espacios naturales, laderas, sierras, cortijos, etc.) no en el sentido utilitarista del término que concibe a la ciudad exclusivamente en función de su valor de cambio, sino en el sentido humanista que lo hace en función de sus valores de uso, protegiendo este patrimonio como recurso estratégico fundamental.

**Se debe evitar el concepto de desarrollismo amparado en el crecimiento y la creación de riqueza sin tener en cuenta los valores que identifican a Otívar.**

El Plan debe huir de la idea del desarrollismo amparado en el crecimiento y la creación de riqueza sin tener en cuenta los valores consustanciales de Otívar. Su misma situación los creará, nosotros lo que debemos hacer es intentar administrarlos de la mejor manera posible. Reservarse para repartir las cargas de construcción en toda la zona metropolitana y guardar un equilibrio ecológico en nuestro entorno, haciendo la vida de los ciudadanos más tolerable.

## 02.2. Condicionantes de carácter territorial

### 02.2.1. Las bases y estrategias del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

**Las Bases y Estrategias del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía prestan una especial atención a las determinaciones sobre el Sistema de Ciudades andaluz,** teniendo en cuenta el papel decisivo que este ha tenido y tiene en la conformación del orden territorial regional. Para ello, el Plan define un marco de política territorial para el conjunto de asentamientos humanos de la región, atendiendo a las categorías del Sistema de Ciudades expresamente definidas en el Modelo Territorial.

**Las determinaciones de las Bases y Estrategias del POTA relativas a la política de ciudades tienen su base en las siguientes consideraciones:**

- La valoración del conjunto del Sistema de Ciudades como muy adecuado para sustentar un espacio regional equilibrado y vivo en todas sus dimensiones. Ello es así por la particular distribución espacial en la geografía andaluza de las ciudades y los asentamientos y por su distribución de rangos y tamaños en la jerarquía funcional.

- La constatación de procesos y tendencias que pueden alterar o comprometer el mantenimiento del Sistema de Ciudades andaluz y sus valores arriba enunciados. Entre esos procesos y tendencias (en ningún caso irreversibles) pueden destacarse los siguientes:

- El despoblamiento de determinadas áreas rurales y de montaña y el creciente abandono de núcleos de población y diseminados de menor tamaño.

- La decadencia de algunas ciudades medias, especialmente de aquellas situadas en áreas rurales interiores y zonas más periféricas de Andalucía.

### **La tendencia general hacia una concentración de los crecimientos urbanos en el litoral y en los Centros Regionales, en detrimento de la Andalucía interior y de su sistema de ciudades.**

- **La existencia de procesos de urbanización que alteran decisivamente el orden territorial y comprometen la sostenibilidad regional.**

- La dimensión urbana de los Centros Regionales andaluces, favorable al equilibrio interno regional, presenta dificultades, sin embargo, en cuanto a su integración en el sistema de ciudades europeo, en tanto que ninguno de los hechos urbanos andaluces (tanto por sus dimensiones demográficas como económicas) se sitúa en las jerarquías superiores de las ciudades continentales. En ese contexto, la verdadera dimensión urbana del territorio andaluz (y de su potencial de competitividad) sólo podrá ser puesta de manifiesto en la escala europea a través de intensos procesos de cooperación y coordinación interna entre todos los Centros Regionales.

- En general, **se constata que los niveles de cooperación territorial entre los Centros Regionales es todavía insuficiente**, lo que repercute de manera importante en los niveles de integración en el conjunto de la región y de su competitividad hacia el exterior. Desde la perspectiva de la ordenación territorial se considera prioritario identificar los campos y las temáticas de cooperación entre los Centros Regionales, de manera que se refuercen mutuamente y aumente la competitividad de cada uno de ellos y del conjunto.

- A diferencia de los Centros Regionales, **en el nivel de las ciudades medias y de las áreas rurales, se constata una creciente tendencia a impulsar procesos de cooperación**, cada vez más intensos y de finalidad más integral, ya sea sobre aspectos que tiene que ver con la organización funcional del territorio y la gestión de servicios e infraestructuras, ya sea sobre proyectos de desarrollo de carácter integral. En la perspectiva del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía se pretende reforzar y apoyar esos procesos, más o menos consolidados, ofreciendo un marco de referencias territoriales y de infraestructuras físicas que hagan más eficaces las estrategias de cooperación en curso.

### **El proceso de urbanización contemporáneo, inherente al desarrollo del sistema de ciudades y asentamientos, está conllevando problemas que tienen que ver con la distorsión del orden territorial, la destrucción o degradación del patrimonio natural y cultural heredado y la insostenibilidad creciente de las áreas urbanas.**

Esto afecta a formas de urbanización relacionadas, principalmente, tanto con la construcción de los espacios metropolitanos de los Centros Regionales como con la ocupación cada vez más densa del frente litoral de la región. Igualmente es preciso tener en cuenta los procesos de ocupación difusa del medio rural y los problemas y oportunidades específicos del urbanismo de las ciudades medias andaluzas.

- Frente a las tendencias menos deseables que adopta a veces el reciente proceso de urbanización, deben constatar y destacarse las oportunidades que se derivan del reconocimiento de los valores de la ciudad histórica andaluza, de raigambre mediterránea, en tanto ciudad compacta y de compleja diversidad, apoyada en un orden territorial equilibrado en la escala regional. Factores todos ellos que pueden ser utilizados para el logro de mejores niveles de calidad de vida y de sostenibilidad urbana.

En base a todos lo anterior, las Bases y Estrategias del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía plantean una política territorial global sobre el Sistema de Ciudades regional, dentro de la cual se diferencian **estrategias diferenciadas para: Los Centros Regionales, las Ciudades Medias y las Redes de Ciudades Medias, los Centros Rurales y las Redes de Asentamientos Rurales** y, también, sobre los procesos de urbanización asociados al Sistema de Ciudades andaluz.

El Plan establece en su Modelo Territorial un primer nivel del Sistema de Ciudades constituido por nueve Centros Regionales (las áreas urbanas de Sevilla, Málaga, Bahía de Cádiz - Jerez, Granada, Córdoba, Bahía de Algeciras, Almería, Huelva y Jaén). Esta opción parte de las siguientes consideraciones fundamentales:

- Su distribución territorial equilibrada favorece una mejor articulación física del conjunto de Andalucía.

- Su tamaño demográfico las caracteriza como ciudades medias en la escala europea y nacional.

- Su peso y dinámica económica, así como el bajo grado de interrelación entre el conjunto de Centros Regionales aparece como la principal debilidad para favorecer la integración territorial de Andalucía.

- Los actuales condicionantes del sistema económico internacional refuerzan la viabilidad de una opción basada en centros urbanos medios (con una menor intensidad de los problemas de congestión y desequilibrios de escala) siempre y cuando dichas ciudades sean capaces de liderar los procesos de

innovación y desarrollo económico.

Sin embargo, la consideración del Sistema de nueve Centros no obvia que las Bases y Estrategias distingan tres niveles de tamaño y función que deberán ser considerados para matizar las estrategias propuestas: En primer lugar Sevilla y Málaga, seguidas de Granada, Córdoba, Bahía de Cádiz - Jerez y, por último, Almería, Huelva, Bahía de Algeciras y Jaén.

Sobre la base de este diagnóstico para los denominados Centros Regionales, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía en su actual fase de redacción se plantea los siguientes objetivos, acciones e instrumentos y determinaciones:

#### A • Objetivos

- Potenciar al conjunto de Centros Regionales como primer nivel del Sistema de Ciudades Andaluz, corresponsabilizando a cada uno de ellos en la construcción de Andalucía como proyecto común.
- **Consolidar un Sistema polinuclear de Centros Regionales que funcione realmente de manera integrada a escala regional, es decir, como una auténtica red de ciudades.**
- **Definir una política destinada a fomentar la cooperación entre los Centros Regionales, encaminada a mejorar la posición competitiva de cada uno de ellos en el contexto global.**

#### B • Acciones e instrumentos

- Establecer un Programa Regional de Grandes Ciudades, orientado a coordinar y adaptar las políticas regionales de especial incidencia territorial a las necesidades, características y objetivos específicos de los Centros Regionales.
- Contribuir al desarrollo de iniciativas de cooperación entre los Centros Regionales. Formalización de Foros y Agendas de Cooperación entre los Centros Regionales andaluces.
- **Progresar e impulsar las perspectivas y enfoques supramunicipales y metropolitanos en la ordenación y gestión de los problemas urbanos de los Centros Regionales.** En particular, **fomentar la institucionalización a medio plazo de las Áreas Metropolitanas en las aglomeraciones urbanas con mayor grado de madurez y complejidad** (Sevilla, Málaga - Costa del Sol, Bahía de Cádiz - Jerez, Vega de Granada, Bahía de Algeciras).

#### C • Determinaciones

**El conjunto de propuestas del POTA se apoya en tres líneas de**

**acción que son confluyentes, desde distintas escalas y agentes corresponsables, en la consecución de los objetivos propuestos.**

#### C.1. Programa Regional de Grandes Ciudades

Esta propuesta tiene como finalidad establecer una herramienta concreta, gracias a la cual se coordinen el conjunto de intervenciones públicas de escala regional sobre las grandes ciudades y los Centros Regionales.

En este sentido, el Programa Regional pretende, por un lado, establecer una instancia de coordinación dentro de la Junta de Andalucía y, por otro, abordar la coordinación con las políticas de la Administración Central y las Administraciones Locales.

Se pretende que el Programa tenga un carácter plurianual y que se redacte bajo la corresponsabilidad de una Comisión Interdepartamental de la que formarían parte, al menos, las siguientes Consejerías de la Junta de Andalucía: Presidencia, Economía y Hacienda, Empleo y Desarrollo Tecnológico, Obras Públicas y Transporte, Cultura, Medio Ambiente, Turismo y Deporte y Asuntos Sociales.

El Plan de Ordenación del Territorio aporta al Programa Regional la estructura y los contenidos mínimos de una estrategia compartida para los Centros Regionales, señalando los aspectos específicos que deberán ser tenidos en cuenta por las diferentes políticas sectoriales al ser aplicadas a los nueve Centros.

**Desde el punto de vista instrumental, las medidas del Programa podrían materializarse en muchos casos a través de iniciativas de planificación que forman parte del acervo administrativo de gestión territorial.**

**Dichos instrumentos de planificación deberían tomar como referencia explícita a los Centros Regionales y adecuar sus determinaciones y programas respectivos a las propuestas del Programa Regional.** En especial, lo que propone el POTA es que las determinaciones del Programa se integren en los siguientes instrumentos de planificación:

Plan Económico, Programa Industrial de Andalucía, Plan Director de Innovación y Desarrollo Tecnológico, Plan de Medio Ambiente de Andalucía, Plan Energético Andaluz, Plan de Vivienda y Suelo, Plan de Asuntos Sociales, Plan General de Turismo de Andalucía, Plan de Bienes Culturales y Plan Director de Infraestructuras, entre otros.

La capacidad de incidencia del POTA sobre este abanico de instrumentos dependerá de varios factores y, especialmente, del estado y del proceso de planificación de cada uno de ellos, pudiendo en algunos casos influir sobre sus determinaciones en el momento de la formulación o revisión y, en otros casos, a través de los mecanismos de gestión y aplicación de planes en marcha. En todos los casos, el Programa Regional pretende aportar la dimensión

territorial y el referente de los Centros Regionales como perspectiva a tener en cuenta en el desenvolvimiento de todas esas políticas sectoriales.

La filosofía de este Programa Regional quiere ligarse ineludiblemente con los otros dos aspectos de la Política de Ciudades que el Plan plantea en relación con los Centros Regionales: el desarrollo una Agenda de Cooperación y la consolidación de enfoques y procesos metropolitanos. De hecho, se pretende que al menos una parte de las medidas y de las inversiones del Programa queden condicionadas a la definición de dicha Agenda y al planteamiento de enfoques metropolitanos.

**Los objetivos generales que se definen para el Programa Regional de Ciudades son los siguientes:**

- Establecer un marco de coordinación de las políticas públicas sobre las ciudades.
- Hacer efectiva la cooperación entre los Centros Regionales, optimizando decisiones de localización y especialización, de manera que mejore la competitividad del conjunto de los Centros.
- Ofrecer un marco de referencia para la ordenación territorial interna de las aglomeraciones urbanas y mejorar la toma de decisiones desde orientaciones coherentes con las realidades metropolitanas de cada Centro.
- Definir el alcance, composición y contenidos de un Foro permanente de Centros Regionales y de la Agenda de Cooperación a desarrollar por dichos Centros.

El Programa regional se estructuraría en 8 Subprogramas, a saber:

#### **C.1.1. Subprograma de Ordenación Territorial en los Centros Regionales**

##### **Objetivos**

- **Definir el modelo territorial de cada Centro Regional favoreciendo un desarrollo urbano equilibrado**, atendiendo especialmente a la mejora de la calidad de vida, la conservación del patrimonio cultural y urbanístico, del medio ambiente y del paisaje.
- **Favorecer el desarrollo social y económico de los Centros Regionales.**

##### **Propuestas**

- Elaboración de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional en los Centros Regionales. (La elaboración de estos planes debe entenderse como un instrumento de profundización de los enfoques metropolitanos, incluyendo la coordinación de los planes urbanísticos de los respectivos municipios, en el marco de las Agendas de Cooperación que más adelante se proponen para estos ámbitos).
- Favorecer el acceso a la vivienda a través de la elaboración de Programas

de Suelo y Vivienda en cada Centro Regional, en el marco del Plan de Vivienda y Suelo de Andalucía.

- Intervención sobre la oferta de suelo para actividades productivas mediante la creación de parques empresariales con suelos altamente cualificados y la regeneración de suelos industriales obsoletos.

#### **C.1.2. Subprograma de infraestructuras básicas**

##### **Objetivos**

- Dotar a cada Centro Regional de los sistemas generales de articulación y las infraestructuras y servicios que posibiliten su desarrollo territorial y económico y su funcionamiento como Nodos principales en el esquema de articulación regional.

##### **Propuestas**

- **Creación de un sistema integrado de infraestructuras y servicios de transporte en cada Centro Regional que garantice una adecuada potenciación de los servicios públicos**, a través de la elaboración de Planes Intermodales de Transporte.
- **Creación de Consorcios Supramunicipales de Transporte.**
- **Dotación de los Centros Regionales con infraestructuras y servicios avanzados de telecomunicaciones**, a través de la elaboración de Programas Coordinados entre las administraciones públicas (regional y local) y las empresas operadoras.
- Dotación de los Centros Regionales con infraestructuras y servicios energéticos implantación de sistemas de ahorro y eficiencia energética y promoción de las energías renovables, a través de Programas Coordinados entre las administraciones públicas (regional y local) y las empresas operadoras. Creación de Agencias de la Energía de ámbito supramunicipal.
- Creación de un sistema integrado de gestión del ciclo integral del agua en los Centros Regionales a través del cual se garantice el suministro urbano, la depuración y, en su caso, reutilización del agua, a través de un Programa Coordinado de Infraestructuras y Servicios Hidráulicos.

#### **C.1.3. Subprograma de equipamientos**

**Mejorar los niveles de calidad de vida de los ciudadanos a través de las dotaciones adecuadas de servicios y equipamientos básicos, con especial atención a la supresión de bolsas de marginalidad y exclusión social en las áreas urbanas.**

### Propuestas

- **Dotación de los Centros Regionales con equipamientos y servicios especializados atendiendo a criterios de descentralización y especialización compartida a nivel regional.**
- **Equipamientos especializados de primer nivel regional** (Hospitales de Especialidades, Servicios Sociales especializados, Centros Deportivos de alta competición...)
- **Centros Universitarios y Centros de I + D**, con el objetivo de reforzar la integración del sistema universitario regional, fomentar especializaciones fuertes (acordes con las ventajas y oportunidades de cada Centro Regional) e integrar las actividades de investigación en las necesidades sociales y del aparato productivo regional.
- Dotaciones especializadas de servicios y eventos relacionados con el ocio y el turismo (Museos, Palacios de Congresos, parques y centros temáticos, realización de eventos internacionales).
- Localización de sedes de la Administración Pública y de organismos internacionales.

### Objetivos

**Dotar a los Centros Regionales de equipamientos y servicios especializados de nivel regional/provincial, a partir de una estrategia compartida e integradora de intereses locales y regionales, de manera que se sea posible alcanzar niveles dotacionales en todos los campos capaces de competir en la escala nacional y europea.**

El logro de este objetivo está supeditado no sólo al desarrollo del Programa Regional de Ciudades, sino a la implicación en el mismo del conjunto de Centros a través del funcionamiento del Foro y la formulación de una Agenda de Cooperación.

- Elaboración de un Programa Coordinado de actuaciones para la dotación de equipamientos y servicios básicos a escala de distritos urbanos y metropolitanos (Centros de Salud, Centros de Enseñanzas Medias, Servicios Sociales Comunitarios, Centros Deportivos Básicos y Complementarios). Actuación prioritaria en áreas con mayores niveles de exclusión social.

#### C.1.4. Subprograma de promoción económica

### Objetivos

**Favorecer el desarrollo económico de los Centros Regionales a través de los instrumentos y dotaciones necesarios para una adecuada relación entre las actividades productivas y la ciudad.**

### Propuestas

**Creación de la Red Andaluza de Espacios de Innovación, dotando a cada Centro Regional de Parques Tecnológicos o Medios de Innovación adaptados a las principales especializaciones productivas de cada Centro Regional**

- Intervención sobre la oferta de suelo para actividades productivas mediante la creación de parques empresariales con suelos altamente cualificados y la regeneración de suelos industriales obsoletos, a través de un Programa de suelo de ámbito supramunicipal.
- Ordenación de la oferta de suelo para actividades comerciales, regulando la implantación de grandes superficies comerciales y regenerando y potenciando los espacios comerciales tradicionales de la ciudad y las nuevas áreas de centralidad urbana, a través de Planes de Comercio Interior de ámbito supramunicipal.

**Promoción turística de los Centros Regionales, a través de Planes Turísticos de ámbito supramunicipal.**

- Establecimiento de criterios para la valoración de las inversiones públicas en supramunicipal/regional de los proyectos, y a su capacidad de favorecer una mejor integración sectorial de las actividades productivas.
- Desarrollo de programas coordinados entre la administración pública y las empresas para el fomento de la integración de los sistemas productivos más especializados y complejos (clusters) de cada Centro Regional.

#### C.1.5. Subprograma de medio ambiente urbano

### Objetivos

**Establecer objetivos y estrategias para mejorar el balance ecológico de los Centros Regionales, atendiendo a los ciclos de los recursos naturales básicos y a la huella ecológica de las actividades urbanas.**

**Mejorar la calidad ambiental y la habitabilidad de las ciudades.**

### Propuestas

- Establecimiento de una estrategia regional sobre el medio ambiente en los Centros Regionales a través de la elaboración del Plan de Medio Ambiente Urbano de Andalucía.
- **Establecimiento de estrategias sobre medio ambiente urbano a través de la elaboración de Agendas 21 de cada Centro Regional.**
- Elaboración de Balances Ecológicos en cada Centro Regional (agua, energía y materiales) y establecimiento de un sistema de indicadores ambientales urbanos comunes.

- Dotación de los Centros Regionales con infraestructuras y servicios energéticos, implantación de sistemas de ahorro y eficiencia energética y promoción de las energías renovables, a través de actuaciones coordinadas entre las administraciones públicas (regional y local) y las empresas operadoras. Creación de Agencias de la Energía de ámbito supramunicipal.

- Creación de un sistema integrado de gestión del ciclo integral del agua en los Centros Regionales a través del que se garantice el suministro urbano, la depuración y, en su caso, reutilización del agua, a través de un Programa Coordinado de Infraestructuras y Servicios Hidráulicos.
- Establecimiento de Planes Correctores de Vertidos en los Centros Regionales.

- Intervenciones singulares de mejora del medio ambiente en las áreas urbanas de Huelva y Bahía de Algeciras, en el marco del Plan Andaluz de Medio Ambiente (y, en concreto, su desarrollo a través del Plan o Programa de Medio Ambiente Urbano).

#### C.1.6. Subprograma de erradicación de la marginación y la exclusión social

##### Objetivos

**Supresión de bolsas de marginación y exclusión social en las áreas urbanas.**

##### Propuestas

**Desarrollo de acciones integradas sobre barriadas y zonas urbanas de máxima concentración de hogares marginados y excluidos.**

#### C.1.7. Subprograma de patrimonio cultural y paisaje

##### Objetivos

**Garantizar la conservación de los recursos patrimoniales de la ciudad histórica de manera compatible con su revitalización funcional.**

- Proteger el paisaje urbano y metropolitano como un recurso territorial al servicio de la calidad de vida.

##### Propuestas

- Actuación integral de protección, conservación y mejora sobre la ciudad histórica.
- Establecimiento de criterios para la catalogación, protección y mejora de paisajes.

#### C.1.8. Subprograma de cooperación transfronteriza

##### Objetivos

- Incrementar las relaciones entre áreas urbanas próximas.
- Reafirmar el papel de las ciudades andaluzas como elementos claves de interlocución en las relaciones de la frontera sur de la Unión Europea y el norte África.
- Participar activamente en la política mediterránea (desarrollo económico, transporte, energía, medio ambiente y relaciones culturales).

## 02.2.2. Conclusiones, orientación y control de los procesos de urbanización propuestos por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

En las últimas décadas, Andalucía ha sufrido un fuerte proceso de urbanización que ha provocado una importante expansión de los suelos urbanizados.

Este proceso se ha centrado fundamentalmente en **tres ámbitos del territorio regional**:

- **El proceso de expansión urbana en las ciudades históricas**, especialmente relevante en lo que se refiere al crecimiento de las grandes ciudades y a la formación de áreas metropolitanas, aunque también afecta a numerosas ciudades medias.

- **La ocupación, más difusa, pero no menos importante en términos superficiales, de muchos espacios rurales del interior por urbanizaciones de segunda residencia**, a través de procesos de parcelación muchas veces fuera de la legalidad. Este proceso se combina en muchos casos con las expansiones urbanas, pero también surge en espacios netamente rurales, a veces de alto valor ecológico y paisajístico.

**La combinación de todos estos procesos ha provocado una auténtica reurbanización de Andalucía.**

Esto es, ha significado no tanto un aumento de las tasas de urbanización (Andalucía ha sido históricamente una sociedad altamente urbana), como una reorganización profunda de las pautas territoriales que sustentaban los espacios urbanos tradicionales.

**Los procesos de urbanización señalados son, en gran parte, característicos de las sociedades modernas y tienen que ver con la existencia de nuevas demandas ciudadanas y nuevas funciones territoriales como la acogida de los usos turísticos.**

Pero en el **caso andaluz**, esos procesos han comportado y siguen comportando **determinados riesgos y problemas derivados de dos factores principales:**

- Por un lado, el **carácter extremadamente acelerado de la expansión reciente de los nuevos procesos de urbanización**, concentrados en un período de tiempo relativamente breve (comienzos de los años sesenta).

**Esa rápida expansión se produce muchas veces sin una cobertura adecuada de planificación urbanística**

Una perspectiva de planificación local (cuando se requeriría una escala superior a la municipal como es el caso de las áreas metropolitanas o del litoral) o, simplemente, al margen de cualquier esquema de planificación y **fuera de la legalidad urbanística** (como es el caso particularmente de **las parcelaciones de segundas residencias en el medio rural**).

**La confluencia de todas estas dinámicas obliga necesariamente a formular una política territorial regional sobre los procesos de urbanización que tenga en cuenta cuatro dimensiones básicas de orientación y control:**

- En relación con las dinámicas de urbanización que comprometan o alteren el orden territorial regional.

**Los procesos de urbanización deben contribuir a reforzar un modelo territorial basado en la existencia de una matriz urbana, de un sistema de ciudades, equilibrado y coherente.**

- En relación con las dinámicas de urbanización que repercuten en la pérdida de cohesión social. Lo que tiene que ver principalmente con la exigencia de **altos niveles de calidad en la formalización de los espacios urbanizados**, en cuanto marco físico de la vida cotidiana de todos los ciudadanos.

- En relación con la competitividad de las ciudades. Las condiciones actuales de desarrollo de las actividades económicas sólo pueden sostenerse en un marco urbanístico de sólidas bases infraestructurales y de ordenación física adecuada.

- **En relación con la sostenibilidad de los procesos de urbanización.**

**La base ecológica de la ciudad debe ser considerada desde la perspectiva de su responsabilidad en el consumo global de recursos naturales y en la creación de condiciones internas de habitabilidad y calidad ambiental.**

Todos esos aspectos deben ser considerados en integrados dentro de la Política Regional de Ciudades como un elemento fundamental para la materialización del Modelo Territorial de Andalucía. De hecho, una gran parte de las determinaciones contenidas en anteriores apartados relativos a la Política de Ciudades están estrechamente vinculadas a los objetivos y propuestas que a continuación se especifican con relación a la orientación y control de los procesos de urbanización.

**Objetivo 1**

**Preservar el Modelo Territorial de Andalucía frente a procesos de urbanización no deseables**, especialmente en cuanto afectan a los valores de su Sistema de Ciudades y a las cualidades de su medio natural reconocidos por este Plan. Las determinaciones en este aspecto son, básicamente, las siguientes: **Favorecer un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada, consumidora de recursos naturales y de suelo.**

- En el caso de las áreas metropolitanas y grandes ciudades de los Centros Regionales, **el modelo de ciudad compacta y diversificada debe ser preservado y defendido frente a tendencias contrarias que favorecen la segregación social y funcional**, especialmente del espacio residencial (urbanizaciones residenciales suburbanas de primera y segunda residencia) y comercial (grandes superficies), **así como a la generación de un espacio urbano continuo o conurbado en el que se eliminan los componentes rurales y naturales de mayor valor**. Especial importancia tiene la defensa de la personalidad urbana y funcional diferenciada de los núcleos que forman parte de los procesos metropolitanos.

**Las ciudades medias y pequeñas que se integran en los ámbitos metropolitanos deben hacerlo desde la preservación de sus características y valores urbanos propios, evitando la indiscriminada formación de continuos urbanos que acaben con los modelos diversos de ciudad preexistente.**

- En el caso de las áreas turísticas litorales especializadas debe lograrse una reconversión del carácter monofuncional del espacio urbanizado, alcanzando un mayor grado de complejidad y madurez de los procesos urbanos e integrando el espacio turístico en el sistema de ciudades tradicional de las zonas costeras.

**La mejora de los procesos de desarrollo urbano de las áreas turísticas ha de entenderse como la estrategia fundamental para lograr la sostenibilidad ecológica de las zonas costeras y para garantizar la viabilidad económica y social de la propia actividad turística a largo plazo.**

**Objetivo 2**

**Dotar de una alta calidad al espacio urbanizado, contribuyendo a la mejora de los niveles de competitividad y cohesión social.**

Las determinaciones a este respecto son:

- **Definición y mejora de la dotación de zonas verdes y espacios libres de carácter metropolitano y supramunicipal.**
- **Desarrollo de redes de infraestructuras de transporte desde una perspectiva supramunicipal**, atendiendo a dos aspectos principales: **la articulación de las ciudades en los sistemas regionales de transporte, y los modelos de integración urbana, paisajística y ambiental de las infraestructuras.** Al menos deben considerarse **cuatro modelos territoriales diferenciados:**
  - **Las redes arteriales de transporte metropolitanas.**
  - **Las redes de transporte de las áreas litorales.**
  - **Las redes de transporte que conectan a las Redes de Ciudades Medias.**
  - **Las redes de transporte que articulan internamente y con el exterior a las áreas rurales y de montaña.**
- **Desarrollo del transporte público como modo preferente** en las áreas metropolitanas, grandes ciudades y ciudades medias.
- **Facilitar el desarrollo de sistemas de transporte alternativos.**
- **Creación de Consorcios de Transporte** en las áreas urbanas constituidos por la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos implicados, sobre la base de la definición de ámbitos de transporte coherentes con criterios de ordenación territorial y de la logística del sector.

**Desarrollo de una política de vivienda y suelo de ámbito supramunicipal que, desde el objetivo de establecer modelos de ordenación a largo plazo de los ámbitos metropolitanos y de las Redes de Ciudades Medias interiores y litorales, permitan avanzar en la creación de una oferta común de vivienda y suelo.**

Un factor esencial será la creación de patrimonios públicos de suelo, especialmente para la vivienda, con el objeto de lograr dar respuesta a las demandas más prioritarias (grupos sociales menos favorecidos).

- Desarrollo de una política de suelo para actividades productivas de ámbito supramunicipal en los ámbitos metropolitanos y de las Redes de Ciudades Medias a fin de conformar una oferta común de suelo. Esta política deberá abordar, cuando menos, dos aspectos principales:
  - Los Programas de mejora y recualificación de los suelos industriales tradicionales.
  - La creación de redes de suelos para actividades productivas altamente cualificados en cuanto a infraestructuras, servicios y gestión.

**Realización de actuaciones coordinadas en las áreas urbanas de las ciudades andaluzas con mayores problemas de exclusión y marginalidad social.**

Estas actuaciones deberán realizarse mediante una acción concertada entre las Consejerías de Asuntos Sociales y Obras Públicas y Transporte, reforzando conjuntamente las acciones de cada una de dichas Consejerías relacionadas con los problemas de estas zonas urbanas: las Zonas de Transformación Social, el Plan de Vivienda y Suelo y los programas específicos derivados respecto a la gestión de suelo y vivienda social y de promoción pública. Esta coordinación deberá reforzarse igualmente con los departamentos administrativos con competencias en equipamientos sociales: educación, cultura y deporte.

- **Desarrollo de una política activa de protección y conservación de la ciudad histórica**, desde el enfoque de recuperar las funciones urbanas (residenciales y productivas), preservar el valor del patrimonio histórico edificado y el paisaje, incluyendo, junto a los elementos convencionales del patrimonio histórico, todas aquellas formas y elementos de la ciudad pertenecientes a la historia más reciente (siglos XIX y XX) que contribuyen a establecer la personalidad y la identificación cultural de la ciudad.

**Objetivo 3**

**Mejorar el balance ecológico de las ciudades con relación a los ciclos de consumo de recursos naturales (agua, energía y materiales).**

Las determinaciones a este respecto se dirigen sucesivamente a responder a las siguientes cuestiones:

- **Mejorar el conocimiento específico sobre los factores que inciden sobre la evaluación del comportamiento ecológico de las ciudades**, de manera que pueda establecerse una cualificación ambiental según las diferentes categorías del Sistema de Ciudades propuesto en el Plan. Esta mejora del conocimiento se dirigirá especialmente a los siguientes aspectos:
  - Elaboración de balances energéticos de las ciudades.
  - Elaboración de balances pormenorizados con relación al ciclo del agua.
  - Elaboración de balance de residuos sólidos y materiales.
  - **Elaboración de indicadores ecológicos y del medio ambiente urbano** que permitan establecer elementos de evaluación, seguimiento y comparación entre los diferentes componentes del Sistema de Ciudades de Andalucía.

**Fomento de las medidas de ahorro energético y de recursos hídricos y de mejora en la gestión y reutilización de residuos sólidos**

Dentro de estas líneas de actuación se propone:

- **La intensificación de los programas de ahorro energético y de incorporación de energías renovables y no contaminantes.** En especial se considera necesaria la incorporación de un Programa específico sobre Ciudad y Energía en el marco del Plan Energético de Andalucía.
- **La puesta en práctica de experiencias de viviendas y edificaciones bioclimáticas.** La introducción de criterios bioclimáticos en la edificación deberá ser considerada en el marco del Plan Andaluz de Vivienda y ser un requisito obligado en la construcción de viviendas y edificaciones de iniciativa pública.
- En el marco del Plan Director de Infraestructuras de Andalucía deberá contemplarse un programa específico relativo a la mejora de la gestión de los sistemas de abastecimiento y saneamiento, dirigido especialmente a la racionalización de los consumos urbanos, la reducción de pérdidas y la reutilización de aguas residuales (ver determinaciones en relación con el Sistema hidrológico - hidráulico).
- **Culminación de los Planes Directores de Residuos Urbanos.** Desarrollo de los programas de reducción de residuos urbanos y control y gestión de residuos sólidos urbanos y residuos peligrosos en el marco del Plan de Medio Ambiente de Andalucía.

#### **Integración de los procesos de urbanización en el entorno natural y rural de las ciudades, evitando procesos de conurbación.**

- **El planeamiento urbanístico deberá considerar especialmente la existencia de los suelos agrícolas y forestales de los entornos urbanos,** valorando sus funciones ecológicas y paisajísticas y excluyéndolos de los procesos de urbanización.

#### **El planeamiento urbanístico deberá reconocer, proteger y valorar la capacidad estructurante para el proyecto urbano de los elementos del espacio rural y natural, como cauces fluviales, ramblas, escarpes y áreas de interés paisajístico, caminos rurales y otros.**

- **Mejora de los mecanismos de evaluación de impacto ambiental** de la planificación urbanística y territorial. En ese sentido se plantea:
- **Profundizar en la integración del proceso de evaluación ambiental** con el propio proceso de planeamiento urbanístico y territorial. Con independencia de los respectivos itinerarios de tramitación y de las competencias de cada uno de los citados procesos, deberá procurarse que, desde las primeras fases del planeamiento urbanístico y territorial, se integren las consideraciones de naturaleza ambiental y ecológica.
- **Incluir entre las determinaciones del planeamiento urbanístico y territorial una aproximación al balance ecológico** resultante del proyecto urbano propuesto, evaluando globalmente las consecuencias del mismo en cuanto al

aumento o disminución del ciclo de recursos naturales básicos (agua, energía, suelo y materiales).

#### **Valorar desde el punto de vista ecológico y paisajístico las determinaciones del planeamiento en cuanto a las ordenanzas de edificación y las tipologías edificatorias propuestas.**

## **02.2.3. Procesos y tendencias que afectan a nuestro dominio territorial según el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía**

### **El conjunto de la franja litoral andaluza se configura como el espacio más dinámico de la región desde el punto de vista demográfico, territorial y económico.**

Las tendencias actuales siguen distinguiéndose hacia una **progresiva transformación del territorio costero y un aumento de la densidad de ocupación urbana y turística,** junto con un aumento de la presión sobre los recursos naturales, principalmente motivada por la presencia de actividades muy consuntivas (sobre todo la agricultura intensiva)

### **El futuro del litoral constituye una cuestión esencial para la ordenación del territorio y para el conjunto de los objetivos económicos, sociales y ambientales de Andalucía.**

**Es reconocido que la evolución económica del conjunto de la región vendrá determinada en el futuro, en gran medida, por la capacidad de las zonas costeras para continuar impulsando la actividad económica y la modernización del sistema productivo.**

En paralelo, es también reconocido que el actual **modelo económico del litoral y, especialmente, el ritmo de crecimiento de determinadas actividades productivas y urbanas, comprometen la sostenibilidad económica y ecológica del conjunto del ámbito costero andaluz.**

Desde el punto de vista territorial los principales **procesos y tendencias que se detectan en el litoral son las siguientes:**

- **La concentración de un potente sistema urbano,** compuesto por cinco de los Centros Regionales y varias potentes Redes de Ciudades Medias, con unos fuertes ritmos de crecimiento de los usos urbanos e infraestructurales, y caracterizado por el predominio de un tipo de procesos de urbanización que a lo largo de los últimos cuarenta años han devenido en un modelo escasamente ordenado, y que tiende a una ocupación intensiva de la totalidad del espacio rural y natural costero.

• **La inadecuación entre el ritmo de crecimiento urbano y el ritmo de creación de nuevas dotaciones del sistema de transportes** que hace que, en el futuro deban crearse nuevos ejes de comunicaciones de primer nivel que, por un lado articulen internamente al conjunto del litoral (culminación de la red viaria de alta capacidad y creación de un eje ferroviario) y, por otro, mejoren sustancialmente la articulación del litoral con el interior de Andalucía. Ello hace que previsiblemente, se incrementará la presión de los usos infraestructurales.

**El intenso proceso de crecimiento de las actividades turísticas basadas en el aprovechamiento de las condiciones naturales costeras (playas, clima) ha consolidado un sector económico estratégico para Andalucía.**

Un sector con capacidad de diversificación e innovación y con un potente efecto de arrastre sobre otros sectores (construcción, bienes de consumo intermedio y final, servicios avanzados, logística del transporte, etc.), cuya recualificación constituye un requisito esencial para su sostenibilidad económica y para la sostenibilidad ecológica del litoral a largo plazo.

• **El igualmente intenso ritmo de crecimiento de las nuevas agriculturas (cultivos forzados y bajo plástico), basado también en el aprovechamiento de las condiciones ambientales costeras (climáticas e hidrológicas), que han conformado el sector más innovador y dinámico de la economía andaluza actual, lo que le confiere un carácter estratégico para la economía regional.** Su sostenibilidad económica se ve directamente comprometida por factores ambientales y ecológicos tales como la disponibilidad de agua (sobreeplotación y contaminación de acuíferos, incremento creciente de la demanda de nuevos recursos) y la contaminación generada por el uso masivo de productos agroquímicos.

Como resultado del conjunto de procesos de desarrollo urbano, infraestructural y de los sectores productivos más dinámicos, el conjunto del litoral ve sometidos sus recursos naturales y sus condiciones ambientales a unos niveles de presión muy elevados. Las tendencias actuales apuntan a que dichos niveles continuarán incrementándose en el futuro.

**El estado de recursos como el agua, los suelos, las aguas marinas, los frágiles ecosistemas costeros, los cada vez más escasos espacios rurales que se conservan, y los paisajes, comprometen a largo plazo la sostenibilidad ecológica del litoral y, consiguientemente, amenazan su futuro económico.**

**02.2.3.1. Refuerzo de la articulación territorial interna del litoral y con el exterior**

**01. Los sistemas de transporte del conjunto del litoral constituyen una de las prioridades territoriales del Plan.** Por un lado es necesario mejorar sensiblemente la articulación física del litoral con el resto de Andalucía y con el exterior, para lo cual se establecen una serie de ejes de comunicaciones via-

rios y ferroviarios específicos que refuerzan las conexiones del litoral con el valle del Guadalquivir, así como las conexiones con el Arco Mediterráneo y el Arco Atlántico. Desde la perspectiva de la articulación interna de la franja litoral andaluza cobra especial relevancia la propuesta de creación de un eje ferroviario que conecte el conjunto de este espacio.

**02. La importancia de los nodos intermodales de transporte** en el litoral (especialmente los vinculados a los Centros Regionales y a sus instalaciones aeroportuarias y portuarias, pero también los vinculados a determinadas Redes de Ciudades Medias en territorios especializados en el turismo y las nuevas agriculturas) demanda el desarrollo de instrumentos de ordenación del transporte específicos.

**03** • Dentro de cada ámbito litoral, el establecimiento de un modelo de la red de transportes constituye un factor clave para la evolución futura del territorio. En este sentido los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, y los Planes Intermodales de Transporte en el caso de los Centros Regionales, serán los instrumentos para su desarrollo.

**02.2.3.2. Modelo territorial de cada ámbito litoral mediante la planificación**

**01 • Cada ámbito litoral requiere de la formulación de un modelo territorial singular que responda a las necesidades de ordenación de espacios con dinámicas muy intensas y procesos complejos de competencia entre usos del suelo**

El instrumento para la definición de estos modelos es el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que, a corto o medio plazo, debe cubrir la totalidad del espacio litoral.

**02** • El Plan establece una serie de criterios que toman como base de partida la **consideración de que la sostenibilidad económica y ecológica del litoral andaluz a largo plazo** están indisolublemente unidas, así como que los sectores más significativos del desarrollo productivo (el turismo y las nuevas agriculturas) tienen una directa relación con el modelo de gestión de los recursos del territorio (agua, suelos, espacios naturales, biodiversidad, patrimonio cultural, y paisaje).

**03** • Los modelos de desarrollo urbano contemplados en los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y en el planeamiento urbanístico han de basarse en las siguientes orientaciones generales:

**A • La prioridad a los nuevos desarrollos urbanos ha de darse a aquellos que se basan en el crecimiento hacia el interior de los núcleos, es decir, la reordenación y recualificación de zonas de los cascos urbanos consolidados, así como en desarrollos que completen la imagen unitaria de la ciudad**

Ello supone establecer como objetivo el de romper la tendencia a nuevos crecimientos exógenos a los núcleos urbanos consolidados, reduciendo el progresivo consumo de espacios naturales o rurales, en especial en las sierras prelitorales.

**B • Los desarrollos urbanos han de respetar la protección integral de los ecosistemas litorales (acantilados, dunas, arrecifes, zonas húmedas...) y el mantenimiento de la diversidad de usos del suelo, compatibilizando los usos urbanos con los rurales y naturales. Ello supone establecer el objetivo de evitar la formación de continuos urbanos en el frente costero**

**C • En los ámbitos más consolidados del desarrollo turístico se llevarán a cabo, en el marco del Plan General del Turismo de Andalucía, Planes de Recualificación Turística de ámbito supramunicipal que evalúen las necesidades de remodelación e incremento de la calidad de la oferta turística, y en los que se incorporarán los objetivos de diversificación de los usos del territorio, la preservación del patrimonio natural y cultural y la protección del paisaje.**

**D • En los ámbitos menos consolidados del desarrollo turístico se llevarán a cabo, en el marco del Plan General del Turismo de Andalucía, Planes de Promoción Turística de ámbito supramunicipal dirigidos a fomentar un crecimiento ordenado de la oferta turística.** El planeamiento urbanístico deberá proponer modelos equilibrados de creación de oferta hotelera y segundas residencias.

**E • En los ámbitos consolidados de agriculturas intensivas de exportación, especialmente las de invernaderos, los criterios de ordenación se dirigen a abordar, de manera integrada, las siguientes cuestiones:**

**La gestión del agua dará prioridad al objetivo de ahorro y eficiencia, condicionando los incrementos de consumo globales de cada zona a la obtención de recursos vía ahorro, y a la obtención de recursos no convencionales que habrán de justificar su impacto ambiental.**

**El modelo de explotación de los cultivos forzados ha de plantearse la reconversión a largo plazo de sus sistemas de uso masivo de productos químicos, lo que requiere la puesta en marcha de procesos de investigación e innovación tecnológica que permitan cumplir con este objetivo. Así mismo, han de afrontar la necesidad de aplicar estrategias para mejorar el paisaje.**

La definición de los requerimientos especiales de ordenación urbanística que precisen los ámbitos de agricultura en invernaderos, así como de dotaciones específicas de infraestructuras y servicios.

**04 • El ámbito litoral requiere de forma prioritaria políticas de integración y cooperación para asegurar su futuro en condiciones de calidad urbana y ambiental**

La existencia de problemas y oportunidades compartidos entre los diferentes municipios de cada ámbito litoral (y entre los del conjunto del dominio litoral) hacen necesario reforzar los instrumentos adecuados para desarrollar estrategias comunes: promoción económica y desarrollo territorial, dotación de infraestructuras y servicios económicos (suelo para actividades productivas, centros de desarrollo empresarial, centros de formación, centros de investigación, desarrollo tecnológico e innovación), dotaciones y servicios logísticos, promoción turística, protección ambiental, etc.

### **02.2.3.3. Ordenación territorial para su articulación y competitividad económica**

**01 • Uno de los grandes objetivos del Plan a nivel regional es el de garantizar que, a largo plazo, el litoral, entendido como una de las piezas territoriales más decisivas para el futuro global de Andalucía, continúe desempeñando funciones esenciales desde el punto de vista económico, y lo haga sobre una base de sostenibilidad y respeto por su patrimonio natural y cultural**

Para lograr este objetivo, desde el Plan de Ordenación del Territorio se plantean una serie de determinaciones tendentes a ordenar y reforzar las funciones de los espacios costeros en el Modelo Territorial regional.

**02 • Programa Regional de ordenación del litoral.** La complejidad de los procesos de desarrollo territorial que se producen en el litoral demanda la elaboración de un instrumento de ordenación general a escala regional que, tomando como punto de partida la experiencia de las Directrices Regionales del Litoral de Andalucía, incorpore los criterios, más globales, que actualmente se desarrollan en torno a la gestión integrada de zonas costeras.

**Dicho Programa Regional del Litoral debe informar e integrar los contenidos de ordenación territorial desarrollados a escala subregional y establecer criterios de coordinación con políticas regionales confluyentes sobre el litoral**

**03 • Entre sus contenidos mínimos deben contemplarse:**

**A • El desarrollo de las determinaciones contenidas en este Plan para el ámbito completo del litoral y para cada una de sus Unidades.**

**B • La coordinación de planes y programas con incidencia sobre el litoral andaluz.**

**C • La definición de los modelos de implantación turística.**

**D • Los criterios de ordenación de las zonas de agricultura intensiva e invernaderos, con especial atención a la resolución de los problemas ambientales y urbanísticos que plantean dichos espacios.**

**E • La integración paisajística de las infraestructuras, así como la**

### **potenciación y recuperación del paisaje costero y de las vertientes litorales**

**F • El manejo hidrológico-forestal de las cuencas vertientes a los ámbitos litorales.**

**G • Los objetivos, cuantificados por zonas, de ahorro, eficiencia y reutilización en el consumo de agua.** Objetivos que deberán servir de base para la aceptación de nuevas actividades consumidoras de recursos hídricos.

**H • La identificación de espacios excluidos de cualquier proceso de urbanización, ya sea por criterios de protección ecológica, por criterios de ordenación territorial y urbanística o de cualquier otra naturaleza.**

**I • Las medidas necesarias para la protección del medio marino, asegurando el mantenimiento de la productividad biológica.**

**04 • La formulación y redacción del Programa será corresponsabilidad de los siguientes departamentos de la Junta de Andalucía: Medio Ambiente, Agricultura y Pesca, Obras Públicas y Transportes, y Turismo y Deporte.**

## **02.2.3. El estado actual del Plan de Ordenación del Territorio del litoral de Granada. Otívar, municipio litoral**

Mediante el Decreto 59/2006 de 14 de marzo se acuerda la formulación del Plan de Ordenación del Litoral de Granada, estando actualmente en proceso de redacción.

El ámbito territorial comprenderá íntegramente los términos municipales de Albondón, Albuñol, Almuñécar, Los Guájares, Gualchos, Ítrabo, Jete, Lentegí, Lújar, Otívar, Motril, Otívar, Polopos, Rubite, Salobreña, Sorvilán y Vélez de Benaudalla.

**Las determinaciones del Plan habrán de orientarse a la consecución de los siguientes objetivos generales:**

**A • Potenciar la cohesión e integración territorial, optimizar la funcionalidad de las infraestructuras de transporte, propiciar la complementariedad del sistema de asentamientos y el desarrollo ordenado del espacio urbanizado, favorecer la creación de nuevas áreas de oportunidad para usos productivos, y mejorar la articulación interna y con los ámbitos territoriales limítrofes.**

**El enclave turístico de naturaleza en el paraje de Cázulas se convertirá en un área de oportunidad de ámbito supramunicipal en el marco de la comarca del Río Verde.**

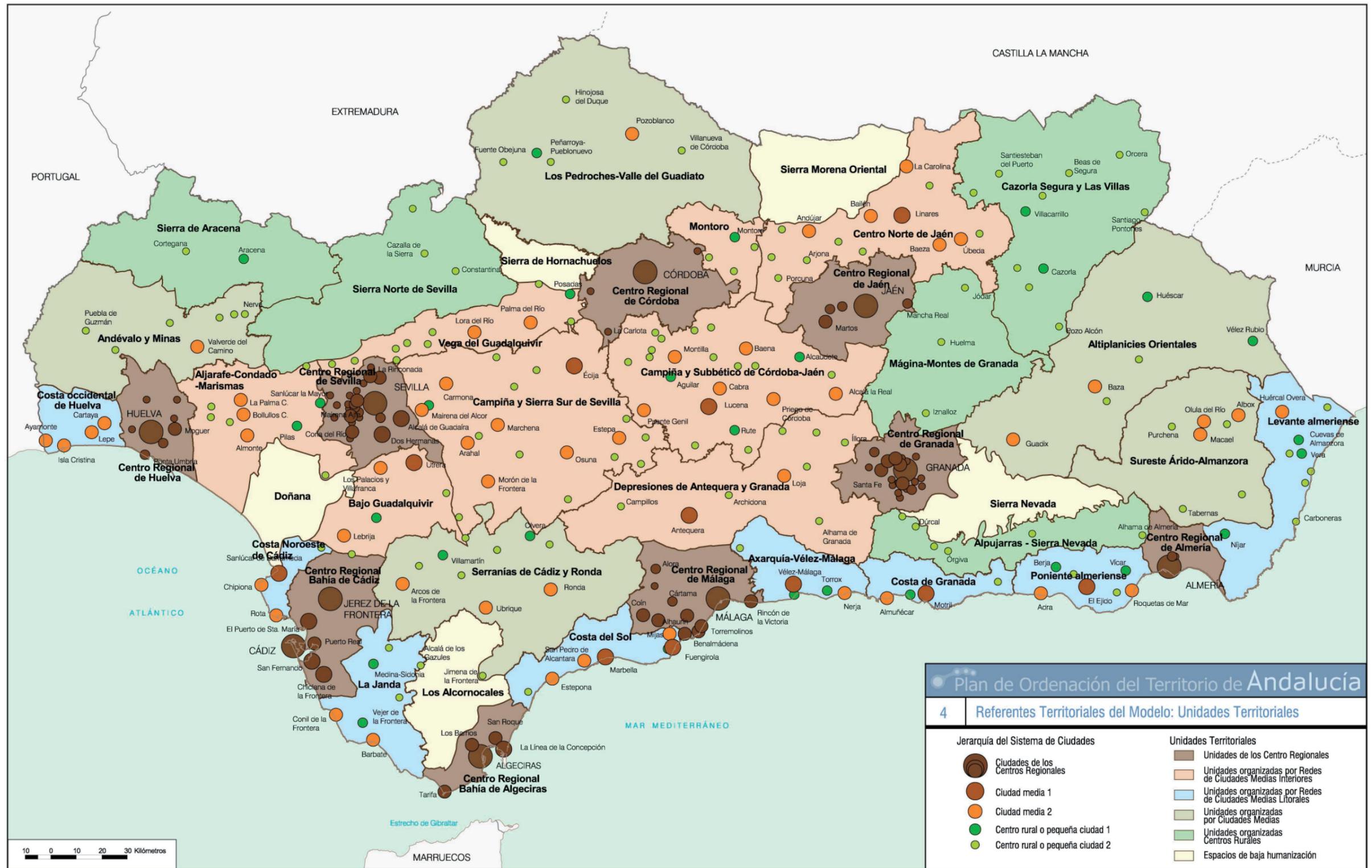
**B • Mejorar la ordenación y competitividad de los recursos productivos, favorecer la compatibilidad entre los usos y actividades presentes en el territorio, en especial de la agricultura y el turismo, y minimizar sus costes económicos, sociales y ambientales.**

**El Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Otívar se establece mediante un desarrollo basado en la diversificación de la estructura productiva, a través del fomento de un ecoturismo de calidad y un sistema agrícola de excelencia.**

**C • Promover el uso racional de los recursos ambientales, culturales y paisajísticos, corregir los factores de riesgo y preservar e integrar en la estructura territorial los Espacios Naturales Protegidos, siempre de acuerdo con las prescripciones de su normativa específica.**

**La red de elementos y unidades ambientales proyectadas en el término municipal de Otívar configuran una red de espacios verdes junto al Parque Natural.**

**D • Establecer las medidas para la efectiva integración de las nuevas infraestructuras en desarrollo, prever las reservas de suelo que posibiliten la instalación de aquellas que se consideren necesarias para el futuro y potenciar la mejora de la calidad de los destinos turísticos.**



## 03 ESTRATEGIAS GENERALES PARA LA ORDENACION URBANO-TERRITORIAL DE OTIVAR

### 03.1. INTRODUCCIÓN

Desde el inicio cuando se planteó abordar la ordenación del territorio de Otívar se tuvo presente su carácter rural y situación inmediata en el frente litoral, teniendo dos premisas básicas en la determinación de su estructura territorial:

- **Aplicar las directrices de ordenación del municipio como una unidad más dentro de la comarca litoral, establecer y proponer actuaciones de orden urbano-territorial más allá de los límites administrativos municipales con objeto de cohesionar y maximizar el territorio.**
- **Entender el espacio rural como un espacio en mutación,** con profundas transformaciones en el pasado reciente que muy posiblemente se mantendrán, e incluso aumentarán en el futuro próximo.

La elevada heterogeneidad del espacio rural como Otívar tiende a acentuarse en el contexto de las transformaciones recientes y en territorios sometidos a un gran dinamismo y cambio por la fuerte presión de la litoralización.

Los cambios que se están produciendo afectan tanto a las actividades económicas y las funciones propias del mundo rural como a las características de las poblaciones rurales. Dentro de las actividades económicas, se ha de resaltar la reestructuración profunda del sector agrario y la emergencia de nuevas actividades productivas que requieren la valorización del potencial de desarrollo endógeno del espacio rural.

**Por otra parte, se está asistiendo a un punto de inflexión en la tendencia al despoblamiento rural; en este cambio de tendencia tienen un papel importante las migraciones hacia los pequeños núcleos urbanos del mundo rural en busca de naturaleza. Aunque el campo continúa, en buena medida, despoblándose**

A partir de la relación de problemas específicos del mundo rural en el área litoral se pueden definir las grandes líneas de actuación de la ordenación del espacio de Otívar, que pueden agruparse en tres grandes temas:

- **El desarrollo económico y la diversificación de la base productiva.**
- **La mejora de la calidad de vida y de la calidad ambiental.**
- **El reforzamiento del papel del núcleo urbano.**



### 03.2. EL DESARROLLO ECONÓMICO Y LA DIVERSIFICACIÓN DE LA BASE PRODUCTIVA

El desarrollo económico o, como mínimo, la corrección de las tendencias económicas regresivas es, sin lugar a dudas, el principal problema del mundo rural.

**La retención de la población rural dependerá sobre todo de la creación de puestos de trabajo y de la mejora de las expectativas económicas**

La calidad de vida también influye en la estabilidad demográfica, pero tiene un carácter más complementario y menos decisivo. Lamentablemente, las posibilidades de intervención de la planificación urbanística son más limitadas en todo lo que hace referencia al desarrollo económico, que estará en función sobre todo del comportamiento de la iniciativa privada, que en lo que se refiere a la mejora de la calidad de vida, más asociada a las intervenciones públicas en infraestructuras y equipamientos colectivos.

Los tres grupos de actividad en los que se ha de sustentar esta directriz estratégica son:

### 03.2.1. La Actividad Agrícola - Un nuevo enfoque de calidad

La actividad agraria es ampliamente predominante en el mundo rural y es, en buena parte, responsable del carácter regresivo de su economía. La renta generada por persona ocupada es claramente inferior en el sector agrario que en el conjunto de las restantes actividades económicas.

Además, el sector agrario requiere cada vez menos población ocupada, de manera que difícilmente podrá considerarse como un sector motor del deseable relanzamiento económico del mundo rural. A pesar de ello, tiene y continuará teniendo un peso específico muy importante y **será conveniente introducir medidas destinadas a su modernización**, siempre con el objeto básico de aumentar las rentas generadas por las actividades agrarias y agroalimentarias localizadas en el propio espacio rural.

Por otra parte los suelos de producción agropecuaria son un importante recurso espacial y productivo que, por falta de renovación al no adecuarse a las nuevas necesidades y demandas del mercado y del empresariado, ha derivado en un mero soporte físico para el aprovechamiento del sistema urbano.

Por causa directa o inducida de la dinámica transformadora generada con la expansión de los usos urbanos, lo cierto es que se producen determinadas sinergias conducentes, por un lado, al abandono de suelos agrícolas, que si en algunos casos son estrictamente marginales, en otros están plenamente integrados en el sistema por su situación, fertilidad y condiciones de explotación; y por otro lado, a una creciente tendencia que conlleva frecuentemente la ocupación desordenada del espacio productivo con usos urbanos, industriales o de otra índole, en consonancia con la situación crítica por la que atraviesa la agricultura tradicional, que propicia estos procesos.

**Pero esta situación difícil por la que atraviesan las actividades agrarias en el ámbito no desmerece la calificación que ostenta su espacio físico para acoger con éxito múltiples usos de carácter rural, que puede recobrar interés a partir de ciertas reordenaciones productivas o por incidencia de un modelo territorial que propicie una integración coherente entre las dimensiones urbana y rural**

Por tanto, cultural, racional, económica, paisajística y territorialmente, así como por motivos de interés público general, **es preciso mantener el uso agropecuario, incluso potenciarlo con medidas estructurales de calidad o de excelencia**, de todos aquellos suelos rústicos del ámbito cuya ocupación no sea estrictamente necesaria para el desenvolvimiento normal del sistema urbano. Mientras no se perfile una alternativa global y optimizadora del recurso suelo del espacio productivo, conviene establecer cautelas acerca de cualquier transformación masiva que resulte irreversible.

**Las líneas de actuación básicas son:**

• **La introducción de producciones agrarias de calidad** que permitan un aumento del valor de los productos en origen. En este sentido se plantea gran parte de las actuaciones propuestas en la **Estrategia de Activación Territorial** y en la nueva clasificación del Suelo No Urbanizable en base a criterios de racionalidad y sostenibilidad de la explotación del suelo agrícola, que permita una rentabilidad económica y sea un recurso paisajístico más en el orden territorial.

• Otra línea de actuación de enorme relevancia será **la introducción de actividades turísticas ligadas al turismo de naturaleza** que aumenten el valor añadido generado en el municipio con objeto de poder llegar a crear un complejo económico diverso.



### 03.2.2. La industria de transformación y el sector servicios - La oportunidad de una localización estratégica

Otívar actualmente posee una infraestructura consolidada ligada a la comercialización de los productos agrícolas no solo del municipio sino de la comarca litoral. **Esta actividad ha de plantearse en un marco de mayor calado territorial** y afianzarla aprovechando la mejora inmediata de la comunicación del municipio con la nueva autovía y el Puerto de Motril. Para la optimización de su funcionamiento el complejo de transformación agrícola ha de quedar eficazmente conectado y bien comunicado. Las acciones territoriales vincu

ladas con la activación de esta estrategia de desarrollo económico son la concentración y ampliación de suelo destinado a esta actividad, mediante actuaciones de integración en el área circundante así como garantizar una permeabilidad y unión funcional a la nueva autovía del mediterráneo.

**La situación estratégica de Otívar puerta de entrada del Litoral Granadino y de la comarca interior del Valle del río Verde, ha de contribuir al desarrollo de equipamientos y servicios que sean capaces de ofrecer y cubrir la demandas de los aumentos poblacionales que se pronostican en el litoral de Granada en los próximos años, creando un nuevo polo de activación económica**

### 03.2.3. El papel de Otívar en la reestructuración del espacio turístico de la Costa Tropical - Una ventana hacia el mar

**Otívar ha sido un pueblo que ha vivido de espaldas al litoral, la reversión de este hecho se propone como la gran actuación estratégica en el Plan General**

La ocupación lineal, a lo largo del frente litoral, es el rasgo característico de los procesos de implantación del turismo litoral, hecho que ha contribuido a una degradación estética y ambiental de estos espacios, a la vez que ha agudizado los contrastes entre áreas dinámicas, que polarizan las iniciativas y el empleo, frente al abandono de los espacios rurales colindantes del interior, claramente desfavorecidos en la esquema territorial que impone la actividad turística. Es por ello que una de las grandes apuestas en la reestructuración de los espacios turísticos del litoral, frente a la primacía del eje ribereño y como una oportunidad para abrir nuevas perspectivas, se concreta en la articulación de la **permeabilidad del influjo turístico**.

El papel actual de la reserva de mano de obra, abastecimiento de agua y - en el mejor de los casos - la localización de ofertas relacionadas con el patrimonio natural y cultural, como complemento del turismo de sol y playa, puede rentabilizarse de manera más eficaz en el plano social, económico y territorial si se combinan los objetivos de desarrollo regional, el reequilibrio en la localización de la actividad turística y la oportunidad para la cualificación y diversificación del producto litoral convencional.

**Es decir, se trata de planificar a una mayor escala, más allá de los límites administrativos municipales, estableciendo relaciones simbióticas entre interior y exterior, que ofrezcan un espacio turístico más rico, diverso, cohesionado y sostenible**

Otívar, como municipio litoral que es, y desde el debate entre difusión y concentración de los procesos de desarrollo del turismo en el territorio, puede contribuir a la transformación del modelo de las áreas litorales cercanas

de Almuñecar, Salobreña y Motril y, a su vez, a la difusión del turismo desde el litoral hacia el interior, potenciando económica y socialmente la comarca del río Verde.

**En contraste con la creciente saturación de las riberas del mar, modelo con síntomas de regresión económica, Otívar ofrece un amplio repertorio de potencialidades y recursos de tipo patrimonial, cultural y ecológico-paisajístico que pueden ser la clave para enriquecer, complementar y diversificar la oferta de sol y playa de la Comarca**

Esta articulación, basada en la **complementariedad entre interior y costa**, implica la superación de una relación de dependencia y privilegia un reparto más equilibrado de los flujos turísticos dentro del litoral granadino, con las consiguientes repercusiones en cuanto a difusión de los procesos de desarrollo en unos territorios que a veces fueron olvidados, e incluso sacrificados, para favorecer el crecimiento del turismo en las riberas del mar.

Por otra parte, la integración de estos nuevos escenarios permitirá superar las prácticas de producción estandarizada de ofertas, al integrar posibilidades acordes con las nuevas exigencias de la demanda, y servirán para aliviar la presión en las áreas saturadas y para superar la exclusividad del eje costero como espacio de mono-especialización. Y, por último, serán útiles para la conservación y gestión de recursos que, de otro modo, acabarían degradándose o incluso perdiéndose; para incrementar de las rentas generadas en el espacio rural; para un incremento y mejora significativa de las infraestructuras principales de accesibilidad, de los servicios elementales de abastecimiento y saneamiento y de equipamientos colectivos, lo que se traduce en una mejora significativa de la calidad de vida de la población y una mejora sustancial de la imagen urbana.

**En el Plan General, Otívar sienta las bases para ofrecer un escenario turístico en el paraje de Cazulias, dentro de la Comarca Litoral, con un crecimiento entendido desde el paisaje, que acoja aquel turismo que huye del monótono binomio de sol y playa en busca de espacios culturales, culturales y de ocio, de naturaleza exquisita a la vera del Parque Natural**

**En Otívar existen actualmente pocas edificaciones en Suelo No Urbanizable, unas 105, y su normativa prohíbe los invernaderos**

**El Plan General se concibe como un proyecto deferente con el terreno existente, reconociendo que el paisaje es la memoria colectiva de una cultura, donde los elementos naturales se remarcan, se rescatan del olvido, para convertirlos en la identidad del nuevo pueblo**



**A nivel funcional y estratégico se persigue proyectar a Otívar como municipio litoral donde su estancia y forma de vida esté ligada al espacio natural donde impere la sensación de aislamiento y naturaleza, así como la cercanía y comodidad de una gran**



### 03.4. LA MEJORA Y NUEVO POSICIONAMIENTO DEL NÚCLEO URBANO

Los núcleos urbanos tienen un papel cada vez más relevante en las estrategias de ordenación del territorio. Asumen un papel clave para limitar los movimientos migratorios hacia las grandes ciudades, manteniendo el nivel poblacional.

Las funciones básicas que debe asumir el núcleo urbano de Otívar son.

- Favorecer la comunicación y entendiendo entre el núcleo consolidado y los nuevos crecimientos a través de equipamientos y espacios libres que permitan la coexistencia y transición de espacios.
- Dotar al municipio de los equipamientos colectivos principales que deberán estar a disposición de la población de todo el entorno rural.
- Crear una amplia oferta comercial y de servicios a escala comarcal.
- Crear centros de formación donde se facilite la reconversión parcial de la población hacia el sector turístico.
- Crear una red de aparcamientos disuasorios en el entorno del núcleo urbano que permita una peatonalización progresiva del centro alejando al coche del diseño urbano.

## 04 OBJETIVOS SECTORIALES DEL PLAN GENERAL

### 04.1. EL DESARROLLO SOSTENIBLE. PUNTO DE PARTIDA

#### 04.1.1. Criterios

La Sostenibilidad se ha convertido en uno de los más necesarios criterios urbanos en los tiempos actuales.

El concepto de desarrollo sostenible es complejo: no implica solamente que el desarrollo ha de ser respetuoso con el medio ambiente y conservador de los recursos naturales y el patrimonio cultural, y que este objetivo ha de situarse en el centro del proceso de adopción de las decisiones económicas y políticas, sino que, ha de procurar el equilibrio y la justicia social y ha de incrementar la riqueza económica de la sociedad

**El objetivo final de una política de desarrollo sostenible es la mejora de las condiciones de vida de toda la población, incluidas las generaciones futuras.**

No es sostenible un desarrollo que preserve los recursos naturales a costa de disminuir la renta, el nivel de empleo o la calidad de vida, que aumente el riesgo de estancamiento o que suponga un freno a las tendencias dinamizadoras; pero no debe identificarse calidad de vida con modos de consumo casi patológicos, o con el derroche de recursos naturales. Conseguir que el desarrollo económico sea sostenible, duradero, que la sociedad sea cada vez más justa, que el patrimonio natural y cultural se incremente no va a ser gratuito; requiere de sacrificios, especialmente en los modos de producción y consumo de bienes y de recursos naturales, como el suelo, el agua o la energía.

No existe un único o universal modelo ideal de sociedad sostenible al que debamos dirigirnos, ni existen principios absolutos que marquen el sendero. Se trata de avanzar desde nuestra propia y actual realidad, eliminando poco a poco los modos de producción, consumo o comportamiento más destructores de nuestros recursos, menos equitativos y justos, menos solidarios entre nosotros y con las generaciones futuras. Cada sociedad, cada ciudad, debe diseñar su propio camino, establecer su propio ritmo, sabiendo que el objeto del proceso es lograr un cambio ético, social y económico profundo, un cambio paulatino en el modelo de desarrollo, en el modo de vida

Pero ello significa adentrarse en un mundo desconocido; se cuenta con un

amplio bagaje de estudios y experiencias a escala mundial y regional, lideradas tanto por la Organización de la Naciones Unidas como por la Unión Europea, y en la que vienen participando numerosas instituciones y organizaciones no gubernamentales desde hace años. Desde **la Cumbre de Río en 1992, que estableció la Agenda 21 como marco de sostenibilidad aplicable a ciudades y regiones, se han sucedido los encuentros, intercambios de experiencias y formulaciones globales y regionales** de principios y líneas de actuación, y se han concretado no solo en la definición de marcos sostenibles, como los definidos por la Unión Europea mediante la Estrategia Comunitaria para el Desarrollo Sostenible aprobada en Gotemburgo, el Sexto Programa de Medio Ambiente a la Estrategia Europea y, sobre todo, en las numerosas experiencias acumulada por estados, regiones y municipios.

Un modo sostenible de desarrollo no se implanta mediante un Plan, un acto administrativo o una ley, sino que se alcanza a través de un proceso largo y dinámico, abierto y participativo, que tiene por objeto, en dos o tres decenios de intenso trabajo, cambiar el modelo de desarrollo, adaptándolo a pautas sostenibles ambientales, sociales y económicamente, que permitan garantizar nuestra solidaridad intergeneracional, legando a nuestros descendientes un territorio con tanto o más valor del que hemos recibido. Este proceso será dinámico y flexible, e irá corrigiendo su propia trayectoria, ritmo e intensidad conforme a los objetivos que vaya alcanzando y los efectos que vaya produciendo, combinando los objetivos lejanos con los inmediatos para mantener la tensión social e institucional durante el proceso, frenando los desequilibrios y los procesos más insostenibles, priorizando y aplicando progresivamente los cambios, transformando las estructuras económicas, sociales e institucionales en un proceso de aprendizaje continuo que precisa, como requisito esencial, un alto grado de consenso social e institucional.

El Plan General otorgará a Otívar la posibilidad de constituirse en uno de los municipios de Andalucía pioneros en la incorporación de los criterios de sostenibilidad medioambiental de acuerdo con las directrices de la Unión Europea.

**El establecimiento de un camino hacia la sostenibilidad medioambiental para Otívar requiere la adopción de un enfoque integrado que considere la interrelación de todas las políticas sectoriales con el medio ambiente**

De esta forma incorporará un enfoque horizontal en el tratamiento de los factores que amenazan al medio ambiente urbano y desplazará el nivel de estudio a la verdadera raíz de los problemas. Se requiere un análisis crítico de las estructuras urbanas, de su funcionamiento y de su evolución, con objeto de conseguir soluciones a largo plazo. Todo ello en la línea del artículo 130 del Acta Única Europea donde se exige que la protección del medio ambiente sea un componente de las demás políticas comunitarias y de las recomendaciones del Libro Verde del Medio Ambiente Urbano.

En los procesos de ordenación urbanística residen importantes competencias administrativas con incidencia en el medio ambiente, dadas las connotaciones que el fenómeno urbano conlleva, por lo que la mejora de una política

medioambiental, el desarrollo económico y la ordenación urbanística, deben ser elementos interdependientes estructurados y coordinados legal y administrativamente.

Para la adopción de un criterio de sostenibilidad resulta fundamental la recopilación de los diferentes impactos que se producen en las distintas unidades espaciales urbanas. Ello exige la consideración diferenciada de las áreas urbanas con sus rasgos específicos, lo que supone un giro en el clásico enfoque centrado hasta ahora en el conocimiento de las causas materiales de las agresiones al medio y la consiguiente actuación sobre ellas. Por ello, el análisis global de los diferentes impactos en las unidades urbanas espaciales establecidas resulta crítico para la adopción de una estrategia con sentido.

**A la hora de llevar a cabo la ordenación propuesta, desde el punto de vista de la sostenibilidad se ha aportado por la consecución de los siguientes:**

## 04.1.2. Objetivos

**1º Propiciar la diversidad de los usos del suelo.** La existencia de actividades diversas, tanto en los nuevos crecimientos como en el espacio urbano consolidado, constituye posiblemente el factor urbanístico que contribuye de forma más general a la protección y mejora del medio urbano.

**El Plan General de Otívar contempla la diversificación de usos del suelo en cada uno de los sectores, como medio para su protección, valoración y óptimo uso. Se evitará la zonificación mediante la hibridación de actividades que enriquezcan su puesta en común**

**2º Buscar la calidad de los espacios públicos y zonas verdes.** Defendiendo los recursos ecológicos existentes en las zonas urbanas y periurbanas mediante un proyecto integral de creación de una verdadera “trama verde” para el conjunto del tejido urbano.

**Con la recuperación de los barrancos como actuación de partida y referencia, el Plan propone una explosión de espacios verdes específicamente cualificados tanto en las áreas de crecimiento, en los barrancos, en las cercanías al núcleo urbano, como en el Parque Forestal de la Campiñuela**

**3º Solucionar los problemas de contaminación.** A partir de una especial consideración de los problemas que presenta el transporte urbano, debido a las emisiones de gases contaminantes que producen los vehículos con motor de combustión interna, se han adoptado medidas en el sistema viario, como la recuperación de los espacios para el peatón.

**Se creará, en torno al casco urbano, un sistema periférico de aparcamientos, de modo que disminuyan la presencia de vehículos en su interior, priorizando así los recorridos peatonales**

**4º Resolver los problemas relacionados con la gestión y eliminación de residuos.** El Plan General ha tenido en cuenta las mejoras tecnológicas actuales en el proceso de tratamiento y reciclaje exigido por el incremento en la

generación de residuos sólidos.

**5º Contemplar de forma integral el ciclo del agua.** Se propone en el Plan General medidas orientadas a evitar el despilfarro en la utilización del agua, propiciando adecuados diseños de los jardines y zonas verdes. Se coordinará aquel con la elaboración de un estudio para considerar el posible uso de aguas recicladas para riego de parques y jardines.

**6º Paliar los efectos negativos de la contaminación acústica.** Este objetivo exigirá definir una normativa medioambiental que regule, por una parte, este tipo de contaminación, en tanto que, por otra, defina las medidas correctoras indispensables.

**Con la red de aparcamientos estratégicamente dispuestos en bolsas tangentes a las zonas urbanas y su conexión directa, se pretenden reducir las circulaciones internas que degradan acústicamente los entornos habitados**

**7º Introducir el criterio de ahorro energético.** El modelo de consumo energético tradicional ha sido cuestionado paulatinamente, tanto por la imposibilidad de mantenerlo en el tiempo como en el espacio. El momento actual pone de relieve la necesidad de racionalizar el uso de la energía utilizada en los transportes, en la industria y en los edificios, y de garantizar también el desarrollo y la difusión de las energías renovables de acuerdo con las directrices y objetivos del **PLEAN** (Plan Energético Andaluz).

**8º Desarrollar estudios y recomendaciones para mejorar la calidad ambiental de la ciudad.** Se ha realizado estudios, básicamente, sobre las áreas en las que se manifiestan los problemas más graves de deterioro del medio ambiente urbano. En el Plan se han plasmado las recomendaciones fundamentales en materia de planeamiento, consecuentes con las necesidades físicas y culturales de sus habitantes en orden a obtener una mejora generalizada de la calidad ambiental.

## 04.2. EL PAISAJE COMO ELEMENTO DE PROYECTO

### 04.2.1. Criterios

El creciente interés que el paisaje despierta en el seno de las sociedades desarrolladas hay que ponerlo en relación con las profundas transformaciones sufridas por este frágil recurso en las décadas precedentes. En un contexto general en el que los criterios productivistas y cuantitativos han primado frente a cualquier consideración por el desarrollo sostenible de los recursos ambientales y culturales, el paisaje ha sido uno de los elementos más afectados por las pautas de organización funcional y espacial de los modelos socioeconómicos que se han ido sucediendo en los últimos cincuenta años.

El carácter eminentemente visual de los recursos paisajísticos ha propiciado que las consecuencias del proceso generalizado de degradación medioambiental se identifiquen más rápidamente y con mayor facilidad en este recurso que en otro. Al mismo tiempo, la concepción excepcionalista que en un primer momento se otorgó al tratamiento legal del paisaje, reduciendo su protección a ámbitos muy singulares, explica la ausencia generalizada de criterios paisajísticos en la evolución reciente de los ámbitos geográficos sin aparentes recursos escénicos, en los que, los desarrollos edificatorios, la implantación de los diferentes usos y actividades productivas, así como el diseño de las infraestructuras, se llevan a cabo generalmente sin el menor respeto hacia el orden físico y visual preexistente o sin las oportunas medidas que permitan la adecuada integración paisajística de los nuevos elementos.

Ante la generalizada pérdida de valores escénicos, la consolidación de paisajes triviales y sin una estructura visual claramente identificable, así como el incremento de las presiones urbanísticas sobre los escenarios menos alterados, se evidencia una progresiva sensibilización de la sociedad de Otívar en relación a la conservación de los valores naturales y patrimoniales de su entorno. En este sentido la elaboración del PGOU ofrece una magnífica oportunidad para asumir la protección y la potenciación de la calidad del paisaje municipal, como un criterio general para potenciar los recursos de la localidad y para mejorar la calidad de vida de sus ciudadanos.

**El Avance ofrece una clara intención de incorporar el paisaje de un modo decididamente propositivo como elemento vertebrador del proyecto: una amplia red de espacios libres, la creación del Parque Fluvial del Río Verde, el Parque Forestal de la Campiñuela o el desarrollo del municipio con los barrancos como ejes de crecimiento potenciarán la calidad del paisaje municipal y mejorarán la calidad de vida de sus ciudadanos**

### 04.2.2. Objetivos

La inclusión del paisaje en el Plan General, además de abordar los planteamientos específicos y los proyectos estratégicos que en el proceso de redacción se planteen, se ha realizado inicialmente en función de los siguientes objetivos:

**1º Contribuir al establecimiento de una imagen atractiva, moderna y competitiva del municipio.** Esto ha de contribuir decididamente a un adecuado posicionamiento en la comarca del Litoral de Granada, mediante el reforzamiento de los rasgos y características que hagan de Otívar un municipio apreciado por sus valores escénicos; y de la configuración de una imagen de futuro para el pueblo.

**Otívar debe tener presente su condición de estandarte de los núcleos adyacentes de la Comarca del Río Verde, así como la necesidad de nuevos ámbitos urbanos responsables de la revalorización simbólica y formal**

**2º Favorecer el desarrollo de Otívar como ciudad habitable.** Una ciudad comprometida con la mejora de las condiciones ambientales, formales y estéticas en las que se realizan las funciones sociales básicas a través de la revalorización paisajística de los diferentes sectores urbanos, con independencia de sus características urbanísticas y edificatorias; y favorecer la accesibilidad y el disfrute de los espacios verdes urbanos y de las áreas ambientalmente significativas del entorno de la localidad por parte de los ciudadanos.

**El Avance del Plan General que se presenta entiende la nueva red de espacios libres como una sucesión de lugares de encuentro, de espacios de relación, asignándoles un activo papel protagonista**

**3º Compatibilizar el desarrollo urbanístico con el mantenimiento de los recursos paisajísticos de su entorno.** Para ello toda la toma de decisiones se ha visto informada sin perder la perspectiva paisajística en la valoración del municipio, propiciando la integración paisajística de las actividades y los elementos presentes en las áreas no urbanizables del municipio.

**El desarrollo urbanístico no sólo se compatibiliza con los recursos paisajísticos del entorno en el que se inserta, sino que se apoya en ellos y los asume como una nueva identidad reconocible para la localidad**

**4º Promover la adecuada integración paisajística de los usos y actuaciones con mayor incidencia en la configuración de la imagen de la ciudad.** En la Normativa de Edificación, en la de Urbanización y en las propias Ordenanzas, se contemplará una regulación que permite una adecuada implantación de las futuras edificaciones y remodelaciones en el entramado urbano, desarrollando criterios paisajísticos para el diseño de los espacios libres y la integración de infraestructuras y equipamientos con alta incidencia paisajística.

## 04.3. EL SUELO, UN RECURSO ESCASO

### 04.3.1. Criterios

El mercado privado del suelo, constituido por un conjunto de operaciones diversas, que afectan al suelo edificado, al suelo urbanizado y al suelo calificado, presenta una considerable complejidad por el número de agentes que intervienen en el proceso urbanizador y edificatorio.

La Administración Municipal tiene la obligación de intervenir y controlar este mercado, con un papel esencial pero no exclusivo, para procurar evitar procesos distorsionantes del mismo mediante la corrección de prácticas especulativas cuando éstas se presenten, pero también adoptando las medidas de estímulo a los diferentes agentes que intervienen en el proceso y prestando el necesario apoyo de la acción pública.

El proceso llamado a generar suficiente suelo ordenado y urbanizado que asumen de forma directa las diversas Administraciones, debe ser complementado, en una considerable medida, por la acción de la iniciativa privada.

La determinante intervención del Ayuntamiento cuenta con toda una serie de instrumentos, que han sido considerablemente potenciados por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se trata de instrumentos que la legislación urbanística pone a disposición de la Administración Municipal para que, a través de decisiones de política de suelo, pueda prever en el planeamiento general su posterior ejecución en el marco tanto de la iniciativa privada como de la intervención pública.

Dichos instrumentos, que en todo caso deberán ir presididos por los criterios de flexibilidad y ponderación que informarán la elaboración del Plan General son, entre otros, los derivados del incumplimiento de plazos en la ejecución del planeamiento, el establecimiento de reservas de terrenos para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo, las cesiones de terrenos, la utilización del derecho de superficie, la intervención a través de formas societarias y consorciales, el reconocimiento de la intervención privada en la gestión urbanística por los procedimientos que la legislación contempla, etc.

Las determinaciones sobre suelo que se adopten en este Plan General revestirán una trascendental importancia,

**Es imprescindible la adopción de una completa batería de medidas adecuadas para la orientación y, en su caso, control del mercado de suelo para la consecución de los objetivos municipales a cuya realización el Plan General está llamado a coadyuvar, y que constituyen la política de vivienda, de localización de actividades productivas, de transporte y de equipamiento**

**1º La clasificación y calificación del suelo como elemento activo esencial para la regulación del mercado.** La división territorial en las diversas clases de suelo prevista por la legislación urbanística y la correcta distribución de los usos y sus intensidades corrigiendo los errores detectados en el precedente planeamiento, y el reflejo de forma clara y fácilmente legible en los documentos de la revisión del Plan de estas esenciales determinaciones, es condición imprescindible a cumplir en el nuevo planeamiento general.

Mediante el adecuado dimensionado del suelo clasificado se posibilita la creación de las viviendas para la satisfacción de la demanda existente y de la futura; se colabora con el mantenimiento de las actuales actividades económicas y se prevén los asentamientos de las mismas para el futuro; se posibilita la asignación de las reservas para las nuevas estructuras viarias y de comunicación, así como las modificaciones y ampliaciones de las existentes, y se propicia el crecimiento equilibrado de los equipamientos y espacios libres.

La reconsideración de usos y de intensidades de los mismos en las áreas consolidadas permite consecución de un punto de equilibrio entre los diversos objetivos municipales que, en algunos casos y examinados desde una óptica limitada, parecerían contradictorios.

**Se prevén medidas, de carácter genérico y particular, que incidirán directamente en la revitalización del parque de viviendas del conjunto histórico. Se procurará la regeneración de éste mediante la atracción de equipamientos administrativos, culturales o servicios urbanos; mediante la creación de nuevos espacios libres mediante las ASEL o la minimización de la presencia del coche con las medidas indicadas anteriormente**

Sin renunciar, por supuesto, a una decidida acción directa de las administraciones en la creación de nuevas áreas residenciales, debidamente dotadas de equipamiento, en zonas donde se garantice con carácter prioritario la accesibilidad y la calidad de vida, se facilitará la actuación de la iniciativa privada para la creación de nuevos suelos urbanizados que garanticen la rentabilidad suficiente para hacer atractivas éstas complejas y largas operaciones, prestando el ineludible apoyo en su desarrollo, pero sin renunciar al necesario control sobre las mismas.

**2º El Patrimonio Municipal del Suelo.** El Patrimonio Municipal del Suelo es un conjunto de determinados bienes inmuebles, separados del resto de los bienes propiedad del Ayuntamiento por razón de su finalidad, no afectados al dominio público y a los derechos y acciones que derivados de ellos, o en relación con ellos, ostenta como titular el Ayuntamiento. La finalidad de este patrimonio es regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

El Patrimonio Municipal del Suelo se constituye así en el principal instrumento de intervención en el mercado del suelo. Es un mandato imperativo que los municipios, con planeamiento general aprobado, lo constituyan con

la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento, mandato que ya venía establecido en la legislación anterior y que parece una norma de buena administración potenciarlo, incrementarlo en lo que sea preciso, mantenerlo y gestionarlo de manera que se obtenga de él la máxima rentabilidad social.

**En este Plan se potencia el uso del Patrimonio Municipal del Suelo, no sólo para posibilitar la política de viviendas sujetas a cualquier tipo de protección pública, sino también como elemento de la gestión urbanística para prevenir, encauzar y desarrollar la expansión de la ciudad al entender ésta como un gran espacio de encuentro e intercambio**

## 04.3.2. Objetivos

**1º Facilitar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.** En cumplimiento del mandato constitucional que delimita el contenido del derecho de propiedad, el Plan General hará uso de los instrumentos previstos en la actual legislación urbanística dirigidos al reparto equitativo de cargas y beneficios, facilitando la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

**2º Asignar a la clasificación y calificación un papel activo en la política de suelo.** Esta medida permitirá facilitar la consecución de los objetivos del Plan en materia de vivienda, localización de actividades económicas, transporte y comunicaciones e implantación de usos dotacionales.

**3º Utilizar ponderadamente el Patrimonio Municipal del Suelo.** En este sentido se señala en este Plan los sectores o áreas susceptibles de reserva convenientes para el ponderado crecimiento del Patrimonio Municipal del Suelo, con el fin de regular dicho mercado.

**4º Delimitar áreas de reparto para la correcta distribución de las cargas y beneficios.** Tanto en suelo urbanizable como en urbano no consolidado y, de acuerdo con la vigente legislación urbanística, se han delimitado áreas de reparto con la fijación, en su caso, de su aprovechamiento tipo para conseguir el principio de equidad distributiva de reparto de cargas y beneficios. En suelo urbano esa delimitación tendrá en cuenta la herencia histórica de la ciudad y, en todo caso, los mecanismos no impedirán una gestión eficaz.

**5º Potenciar la actuación de la iniciativa privada en el proceso de planeamiento.** El Plan General tendrá en cuenta las posibilidades de intervención de la iniciativa privada en estos procesos a través de los Planes Parciales y los Planes de Sectorización, cuya formulación y desarrollo se ejecutarán, preferentemente mediante concurso.

**6º Agilizar la gestión en el desarrollo y ejecución del planeamiento.** Se han

adoptado las medidas necesarias para facilitar la ejecución posterior del Plan General, posibilitando una ágil tramitación del planeamiento de desarrollo y de la gestión de las unidades de ejecución. El Plan, así mismo, propondrá en su Programa de Actuación las medidas precisas para incrementar la capacidad de gestión municipal, facilitando y simplificando la misma, de forma que posibilite el cumplimiento de sus objetivos.

**7º Incrementar la colaboración de los propietarios de suelo en la gestión urbanística.** Con la formulación propuesta se incentivará la participación de la iniciativa privada en la gestión y ejecución de la urbanización, potenciando la creación de Juntas de Compensación, así como la constitución de asociaciones Administrativas de Propietarios que sirvan de base para la posterior constitución de Entidades Urbanísticas de Conservación.

## 04.4. LA NECESIDAD DE LA DIVERSIFICACIÓN DE LA VIVIENDA

### 04.4.1. Criterios

**El problema de la vivienda** constituye uno de los aspectos recurrentes más característicos de toda población, ya que **es uno de los principales problemas que afectan a la vida de los ciudadanos**, agudizado, en gran medida, por el desmesurado encarecimiento del precio de la vivienda y la insuficiencia de los mecanismos para acceder a las viviendas sociales por parte de los grupos más desfavorecidos. Como resultado de todo ello el funcionamiento del mercado tiende a reforzar los procesos de segregación social en el municipio.

En su conjunto el problema de la vivienda tiene tres componentes básicos que deben abordarse desde una perspectiva integrada.

**01** • La vivienda es un elemento de la actividad económica, ya que su creación y puesta en valor forma parte esencial del sector inmobiliario, con importante implicación en la economía.

**02** • Un segundo componente fundamental es el social, recogido en la Constitución Española, que determina el derecho de las personas a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

**03** • El punto de vista urbanístico, al ser el uso residencial el que de forma preferente sirve de base al tejido urbano de la ciudad y a la imagen de la misma.

Como indican los estudios demográficos previos, otro de los aspectos que caracterizan la situación actual de la vivienda en Otívar es **la variación de la**

estructura demográfica y de los comportamientos sociales, que han hecho aparecer nuevas demandas que requieren una diversificación en las tipologías residenciales habituales: **disminución del tamaño medio familiar y aumento de hogares unipersonales.** La estructura actual de la pirámide de edad genera un componente coyuntural a considerar en la evaluación de la demanda actual de vivienda.

**La práctica totalidad de las viviendas que se construyen, sean sociales o no, están diseñadas para las necesidades específicas de una familia nuclear con “n” hijos, que viven según las costumbres de la primera mitad del siglo XX. Pero el 56% de la población no constituye una familia nuclear con hijos jerarquizada. El 56% de la población española vive en casas diseñadas para otros**

De otra parte, y partiendo de la hipótesis absolutamente real que las viviendas, tanto de nueva planta como de rehabilitación, van a continuar realizándose de un modo mayoritario por la iniciativa privada, el Plan se propone ser coherente y establecer los mecanismos que permitan y estimulen la participación del sector inmobiliario.

De esta manera, y frente a la incesante construcción de nuevas viviendas, la conservación y rehabilitación de un patrimonio edificado, que por ende tiene un importante valor cultural, supone una opción urbanística de carácter medioambiental asumible, al suponer una renuncia a seguir ocupando el territorio de manera progresiva.

Desde este Plan General se ha incidido en los problemas de alojamiento que afectan en la actualidad a los ciudadanos que, o bien carecen de vivienda, o la que disfrutan no responde a los estándares mínimos de habitabilidad. Por tanto, la Administración Municipal se compromete a ser la fuerza motriz de esa política rehabilitadora, bien por gestión directa, bien por convenio con otras administraciones, bien con ayudas a nuevos tipos de promociones.

## 04.4.2. Objetivos

**1º Facilitar el acceso a la vivienda a todos los ciudadanos.** Este objetivo exigirá delimitar, sobre la base de un análisis pormenorizado de la demanda, el campo de la intervención pública en política de vivienda, con objeto de evitar las situaciones de marginalidad y segregación social y espacial. Al mismo tiempo, se procurará que las ayudas y recursos públicos se dirijan al sector más necesitado de vivienda con objeto de lograr la máxima rentabilidad social de los mismos. En este sentido, el Plan General destinará un porcentaje significativo a viviendas en régimen de protección.

**Se propone el desarrollo de una investigación sociológica para determinar la necesidad insatisfecha, y para su implementación, evidenciando la demanda con técnicas de creación de mercado. Se trata de romper con la dinámica homogeneizada del mercado de la vivienda, generando alternativas arquitectónicas adecuadas para el tejido social y sus formas de habitar, más aún cuando se prevé**

**un intenso crecimiento de habitantes con sus respectivos modos de vida**

**2º Diseñar la oferta de vivienda de acuerdo con una evaluación ponderada de los distintos factores que conforman la demanda.** El diseño de la oferta de vivienda tendrá en cuenta no sólo la actual demanda potencial de vivienda sino el aumento previsible generado por la evolución futura de la composición familiar y sus pautas de comportamiento, así como las necesidades originadas por la reposición y rehabilitación de edificios.

Explorar significados y actitudes hacia el espacio interior. Conocer el tejido social. Agrupaciones de personas: realidades y deseos. Qué nuevos espacios surgen, cómo se les llama y qué uso se les da. Definición de espacios según nuevos modelos de familia o de agrupación.

Explorar significados y actitudes hacia el espacio exterior. Entorno urbano, metropolitano y metropolitano. Comunicación, paisaje, seguridad, equipamientos, espacio público, ocio, cultura, mercado, trabajo, etc.

Cualquier obra de arquitectura se hace para que alguien la use y cuando eso no ocurre es un lugar sin nombre. Pero esta condición de ausencia es aún más fuerte y evidente en el dominio del espacio doméstico. Si una casa se queda sin habitante ya no es arquitectura doméstica sino arqueología doméstica. Va perdiendo poco a poco energía vital hasta el momento en que se queda congelada en el espacio y en el tiempo.

**Desde este Plan General de Ordenación Urbana se pretende intervenir en la tendencia a la baja de la ocupación de viviendas, mediante actuaciones como la diversificación de los espacios libres asociados al desarrollo residencial y dotacional. Se proponen equipamientos e infraestructuras necesarios para hacer, de cada uno de ellos, lugares de personalidad y cualidad únicas, capaces de soportar diversas arquitecturas**

**3º Establecer un marco adecuado que fomente la coordinación entre las administraciones públicas.** El Plan General, en relación con la vivienda, deberá tener en cuenta las directrices emanadas por las administraciones autonómica y estatal en cuanto a posible financiación pública.

**4º Fomentar la rehabilitación de viviendas en áreas consolidadas.** El Plan General fomentará la política de rehabilitación de viviendas a través de la incorporación al mismo de estudios detallados como las Áreas de Reforma Interior (ARI) o las Áreas de Mejora Urbana (AMU) que permitan detectar los problemas característicos de la zona y faciliten la acción directa y selectiva posterior.

**5º Incentivar a la iniciativa privada en la promoción y construcción de viviendas.** El Plan General propugnará la incentivación a la iniciativa privada para su participación en el programa de vivienda como complemento indispensable a los recursos públicos que se ponen a disposición del mismo.

**6º Procurar, en supuestos de operaciones que exijan realojos, el manteni**

miento de los residentes en su entorno urbanístico inicial. Se conseguirá este objetivo adoptando las medidas adecuadas para procurar que los posibles realojos se efectúen en las mismas unidades de ejecución o en áreas próximas a las mismas, a fin de conservar en lo posible las tramas sociales existentes.

## 04.5. DESARROLLO DE UN PLAN INTEGRAL DE DOTACIONES PÚBLICAS

### 04.5.1. Criterios

**Los equipamientos y zonas verdes representan el espacio común donde la comunidad se reconoce a sí misma, formando una red de lugares sobre los que desarrollan las actividades simbólicas y lúdicas de la colectividad.**

Su carácter de patrimonio público, propiedad colectiva acumulada y reconocida como tal durante generaciones, y su valor como servicio público, corrector de las desigualdades sociales, lo convierten en un instrumento activo en la creación de un modelo cultural autóctono.

La planificación de los equipamientos y zonas verdes no debe únicamente responder a la exigencia de cobertura de unas determinadas demandas sociales ni contemplarse aisladamente. Por el contrario, ha de considerarse uno de los elementos claves para la configuración física de la ciudad y la definición de la estructura urbana propuesta por el Plan General.

La política de equipamientos y zonas verdes que el Plan propicia es la de establecer para Otívar niveles de excelencia, es decir, políticas dirigidas a planificación de entornos urbanísticos y sociales favorables a la consecución del bienestar físico, psíquico y social de las personas, a la vez que coloquen a nuestro municipio en una posición privilegiada en el contexto comarcal y provincial.

**1º Otívar, Ciudad Verde.** En Otívar, como en el común de las localidades aldeanas, los problemas del medio ambiente se han acrecentado exigiendo respuestas adecuadas desde la planificación urbanística del sistema de equipamientos y zonas verdes, elemento clave en la estrategia del Plan.

La creación de una imagen propia de Otívar, fundamentalmente verde, identificable en el ámbito provincial y regional, requiere, una oferta dotacional de ocio vinculada a actividades de protección medioambiental, caracterizada por su calidad, respeto al entorno ecológico, y adaptada a la cultura de la región, cultura por cierto que ya existe en la sociedad otiveña.

**Otívar estará caracterizada por una imagen propia, fundamentalmente verde, protagonizada por el Parque Forestal de la Campiñuela la recuperación de las vías pecuarias como corredores verdes de ámbito supramunicipal y los barrancos del pueblo como ejes internos de crecimiento**

La necesaria integración de las zonas verdes y los espacios libres en la estructura urbana requiere la definición de un sistema continuo sobre toda la trama que sirva de enlace ininterrumpido entre todos los elementos, basada en una concepción jerárquica de los espacios libres, desde el parque fluvial hasta el área ajardinada. Una sucesión, en definitiva, de espacios libres con carácter y dedicación al ocio, al esparcimiento o al fomento de los aspectos puramente naturales, que permita acentuar la variedad urbana, reducir la densidad, potenciar los desplazamientos peatonales y el uso de los espacios libres existentes, al facilitar su conexión con otros de mayor utilización.

**Se trata de concebir una optimización funcional de la oferta de espacios verdes, considerándolos no como meros lugares contemplativos, sino íntimamente ligados a los equipamientos, actividades y usos que requieran las residencias que a ellos se asocian. Los espacios verdes no se consideran el negativo de lo construido, sino como elementos vivos, capaces y con capacidad para proponer por sí mismos**

Se trata de conseguir una optimización funcional de la oferta de espacios verdes, considerando sus efectos correctores sobre la contaminación atmosférica y el microclima, sus efectos psíquicos derivados del esparcimiento y del contacto con la naturaleza, y de sus efectos estéticos y de protección de otros elementos.

De otra parte, se hace necesario dotar a la ciudad de un nuevo tipo de espacio urbano, en forma de ínter enlaces estanciales, con normativa que posibilite equipamientos abiertos destinados a actividades culturales, de juegos, ocio y relación social, a la vez que cumplen la función de mejora de las condiciones medioambientales en su calidad de toberas.

Otras medidas encaminadas al logro de la recualificación ambiental de la ciudad han de ser la reforestación de los espacios vacantes en el municipio, especialmente los resultantes de los nuevos crecimientos, o el tratamiento desde el diseño de los espacios urbanos más ligados al ciudadano: espacios interbloques, calles, etc. con el fin de contribuir a la integración de la localidad y el entorno.

**Se promueve la integración entre la localidad y su entorno mediante la extensión multidireccional de los espacios verdes que surgen de la zona forestal, agrícola y los barrancos, finalizando con la atomización de éstos insertos en la zona urbana**

**2º La mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.** La vida cotidiana de los otiveños está marcada por los desequilibrios existentes en el término, tanto en la distribución de las actividades económicas como en la ubicación de las zonas verdes y los equipamientos.

**El Plan que se desarrolla incorpora un red de equipamientos de diverso carácter, uso y localización, capaces de responder a las múltiples necesidades generadas por el crecimiento de la localidad**

El equipamiento, concebido como posible soporte y catalizador de las relaciones sociales, ha de favorecer la vertebración de la vida social en todos los barrios a través del fomento de la participación de los distintos grupos sociales, mediante una oferta diversificada de soportes (locales, edificios multifuncionales, naves para el desarrollo de actividades de carácter experimental, etc.) para usos dotacionales.

Cambiar el paisaje urbano de la periferia, ligándolos a los espacios verdes y utilizando el carácter fuertemente simbólico de los equipamientos y su capacidad calificadora como elementos estructurantes para facilitar la identificación y lectura de las áreas urbanas así como recuperar el espacio cotidiano a partir del tratamiento de las zonas interbloques y su puesta en uso para pequeñas dotaciones deportivas y lugares de estancia y relación, constituyen objetivos de la política dotacional del Plan. Ello requerirá la coordinación de las inversiones públicas y privadas en equipamiento, en el marco de acciones específicas. Por otra parte, el esponjamiento y la revitalización de áreas centrales degradadas pasa por la reutilización del patrimonio edificado susceptible de rehabilitación para usos dotacionales y la creación de espacios para convivencia.

**3º La adaptación del equipamiento a las transformaciones sociales.** Los cambios producidos en la estructura demográfica, social y de formas de vida a lo largo de los últimos años, condicionan las demandas y los modos de utilización de las dotaciones colectivas. Ni las necesidades sociales son estáticas ni los grupos sociales que las generan deben analizarse como algo estable, por lo que el Plan ha de incorporar a la planificación de los equipamientos las demandas derivadas de las nuevas estructuras demográficas y sociales.

Las características y los ritmos de trabajo marcan en gran parte las cadencias de la vida cotidiana, a las que se someten los usuarios de los equipamientos. El equipamiento local es utilizado preferentemente por la población dependiente –niños, ancianos y amas de casa- que son los que permanecen en la zona durante la jornada. La abundancia de tiempo libre y de ocio de esta población contrasta con la escasez de dotaciones específicas para ella.

Los problemas de las personas mayores no son recientes, pero sí lo es la importancia cuantitativa de los mismos debido al fuerte proceso de envejecimiento, al incremento de la esperanza de la vida y al aislamiento cada vez mayor debido a los cambios producidos en las estructuras familiares, por lo que será necesario un redimensionamiento de los equipamientos de salud necesarios. Así como la incorporación de las nuevas tipologías destinadas a dar respuesta a las necesidades sanitarias de la creciente población de edad avanzada: hospitales de día, centros geriátricos, etc.

**Igualmente, es preciso prever el soporte físico necesario, tanto en**

**suelo exclusivo, en parcelas compartidas con usos dotacionales, como en edificación residencial o destinada a usos productivos, para centros de servicios sociales generales, centros de día, club de tercera edad, centros-base de ayuda a domicilio, etc.**

Donde se prevén mayores demandas, a corto, medio y largo plazo, es sin duda en el segmento de la tercera edad, particularmente en lo que se refiere a las alternativas que se planean para su alojamiento, bien sea en residencias, viviendas asistidas o cualquier otra alternativa que suponga la creación de estructuras estables especializadas y concebidas para este fin. La limitación presupuestaria de las administraciones públicas hace necesaria la colaboración, en materia social, de la iniciativa privada, por lo que tendrán que instrumentarse las formulas que posibiliten su participación.

La práctica deportiva constituye una de las actividades preferentes entre las llevadas a cabo por los ciudadanos de Otívar en su tiempo libre, lo que plantea la necesidad de facilitar su acceso a la cuota creciente de ciudadanos que han incorporado estas actividades a su vida cotidiana, a partir de una oferta heterogénea que dé respuesta a las demandas de los diversos colectivos.

Para ello, se ha de completar la red de equipamiento deportivo local, mediante la cobertura del déficit existente y, una propuesta de nuevas instalaciones que ofrezcan productos de calidad hasta ahora inconcebibles.

Por otro lado, la propuesta de equipamiento ha de favorecer la implantación de nuevas modalidades de dotaciones que proporcionen respuesta al gran número de demandas planteadas por grupos específicos: drogodependientes, minusválidos físicos y psíquicos, así como todo tipo de marginados sin hogar, etc. en el planeamiento de estas nuevas tipologías de equipamiento conlleva la revisión de los estándares urbanísticos, con la inclusión de indicadores cualitativos que maticen los parámetros numéricos.

**La planificación de los equipamientos debe estar vinculada tanto a las exigencias sociales, como a las formas concretas de utilización y ocupación del espacio, debiendo estar su dinámica estrechamente vinculada a las transformaciones globales y parciales del municipio y de la comarca**

Ello requiere la creación de un marco ágil y flexible que posibilite la participación de la iniciativa privada en las distintas fases de producción/gestión de los equipamientos con la incorporación de diversas fórmulas de coparticipación, fórmulas ya desarrolladas en otros países europeos.

**4º Equipamientos supramunicipales.** La alta capacidad estructurante del territorio de este tipo de equipamientos ha de contribuir a la definición de la imagen urbana y a la adecuada relación entre los usos productivos y los residenciales.

**El sistema de equipamientos propuesto compatibilizará los equipamientos a escala local, que mejoran la calidad de vida cotidiana con espacios de formación, asistenciales, lúdicos o administrativos al mismo tiempo que un conjunto de equipamientos singulares cuidadosamente seleccionados, de carácter cultural, deportivo o sanitario, constituirán un factor de alto atractivo para el municipio y su entorno, potenciando así la oferta de Otívar como referente comarcal**

### 04.5.1. Objetivos

**1º Adoptar la planificación del equipamiento a las transformaciones sociales.** Los cambios producidos en la estructura demográfica, social y formas de vida de los otiveños, demandan una redefinición de la oferta de equipamiento basada en la flexibilidad de los usos específicos dotacionales y adaptada a la heterogeneidad de las nuevas necesidades sociales y a los requerimientos fijados por las recientes normativas sectoriales e internacionales.

**2º Favorecer la regeneración de las zonas urbanas deterioradas.** La capacidad calificadora del equipamiento y su papel configurador del espacio urbano ha de ser utilizado en el establecimiento de una política de revitalización de las áreas urbanas degradadas, en especial en las zonas como de mayor valor histórico.

**3º Proponer la creación de equipamientos singulares.** El reto de situar a Otívar en una posición privilegiada en el contexto comarcal, sugiere la conveniencia de realizar algunas operaciones dotacionales de carácter singular.

**Se han planeado intervenciones de carácter singular asociadas a puntos de alta accesibilidad, al centro histórico o a lugares de una identidad particular en las nuevas áreas de crecimiento norte**

**4º Posibilitar nuevas formas de gestión de los equipamientos.** La incorporación de diversas fórmulas de coparticipación desarrolladas en otros países del entorno europeo, precisa la creación de un marco ágil y flexible, que posibilite la participación de la iniciativa privada en las distintas fases de producción/gestión de los equipamientos.

**5º Potenciar la recualificación ambiental de la ciudad.** Los efectos correctores de la oferta de espacios verdes sobre la contaminación atmosférica y el microclima, los efectos psíquicos derivados del esparcimiento y el contacto con la naturaleza, y los efectos estéticos y de protección de otros elementos, han de ser potenciados mediante el incremento y reequilibrio de la dotación existente.

**Equipamientos culturales, asistenciales o residenciales se insertan en las zonas de reconocido valor paisajístico, con el desarrollo de sus actividades íntimamente ligadas a éste**

**6º Integrar el sistema de espacios libres y zonas verdes en la estructura urbana.** La planificación del sistema de espacios libres y zonas verdes de este Plan General, con el fin de recuperar el equilibrio ecológico de la ciudad,

creará un sistema continuo sobre toda la trama urbana que intente servir de enlace ininterrumpido entre todos los espacios libres, desde el parque forestal hasta el área ajardinada.

## 04.6. LA HERENCIA PATRIMONIAL. LA MEMORIA ELEMENTO DE PLANIFICACIÓN

### 04.6.1. Criterios

El valor histórico y cultural de Otívar es uno de los principales activos de la ciudad.

**La protección y conservación de la ciudad no es, pues, un objetivo meramente estético o culturalista.** Debe ser una política activa fundamental para hacer de Otívar un municipio marcado por la calidad de vida que reporta un medio urbano de gran valor, para fomentar el desarrollo de un modelo turístico de calidad.

La ciudad histórica no es, en el caso de Otívar, un reducido ámbito en el que se concentran algunos grandes monumentos. Se trata de espacios en los que al valor histórico, a la presencia de edificios singulares del patrimonio y al valor de conjunto que en sí conforma el núcleo; se une la permanencia de funciones residenciales. Son barrios vivos no fosilizados que, sin embargo, presentan un grave problema aparcamientos.

El futuro de la ciudad histórica pasa, ineludiblemente, por el mantenimiento o la renovación de sus funciones urbanas, como única garantía para seguir siendo espacios vivos. Ello hace que **no se trate únicamente de llevar a cabo actuaciones de carácter conservacionista**, aspecto esencial en cualquier caso, sino que han de ponerse en relación con políticas de vivienda (para mantener habitado y renovado el casco histórico), políticas de fomento económico (para conseguir que se sostengan sectores y actividades que dotan de funciones al espacio urbano tales como, por ejemplo, las del pequeño comercio y los servicios, e incluso actividades industriales) o políticas sociales (el casco histórico debe conservar su diversidad social, no convertirse, como resultado de la rehabilitación, en un espacio reservado a las élites económicas).

**La política de protección y conservación del patrimonio ha de ser activa, dinámica y capaz de aunar conceptos históricos y contemporáneos**

Es conocido el fenómeno de que las zonas históricas de las ciudades suelen reunir cualidades antagónicas: por un lado han servido como lugar de sedimento de los mejores valores; por otro, han concentrado los mayores pro

blemas. Esto obliga, dentro del Plan, a proyectar un tratamiento diferenciado para este centro, con el doble objetivo de salvaguardar sus valores y reformar el tejido, de manera que existan las condiciones idóneas para su regeneración simbólica, funcional y social.

## 04.6.2. Objetivos

**1º Potenciar el carácter residencial del Centro Histórico.** Esto será posible con intervenciones dirigidas a garantizar un nivel de servicios que permita elevar la calidad de vida, al menos, hasta estándares análogos al resto del municipio, los ensanches, así como a impedir una posible terciarización indiscriminada.

**2º Optimización del transporte Colectivo.** Mediante una política de fomento del transporte público frente al privado.

**3º Revisión de nuevos equipamientos y espacios libres.** De forma que ejerzan funciones como focos regeneradores de la actividad urbana a fin de potenciar la recuperación del uso residencial. Selección de equipamientos y sedes institucionales que permitan cualificar el carácter simbólico y emblemático del centro sin interferir con su vocación residencial.

**4º Ajustar la protección de los edificios a sus verdaderos valores histórico-artísticos.** Para ello se confecciona el Catálogo de Bienes Protegidos con el grado de precisión adecuada, mediante:

- a • La catalogación separada de grupos homogéneos de elementos.
- b • La concreción tipificada de los valores a proteger.
- c • La automatización en la valoración global a partir de la suma ponderada de los valores pormenorizados.
- d • La incorporación decidida de la imagen para agilizar la toma de decisiones.

**Se han localizado, estudiado y propuesto para su regeneración los recursos patrimoniales naturales que posee la localidad que se recogerán en el catálogo en el documento de Aprobación Inicial**

**5º Puesta en valor del patrimonio rural y natural.** El patrimonio rural de Otívar es el más claro indicador de su historia, con un rico mosaico de posibilidades (agroecológicas, turísticas, pedagógicas) si se apuesta por poner en valor el patrimonio agrario diseminado por el término, tales como acequias, cultivos, etc. También se hace necesario una apuesta sincera por la protección del patrimonio natural, definiendo de manera concreta y específica de conceptos urbanísticos tales como Interés Paisajístico, Interés Forestal, Protección Ambiental, etc. que en la actualidad generan, cuando menos, dudas interpretativas cuando no inaplicación.

**El Plan General utiliza la historia de Otívar como herramienta de trabajo para planear su futuro. Con la propuesta de crecimiento según el dibujo orográfico del terreno en simbiosis con el sistema agrícola y el espacio forestal, se proyectará el núcleo histórico en**

## equilibrio sobre el seno que le dio vida en la calle Ventas

**6º Convertir Otívar en un referente por su actividad cultural.** Directamente asociada a la función de Otívar como ciudad histórica, ha de concederse especial importancia a la función cultural de la ciudad.

La puesta en valor del patrimonio histórico y los recursos culturales de Otívar ofrecen una oportunidad para potenciar la función cultural de la ciudad.

La cultura como seña de identidad de una ciudad abierta al mundo ha de ser uno de los fundamentos de la calidad de vida de Otívar y, a la vez, uno de los motores de actividad económica para el futuro.

## 04.7. LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS. LA DIVERSIDAD COMO FACTOR DE COMPETENCIA

### 04.7.1. Criterios

**Los núcleos urbanos han llegado a ser entidades económicas y sociales que desempeñan un papel motor en el crecimiento regional, nacional e internacional.** Son centros demográficos pero también centros de producción y consumo. En los países más desarrollados es en ellas donde se concentran las mayores inversiones en infraestructuras, construcción y equipamientos sociales y educativos. Actúan en ellos los conceptos de economías de proximidad y de concentración. Por consiguiente, la eficacia con que Otívar responda respecto a las actividades económicas repercutirá sobre toda la economía.

Por otra parte, **el proceso productivo ha sufrido** en las últimas décadas **una serie de transformaciones radicales**, caracterizadas por:

Se han modificado las pautas de localización empresarial, más preocupadas antes por la cercanía a los mercados de consumo y de materias primas, valorándose actualmente más la accesibilidad a las redes de transportes, las infraestructuras, los servicios urbanos y la calidad ambiental.

El consiguiente incremento de las tareas no productivas y la progresiva automatización de los trabajos de fabricación más repetitivos, han supuesto unos cambios notables en la estructura de los centros de trabajo.

Tanto el mundo empresarial como el laboral han ido exigiendo la mejora en la calidad de los espacios urbanos donde se ubican sus actividades, y juntamente con las modificaciones del proceso productivo han hecho que surjan

nuevas tipologías de asentamientos industriales y terciarios, distintas básicamente de las hasta ahora tradicionales.

Todo ello supone una interrelación continua entre bienes y servicios que dificulta progresivamente una distinción neta entre industria y terciario. En paralelo se ha asistido a una fuerte expansión de los servicios a la producción creciente ligados a la industria, tanto desde el punto de vista funcional como territorial.

**Estas transformaciones han supuesto una creciente terciarización de las actividades industriales y el consiguiente incremento de las tareas no productivas en el seno de un cada vez mayor número de empresas**

La complejidad cada vez mayor que entraña la organización de los procesos de producción y el acceso al mercado en condiciones competitivas, han conducido a un aumento progresivo de los efectivos laborales destinados a la dirección y gestión de la empresa, el diseño, la innovación, la publicidad, el servicio post-venta y una disminución de los ligados a la producción directa de los bienes.

**Ello ha sido la causa de aparición de unos nuevos contenedores espaciales, ligados a una actividad industrial. Estos nuevos edificios han sido denominados oficinas industriales, y en los últimos años han tenido una demanda espectacularmente creciente**

**1º La posible transformación y regeneración de las localizaciones inadecuadas.** La obsolescencia de unas instalaciones o la inadecuación de su localización, que puede ser motivos para una conveniente reorganización de la propia industria, no pueden convertirse en las causas inductoras de operaciones financieras cuyo único objetivo sea la apropiación exclusiva de las plusvalías que puede generar todo posible cambio. **Para muchas empresas la decisión de relocalizarse se enmarca en un proyecto más ambicioso de modernización, ampliación, incorporación de nuevos equipos y mejora de accesos y equipamientos industriales, lo que supone una oportunidad de cambio estratégico.** El planeamiento urbanístico no debe impedir ni frenar la reordenación de este tipo de empresa, pero sí en cambio, y en el caso de producirse por decisión de política económica, conseguir la regeneración de la zona, permitiendo usos y actividades de acuerdo con la estructura de población y empleo del entorno existente y con las nuevas necesidades de los procesos de producción, logrando cubrir déficit actuales difíciles de reducir por otros métodos.

**2º Las nuevas tipologías industriales y el reequipamiento de las zonas industriales existentes.** Las transformaciones habidas en el proceso de producción con la incorporación de las nuevas tecnologías más avanzadas han hecho aparecer unas nuevas tipologías de espacios industriales cada vez más demandadas. Los denominados parques empresariales, caracterizados por la concentración de una serie de empresas tecnológicamente innovadoras, localizadas en centros de calidad, con buena accesibilidad y dotadas de los mejores servicios. Estos espacios que sirven para la integración de las actividades industriales y terciarias, permitirán recuperar para Otívar la ventaja

competitiva al ser espacios de carácter moderno y avanzado para usos productivos.

Además de la necesidad de espacios adecuados para las nuevas tipologías industriales, los espacios industriales de de Otívar, que adolecen de determinados requisitos que las empresas vienen demandando. Por una parte, **La exigencia de un atractivo diseño urbano en cuanto a estándares de calidad ambiental.** Por otra parte, **la mejora de los servicios urbanísticos adecuándolos a las necesidades actuales,** principalmente en materia de comunicaciones y telecomunicaciones. Pero además de las exigencias de infraestructuras y de calidad ambiental, es necesario reequipar esas áreas industriales con usos complementarios cada día más demandados. La presencia de usos tales como la restauración, el pequeño comercio, las oficinas bancarias, las farmacias, etc., encuadrados en los denominados Centros de Servicios Integrados, se considera no sólo compatible sino necesaria.

## 04.7.2. Objetivos

**1º Adaptar la normativa urbanística de los usos productivos a las características y demandas actuales.** Las transformaciones del sistema productivo en los últimos años han modificado sustancialmente los procesos de fabricación, lo que supone nuevas necesidades y propicia nuevos contenedores espaciales. La normativa urbanística deberá tener en cuenta estas tendencias así como la necesidad de adaptación temporal a los posibles cambios del mercado.

**2º Posibilitar las transformaciones de las industrias obsoletas o localizadas inadecuadamente.** La existencia de ciertas instalaciones industriales en el continuo edificado produce disfunciones importantes en el municipio y obstaculiza el desarrollo del sector industrial. La reordenación de las instalaciones obsoletas deberá impulsar la atracción para nuevas actividades económicas y servir de oportunidad para la generación del entorno circundante.

**3º Reequipar las zonas industriales existentes.** Las áreas y polígonos industriales demandan insistentemente mayor calidad ambiental y urbana. Es necesario, de acuerdo con las nuevas exigencias, dotar a las áreas industriales de usos complementarios y compatibles con los procesos mejorando, asimismo, los servicios urbanos.

**4º Crear nuevos espacios para actividades productivas adecuados a las nuevas tipologías.** Los sectores de producción más avanzados tecnológicamente requieren espacios adecuados, bien comunicados y dotados de buenos servicios. Otívar exige la existencia de estos nuevos asentamientos que refuerzan la competitividad de su sector productivo. De igual forma, Otívar necesita posicionarse en el contexto en lo que se refiere a las actividades logísticas, aprovechando las sinergias derivadas de su estratégica posición geográfica y funcional y de las mejoras inminentes en los sistemas de comunicaciones.

#### **5º Crear espacios para un turismo sostenible y de calidad.**

Entre las diferentes y amplias modalidades de turismo de las que hoy carece el término municipal, será interesante señalar aquellas opciones, hoy inexistentes, que tienen mayores posibilidades de desarrollo:

**a · El turismo rural o agroturismo.** Turismo de bajas densidades que busca sobre todo la tranquilidad del mundo rural, el contacto con la naturaleza, la proximidad a las actividades agrarias tradicionales, etc.

**Actividades de turismo rural se proponen desde el Plan General, consistente en el desarrollo de un Proyecto de Activación del territorio fundado en el rico patrimonio natural de Otívar**

**b · El turismo de salud.** Destinado, sobre todo, a las personas mayores y, fundamentado, en las buenas condiciones climáticas y ambientales, la tranquilidad, etc.

**Se prevé la construcción de equipamientos asistenciales asociados a entornos de elevada calidad ambiental**

**c · El turismo asociado a los deportes de aventura.** Los deportes de aventura complementan la oferta turística del mundo rural en aquellos casos en que la tranquilidad no es un reclamo suficiente.

**d · El turismo de aprovisionamiento.** Destinado a adquirir los productos agrarios y artesanales propios de las áreas rurales.

## **04.8. LA MOVILIDAD. INTEGRACIÓN DE DIVERSAS ESCALAS**

### **04.8.1. Criterios**

El Plan General propicia que al modelo territorial diseñado se le asocie, en el tiempo adecuado y en el modo deseado, el modelo de movilidad más conveniente para el desarrollo territorial elegido, haciendo posibles y alcanzables los criterios de elección de asentamientos de población, industria y servicios, así como el tipo de intercambios, flujos y encuentros que hagan viables los modos de vida propuestos.

Así, mientras todas las administraciones con competencias y presupuestos insisten en la primacía del transporte colectivo, se acelera el desequilibrio del modelo espacial con el de movilidad al desatender, prácticamente, los modos de aquél de gran rendimiento, cargando el crecimiento de la demanda sobre infraestructuras viales ya recargadas y previstas anteriormente.

Teniendo en cuenta que el Ayuntamiento sólo puede moverse eficazmente a corto plazo en esta materia, y que una reducción de movilidad sólo repercutiría

[ante la ausencia de alternativas afectivas) en una penalización al ciudadano (en tiempo de desplazamiento y en coste) y, como consecuencia, a la economía de Otívar, se es consciente de que el mantenimiento de la realidad actual no sólo agravaría la situación medioambiental, sino que lastraría el sistema económico y deterioraría la capacidad de Otívar como ciudad habitable.

**Por todo ello, el Ayuntamiento de Otívar debe moverse en una compleja dialéctica, asegurando la mejora de la movilidad a corto plazo, mediante el perfeccionamiento y ampliación del viario existente, ante la imposibilidad actual –por falta de capacidad y de calidad– del transporte colectivo para resolver los problemas existentes, acelerando la creación de aparcamientos para residentes, rotatorios y disuasorios que puedan ayudar a compensar el gran déficit dotacional y ofreciendo, limitadamente, –ante el desbordamiento de calles por los vehículos, satisfacer selectivamente la demanda de aparcamiento de media y larga duración.**

**La propuesta del crecimiento sur con la vía mirador permitirá resolver el déficit de movilidad que presenta el núcleo histórico**

En este sentido **es necesario el diseño de una estructura de movilidad equilibrada, multimodal**, que permita reequilibrar la disputa del espacio y la conveniencia de peatones y residente con vehículos, donde se potencie de forma preferente el sistema de transporte colectivo.

En resumen, como criterios generales, el Plan General adopta los siguientes puntos:

**1º La asunción del modelo comarcal como ámbito real de las funciones de accesibilidad en el municipio**

**2º La potenciación de modos no contaminantes y saludables: peatón y bicicleta.**

**3º La potenciación prioritaria del transporte colectivo como modo preferente.**

**4º La protección a las funciones residenciales, dando prioridad en accesibilidad a residentes.**

**5º Garantizar el funcionamiento económico de los centros dotando a la estructura comercial y de servicios de una accesibilidad óptima.**

**6º Diseñar una política integral de aparcamientos que priorice a los residentes y garantice distancias peatonales en relación con los servicios y actividades del centro y de desarrollo.**

## 04.8.2. Objetivos

### 1º Poner en valor la estructura de la trama urbana.

Se contemplan medidas de pacificación del tráfico, potenciación de medios de transporte no motorizados, creación de itinerarios peatonales, sustitución del uso de aparcamiento en la vía pública por otros de carácter estancial y recreo, etc. Por otra parte, es preciso establecer medidas para conseguir la mejora de la conexión entre barrios hoy ciertamente con problemas de accesibilidad, así como para potenciar las relaciones transversales entre áreas que mejoren su movilidad. Igualmente el Plan General, en este conjunto de medidas, habría de considerar la adecuada normativa que permita eliminar las barreras urbanísticas a las personas de movilidad reducida.

**Se han adoptado actuaciones encaminadas a la transformación de la trama urbana, mejorando y respetando la trama histórica. El tratamiento adecuado de los espacios públicos, los aparcamientos periféricos al núcleo urbano o el desarrollo de los viales existentes como ejes para el nuevo crecimiento, aparecen como aspectos significativos para la calidad de vida de los ciudadanos**

**2º Integrar el sistema de tráfico motorizado en las estrategias de accesibilidad, funcionando en equilibrio con los sistemas de movilidad “no motorizada” y de transporte.** Las propuestas principales sobre el tráfico de los vehículos motorizados deben estar encaminada hacia:

**a · La disminución del aparcamiento de vehículos en el casco histórico del municipio.** Para ello es fundamental minimizar el tráfico de paso por él y derivar este a las zonas periféricas. De esta forma se evita el deterioro progresivo que actualmente los barrios padecen.

**b · La jerarquía para el sistema viario debe reconocer los sistemas de circulación motorizada,** que deben coexistir en modo armónico, permitiendo la libre elección del modo de transporte.

**c · La circulación para viajes residenciales debe recibir prioridad** y cuando sea conveniente exclusividad en la utilización de las calles.

**d · Los niveles primarios o colectores urbanos deben “circunvalar” en lo posible las áreas de calidad residencial.**

**e · En barrios y vecindarios, la capacidad de circulación motorizada se establecerá en base a parámetros ambientales,** priorizando la función estancial sobre la circulación motorizada.

**f · Es necesario dotar los destinos de mayor demanda con aparcamientos disuasorios que posibiliten las conexiones peatonales.**

**g · El espacio urbano debe ser recuperado para el peatón,** para ello deberá suprimirse gradualmente el aparcamiento en superficie e ir desplazándolo al exterior.

**Se propone una compleja red de espacios peatonales que conecten el núcleo con el entorno natural**

**h · Se debe garantizar un adecuado sistema de intercambio modal entre el vehículo privado y el transporte público,** especialmente en zonas de borde, de modo que se dificulte la presión motorizada sobre zonas residenciales mediante una dotación de espacios de aparcamiento disuasorios bien conectada con el transporte público y mediante una dotación suficiente de plazas en garajes próximas a los grandes destinos.

**i · Se deben diseñar y posibilitar circuitos para tráfico motorizado** alternativos a los recorridos por las áreas centrales.

**3º Diseñar una estructura urbana que tenga como referencia fundamental el sistema de transporte público para los desplazamientos a media y larga distancia en la comarca.** Un adecuado diseño de los sistemas de articulación urbana puede coadyuvar a que el transporte público absorba una cuota elevada de las demandas de movilidad, superior a los ratios actuales, para ello el Plan General propondrá:

**a · Diferenciar los sistemas interurbanos y los urbanos de modo que los recorridos garanticen una frecuencia y tiempos de viaje óptimos,** evitando las penalizaciones de los recorridos urbanos complejos. Para ello se localizarán y cuantificarán zonas adecuadas como intercambiadores entre recorridos urbanos e interurbanos para el transporte colectivo y con otros modos de transporte.

**b · La relación con los sistemas peatonales deber ser integradora,** intentando en las zonas de cada barrio la coexistencia y la relación entre ambos flujos, utilizando para ello adecuadamente elementos de diseño urbano como el mobiliario, vegetación, niveles, etc.

**El trazado de los nuevos flujos, tanto peatonales como rodados enraíza y pone en relación el casco histórico y el nuevo desarrollo urbano**

**4º Planificar la distribución y transporte de mercancías.** Dado el previsible crecimiento del transporte de mercancías, sobre todo agrícolas, en los próximos años y el papel de Otívar en este sentido, se requiere, para un eficaz funcionamiento de la distribución de aquellas, la planificación de su movilidad. También será necesario solucionar problemas de menor rango pero no por ello menos importantes, como es el de la carga y descarga de mercancías en el centro de la ciudad, mediante, por ejemplo, la realización de soluciones de almacenamiento en lugares adecuados, el establecimiento de sistemas de distribución escalonada, etc.

**5º Favorecer el uso de la bicicleta como un modo de transporte eficaz y ecológico, alternativo a la excesiva oferta de tráfico motorizado.** El Plan General diseña los sistemas de movilidad urbana con infraestructura propia especialmente enfocada al uso de la bicicleta, y en lo posible, que separe su circulación de la de los vehículos motorizados, en las zonas donde las condi

ciones topográficas lo permitan. De igual forma se dispondrán aparcamientos cerca de los destinos principales.

### **El Plan General propone el desarrollo de carriles bici y circuitos peatonales que establecerán comunicaciones a nivel interno y comarcal**

**6º Se dispone una red peatonal básica en la ciudad, completada con circuitos secundarios que cubren la totalidad del territorio urbano.** Para ello el Plan General diseñará itinerarios peatonales que conecten importantes núcleos de actividad. Igualmente se reconocen colectores peatonales que conecten los barrios con el centro, como lo será el Paseo Mirador propuesto, que permitan los desplazamientos “continuos” seguros y cómodos de cualquier tipo de usuario, priorizando para los desplazamientos a pie los recorridos más favorables en la topografía.

**Se han diseñado recorridos peatonales que vertebrarán longitudinalmente el nuevo desarrollo residencial como transversalmente con el actual Casco Histórico**

## **04.9. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS**

### **04.9.1. Criterios**

**Se consideran como infraestructuras básicas las correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, tratamiento de residuos sólidos, electricidad y alumbrado público, gas y telefonía**

Las infraestructuras básicas, verdaderos sistemas orgánicos de la ciudad, han estado generalmente apartadas de las decisiones planificadoras, teniendo que acudir en numerosas ocasiones a resolver conflictos que podrían haberse evitado mediante la consideración de las condiciones de primer orden que comportan estos servicios básicos. Una característica prototípica del sector de las infraestructuras básicas es la deficiente coordinación entre las mismas y, entre ellas y el planeamiento territorial, ignorando casi siempre la deseable compatibilización de las mutuas interacciones. Redundando en estos desajustes, es también destacable la multiplicidad de competencias que inciden sobre las mismas, dificultando su adecuada planificación y su funcionamiento. Resulta necesario señalar que gran parte de sus elementos de mayor afección territorial se localizan en el exterior del término municipal. Numerosas instalaciones (estaciones de tratamiento, redes de alta tensión, subestaciones eléctricas, gasoductos...) tienen ubicaciones comarcales o incluso, como los embalses, su emplazamiento es aún más lejano.

Las infraestructuras hidráulico-sanitarias, a escala urbana, presentan déficit en comparación con los niveles deseables de servicio. La infraestructura eléctrica presenta como mayor incidencia la grave afección urbana de las redes aéreas de media y baja tensión, conflicto éste que es preciso resolver

a corto-medio plazo. El sector del gas canalizado, está en estos momentos tratando de implantarse y deberá potenciarse en función de la política y programas energéticos en curso. Finalmente, la infraestructura telefónica que requiere escasos condicionantes urbanísticos, plantea algunas necesidades de micro reservas baricéntricas para implantación de futuras centrales.

### **04.9.2. Objetivos**

**1º Considerar los condicionantes derivados de las infraestructuras básicas.** Es indispensable coordinar y armonizar las afecciones de las infraestructuras básicas, procurando la unificación de sus reservas y servidumbres, así como formular la necesaria adecuación de la normativa a las necesidades reales de aquellas. En esta línea, convendría fomentar la coordinación de las infraestructuras básicas, entre sí y las de todas ellas con la planificación urbanística, potenciando la adecuación de las normativas respectivas, el control de la urbanización y la optimización de la gestión. De manera especial, el Plan General asignará las reservas de suelo necesarias para el tratamiento completo de las infraestructuras básicas, incluyendo las de los residuos sólidos.

**2º La necesaria valoración de los servicios urbanos.** Una planificación integrada, coherente con la capacidad sustentadora del territorio y del medio ambiente, requiere la consideración de los servicios auxiliares imprescindibles para el funcionamiento de la ciudad existente y los nuevos crecimientos que se proyecten.

**3º Una localización idónea y adaptada a los diferentes requerimientos.** El diseño y ejecución de las soluciones técnicas para los distintos servicios urbanos se adecuará a las características particulares y las posibilidades técnicas, de disponibilidad y de oportunidad de cada espacio urbano, de manera que el resultado consiga una óptima calidad urbana y adaptación medioambiental.

La nueva instalación o sustitución o ampliación de redes de servicios urbanos, en todas las clases de suelo, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de media y alta tensión o de servicio supramunicipal.

**Todo proyecto de urbanización o de dotación de servicios deberá estudiar la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos, configurando una reserva a baja de suelo que, a ser posible, discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados**

El Plan recoge el proyecto de tranvase de agua potable desde la ETAP de Molvízar hasta un nuevo depósito en la cota 450 de 1000 m<sup>3</sup> de capacidad. En el ámbito de saneamiento se contempla el colector de aguas residuales hacia la EDAR de Almuñécar.

# 05 EL ESCENARIO TERRITORIAL

## 05.1. UNA NUEVA LECTURA DEL TERRITORIO

Últimamente están cobrando especial relevancia en el diseño de los territorios, así como en la planificación urbanística aspectos hasta ahora obviados o residuales, que permiten entender **la identidad territorial como principal argumento de orden y criterio básico de forma y estructura general**. En el caso de municipios litorales como Otívar, con una vocación diversificadora de las actividades productivas (turismo, agricultura y servicios), este hecho cobra especial relevancia y significado.

Así pues, la ordenación territorial de dimensión e implicaciones espaciales -enmarcada dentro la concepción integral del planeamiento municipal- de la que se deriva en último término la adopción de un determinado modelo de ocupación territorial se considera un nivel de toma de decisiones imprescindible y de vital importancia.

Este nivel de ordenación debe partir de una valoración ajustada del territorio soporte, que identifique sus valores ambientales, paisajísticos, culturales, y productivos, analice el sistema de asentamientos urbanos existente en el municipio y su grado de vulnerabilidad, y caracterice los impactos sociales, económicos y medioambientales que pudieran generarse, ante la implantación de modelos turísticos que presentan connotaciones morfológicas y de uso social del espacio radicalmente distintas a la de la ciudad convencional.

**Se trata de evaluar integralmente el territorio y no sólo en claves medioambientales**

**El principal objetivo de esta metodología es obtener una sectorización territorial como resultado de identificar la potencialidad y capacidad de acogida relativa (en si misma y en relación a las demás) de cada área, de forma que se consiga adjudicar a cada una de ellas el papel más adecuado, que deben desarrollar dentro del orden urbano-territorial predecible**

Ello va a dar lugar a que se produzca una caracterización del territorio en la que puedan distinguirse las siguientes estrategias de actuación, que se desarrollaran a lo largo del presente documento:

• **El asentamiento tradicional:**

• **Las actividades productivas:** representadas por el sector turístico, agrícola, servicios y de industria blanda.

• **Áreas a preservar en sus condiciones naturales como reclamo básico de la actividad turística.** En este sentido el medio natural debe ser, con carácter prioritario e irrenunciable, un área a preservar y a recuperar para el uso y disfrute colectivo, así como otras unidades de alto valor ambiental como la Sierra de la Almirajara, los cursos fluviales que formarán parte integrante de una oferta turística complementaria, rica, diversa y sostenible.

• **Optimización de la localización y crecimiento residencial** evitando la dispersión y la desvinculación de los núcleos urbanos tradicionales.

• **Áreas de potencialidad productiva** que actúen como elementos equilibradores de la balanza de las actividades a implantar. Se trata de aplicar el **concepto de diversificación productiva como criterio básico de sostenibilidad**, estableciendo localizaciones estratégicas para el asentamiento de las actividades económicas, que construyan un modelo descentralizado y equilibrado del sector productivo y por otro lado contribuya a la activación de las economías locales, como la propuesta del área Industrial la potenciación de una agricultura de excelencia.

**Áreas de clara vocación turística, que se constituyan en los destinatarios espaciales de la oferta del municipio. La implantación en estas áreas de una oferta de ocio complementaria de calidad contribuirá a la construcción de espacios de excelencia turística, como el sector propuesto en Cázulas**

Esta estrategia de actuación permite diversificar la oferta lúdico-recreativa complementaria que, cada vez más, demandan los productos turísticos cualificados, sustentada en la puesta en escena- haciéndolos accesibles- de espacios naturales de los asentamientos turísticos de excepcional valor paisajístico y en la potenciación de recursos endógenos territoriales, hasta ahora infrautilizados, de carácter cultural, etnográfico y arqueológico que permita descargar de tensión especulativa a la dinámica tradicional de ocupación del litoral como argumento complementario de preservación del mismo, más allá de las limitaciones de corte proteccionista que se regulen para este espacio, que en no pocas ocasiones han demostrado su ineficacia. Se trata con ello de aportar significado al consumo de paisaje y de cultura, como **fórmulas de utilización de tiempo y espacio -alternativas al recurso del binomio sol y playa-** íntimamente vinculadas a la perspectiva del ocio que condiciona y caracteriza la actividad turística.

**Instrumentar un criterio básico de ordenación del territorio que no se centre en el aumento indiscriminado del número de turistas, sino en la cualificación selectiva de la demanda mediante la puesta en carga de una oferta que posibilite el consumo de otros espacios y un aumento significativo del empleo del tiempo turístico**

**Se propicia la implementación de fórmulas de turismo rural, aprovechando para ello la densa red de caminos y vías pecuarias que conectan y surcan todo el término municipal, siendo el Parque Natural el elemento estrella de la Activación Territorial**

De esta forma se estaría instrumentando una estrategia apropiada para ofertar un producto turístico que no se centre exclusivamente en la cualificación del destino o la plaza turística, sino especialmente en la puesta en valor de los recursos/reclamo que actúan como verdaderos atractivos para el desarrollo de la actividad, dejando definitivamente de lado criterios cuantitativos de acumulación indefinida del stock de alojamientos.

El dato más revelador, sobre la pujanza económica de un espacio turístico consiste en el tiempo que el turista pasa fuera de su alojamiento, pues es obvio que su propensión al consumo está íntimamente relacionado con su presencia en los lugares en que va a ser incitado a ello. Y para ello la sinergia entre la puesta en valor de una oferta complementaria ligada al ocio y la instrumentación de una adecuada y eficaz accesibilidad de los escenarios previstos para su implantación adquiere una dimensión prioritaria.

## 05.2. EL TERRITORIO, SU CALIDAD AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA - RECURSOS PARA LA ORDENACIÓN

**La integración de los criterios ambientales y paisajísticos en la toma de decisiones sobre la ordenación del territorio municipal ha determinado desde el inicio el modelo definitorio de la Propuesta de Ordenación que se plantea en el Avance**

Para ello el análisis territorial ha abierto dos líneas de investigación complementarias, una primera destinada a **valorar en detalle la Capacidad de Acogida del Territorio a partir de la identificación de las Unidades Ambientales Homogéneas y la determinación de la Calidad Ambiental, Fragilidad y Aptitud Primaria** de cada una de ellas, y una segunda en la que con un enfoque paisajístico- morfológico **se trata de identificar los recursos escénicos del término**, los conflictos paisajísticos presentes y futuros y promover las medidas oportunas que permitan la adecuada protección, ordenación y gestión de los recursos visuales de la población.

El resultado de estos trabajos, no va a quedar pues en un mero análisis diagnóstico de la situación actual, sino que tiene una clara plasmación en la ordenación establecida, en algunos casos de forma directa, o más bien vertical, al determinar la Clasificación y Calificación de partes concretas del territorio -particularmente, del Suelo No Urbanizable- y en otros, de una manera más horizontal, al condicionar ambientalmente la regulación de los

usos de una zona determinada.

### 05.2.1. La capacidad de acogida del territorio y unidades de paisaje

Desde el inicio de este proyecto, se concibió el Plan como un instrumento esencial de decisión sobre el territorio y no sólo sobre el municipio, en el documento de información previo de Otívar se establecieron ya una serie de Unidades de Paisaje (UP) con el fin de cumplir al menos dos objetivos:

**A** · Diferenciar en el término municipal **las grandes piezas territoriales** que dada sus características físico-naturales y la cierta homogeneidad en los usos que soportan, puedan contribuir a la determinación de la estructura territorial del municipio.

**B** · Determinar con dichas UP, junto con las áreas consideradas Ambientalmente Relevantes, las Sensibles y de Riesgos de Impacto, orientar, en líneas generales, la clasificación y la calificación esbozadas en el Avance y, posteriormente, tras su revisión, asumirlas en el presente documento.

**El estudio de la Capacidad de Acogida del territorio** presenta al menos **dos etapas**, una primera en la cual **se identifican las distintas porciones que lo conforman** y una segunda en la que se pasa a **determinar la Calidad Ambiental, la Fragilidad y la Aptitud Primaria de cada una de ellas**.

**El análisis ambiental final sintético del territorio afectado se basa en la utilización de un método que permite distinguir diferentes piezas territoriales en función de sus caracteres ambientales pero también de su respuesta ante la intervención humana**

Tras seleccionar los criterios que han de servir de base para el establecimiento de las UAH, que están sumamente relacionados con la escala de trabajo, se ha efectuado un minucioso análisis de los mismos sobre el territorio estudiado. La interpretación de las relaciones entre los elementos y procesos del medio físico-ambiental ha permitido detectar las discontinuidades que definen un número determinado de unidades territoriales con grado suficiente de homogeneidad. Esta primera división territorial basada en los métodos cartográficos de superposición-correlación, se somete a una corrección-refutación mediante la constatación, fotointerpretación y trabajo de campo, de que las discontinuidades detectadas se perciben visualmente sobre el territorio al igual que la unicidad de cada una de las UAH que separan.

Las singularidades específicas de dicho término originan una clara agregación territorial de diferentes espacios a nivel mesoescalar y microescolar. Quiere esto decir, que se distingue con escaso género de dudas las Unidades de Paisaje abajo descritas, que están representadas en el ámbito de estudio.

Al mismo tiempo, a un nivel escalar micro, también son perceptibles sobre el terreno los ecotonos e interfases que limitan y diferencian las distintas unidades básicas territoriales, de manera que puede distinguirse con facilidad el mosaico de teselas espaciales que componen el territorio estudiado, por otro lado, claramente delimitados por la geomorfología y los usos del suelo. Seguidamente se describen las distintas Unidades de Paisaje identificadas en el municipio.

## Descripción unidades de paisaje de Otívar

El Municipio de Otívar presenta 3 unidades paisajísticas fácilmente distinguibles por cualquier observador: Sierra de la Almirajara, Vega Alta del Río Verde y urbana otiveña.

En los siguientes apartados, se va a proceder primeramente a delimitar las Unidades de Paisaje y, dentro de estas, las Unidades Ambientales Homogéneas identificadas en término municipal de Molvízar, luego se describen y caracterizan estas últimas de manera sintética mediante fichas individuales y, por último, se determina su Capacidad global de Uso clasificándose las distintas Unidades Ambientales Homogéneas en función de su Calidad Ambiental y de la Fragilidad del Medio. La consideración de los Riesgos y Limitaciones presentes en cada unidad determinará la Capacidad de Acogida diferencial del territorio.

### El análisis ambiental final sintético del territorio afectado se basa en la utilización de un método que permite distinguir diferentes piezas territoriales en función de sus caracteres ambientales pero también de su respuesta ante la intervención humana

Tras seleccionar los criterios que han de servir de base para el establecimiento de las UAH, que están sumamente relacionados con la escala de trabajo, se ha efectuado un minucioso análisis de los mismos sobre el territorio estudiado. La interpretación de las relaciones entre los elementos y procesos del medio físico-ambiental ha permitido detectar las discontinuidades que definen un número determinado de unidades territoriales con grado suficiente de homogeneidad. Esta primera división territorial basada en los métodos cartográficos de superposición-correlación, se somete a una corrección-refutación mediante la constatación, fotointerpretación y trabajo de campo, de que las discontinuidades detectadas se perciben visualmente sobre el territorio al igual que la unicidad de cada una de las UAH que separan.

Las singularidades específicas de dicho término originan una clara agregación territorial de diferentes espacios a nivel mesoescalar y microescalar. Quiere esto decir que se distingue con escaso género de dudas las Unidades de Paisaje abajo descritas, que están representada en el ámbito de estudio. Al mismo tiempo, a un nivel escalar micro, también son perceptibles sobre el terreno los ecotonos e interfases que limitan y diferencian las distintas unidades básicas territoriales, de manera que puede distinguirse con facilidad el mosaico de teselas espaciales que componen el territorio estudiado, por otro lado, claramente delimitados en general por la geomorfología y los usos del suelo.

**Las Unidades de Paisaje (UP), entendidas como unidades visuales resultado de la integración de grandes formas de relieve, tipos de vegetación y usos del suelo, presentes en Otívar, son las siguientes:**

## UNIDAD DE PAISAJE 1 - SIERRA DE ALMIJARA

La Sierra de Almirajara, dentro del Parque Natural de las Sierras de Tejeda, Almirajara y Alhama, se caracteriza principalmente por su relieve abrupto típico del paisaje marmóreo y kárstico, que junto a la diversidad de elementos naturales y vistas que ofrece como los barrancos del nacimiento del río Verde así como la extensa área que ocupan los matorrales y masas arbóreas asociadas, hacen de esta unidad un enclave paisajístico singular de la comarca natural de la Costa Tropical interior de Granada, con amplia visibilidad extrínseca.

En el conjunto de los sistemas montañosos que conforman esta sierra, de predominio calizo –mármoles con tremolita–, el relieve se caracteriza por marcados contrastes de pendientes, fuertes escarpes debido a la superposición, plegamiento y traslaciones del manto de Salobreña, dentro de la Unidad Alpujárride, junto a la acción más reciente de los sistemas de fallas en la zona. Como fenómeno más característico y de especial interés resultan las geomorfologías desarrolladas por el sistema fluvial del nacimiento de río Verde, constituido por cascadas, cañones y rápidos y un sistema kárstico con formas de acumulación en masa travertínica y formas fluvio-kársticas de cañones. Dadas estas geomorfologías, se alcanzan fuertes desniveles, desde los 200 m, donde se halla la Vega del río Verde hasta las cotas más altas a 1.800 m.

Dada su privilegiada situación a nivel regional, la Sierra de Almirajara posee una vegetación rica y característica. La existencia de alturas importantes y una orografía accidentada permiten la observación de diferentes pisos de vegetación en pocos kilómetros, debido al brusco ascenso altitudinal. Destacan los bosques de boj, especie restringida a los barrancos de influencia oceánica, en las sierras subcosteras de Málaga y Granada, siendo de escasa y rara presencia en el resto de la Península.

Sin embargo, las formaciones de vegetación que predominan, mayoritariamente, en la Sierra de Almirajara son aquellas constituidas por matorral (formado por especies como el tomillo, aulaga, retama, romero, comunidades de alhucema, espliego, coscoja, etc.). También aparecen algunas manchas arbóreas, asociadas a este matorral, principalmente al Norte, Oeste y zona central del Municipio de Otívar, dentro de la Sierra de Almirajara, las especies más representativas son pino carrasco y negro (llegando a formar masas arbóreas bastante desarrolladas en algunas zonas), encinas, sabinas, enebros y, puntualmente, algarrobos. En las proximidades de los cauces del arroyo de la Almirajara y río Verde, se observa el desarrollo, en determinados tramos, de forestas de ribera constituidas por vegetación arbustiva o matorral (adelfares), arborea (álamos, chopos, fresnos, etc.) y herbácea (juncáceas,...).

El escaso aumento de zonas pobladas de vegetación en estado clímax se debe

cabra montés, destacando también otras especies muy amenazadas como el gato montés o la nutria.

Sin embargo, la mayor variedad de especies viene dada por las aves, abundando las colonias de águilas reales, perdiceras y culebreras, halcones peregrinos, milanos, etc. También destacan numerosas especies de reptiles, anfibios e insectos.

Así, la riqueza faunística de la Sierra de Almirajara es elevada pese a que, a lo largo de la historia, la zona ha sido sometida a una fuerte presión por parte del hombre. Además, su situación geográfica, así como la gran diversidad de biotopos que alberga, permiten la existencia de una compleja comunidad animal.

## UNIDAD DE PAISAJE 2 - VEGA ALTA DEL RÍO VERDE

Se trata de una unidad en la que se entremezclan paisajes de carácter montañoso, forestal y agrario, dotándola de una calidad paisajística diversa y de gran valor. La superficie abarcada de Sierra de Cázulas a Cuesta de Jete, exceptuando el uso urbano (correspondiente a la Unidad de Paisaje Urbana Otiveña), determinada la extensión de esta Unidad.

Los materiales sobre los que se asienta, esquistos y mármoles con tremolita, principalmente, originan un relieve marcado por alineaciones montañosas de altura elevada, las cuales terminan, en las proximidades de la localidad de Otívar, encajonándose sobre los depósitos fluviales de arenas y gravas, dando lugar a la llamada Vega del río Verde. Aunque en el primer ámbito los cultivos subtropicales y los olivares de secano dominan gran parte de la superficie, éstos se hacen menos patentes conforme se acercan a la Sierra de Cázulas, donde la superficie forestal, matorral fundamentalmente, cobra mayor relevancia. Así, la zona de la Vega del río Verde, se caracteriza por ser un paisaje fundamentalmente agrícola, de carácter singular por los cultivos desarrollados gracias a la climatología reinante de la zona, extendiéndose al municipio próximo de Almuñecar.

Así, mientras las vistas de las zonas más agrestes tienen un alto valor paisajístico extrínseco, la superficie ocupada por la Vega del río Verde alcanza mayor calidad en las vistas intrínsecas a lo largo de su recorrido.

Las formaciones de vegetación natural se encuentran representadas, mayoritariamente, por especies de matorral como el tomillo, aulaga, retama, romero, coscoja, etc. Se localizan también algunas zonas de pastos, muy puntuales, cerca de los cultivos al Sur del municipio de Otívar. También existen formaciones forestales, de porte arbóreo, a destacar, localizadas al Noreste y Sureste de la localidad de Otívar, constituidas principalmente por pino resinero, sobre La Campiñuela, y por pino carrasco, sobre la Loma de Bodíjar.

La fauna de esta unidad se encuentra representada por especies de hábitats agrícolas así como de medios forestales de matorral, actuando como indi-

cadore el zorro, el tejón, la gineta, el conejo, etc. Destacan también la gran biodiversidad de las especies de la avifauna (petirrojos, tarabillas, lavanderas cascadeñas, curruca rabilarga, ruiseñores, zorzales, reyezuelos, carboneros, herrerillos), ictiofauna (carpas, bogas, cacho) y herpetofauna (lagartija colilarga, lagartija cenicienta, eslizón tridáctilo, culebra de escalera, culebra de herradura, etc.)

## UNIDAD DE PAISAJE 3 - URBANA OTIVEÑA

Engloba los elementos marcadamente urbanos del municipio, los cuales se encuentran constituidos por el centro histórico de la localidad y el núcleo urbano desarrollado a su alrededor en sucesivas fases de crecimiento.

Así, cabe destacar del patrimonio histórico-artístico perteneciente a Otívar, la Iglesia Parroquial de San José, de estilo mudéjar. Otro elemento histórico a destacar, aunque se encuentre localizado en el exterior del centro histórico de Otívar, es el Palacete de Cázulas, en la Sierra de Cázulas, que hasta 1.977 fue un Marquesado. Esta finca, de procedencia árabe, ocupaba las dos terceras partes del Término Municipal y en ella se dieron reflejo todos los acaecimientos propios de la Nobleza Andaluza.

Hacia el siglo XVI, Cázulas quedó en dominio de la familia Huyoa, pasando posteriormente a manos de Díaz Sánchez de Ávila, siendo sus últimos ocupantes los Bermúdez de Castro, en el siglo XIX. Actualmente, se encuentra restaurado siendo su funcionalidad principal el uso hotelero.

El ensanche urbano, desarrollado alrededor del centro histórico, se extiende en varias direcciones, escalonando las diversas pendientes de la loma de Moratilla donde se ubica la localidad. La arquitectura, de influencia claramente morisca, presente en todo el municipio, permite al visitante caminar entre sus estrechas y empinadas calles de casas blancas y escasas plantas; el colorido de éstas se encuentra representado por las diversas flores y plantas ornamentales, típicas en Andalucía, como son los geranios, jazmines, rosales, etc.

Los paseos o miradores, como el mirador de las Delicias y del Suspiro Moro localizados en parte Oeste y Norte de la localidad, permiten obtener y disfrutar de amplias vistas de la Vega del río Verde, así como de la Sierra de Cázulas a su derecha.

## 05.2.2. Unidades ambientales homogéneas (UAH)

### Metodología:

El análisis ambiental final sintético del territorio otiveño se basa en la utilización de un método que permite distinguir diferentes piezas territoriales en función de sus caracteres ambientales pero también de su respuesta ante la

intervención humana. Tras seleccionar los criterios que han de servir de base para el establecimiento de las UAH, que están sumamente relacionados con la escala de trabajo, se ha efectuado un minucioso análisis de los mismos sobre el territorio estudiado. La interpretación de las relaciones entre los elementos y procesos del medio físico-ambiental ha permitido detectar las discontinuidades que definen un número determinado de unidades territoriales con grado suficiente de homogeneidad. Esta primera división territorial basada en los métodos cartográficos de superposición-correlación, se somete a una corrección-refutación mediante la constatación, fotointerpretación y trabajo de campo, de que las discontinuidades detectadas se perciben visualmente sobre el territorio al igual que la unicidad de cada una de las UAH que separan.

Las singularidades específicas de dicho término originan una clara agregación territorial de diferentes espacios a nivel mesoescalar y microescalar. Quiere esto decir que se distinguen con escaso género de dudas las Unidades de Paisaje antes descritas, que están representada en el ámbito de estudio. Al mismo tiempo, a un nivel escalar micro, también son perceptibles sobre el terreno los ecotonos e interfases que limitan y diferencian las distintas unidades básicas territoriales, de manera que puede distinguirse con facilidad el mosaico de teselas espaciales que componen el territorio estudiado, por otro lado, claramente delimitados por la geomorfología y los usos del suelo.

A escala 1:15.000, las peculiaridades del medio físico del ámbito de estudio, su extensión y su homogeneidad, ha determinado la identificación de 11 Unidades Ambientales Homogéneas de diferentes tamaños pero en las que se ha intentado mantener un mismo nivel de varianza interclase e intraclase.

Entre los parámetros fundamentales para la definición de las Unidades Ambientales Homogéneas se han utilizado la morfología, las alturas y pendientes, la cubierta del suelo, el tipo y la densidad de la vegetación, los usos del suelo, el paisaje y las limitaciones y condicionantes para el desarrollo de las distintas actividades.

Las **UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS** identificadas en el término municipal de Otívar se presentan seguidamente:

#### **UNIDAD DE PAISAJE 1 · SIERRA DE ALMIJARA**

UAH Nº 01.- NACIMIENTO DEL RÍO VERDE Y ARROYO DE LA ALMIJARA  
UAH Nº 02.- FORMACIONES SERRANAS DE RÍO VERDE  
UAH Nº 03.- CERROS DE JÁTAR AL MIRADOR DE LA CABRA MONTÉS

#### **UNIDAD DE PAISAJE 2 · VEGA ALTA DEL RÍO VERDE**

UAH Nº 04.- SISTEMA FLUVIAL DEL RÍO VERDE  
UAH Nº 05.- LADERAS AGRESTES DE LA CAMPIÑUELA Y BODÍJAR  
UAH Nº 06.- LOMAS DE FUENTE DE LA TEJA A CÚTAR  
UAH Nº 07.- SUBTROPICALES DEL CORTIJO DE LA TOMA A CUESTA DE JETE  
UAH Nº 08.- OLIVARES DE FUENTE DE LA TEJA A GÉLIBRA.

UAH Nº 09.- HERBÁCEOS Y PASTOS DE FUENTE DE LA TEJA A EL ALGARROBAL.

#### **UNIDAD DE PAISAJE 3 · URBANA OTIVEÑA**

UAH Nº 10.- CENTRO HISTÓRICO DE OTÍVAR  
UAH Nº 11.- NÚCLEO URBANO DE OTÍVAR

### **DESCRIPCIÓN ESQUEMÁTICA Y CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS (UAH)**

La caracterización de las UAH se realiza de manera esquemática en forma de fichas. En estas fichas se recogen primero aspectos de tipo descriptivo de los distintos elementos constitutivos, para terminar con un diagnóstico sobre su Capacidad de Uso y Vulnerabilidad, la Aptitud de la unidad y la Adecuación de los usos a las limitaciones y condicionantes que presenta. Este modelo de ficha, que incorpora no sólo aspectos descriptivos sino también elementos de diagnóstico, responde a lo exigido por la legislación autonómica en la materia y, además, permite incardinar el inventario ambiental con las fases posteriores de la redacción del planeamiento general, como la identificación y valoración de impactos que se realizará en su Estudio de Impacto Ambiental, puesto que se apuntan algunas de las variables a tener en cuenta a la hora de estudiar la respuesta de cada unidad ante los impactos inducidos por el planeamiento.

Los elementos del medio caracterizados para cada unidad son los siguientes:

· **DESCRIPCIÓN:** Localización, Singularización y Subtipos si los hubiera.

#### **Medio físico-natural**

· **GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA:** Materiales Constitutivos, Morfología, Alturas y Pendientes, Procesos actuantes, Balance Morfoedáfico, Tipos de Suelos y Aptitud Agrológica.

· **HIDROLOGÍA:** Tipo de Drenaje, Cuenca y Subcuenca, Cursos de Agua y Acuíferos.

· **VEGETACIÓN NATURAL:** Se indican las especies incluidas en el del Catalogo Andaluz de Especies Amenazadas creado por la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestre en su Anexo II.

- Con doble subrayado las especies que se encuentran EXTINTAS.
- En negrita las que se encuentran catalogadas como "EN PELIGRO DE EXTINCIÓN".
- Entre corchetes ([ ]) las que se encuentran catalogadas como "VULNERABLES".
- Subrayadas las que se encuentran catalogadas como "DE INTERÉS ESPECIAL".

- Se señala entre paréntesis ( ) las especies que son SENSIBLES A LA ALTERACIÓN DE SU HÁBITAT.
- Entre comillas ("" ) las que se encuentran EXTINTAS EN ESTADO SILVESTRE.

Se señala con un asterisco (\*) las especies que son ENDÉMICAS, desde peninsulares a locales;

· **FAUNA:** Se indican las especies incluidas en el del Catalogo Andaluz de Especies Amenazadas creado por la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestre en su Anexo II.

- Con doble subrayado las especies que se encuentran EXTINTAS
- En negrita las que se encuentran catalogadas como "EN PELIGRO DE EXTINCIÓN".
- Entre corchetes ( [ ] ) las que se encuentran catalogadas como "VULNERABLES".
- Subrayadas las que se encuentran catalogadas como "DE INTERÉS ESPECIAL".
- Se señala entre paréntesis ( ) las especies que son SENSIBLES A LA ALTERACIÓN DE SU HÁBITAT.
- Entre comillas ("" ) las que se encuentran EXTINTAS EN ESTADO SILVESTRE.

Se señala con un asterisco (\*) las especies que son ENDÉMICAS, desde peninsulares a locales.

## Medio socioeconómico

- **USOS Y APROVECHAMIENTOS:** Aprovechamientos. Cubierta del Suelo e Índice de Cobertura.
- **PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL:** Elementos Históricos-Culturales y Yacimientos Arqueológicos.
- **PAISAJE:** Tipo de Paisaje y Grado de Naturalidad.
- **LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL:** Se indican aquellas normas de carácter ambiental cuyas afecciones tienen incidencia específica sobre la unidad en cuestión. La legislación ambiental con afección generalizada se considera que incumbe a la totalidad del territorio estudiado. En las fichas se reseñan únicamente las leyes y reglamentos, sin hacer mención a modificaciones, normas de desarrollo o correcciones. Las principales normas de carácter ambiental con afección generalizada son las siguientes:

### ESTATAL

Ley 38/1972 de Protección del Ambiente Atmosférico.  
 Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local.  
 Real Decreto 833/1988 Reglamento de Residuos Tóxicos y Peligrosos.  
 Real Decreto Legislativo 1302/1986 de Evaluación de Impacto Ambiental.  
 Real Decreto 1131/1988 Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.  
 Ley 6/2001 que modifica el Real Decreto Legislativo el 1302/1986 de Evalua-

ción de Impacto Ambiental.

### AUTONÓMICA

Ley 7/1994 de Protección Ambiental.  
 Decreto 292/1995 de Reglamento Evaluación de Impacto Ambiental.  
 Decreto 297/1995 de Reglamento Calificación Ambiental.  
 Decreto 74/1996 de Calidad Reglamento del Aire.  
 Decreto 153/1996 de Reglamento Informe Ambiental.  
 Ley 8/2003 de la Flora y la Fauna Silvestres.

- **CAPACIDAD DE USO: VULNERABILIDAD (RIESGOS Y LIMITACIONES):** Riesgos de Inestabilidad del Substrato, Riesgos de Erosión, Riesgos de Inundación, Riesgos litorales (erosión y acreción costera, temporales e intrusión marina), Riesgos de Incendio, Riesgos Tecnológicos, Riesgos de Contaminación de las Aguas (Acuíferos y/o de las Aguas superficiales continentales y/o marinas), Riesgos de Pérdida de Biodiversidad y Fragilidad/Calidad Visual; APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS: Aptitud/vocación y Adecuación de los usos.
- **PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL:** Principales afecciones y deterioros ambientales.

### ACLARACIÓN DE ALGUNOS TÉRMINOS UTILIZADOS EN LAS FICHAS DE LAS UAH

<b>Clases de Pendientes:</b>	Muy suaves	Menores del 3%
	Suaves	Entre el 3 y el 10%
	Moderadas	Del 10 al 20%
	Pronunciadas	Del 20 al 30%
	Fuertes	Del 30 al 50%
	Muy fuertes	Mayores del 50%

**Caza menor:** Compuesta básicamente por conejo, *Oryctolagus cuniculus*, liebre, *Lepus capensis*, zorzal común, *Turdus philomelos*, perdiz roja, *Alectoris rufa* y codorniz, *Coturnix coturnix*.

**Flora y Fauna antropófila:** Plantas y animales silvestres habituales en las proximidades del hombre, sus actividades y sus instalaciones, fundamentalmente ruderales, arvenses y nitrófilas (entre otros: Plantas.- *Avena* spp., *Hordeum*, spp., *Bromus* spp., *Diptotaxis* spp., *Mercurialis* spp., *Euphorbia* spp., *Ditrichia* spp., *Medicago* spp., *Scorpiurus* spp., *Atriplex* spp., *Beta* spp., *Rumex* spp., *Lavatera* spp., *Dactylis* spp., *Festuca* spp., *Lolium* spp., *Poa* spp., *Trifolium* spp., *Malva* spp. *Convulvus* spp., *Echium* spp., *Ecballium* spp., etc.; Animales.- Reptiles: *Tarentola mauritanica*, *salamanquesa*; Aves: *Ciconia ciconia*, cigüeña blanca, *Hirundo rustica*, golondrina, *Delichon urbica*, avión, *Apus apus*, vencejo, *Passer domesticus*, gorrión, *Sturnus vulgaris*, estornino pinto, *Turdus merula*, mirlo, *Tyto alba*, lechuza común; Mamíferos: *Pipistrellus pipistrellus*, murciélago común, *Rattus rattus*, rata negra, *R. norvegicus*, rata negra, *Mus musculus*, ratón común].

**Riesgos de Inundación:**

Periodo de recurrencia. Altos            Menos de 100 años  
 Medios Entre            100 y 500 años  
 Bajos            Más de 500 años

**Clases de Calidad/Fragilidad Visual:**

FRAGILIDAD		CALIDAD				
		BAJA ----- ALTA				
		I	II	III	IV	V
BAJA             ALTA	I	5		3	2	
	II	4			1	
	III					
	IV					
	V					

- Clase 1: UAH con Alta calidad y Alta fragilidad visual.
- Clase 2: UAH con Alta calidad y Baja fragilidad visual.
- Clase 3: UAH con calidad Alta o Media y fragilidad visual Variable.
- Clase 4: UAH con Baja calidad y fragilidad visual Media o Alta.
- Clase 5: UAH con Baja calidad y Baja fragilidad visual.

## UAH Nº 01 NACIMIENTO DEL RÍO VERDE Y DE LA ALMIJARA

### DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** cauces fluviales sobre mármoles con tremolita, principalmente, desarrollando cañones y barrancos.

**LOCALIZACIÓN:** de noroeste a sureste dentro de la unidad de paisaje sierra de almijara.

### MEDIO FÍSICO-NATURAL

#### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** predominio de mármoles con tremolita, junto con esquistos de grano fino con clorita y biotita.

**ALTURAS:** de 350 a 1670 m.

**PENDIENTES:** moderadas a muy fuertes.

**PROCESOS:** morfogénesis kárstica y erosión fluvial.

**TIPOS DE SUELOS:** predominio de suelos esqueléticos y entisoles.

**BALANCE MORFOEDÁFICO:** predominio de la morfogénesis, causada por la acción erosiva de los cursos fluviales, acentuada por la falta del estrato arboroso ripario en todo tramo fluvial.

**APTITUD AGROLÓGICA:** sin valor agrológico. Forestal.

#### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** superficial y subterráneo.

**CUENCA Y SUBCUENCA:** cuenca del Río Verde y Río Grande.

**SUPERFICIAL:** Cursos de agua: río verde, arroyo de la almijara, barranco de los madroñales, de lucas, de las chortales, de la cueva, del pito, las chorreras, de la topera, de la niña rica, barranco de la loma.

**SUBTERRÁNEA:** acuífero carbonatado de Sierra de Almijara – Los Guájares.

#### VEGETACIÓN NATURAL

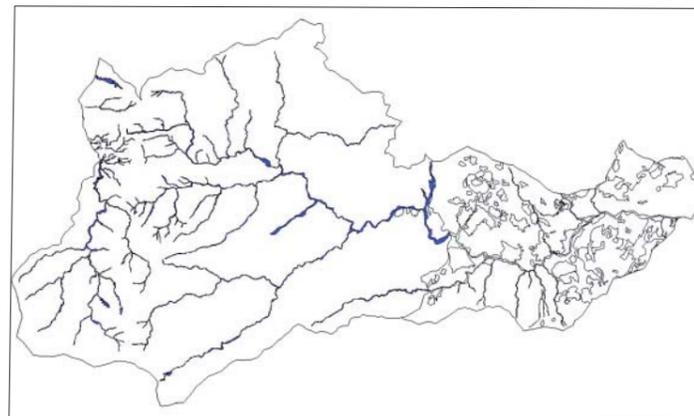
**FORMACIONES POTENCIALES:** Geoserias edafohigrófilas: Geomacroserie riparia basófila mediterránea de las olmedas (rubio tinctorio-populetum albae, aro italici-olmetum minoris); Geoserie riparia de ramblas de los adelfares (rubo ulmifolii-nerietum oleandri); Serie edafófila-dolomítica, Malacitano-Almijarense, termo y mesomediterráneo inferior, seco superior y subhúmedo del boj Buxus balearica, Cneoro tricoci-Buxeto balearici sigmetum (bojedales).

**FORMACIONES PRESENTES:** geoserias riparias de carrizales y adelfares. Algas, musgos, hepáticas y helechos. Masas arbóreas riparias de olmos, chopos y fresnos, junto con bosques de boj, en diversos tramos de los cursos fluviales.

**ESPECIES:** Nerium oleander, adelfa, Viburnum tinus, durillo, Arbutus unedo, madroños, Phyllyrea angustifolia, labiérmano, Myrtus communis, mirto, Lonicera implexa, madreselvas, Clematis vitalba, clemátides, Tamus communis, nueza negra, Erica sp., brezo, Chamaerops humilis, palmito, Ceratonia silicua, algarrobo, Pistacia lentiscus, lentisco, Juncos sp., juncáceas, Phragmites australis, carrizos, Arundo donax, caña, Tamarix africana, taraje, Rubus ulmifolius, zarzamora, Phyllyrea latifolia, agracejo, Crataegus monogyna, majuelo, Ruscus hypophyllum, laureola, Os-munda regalis, helecho real o acuático, Pteris vittata helecho de arroyo, Buxus balearica, boj, Ulmus minor, olmo, Populus nigra, álamo negro o chopo, P. alba, álamo blanco. Fraxinus angustifolia, fresno, Salix alba, sauce blanco.

#### FAUNA

**ESPECIES: PECES:** Barbus sclareti, barbo sclareti, Cyprinus carpio, carpa, Carassius auratus, carpín, Gobio gobio, gobio o bravucón, Squalius pyrenaicus, cachuelo, Oncorhynchus mykiss, trucha arcoiris, Salmo trutta, trucha común; **ANFIBIOS:** Rana perezi, rana común, Bufo bufo, sapo común, B. calamita, sapo corredor, Discoglossus jeanneae, sapillo pintojo meridional, Alytes cisternasii, sapo partero ibérico, Pelobates cultripedis, sapo de espuelas, Hyla meridionales, ranita meridional, Pleurodeles waltii, gallipato, Triturus marmoratus, tritón jaspeado; **REPTILES:** Mauremys caspica, galápago leproso, Psammotromus hispanicus, lagartija cenicienta, P. algirus, lagartija colilarga, Acanthodactylus erythrurus, lagartija colirroja, Podarcis hispanica, lagartija ibérica, Chalcides bedriagai, eslizón ibérico, C. chalcides, eslizón tridáctilo, Blanus cinereus, culebrilla ciega, Coluber hippocrepis, culebra de herradura, Elaphe scalaris, culebra de escalera, Natrix natrix, culebra de collar, N. maura, culebra viperina; **AVES:** Calandrella cinerea, terrecor común, Glareola pratensis, canastera, Motacilla alba, lavandera blanca, M. cinerea, lavandera



ra cascadeña, Parus caeruleus, herrerillo común, Cettia cetti, ruiseñor bastardo, Acrocephalus scirpaceus, carricero común, Alcedo atthis, martin pescador, Pluvialis apricaria, chorlito dorado, Cinclus cinclus, mirlo acuático, Buteo buteo, ratonero, Falco tinnunculus cernícalo vulgar, Circaetus gallicus, águila culebrera; **MAMÍFEROS:** Arvicola sapidus, rata de agua, Lutra lutra, nutria. **CAZA MENOR.**

### MEDIO SOCIOECONÓMICO

#### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** conservación, protección y cinegético.

**CUBIERTA DEL SUELO:** herbáceo, arbustivo y arbóreo.

**ÍNDICE DE COBERTURA:** 10 al 20%.

#### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** -----

**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** -----

#### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** fluvial. Sistemas fluviales compuestos por un cauce principal, río verde y arroyo de la almijara, con arroyos y barrancos asociados. Alta visibilidad intrínseca y moderada extrínseca.

**GRADO DE NATURALIDAD:** cauces naturales.

#### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:** Ley 81/61 de incendios forestales, ley 1170/70 de caza, d. 506/71 Reglamento de caza, rd 849/86 reglamento del dominio público hidráulico, rd 1095/89 que declara las especies objeto de caza y pesca y establece medidas para su protección, ley 3/95 de vías pecuarias, rd 1997/95 establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestre, rd 484/95 medidas de regulación y control de vertidos, rdl 1/01 texto refundido de la ley de aguas, ley 43/2003 de montes.

**AUTONÓMICA:** Ley 2/89 inventario de espacios naturales protegidos, d 194/90 sobre normas de protección de la avifauna para instalaciones de alta tensión con conductores no aislados, ley 2/92 forestal, d 470/94 de prevención de incendios forestales, d 145/1999 plan de ordenación de los recursos naturales del parque natural sierras de tejeda, almijara y alhama, d 134/2006 plan de desarrollo sostenible del parque natural sierras de tejeda, almijara y alhama, d 208/97 reglamento de la ley forestal, d 250/97 regula los aprovechamientos apícolas en los montes andaluces, d 155/98 reglamento de vías pecuarias, ley 5/99 de prevención y lucha contra los incendios forestales.

#### CAPACIDAD DE USO

##### VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES

Riesgos de inestabilidad del substrato: altos en los márgenes del sistema fluvial.

Riesgos de inundación: muy altos.

Riesgos de contaminación de las aguas: bajos.

Riesgos de incendio: moderados a bajos.

Riesgos de pérdida de biodiversidad: altos, sobre todo de las especies de anfibios.

Riesgos tecnológicos: muy bajos, por la lejanía de actividades urbanas.

Fragilidad/calidad visual: clase 1: alta calidad y fragilidad visual.

##### APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS

Aptitud/vocación: conservación-protección y actividades turísticas compatibles.

Adecuación de los usos: buena. Zona perteneciente al parque natural de la sierras de tejeda, almijara y alhama, propuesta como lugar de interés comunitario.

#### PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

Erosión fluvial y escaso desarrollo de la vegetación de ribera, en toda su extensión.

## UAH Nº 02 FORMACIONES SERRANAS DE RÍO VERDE

### DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** masas forestales de pino carrasco, sobre laderas agrstes de mármoles con tremolita, localizadas entre el mirador de la cabra montés y la fuente de la teja.

**LOCALIZACIÓN:** en la parte central del término municipal, dentro de la unidad de paisaje sierra de almijara.

### MEDIO FÍSICO-NATURAL

#### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** gran predominio de mármoles con tremolita.

**ALTURAS:** de 390 a 610 m.

**PENDIENTES:** pendientes moderadas a muy fuertes.

**PROCESOS:** erosivos. morfogénesis kárstica.

**TIPOS DE SUELOS:** predominio de suelos esqueléticos y entisoles.

**BALANCE MORFOEDÁFICO:** equilibrio morfoedáfico.

**APTITUD AGROLÓGICA:** mala. suelos forestales.

#### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** superficial y subterráneo.

**CUENCA Y SUBCUENCA:** cuenca del Río Verde.

**SUPERFICIAL:** Cursos de agua: río verde.

**SUBTERRÁNEA:** acuífero carbonatado de Sierra de Almijara – Los Guájares.

**formaciones presentes:** especies:

#### VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIONES POTENCIALES:** series climatófilas: serie termomediterránea bético-algarviense seco-subhúmedo-húmeda basófila de quercus rotundifolia o encina (smilaci mauritanicae-querceto rotundifoliae sigmetum).

**FORMACIONES PRESENTES:** pinsapares, encinares, y fases regresivas de las series potenciales.

**ESPECIES:** Pinus pinaster, pino negral, P. helepensis, pino carrasco, Quercus rotundifolia, encina, Q. coccifera, coscoja, Daphne laureola, adelfilla, Rhamnus alaternus, aladierno, Ulex parviflorus, aulaga, Halimium atriplicifolium, jara, Cistus ladanifer, jara pringosa, C. clusii, jara romerita, Thymus vulgaris L., tomillo, Pistacia lentiscus, lentisco, Ruscus hypophyllus, laureola, Arbutus unedo, madroño, Phillyrea latifolia, agracejo, Aristoloquia baetica, candil, Hedera helix, hiedra, Viburnum tinus, durillo, Erica arborea, brezo cucharero, Calluna vulgaris, brecina, Erinacea anthyllis, Cytisus villosus, escobón negro, Umbilicus rupestris, ombligo de venus, [Armeria colorata]\*, [A.villosa subsp. carratracensis]\*, [Silene fernandezii]\*, Allium rouyii\*, [Arenaria capillipes]\*, Centaurea lainzii\*, [Galium viridiflorum]\*, Blupeurum spinosum..

#### FAUNA

**ESPECIES:ANFIBIOS:** Bufo bufo, sapo común; **REPTILES:** Psammotromus algirus, lagartija colilarga, Malpolon monspessulanus, culebra bastarda, Natrix maura, culebra viperina, Lacerta lepida, lagarto ocelado, Elaphe scalaris, culebra de escalera, Vipera latastei, víbora hocicuda, Chalcides bedriagai\*, eslizón ibérico, Blanus cinereus, culebrilla ciega, Tarentola mauritanica, salmanquesa común; **AVES:** Coccothraustes coccothraustes, picogordo, Erithacus rubecula, petirrojo, Fringilla coelebs, pinzón vulgar, Parus major, carbonero común, Sylvia atricapilla, curruca capirota, S. melanocephala, curruca cabecinegra, Phylloscopos collybita, mosquitero común, Picus viridis, pito real, Strix aluco, cárabo, Athene noctua, mochuelo común, Bubo bubo, búho real, Tyto alba, lechuza común, Acipiter gentilis, azor, Aquila chrysaetos, águila real, Hieraaetus pennatus, águila calzada, Buteo buteo, ratonero, Circaetus gallicus, águila culebrera, Milvus migrans, milano negro, Falco peregrinus, halcón peregrino, F. tinnunculus, cernícalo vulgar, Regulus ignicapillus, reyezuelo listado, Garrulus glandarius, arrendajo, Certhia brachydactyla, agateador; **MAMÍFEROS:** Capra pyrenaica hispanica\*, cabra montés, Sus scrofa, jabalí, Herpestes ichneumon, meloncillo, Meles meles, tejón, Eliomys quercinus, lirón careto, Erinaceus europaeus, erizo, Talpa europaea, topo común, Apodemus sylvaticus, ratón de campo, Crocidura russula, musaraña, Genetta genetta, gineta, Vulpes vulpes, zorro, Felis silvestris, gato montés, Nyctalus noctula, nóctulo común, Rhinolophus ferrum-equinum, murciélago grande de herradura. CAZA MENOR.



### MEDIO SOCIOECONÓMICO

#### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** conservación-protección. Turístico. Forestal. Cinegético.

**CUBIERTA DEL SUELO:** herbácea, arbustiva y arbórea.

**ÍNDICE DE COBERTURA:** variable en torno al 25%.

#### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** -----

**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** -----

#### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** alta visibilidad extrínseca e intrínseca moderada.

**GRADO DE NATURALIDAD:** alto, paisaje forestal natural.

#### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:** Ley 81/61 de incendios forestales, ley 1170/70 de caza, d. 506/71 Reglamento de caza, rd 849/86 reglamento del dominio público hidráulico, rd 1095/89 que declara las especies objeto de caza y pesca y establece medidas para su protección, ley 3/95 de vías pecuarias, rd 1997/95 establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de las hábitats naturales y de la flora y fauna silvestre, rd 484/95 medidas de regulación y control de vertidos, rdl 1/01 texto refundido de la ley de aguas, ley 43/2003 de montes.

**AUTONÓMICA:** Ley 2/89 inventario de espacios naturales protegidos, d 194/90 sobre normas de protección de la avifauna para instalaciones de alta tensión con conductores no aislados, ley 2/92 forestal, d 470/94 de prevención de incendios forestales, d 145/1999 plan de ordenación de los recursos naturales del parque natural sierras de tejeda, almijara y alhama, d 134/2006 plan de desarrollo sostenible del parque natural sierras de tejeda, almijara y alhama, d 208/97 reglamento de la ley forestal, d 250/97 regula los aprovechamientos apícolas en los montes andaluces, d 155/98 reglamento de vías pecuarias, ley 5/99 de prevención y lucha contra los incendios forestales.

#### CAPACIDAD DE USO

##### VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES

**Riesgos de inestabilidad del substrato:** altos a moderados.

**Riesgos de inundación:** bajos, puntalmente moderados.

**Riesgos de contaminación de las aguas:** bajos.

**Riesgos de incendio:** altos a muy altos.

**Riesgos de pérdida de biodiversidad:** altos. Ecosistemas (vegetación y fauna) con presencia de gran número de endemismos y especies raras.

**Riesgos tecnológicos:** inexistentes.

**Fragilidad/calidad visual:** clase 1: alta calidad y fragilidad visual.

##### APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS

**Aptitud/vocación:** conservación- protección. Turismo ordenado en la naturaleza.

**Adecuación de los usos:** buena. Zona perteneciente al parque natural de la sierras de tejeda, almijara y alhama propuesta como lugar de interés comunitario.

### PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

Varios son los problemas que afectan a estas formaciones arbóreas tan desarrolladas, entre los cuales cabe destacar

Los incendios forestales, erosión del terreno, explotación ganadera y sobrecarga del turismo existente.

### UAH Nº 03 CERROS DE JÁTAR AL MIRADOR DE LA CABRA MONTÉS

#### DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** formaciones arbústivas, asociadas puntualmente a masas arbóreas, desarrolladas sobre mármoles con tremolita y esquistos, fundamentalmente, de la sierra de almijara.

**LOCALIZACIÓN:** se ubican, prácticamente, en la zona central y norte del término municipal, dentro de la unidad de paisaje sierra de almijara.

#### MEDIO FÍSICO-NATURAL

##### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** : predominio de mármoles con tremolita y esquistos: junto con mármoles intercalados, cuarzoquistos y esquistos grises.

**ALTURAS:** de 370 a 1830 m.

**PENDIENTES:** moderadas a muy fuertes.

**PROCESOS:** erosivos. Morfogénesis kárstica, principalmente, estructural.

**TIPOS DE SUELOS:** predominio de suelos esqueléticos y entisoles; junto con inceptisoles y alfisoles.

**BALANCE MORFOEDÁFICO:**predominio de los procesos erosivos frente a la edafogénesis.

**APTITUD AGROLÓGICA:** mala. Suelos forestales.

##### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** superficial y subterráneo.

**CUENCA Y SUBCUENCA:** cuenca del Río Verde y Río Grande.

**SUPERFICIAL:** Cursos de agua: río verde, arroyo de la almijara, barranco de los madroñales, de lucas, de las chortales, de la cueva, del pito, las chorreras, de la topera, de la niña rica, barranco de la loma.

**SUBTERRÁNEA:** acuífero carbonatado de Sierra de Almijara – Los Guájares.

##### VEGETACIÓN NATURAL

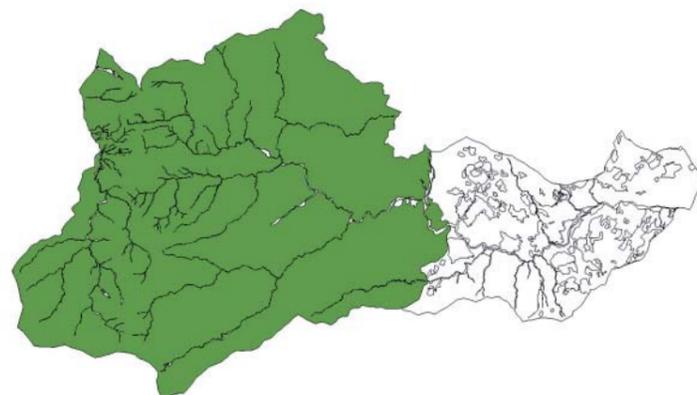
**FORMACIONES POTENCIALES:** Series climatófilas: Serie mesomediterránea bética, marianense y araceno-pacense basófila de Quercus rotundifoliae o encina (Paeonio coriacea-Querceto rotundifoliae sigmetum), faciación típica y termófila bética con Pistacia lentiscus; Serie termomediterránea bético-algarviense seco-subhúmedo-húmeda basófila de Quercus rotundifolia o encina (Smilaci mauritanicae-Querceto rotundifoliae sigmetum), faciación típica y termófila seca con Maytenus europaeus; Serie supramediterránea bética basófila de Quercus rotundifolia o encina (Berberidi hispanicae-Querceto rotundifoliae sigmetum); Serie supre-mesomediterránea bética basófila de Quercus faginea o quejigo (Daphno latifoliae-Acereto granatensis sigmetum); Serie oromediterránea bética basófila de Juniperus sabina o sabina rastrera (Daphno oleoidis-Pineto sylvestris sigmetum).

**FORMACIONES PRESENTES:** Fases regresivas de las series potenciales. repoblaciones forestales de pino carrasco, junto con otras masas arbóreas, puntuales, de encinas, quejigos y sabina.

**ESPECIES:** Pinus halepensis, pino carrasco, P.pinaster, pino marítimo o resinero, P.nigra, pino negro, Quercus rotundifolia, encina, Q. faginea, quejigo, Q. coccifera, coscoja, Rhamnus alaternus, aladierno, Ulex baeticus, U. rivasgodayanus, aulaga, Halimium atriplicifolium, jara, Cistus ladanifer, jara pringosa, C.clusii, jara romerina, C. albidus, estepa blanco, Thymus spp., tomillo, Rosmarinus officinalis, romero, Retama sphaerocarpa, retama, Asphodelus spp., gamón, Genista spp., bolina, Artemisia herba-alba, boja, Lavandula lanata, comunidades de alhucema, L.latifolia, espliego, Cytisus scoparius, escoba negra, Chamaerops humillis, palmito, Anthyllis cytisoides, albaida, Erinacea anthyllis, pierna. RUDERALES.

##### FAUNA

**ESPECIES:REPTILES:**Psammomomushispanicus, lagartijacenicienta, Malpolon monspessulanus, culebrabastarda, Natrixmaura, culebraviperina, Lacertalepida, lagartoocelado, Elaphescalearis, culebra de escalera, Chalcides bedriagai\*, eslizón ibérico Tarentola mauritanica, salmanquesa común; **AVES:** Coccothraustes coccothraustes, picogordo, Erithacus rubecula, petirrojo, Fringilla coelebs, pinzón vulgar, Parus major, carbonero común, Sylvia atricapilla, curruca capirotada, S. melanocephala, curruca cabecinegra, Phylloscopos collybita, mosquitero común, Picus viridis, pito real, Strix aluco, cárabo, Athene noctua, mochuelo común, Bubo bubo, búho real, Tyto alba, lechuza común, Accipiter gentilis, azor, A.nisus, gavián, Aquila chrysaetos, águila real,



Hieraetus pennatus, águila calzada, Buteo buteo, ratonero, Circaetus gallicus, águila culebrera, Milvus migrans, milano negro, Falco peregrinus, halcón peregrino, F. tinnunculus, cernícalo vulgar; **MAMÍFEROS:** Capra pyrenaica hispanica\*, cabra montés, Vulpes vulpes, zorro, Sus scrofa, jabalí, Herpestes ichneumon, meloncillo, Meles meles, tejón, Eliomys quercinus, lirón careto, Erinaceus europaeus, erizo, Genetta genetta, gineta, Felis silvestres, gato montés, Nyctalus noctula, noctulo común, Rhinolophus ferrum-equinum, murciélago grande de herradura. CAZA MENOR.

#### MEDIO SOCIOECONÓMICO

##### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** forestal, conservación-protección, turístico, cinegético y ganadero.

**CUBIERTA DEL SUELO:** herbáceo, arbustivo y arbóreo.

**ÍNDICE DE COBERTURA:** 5-10%.

##### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** -----

**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** -----

##### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:**colinas, cerros y macizos montañosos con vegetación predominante arbustiva. alta visibilidad extrínseca e intrínseca.

**GRADO DE NATURALIDAD:** moderado a alto, paisaje natural.

##### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:** Ley 81/61 de incendios forestales, ley 1170/70 de caza, d. 506/71 Reglamento de caza, rd 849/86 reglamento del dominio público hidráulico, rd 1095/89 que declara las especies objeto de caza y pesca y establece medidas para su protección, ley 3/95 de vías pecuarias, rd 1997/95 establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestre, rd 484/95 medidas de regulación y control de vertidos, rdl 1/01 texto refundido de la ley de aguas, ley 43/2003 de montes.

**AUTONÓMICA:**Ley 2/89 inventario de espacios naturales protegidos, d 194/90 sobre normas de protección de la avifauna para instalaciones de alta tensión con conductores no aislados, ley 2/92 forestal, d 470/94 de prevención de incendios forestales, d 145/1999 plan de ordenación de los recursos naturales del parque natural sierras de tejeda, almijara y alhama, d 134/2006 plan de desarrollo sostenible del parque natural sierras de tejeda, almijara y alhama, d 208/97 reglamento de la ley forestal, d 250/97 regula los aprovechamientos apícolas en los montes andaluces, d 155/98 reglamento de vías pecuarias, ley 5/99 de prevención y lucha contra los incendios forestales.

##### CAPACIDAD DE USO

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES**

Riesgos de inestabilidad del substrato: bajos a moderados.

Riesgos de inundación: muy altos.

Riesgos de contaminación de las aguas: bajos.

Riesgos de incendio: altos.

Riesgos de pérdida de biodiversidad: altos. gran diversidad de vegetación y fauna.

Riesgos tecnológicos: muy bajos.

Fragilidad/calidad visual: clase 2: alta calidad y fragilidad visual.

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS**

Aptitud/vocación: forestal, conservación-protección.

Adecuación de los usos: moderada

##### PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

Deriva del riesgo de incendios forestales, procesos erosivos y sobrepastoreo, impidiendo un amplio desarrollo de la vegetación.

## UAH Nº 04 SISTEMA FLUVIAL DEL RÍO VERDE

### DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** cauces fluviales y formaciones riparias sobre arenas, gravas, principalmente, y mármoles con tremolita, desde la zona central del municipio hasta su límite sur.

**LOCALIZACIÓN:** se extiende desde sierra de cázulas a la zona más meridional del municipio, atravesando de parte en parte la unidad de paisaje de la vega alta del río verde.

### MEDIO FÍSICO-NATURAL

#### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** predominio de gravas y arenas; junto con mármoles con tremolita, esquistos de grano fino con clorita y biotita.

**ALTURAS:** de 140 a 720 metros.

**PENDIENTES:** suaves a moderadas, en cotas mayores.

**PROCESOS:** morfogénesis estructural y fluvio-columial.

**TIPOS DE SUELOS:** predominio de inceptisoles, alfisoles y entisoles; junto con suelos esqueléticos.

**BALANCE MORFOEDÁFICO:** equilibrio morfoedáfico; el desarrollo de la edafogénesis se encuentra favorecido por la vegetación riparia en un gran número de tramos del sistema fluvial.

**APTITUD AGROLÓGICA:** clase iiiie y iiiic: limitaciones importantes debidas a la erosión y a limitaciones climáticas, que restringen la gama de especies vegetales cultivables, requiriendo prácticas de conservación difíciles de aplacar y costosas.

#### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** superficial y subterráneo.

**CUENCA Y SUBCUENCA:** cuenca del Río Verde y Río Grande.

**SUPERFICIAL:** Cursos de agua: río verde, arroyo de la almijara, barranco de los madroñales, de lucas, de las chortales, de la cueva, del pito, las chorreras, de la topera, de la niña rica, barranco de la loma.

**SUBTERRÁNEA:** acuífero carbonatado de Sierra de Almijara – Los Guájares.

#### VEGETACIÓN NATURAL

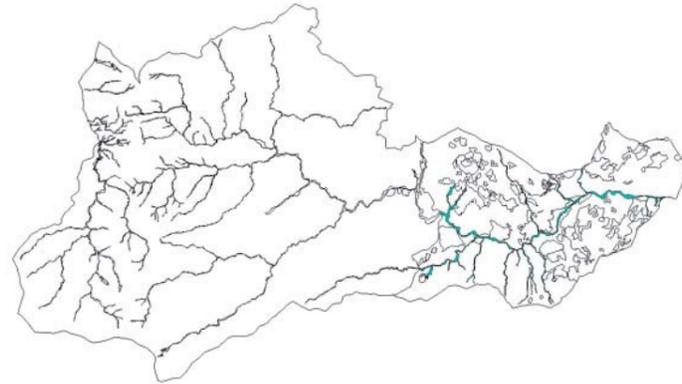
**FORMACIONES POTENCIALES:** Geoserias edafohigrófilas: Geomacroserie riparia basófila mediterránea de las olmedas (Rubio tinctorio-Populetum albae, Aro italici-Olmetum minoris) y Geoserie riparia de ramblas de los adelfares (Rubo ulmifolii-Nerietum oleandri).

**FORMACIONES PRESENTES:** geoserias riparias de carrizales y adelfares. algas.

**ESPECIES:** Phragmites australis, carrizos, Arundo donax, caña, Tamanix africana, taraje, Rubus ulmifolius, zarza, Nerium oleander, adelfa.

#### FAUNA

**ESPECIES:** PECES: Barbus sclareti, barbo sclareti, Cyprinus carpio, carpa, Squalius pyrenaicus, cachuelo, Oncorhynchus mykiss, trucha arcoiris, Salmo trutta, trucha común; ANFIBIOS: Rana perezi, rana común, Pleurodeles walti, gallipato, Discoglossus jeanneae\*, sapillo pintojo meridional; REPTILES: Mauremys caspica, galápago leproso, Natrix maura, culebra de agua; AVES: Calandrella cinerea, terrera común, Glareola pratincola, canastera, Motacilla alba, lavandera blanca, M. cinerea, lavandera cascadeña, Parus caeruleus, herrerillo común, Cettia cetti, ruiseñor bastardo, Acrocephalus scirpaceus, carricero comun, Alcedo atthis, martin pescador, Pluvialis apricaria, chorlito dorado, Cinclus cinclus, mirlo acuático, Buteo buteo, ratonero, Falco tinnunculus, cercinicalo vulgar, Circaetus gallicus, águila culebrera, Oriolus oriolus, oropéndula, Milvus migrans, milano negro; MAMIFEROS: Arvicola sapidus, rata de agua, Lutra lutra, nutria. CAZA MENOR



### MEDIO SOCIOECONÓMICO

#### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** suministro de aguas para cultivos, pesca deportiva, vertidos.

**CUBIERTA DEL SUELO:** herbáceo, arbustivo y arbóreo.

**ÍNDICE DE COBERTURA:** 5-10%.

#### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** -----

**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** -----

#### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** sistema fluvial formado por un cauce principal asociado a arroyos secundarios. alta visibilidad extrínseca y moderada visibilidad intrínseca.

**GRADO DE NATURALIDAD:** cauce natural, con márgenes intervenidos por la agricultura subtropical de la zona.

#### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:** Ley 81/61 de incendios forestales, ley 1170/70 de caza, d. 506/71 Reglamento de caza, rd 849/86 reglamento del dominio público hidráulico, rd 1095/89 que declara las especies objeto de caza y pesca y establece medidas para su protección, ley 3/95 de vías pecuarias, rd 1997/95 establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestre, rd 484/95 medidas de regulación y control de vertidos, rdl 1/01 texto refundido de la ley de aguas, ley 43/2003 de montes.

**AUTONÓMICA:** Ley 2/89 inventario de espacios naturales protegidos, d 194/90 sobre normas de protección de la avifauna para instalaciones de alta tensión con conductores no aislados, ley 2/92 forestal, d 470/94 de prevención de incendios forestales, d 145/1999 plan de ordenación de los recursos naturales del parque natural sierras de tejeda, almijara y alhama, d 134/2006 plan de desarrollo sostenible del parque natural sierras de tejeda, almijara y alhama, d 208/97 reglamento de la ley forestal, d 250/97 regula los aprovechamientos apícolas en los montes andaluces, d 155/98 reglamento de vías pecuarias, ley 5/99 de prevención y lucha contra los incendios forestales.

#### CAPACIDAD DE USO

##### VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES

Riesgos de inestabilidad del substrato: altos en los márgenes del río.

Riesgos de inundación: muy altos.

Riesgos de contaminación de las aguas: altos, por los vertidos de aguas residuales urbanas y por las sustancias químicas agrícolas de los cultivos circundantes.

Riesgos de incendio: moderados a altos, por al presencia de formaciones riparias en algunos tramos de los márgenes del sistema fluvial.

Riesgos de pérdida de biodiversidad: altos, sobre todo de las especies acuáticas.

Riesgos tecnológicos: bajos a moderados.

Fragilidad/calidad visual: clase 1: alta calidad y fragilidad visual.

##### APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS

Aptitud/vocación: suministro de aguas para cultivos, pesca deportiva.

Adecuación de los usos: moderada.

### PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

Los problemas medioambientales derivan, principalmente, de los vertidos de aguas residuales del núcleo urbano y del exceso de plaguicidas y abonos de los cultivos adyacentes.

## UAH Nº 05 LADERAS AGRESTES DE LA CAMPIÑUELA Y BODÍJAR

### DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** masas boscosas de pino carrasco y negro, desarrolladas sobre mármoles, conglomerados y limos rosados, de la campiñuela y al sur de el algarrobal.

**LOCALIZACIÓN:** al noreste y sureste del núcleo urbano principal, dentro de la unidad de paisaje vega alta de otívar.

### MEDIO FÍSICO-NATURAL

#### GEOLÓGIA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** predominio de mármoles con tremolita, conglomerados y limos rosados; junto con esquistos de grano fino con clorita y biotita.

**ALTURAS:** de 350 a 490 m.

**PENDIENTES:** moderadas.

**PROCESOS:** edafogénesis.

**TIPOS DE SUELOS:** predominio de inceptisoles, alfisoles y entisoles.

**BALANCE MORFOEDÁFICO:** equilibrio morfoedafogenético.

**APTITUD AGROLÓGICA:** clase vis: suelos no laborables por sus condiciones climáticas, edafológicas o erosión, por lo que su aprovechamiento se reduce a usos forestales pastizales.

#### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** superficial.

**CUENCA Y SUBCUENCA:** cuenca del Río Verde.

**SUPERFICIAL:** Cursos de agua: Barranco de Juan Pérez.

**SUBTERRÁNEA:** acuífero carbonatado de Sierra de Almirajara – Los Guájares y acuífero aluvial costero del Río Verde.

#### VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIONES POTENCIALES:** Serie climatofila: Serie termomediterránea bético-algarvien-seco-subhúmedo-húmeda basófila de *Quercus rotundifolia* o encina (*Smilax mauritanica*-*Quercus rotundifoliae* sigmetum), faciación típica y termófila seca con *Maytenus europaea*.

**FORMACIONES PRESENTES:** pinares de repoblación.

**ESPECIES:** *Pinus halepensis*, pino carrasco, *Pinus nigra*, pino negro, *Pistacia lentiscus*, lentisco, *Quercus coccifera*, coscoja, *Rhamnus alaternus*, aladierno, *Ulex parviflorus*, aulaga, *Halimium atriplicifolium*, jara, *Cistus ladanifer*, jara pringosa, *C. clusii*, jara romerina, *Thymus longiflorus*, tomillo.

#### FAUNA

**ESPECIES: REPTILES:** *Acanthodactylus erythrurus*, lagartija colirroja, *Malpolon monspessulanus*, culebra bastarda, *Natrix maura*, culebra viperina, *Lacerta lepida*, lagarto ocelado, *Psammomachus algirus*, lagartija colilarga, *P. hispanicus*, lagartija cenicienta, *Elaphe scalaris*, culebra de escalera, *Tarentola mauritanica*, salmanquesa común; **AVES:** *Coccothraustes coccothraustes*, picogordo, *Eriothacus rubecula*, petirrojo, *Fringilla coelebs*, pinzón vulgar, *Parus major*, carbonero común, *Carduelis carduelis*, jilguero común, *Sylvia atricapilla*, curruca capirotada, *S. melanocephala*, curruca cabecinegra, *Phylloscopos collybita*, mosquitero común, *Picus viridis*, pito real, *Strix aluco*, cárabo, *Athene noctua*, mochuelo común, *Bubo bubo*, búho real, *Asio otus*, buho chico, *Tyto alba*, lechuza común, *Accipiter gentilis*, azor, *Aquila chrysaetos*, águila real, *Hieraetus pennatus*, águila calzada, *Buteo buteo*, ratonero, *Circaetus gallicus*, águila cu-lebrera, *Milvus migrans*, milano negro, *Falco peregrinus*, halcón peregrino, *F. tinnunculus*, cernícalo vulgar, *Regulus ignicapillus*, reyezuelo listado, *Garrulus glandarius*, arrendajo, *Certhia brachydactyla*, agateador común; **MAMIFEROS:** *Herpestes ichneumon*, meloncillo, *Meles meles*, tejón, *Eliomys quercinus*, lirón careto, *Erinaceus europaeus*, erizo, *Talpa europaea*, topo común, *Apodemus sylvaticus*, ratón de campo, *Crocidura russula*, musaraña, *Genetta genetta*, gineta, *Felis silvestris*, gato montés, *Nyctalus noctula*, noctulo común. **CAZA MAYOR.**



### MEDIO SOCIOECONÓMICO

#### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** forestal y conservación.

**CUBIERTA DEL SUELO:** arbórea y arbustiva.

**ÍNDICE DE COBERTURA:** 20%.

#### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** -----

**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** -----

#### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** pinares sobre laderas de pendientes moderadas con visibilidad extrínseca e intrínseca moderada.

**GRADO DE NATURALIDAD:** moderado.

#### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:** Ley 81/61 de incendios forestales, ley 1170/70 de caza, d. 506/71 Reglamento de caza, rd 849/86 reglamento del dominio público hidráulico, rd 1095/89 que declara las especies objeto de caza y pesca y establece medidas para su protección, ley 3/95 de vías pecuarias, rd 1997/95 establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestre, rd 484/95 medidas de regulación y control de vertidos, rdl 1/01 texto refundido de la ley de aguas, ley 43/2003 de montes.

**AUTÓNOMICA:** Ley 2/89 inventario de espacios naturales protegidos, d. 194/90 sobre normas de protección de la avifauna para instalaciones de alta tensión con conductores no aislados, ley 2/92 forestal, d. 470/94 de prevención de incendios forestales, d. 145/1999 plan de ordenación de los recursos naturales del parque natural sierras de tejeda, almirajara y alhama, d. 134/2006 plan de desarrollo sostenible del parque natural sierras de tejeda, almirajara y alhama, d. 208/97 reglamento de la ley forestal, d. 250/97 regula los aprovechamientos apícolas en los montes andaluces, d. 155/98 reglamento de vías pecuarias, ley 5/99 de prevención y lucha contra los incendios forestales.

#### CAPACIDAD DE USO

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES**

Riesgos de inestabilidad del substrato: bajos a moderados.

Riesgos de inundación: bajos.

Riesgos de contaminación de las aguas: moderados.

Riesgos de incendio: altos.

Riesgos de pérdida de biodiversidad: moderados.

Riesgos tecnológicos: bajos, por proximidad a zonas urbanas.

Fragilidad/calidad visual: clase 2: alta fragilidad y calidad.

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS**

Aptitud/vocación: forestal, conservación y turístico.

Adecuación de los usos: buena.

#### PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

Derivados del turismo no ordenado, los riesgos de incendio (por causas naturales y antropogénicas), así como posibles ataques de hongos y parásitos específicos de la vegetación..

**UAH Nº 06 LOMAS DE FUENTE DE LA TEJA A CÚTAR**

**DESCRIPCIÓN**

**SINGULARIZACIÓN:** formaciones arbústivas desarrolladas sobre mármoles con tremolita y esquistos, fundamentalmente, en lomas y colinas.  
**LOCALIZACIÓN:** las superficies más amplias se localizan al sur del municipio y al este de la localidad de Otívar, dentro de la unidad de paisaje vega alta del río verde.

**MEDIO FÍSICO-NATURAL**

**GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA**

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** predominio de mármoles con tremolita y esquistos de grano fino con biotita y clorita.  
**ALTURAS:** de 180 a 980 m.  
**PENDIENTES:** moderadas.  
**PROCESOS:** erosivos. morfogénesis estructural.  
**TIPOS DE SUELOS:** predominio de suelos esqueléticos y entisoles; junto con inceptisoles y alfisoles.  
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** predominio de los procesos erosivos frente a la edafogénesis.  
**APTITUD AGROLÓGICA:** mala. Suelos forestales.

**HIDROLOGÍA**

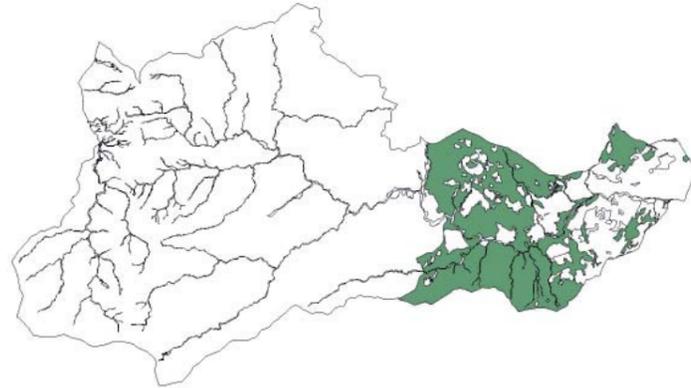
**TIPO DE DRENAJE:** superficial y subterráneo.  
**CUENCA Y SUBCUENCA:** cuenca del Río Verde y Río Grande.  
**SUPERFICIAL:** Cursos de agua: Río Verde, barranco de la loma y barranco Juan Pérez  
**SUBTERRÁNEA:** acuífero carbonatado de Sierra de Almirajara – Los Guájares y acuífero aluvial costero de Río Verde.

**VEGETACIÓN NATURAL**

**FORMACIONES POTENCIALES:** Serie climatófila: Serie termomediterránea bético-algarvien-seco-subhúmedo-húmeda basófila de Quercus rotundifolia o encina (Smilax mauritanicae-Querceto rotundifoliae sigmetum). Faciación típica y termófila seca con Maytenus europaeus.  
**FORMACIONES PRESENTES:** fases regresivas de las series potenciales.  
**ESPECIES:** Q. coccifera, coscoja, Rhamnus alaternus, aladierno, Ulex baeticus, U. rivisgodayanus, aulaga, Halimium atriplicifolium, jara, Cistus ladanifer, jara pringosa, C.clusii, jara rome-rina, C. albidus, estepa blanco, Thymus spp., tomillo, Rosmarinus officinalis, romero, Retama sphaerocarpa, retama, Asphodelus spp., gamón, Genista spp., bolina, Artemisia herba-alba, boja, Lavandula lanata, comunidades de alhucema, L.latifolia, espliego, L. stoechas, lavanda, Cytisus scoparius, escoba negra, Chamaerops humillis, palmito, Anthyllis cytisoides, albaída, Erinacea anthyllis, piorna, Smilax aspera, zarzaparrilla, Gynandrisis sisyrrinchium, lirio silvestre, Scorpiurus sulcatus, Medicago orbicularis, caracolillo, Plantago serraria, Galium aparine, bardana, Bellis annua, margarita, Carduus bourgeanus, cardo, Trifolium subterraneum, T. repens, trébol blanco, Cynoglossum creticum, Poa bulbosa, Oxalis pes-caprae, vinagreta. RUDERALES.

**FAUNA**

**ESPECIES:** REPTILES: Psammodromus hispanicus, lagartija cenicienta, Malpolon monspesulanus, culebra bastarda, Natrix maura, culebra viperina, Lacerta lepida, lagarto ocelado, Elaphe scalaris, culebra de escalera, Chalcides bedriagai\*, eslizón ibérico Tarentola mauritanica, salmanquesa común; AVES: Coccothraustes coccothraustes, picogordo, Saxicola torquata, tarabilla común, Galerida cristata, cogujada común, Erithacus rubecula, petirrojo, Fringilla coelebs, pinzón vulgar, Parus major, carbonero común, P. caeruleus, herrerillo común, Sylvia melanocephala, curruca cabecinegra, S.atricapilla, curruca capirotada, Monticola solitarius, roquero solitario, M. saxatilis, roquero rojo, Oenanthe leucura, collalba negra, O. hispanica, collalba rubia, O. oenanthe, collalba gris, Caprimulgus ruficollis, chotacabras pardo, Lanius senator, alcaudón común, Phylloscopos collybita, mosquitero común, Tyto alba, lechuza común, Accipiter gentilis, azor, Hieraeetus pennatus, águila calzada, Buteo buteo, ratonero, Circaetus gallicus, águila culebrera. MAMÍFEROS: Pitymys duodecimicuscostatus, topillo, Herpestes ichneumon, meloncillo, Meles meles, tejón, Erinaceus europaeus, erizo, Crocidura russula, musaraña, Apodemus sylvaticus, ratón de campo, Vulpes vulpes, zorro, Nyctalus noctula, nóctulo común, Rhinolophus ferrum-equinum, murciélago grande de herradura. ANTROPÓFILA. CAZA MENOR.



**MEDIO SOCIOECONÓMICO**

**USOS Y APROVECHAMIENTOS**

**APROVECHAMIENTOS:** forestal, ganadero, cinegético.  
**CUBIERTA DEL SUELO:** herbácea y arbustiva.  
**ÍNDICE DE COBERTURA:** 10 al 15%.

**PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL**

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** ----  
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** ----

**PAISAJE**

**TIPOLOGÍA:** alineaciones montañosas, colinas y lomas, marmóreas con matorral. alta visibilidad extrínseca e intrínseca.  
**GRADO DE NATURALIDAD:** paisaje natural, aunque se encuentra afectado por la amplitud de los cultivos próximos y la deforestación de la zona.

**LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL**

**ESTATAL:** Ley 81/61 de incendios forestales, ley 1170/70 de caza, d. 506/71 Reglamento de caza, rd 849/86 reglamento del dominio público hidráulico, rd 1095/89 que declara las especies objeto de caza y pesca y establece medidas para su protección, ley 3/95 de vías pecuarias, rd 1997/95 establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de las hábitats naturales y de la flora y fauna silvestre, rd 484/95 medidas de regulación y control de vertidos, rdl 1/01 texto refundido de la ley de aguas, ley 43/2003 de montes.  
**AUTONÓMICA:** Ley 2/89 inventario de espacios naturales protegidos, d 194/90 sobre normas de protección de la avifauna para instalaciones de alta tensión con conductores no aislados, ley 2/92 forestal, d 470/94 de prevención de incendios forestales, d 145/1999 plan de ordenación de los recursos naturales del parque natural sierras de tejeda, almijara y alhama, d 134/2006 plan de desarrollo sostenible del parque natural sierras de tejeda, almijara y alhama, d 208/97 reglamento de la ley forestal, d 250/97 regula los aprovechamientos apícolas en los montes andaluces, d 155/98 reglamento de vías pecuarias, ley 5/99 de prevención y lucha contra los incendios forestales.

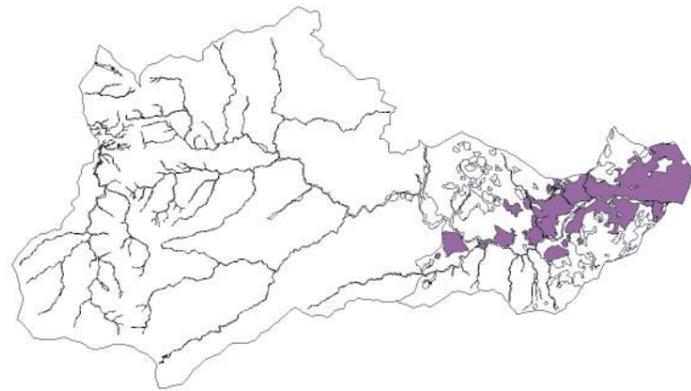
**CAPACIDAD DE USO**

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES**

Riesgos de inestabilidad del substrato: : moderados.  
 Riesgos de inundación: bajos a moderados.  
 Riesgos de contaminación de las aguas: moderados.  
 Riesgos de incendio: moderados.  
 Riesgos de pérdida de biodiversidad: moderados a altos.  
 Riesgos tecnológicos: bajos.  
 Fragilidad/calidad visual: clase 3: moderada calidad y fragilidad visual.  
**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS**  
 Aptitud/vocación: forestal y ganadera.  
 Adecuación de los usos: baja a moderada.

**PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL**

Deriva del riesgo de incendios forestales y procesos erosivos (impidiendo un amplio desarrollo de la vegetación), vertidos puntuales. sobrepastoreo.



## UAH Nº 07 SUBTROPICALES DEL CORTIJO DE LA TOMA A CUESTA DE JETE

### DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** cultivos subtropicales compuestos, principalmente, por chirimoyos, aguacates y nísperos, sobre esquistos.  
**LOCALIZACIÓN:** localizados en gran parte de la parte sur del término, dentro de la unidad de paisaje vega alta del río verde.

### MEDIO FÍSICO-NATURAL

#### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** predominio de esquistos de grano fino con clorita y biotita; junto con mármoles con tremolita e intercalados, conglomerados, limos rosados,  
**ALTURAS:** de 120 a 560 m.  
**PENDIENTES:** moderadas a altas.  
**PROCESOS:** morfogénesis estructural.  
**TIPOS DE SUELOS:** predominio de inceptisoles, alfisoles y entisoles.  
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** positivos.  
**APTITUD AGROLÓGICA:** buena.

#### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** superficial y subterráneo.  
**CUENCA Y SUBCUENCA:** cuenca del Río Verde.  
**SUPERFICIAL:** Cursos de agua: Río Verde, Río de Lentegí, Barrancos Juan Pérez y de la Loma.  
**SUBTERRÁNEA:** acuífero carbonatado de Sierra de Almirajara – Los Guájares.

#### VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIONES POTENCIALES:** Serie climatofila: Serie termomediterránea bético-algarvien-seco-subhúmedo-húmeda basófila de Quercus rotundifolia o encina (Smilaci mauritanicae-Querceto rotundifoliae sigmetum). Faciación típica y termófila seca con Maytenus europaeus.  
**ESPECIES:** Flora antropófila.

#### FAUNA

**ESPECIES:** REPTILES: Psammotromus algirus, lagartija colilarga, Podarcis hispanica, lagartija ibérica, Malpolon monspessulanus, culebra bastarda, Lacerta lepida, lagarto ocelado, Elaphe scalaris, culebra de escalera; AVES: Athene noctua, mochuelo común, Oenanthe hispanica, collalba rubia, O. leucura, collalba negra, Erithacus rubecula, petirrojo, Luscinia megarhynchos, ruiseñor común, Phylloscopus collybita, mosquitero común, Muscicapa striata, papamoscas gris, Sylvia melanocephala, curruca cabecinegra, S. atricapilla, curruca capirotada, S. undata, curruca rabilarga, Falco tinnunculus, cernícalo común; MAMÍFEROS: Meles meles, tejón, Erinaceus europaeus, erizo, Crocidura russula, musaraña, Vulpes vulpes, zorro, Sylvaemus sylvaticus, ratones de campo, Talpa europaea, topo. CAZA MENOR. ANTROPÓFILA

### MEDIO SOCIOECONÓMICO

#### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** agrícola.  
**CUBIERTA DEL SUELO:** herbacea y puntualmente arbustiva.  
**ÍNDICE DE COBERTURA:** menor del 10%.

#### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** ----  
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** ----

#### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** laderas y vega ocupadas por cultivos subtropicales.  
 alta visibilidad extrínseca e intrínseca moderada-baja.  
**GRADO DE NATURALIDAD:** paisaje agrícola.

#### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:** Ley 81/61 de incendios forestales, ley 1170/70 de caza, d. 506/71 Reglamento de caza, rd 849/86 reglamento del dominio público hidráulico, rd 1095/89 que declara las especies objeto de caza y pesca y establece medidas para su protección, ley 3/95 de vías pecuarias, rd 1997/95 establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestre, rd 484/95 medidas de regulación y control de vertidos, rdl 1/01 texto refundido de la ley de aguas, ley 43/2003 de montes.  
**AUTONÓMICA:** Ley 2/89 inventario de espacios naturales protegidos, d 194/90 sobre normas de protección de la avifauna para instalaciones de alta tensión con conductores no aislados, ley 2/92 forestal, d 470/94 de prevención de incendios forestales, d 145/1999 plan de ordenación de los recursos naturales del parque natural sierras de tejeda, almijara y alhama, d 134/2006 plan de desarrollo sostenible del parque natural sierras de tejeda, almijara y alhama, d 208/97 reglamento de la ley forestal, d 250/97 regula los aprovechamientos apícolas en los montes andaluces, d 155/98 reglamento de vías pecuarias, ley 5/99 de prevención y lucha contra los incendios forestales.

#### CAPACIDAD DE USO

##### VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES

**Riesgos de inestabilidad del sustrato:** de bajos a moderados.  
**Riesgos de inundación:** bajos en general salvo en las proximidades de los arroyos existentes donde son de moderados a altos.  
**Riesgos de contaminación de las aguas:** moderados.  
**Riesgos de incendio:** moderados.  
**Riesgos de pérdida de biodiversidad:** bajos.  
**Riesgos tecnológicos:** bajos.  
**Fragilidad/calidad visual:** clase 3, calidad y fragilidad visual moderada.  
**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS**  
**Aptitud/vocación:** cultivos leñosos subtropicales de regadío.  
**Adecuación de los usos:** buena, aunque con disfunciones por la erosión en las áreas de mayor pendiente.

### PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

Asociada al empleo de fertilizantes y pesticidas para los cultivos. incremento de la erosión.

## UAH Nº 08 OLIVARES DE FUENTE DE LA TEJA A GÉLIBRA

### DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** cultivos olivares de secano, principalmente, junto almendros, sobre esquistos de grano fino y mármoles con tremolita de fuente de la teja a gélibra.

**LOCALIZACIÓN:** localizados en la zona meridional y central-suroeste del municipio, dentro de la unidad de paisaje vega alta del río verde.

### MEDIO FÍSICO-NATURAL

#### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** : predominio de esquistos de grano fino con clorita y biotita, junto con mármoles con tremolita.

**ALTURAS:** de 170 a 910 m.

**PENDIENTES:** moderadas a fuertes.

**PROCESOS:** morfogénesis estructural.

**TIPOS DE SUELOS:** predominio de inceptisoles, alfisoles y entisoles.

**BALANCE MORFOEDÁFICO:** positivos.

**APTITUD AGROLÓGICA:** buena.

#### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** superficial y subterráneo.

**CUENCA Y SUBCUENCA:** cuenca del Río Verde.

**SUPERFICIAL:** Cursos de agua: Río Verde.

**SUBTERRÁNEA:** acuífero carbonatado de Sierra de Almirajara – Los Guájares y acuífero aluvial costero de Río Verde.

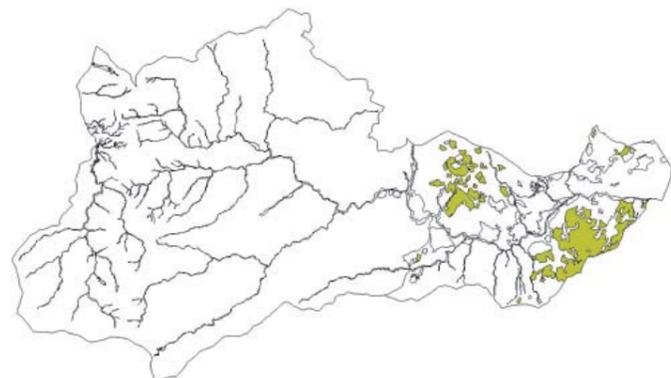
#### VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIONES POTENCIALES:**Serie climatofila: Serie termomediterránea bético-algarviese seco-subhúmedo-húmeda basófila de Quercus rotundifolia o encina (Smilaci mauritanicae-Querceto rotundifoliae sigmetum). Faciación típica y termófila seca con Maytenus europaeus.

**ESPECIES:** Flora antropófila.

#### FAUNA

**ESPECIES:** REPTILES:Psammodromus algirus, lagartija colilarga, Podarcis hispanica, lagartija ibérica, Malpolon monspessulanus, culebra bastarda, Lacerta lepida, lagarto ocelado, Elaphe scalaris, culebra de escalera,; AVES: Athene noctua, mochuelo común, Oenanthe hispanica, collalba rubia, O. leucura, collalba negra, Erithacus rubecula, petirrojo, Luscinia megarhynchos, ruiseñor común, Phylloscopus collybita, mosquitero común, Muscicapa striata, papamoscas gris, Sylvia melanocephala, curruca cabecinegra, S. atricapilla, curruca capirota, S. undata, curruca rabilarga, Falco tinnunculus, cernícalo común; MAMÍFEROS: Meles meles, tejón, Erinaceus europaeus, erizo, Crocidura russula, musaraña, Vulpes vulpes, zorro, Sylvaemus sylvaticus, ratones de campo, Talpa europaea, topo. CAZA MENOR. ANTROPÓFILA.



### MEDIO SOCIOECONÓMICO

#### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** agrícola.

**CUBIERTA DEL SUELO:** herbacea y puntualmente arbustiva.

**ÍNDICE DE COBERTURA:** menor del 10%.

#### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** -----

**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** -----

#### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:**paisaje típico agrícola predominando el leñoso de secano. visibilidad extrínseca media e intrínseca media.

**GRADO DE NATURALIDAD:** paisaje cultural agrícola.

#### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:** Ley 81/61 de incendios forestales, ley 1170/70 de caza, d. 506/71 Reglamento de caza, rd 849/86 reglamento del dominio público hidráulico, rd 1095/89 que declara las especies objeto de caza y pesca y establece medidas para su protección, ley 3/95 de vías pecuarias, rd 1997/95 establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestre, rd 484/95 medidas de regulación y control de vertidos, rdl 1/01 texto refundido de la ley de aguas, ley 43/2003 de montes.

**AUTONÓMICA:**Ley 2/89 inventario de espacios naturales protegidos, d 194/90 sobre normas de protección de la avifauna para instalaciones de alta tensión con conductores no aislados, ley 2/92 forestal, d 470/94 de prevención de incendios forestales, d 145/1999 plan de ordenación de los recursos naturales del parque natural sierras de tejeda, almirajara y alhama, d 134/2006 plan de desarrollo sostenible del parque natural sierras de tejeda, almirajara y alhama, d 208/97 reglamento de la ley forestal, d 250/97 regula los aprovechamientos apícolas en los montes andaluces, d 155/98 reglamento de vías pecuarias, ley 5/99 de prevención y lucha contra los incendios forestales.

#### CAPACIDAD DE USO

##### VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES

Riesgos de inestabilidad del substrato: de bajos a moderados.

Riesgos de inundación: bajos a moderados, en las proximidades de los arroyos y barrancos existentes.

Riesgos de contaminación de las aguas: moderados.

Riesgos de incendio: moderados.

Riesgos de pérdida de biodiversidad: bajos.

Riesgos tecnológicos: bajos.

Fragilidad/calidad visual: clase 3, moderada calidad y fragilidad visuales.

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS**

Aptitud/vocación: cultivos de secano.

Adecuación de los usos: buena, existiendo riesgos de erosión en las cotas más altas.

#### PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

Asociada al empleo y uso de fertilizantes y pesticidas para los cultivos. incremento de la erosión.

## UAH Nº 09 HERBÁCEOS DE FUENTE DE LA TEJA A EL ALGARROBAL

### DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** : cultivos de herbáceos de regadío y secano junto con pastizales, sobre mármoles con tremolita y esquistos.  
**LOCALIZACIÓN:** localizados dentro de la zona meridional del término, en la unidad de paisaje vega alta del río verde.  
**SUBTIPOS:** herbáceos y pastizales.

### MEDIO FÍSICO-NATURAL

#### GEOLÓGIA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

**MATERIALES CONSTITUTIVOS:** predominio de esquistos de grano fino con clorita y biotita junto con mármoles con tremolita.  
**ALTURAS:** de 210 a 890 m.  
**PENDIENTES:** moderadas a fuertes.  
**PROCESOS:** morfogénesis denudativa.  
**TIPOS DE SUELOS:** predominio de litosoles y entisoles.  
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** positivos.  
**APTITUD AGROLÓGICA:** buena.

#### HIDROLOGÍA

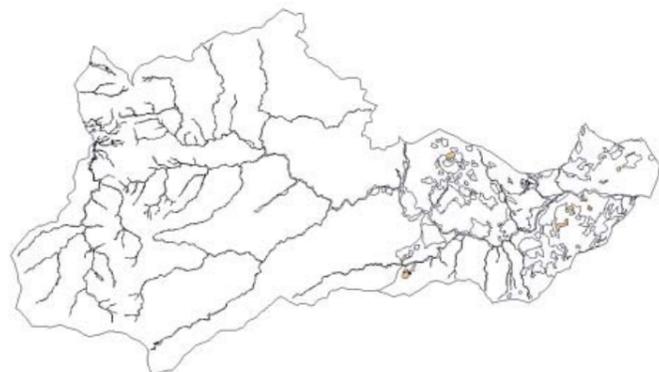
**TIPO DE DRENAJE:** superficial y subterráneo.  
**CUENCA Y SUBCUENCA:** cuenca del Río Verde.  
**SUPERFICIAL:** Cursos de agua: Río Verde.  
**SUBTERRÁNEA:** acuífero carbonatado de Sierra de Almirajara – Los Guájares y acuífero aluvial costero de Río Verde.

#### VEGETACIÓN NATURAL

**FORMACIONES POTENCIALES:** Serie climatófila: Serie termomediterránea bético-algarvien-se seco-subhúmedo-húmeda basófila de Quercus rotundifolia o encina (Smilaci mauritanicae-Querceto rotundifoliae sigmetum). Faciación típica y termófila seca con Maytenus europaeus.  
**ESPECIES:** Flora antropófila.

#### FAUNA

**ESPECIES:** REPTILES: Psammmodromus algirus, lagartija colilarga, Lacerta lepida, lagarto ocelado; AVES: Cettia cetti, ruiseñor bastardo, Luscinia megarhynchos, ruiseñor común, Carduelis carduelis, jilguero, Philloscopus collybita, mosquitero común, Erthacus rubecula, petirrojo, Muscicapa striata, papamoscas gris, Falco tinnunculus, cernícalo vulgar, Athene noctua, mochuelo común; MAMÍFEROS: Sylvaemus sylvaticus, ratones de campo, Pitymys duodecimcostatus, topillos. CAZA MENOR. ANTROPÓFILA.



### MEDIO SOCIOECONÓMICO

#### USOS Y APROVECHAMIENTOS

**APROVECHAMIENTOS:** agrícola. cinegética.  
**cubierta del suelo:** .  
**índice de cobertura:** menor al 5%

**CUBIERTA DEL SUELO:** herbacea.  
**ÍNDICE DE COBERTURA:** menor del 5%.

#### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** ----  
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** ----

#### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** laderas ocupadas por cultivos agrícolas herbáceos y pastizales. baja visibilidad extrínseca e intrínseca.  
**GRADO DE NATURALIDAD:** paisaje agrícola.

#### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:** Ley 81/61 de incendios forestales, ley 1170/70 de caza, d. 506/71 Reglamento de caza, rd 849/86 reglamento del dominio público hidráulico, rd 1095/89 que declara las especies objeto de caza y pesca y establece medidas para su protección, ley 3/95 de vías pecuarias, rd 1997/95 establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de las hábitats naturales y de la flora y fauna silvestre, rd 484/95 medidas de regulación y control de vertidos, rdl 1/01 texto refundido de la ley de aguas, ley 43/2003 de montes.  
**AUTONÓMICA:** Ley 2/89 inventario de espacios naturales protegidos, d 194/90 sobre normas de protección de la avifauna para instalaciones de alta tensión con conductores no aislados, ley 2/92 forestal, d 470/94 de prevención de incendios forestales, d 145/1999 plan de ordenación de los recursos naturales del parque natural sierras de tejeda, almijara y alhama, d 134/2006 plan de desarrollo sostenible del parque natural sierras de tejeda, almijara y alhama, d 208/97 reglamento de la ley forestal, d 250/97 regula los aprovechamientos apícolas en los montes andaluces, d 155/98 reglamento de vías pecuarias, ley 5/99 de prevención y lucha contra los incendios forestales.

#### CAPACIDAD DE USO

##### VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES

**Riesgos de inestabilidad del substrato:** de bajos a moderados.  
**Riesgos de inundación:** bajos, excepto en zonas próximas a los arroyos existentes donde el riesgo aumenta hasta grado moderado.  
**Riesgos de contaminación de las aguas:** moderados.  
**Riesgos de incendio:** bajos.  
**Riesgos de pérdida de biodiversidad:** bajos.  
**Riesgos tecnológicos:** bajos.  
**Fragilidad/calidad visual:** clase 4, baja calidad y fragilidad visual moderada.

##### APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS

**Aptitud/vocación:** cultivos de regadío.  
**Adecuación de los usos:** buena, con riesgos erosivos en las zonas con mayor pendiente.

### PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

Asociada al empleo de fertilizantes y pesticidas para los cultivos. vertidos puntuales y erosión.

## UAH Nº 10 CENTRO HISTÓRICO DE OTÍVAR

### DESCRIPCIÓN

SINGULARIZACIÓN: conjunto histórico y patrimonial de la localidad de otívar.  
 LOCALIZACIÓN: localizado en el centro del principal núcleo de población de otívar, dentro de la unidad de paisaje urbana otiveña.

### MEDIO FÍSICO-NATURAL

#### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

MATERIALES CONSTITUTIVOS: predominio de gravas y arenas, junto con mármoles con tremolita.  
 ALTURAS: de 280 a 300 m.  
 PENDIENTES: moderas a fuertes.  
 PROCESOS: detenidos, en las zonas urbanas.  
 TIPOS DE SUELOS: sustrato artificial.  
 BALANCE MORFOEDÁFICO: detenido.  
 APTITUD AGROLÓGICA: improductivo.

#### HIDROLOGÍA

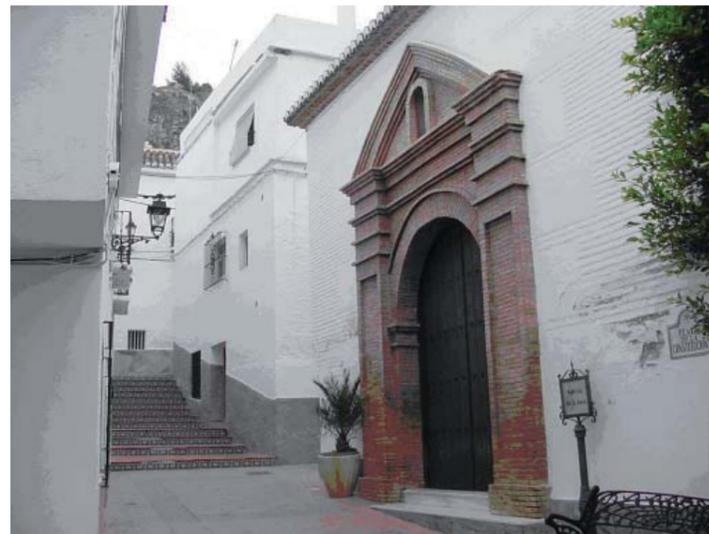
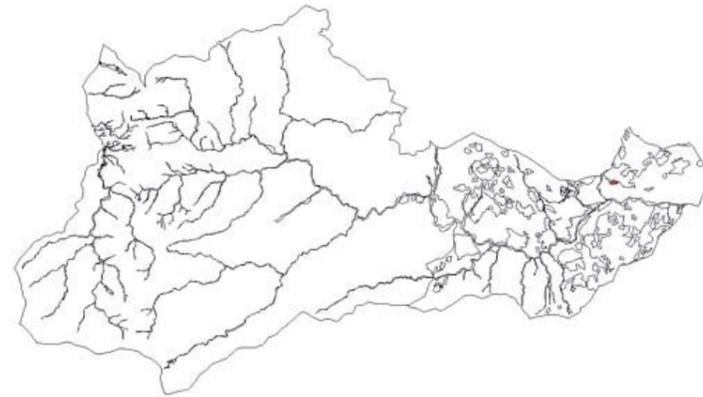
TIPO DE DRENAJE: subterráneo.  
 CUENCA Y SUBCUENCA: cuenca del Río Verde.  
 SUPERFICIAL: Cursos de agua:--  
 SUBTERRÁNEA: acuífero aluvial costero de Río Verde.

#### VEGETACIÓN NATURAL

FORMACIONES POTENCIALES: Serie climatófila: Serie termomediterránea bético-algarvien-se seco-subhúmedo-húmeda basófila de Quercus rotundifolia o encina (Smilaci mauritanicae-Querceto rotundifoliae sigmetum). Faciación típica y termófila seca con Maytenus europaeus.  
 FORMACIONES PRESENTES: ANTROPÓFILAS.  
 ESPECIES: Flora antropófila.

#### FAUNA

ESPECIES: fauna antropófila.



### MEDIO SOCIOECONÓMICO

#### USOS Y APROVECHAMIENTOS

APROVECHAMIENTOS: residencial, cultural y turístico  
 CUBIERTA DEL SUELO: sin cubierta del suelo.  
 ÍNDICE DE COBERTURA: -----

#### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES: Iglesia Parroquial de San José.  
 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS: -----

#### PAISAJE

TIPOLOGÍA: fluvial. Sistemas fluviales compuestos por un cauce principal, río verde y arroyo de la almijara, con arroyos y barrancos asociados. Alta visibilidad intrínseca y moderada extrínseca.  
 GRADO DE NATURALIDAD: cauces naturales.

#### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

ESTATAL: RD 849/86 reglamento del dominio público hidráulico, RD ley 11/95 normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, RD 484/95 medidas de regulación y control de vertidos, RD 509/96 normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, RDL 1/01 texto refundido de la ley de aguas, ley 16/2002 de prevención y control integrados de la contaminación.  
 AUTONÓMICA: D 194/90 sobre normas de protección de la avifauna para instalaciones de alta tensión con conductores no aislados, ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía, D 168/03 reglamento de actividades arqueológicas, D 19/95 Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, D 189/2002 plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos, D 326/03 reglamento de protección contra la contaminación acústica de Andalucía.

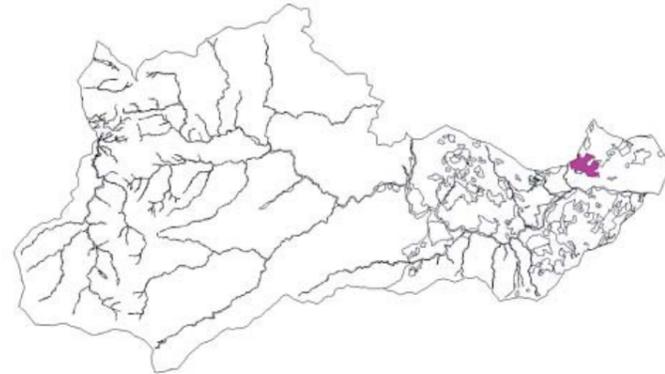
#### CAPACIDAD DE USO

##### VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES

Riesgos de inestabilidad del sustrato: bajos.  
 Riesgos de inundación: bajos.  
 Riesgos de contaminación de las aguas: moderados a altos.  
 Riesgos de incendio: bajos.  
 Riesgos de pérdida de biodiversidad: bajos.  
 Riesgos tecnológicos: bajos.  
 Fragilidad/calidad visual: clase 1; alta calidad y fragilidad visual.  
 APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS  
 Aptitud/vocación: residencial. cultural y turístico.  
 Adecuación de los usos: buena adecuación.

#### PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

Erosión fluvial y escaso desarrollo de la vegetación de ribera, en toda su extensión.



## UAH Nº 11 NÚCLEO URBANO DE OTÍVAR

### DESCRIPCIÓN

SINGULARIZACIÓN: crecimientos urbanos, alrededor del conjunto histórico de otívar.  
 LOCALIZACIÓN: localizado en el parte sureste del municipio, dentro de la unidad de paisaje urbana otiveña.

### MEDIO FÍSICO-NATURAL

#### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

MATERIALES CONSTITUTIVOS: predominio de gravas, arenas, mármoles con tremolita; junto con esquistos de grano fino con clorita y biotita.  
 ALTURAS: de 230 a 400 m.  
 PENDIENTES: moderadas a fuertes.  
 PROCESOS: detenidos.  
 TIPOS DE SUELOS: sustrato artificial.  
 BALANCE MORFOEDÁFICO: detenido.  
 APTITUD AGROLÓGICA: improductivo.

#### HIDROLOGÍA

TIPO DE DRENAJE: superficial y subterráneo.  
 CUENCA Y SUBCUENCA: cuenca del Río Verde .  
 SUPERFICIAL: Cursos de agua: Río de Lentegí, Arroyo Juan Pérez.  
 SUBTERRÁNEA: acuífero carbonatado de Sierra de Almirajara – Los Guájares y acuífero aluvial costero de Río Verde.

#### VEGETACIÓN NATURAL

FORMACIONES POTENCIALES: Serie climatófila: Serie termomediterránea bético-algarvien-se seco-subhúmedo-húmeda basófila de Quercus rotundifolia o encina (Smilaci mauritanicae-Querceto rotundifoliae sigmetum). Faciación típica y termófila seca con Maytenus europaeus.  
 FORMACIONES PRESENTES: Antropófila.  
 ESPECIES: Flora antropófila.

#### FAUNA

ESPECIES: Fauna antropófila.

### MEDIO SOCIOECONÓMICO

#### USOS Y APROVECHAMIENTOS

APROVECHAMIENTOS: urbano-residencial y comercial.  
 CUBIERTA DEL SUELO: sin cubierta del suelo.  
 ÍNDICE DE COBERTURA: -----

#### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES: -----  
 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS: -----

#### PAISAJE

TIPOLOGÍA: urbano, con alta visibilidad extrínseca e intrínseca baja.  
 GRADO DE NATURALIDAD: bajo. paisaje antrópico y construido.

#### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

ESTATAL: RD 849/86 reglamento del dominio público hidráulico, RD ley 11/95 normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, RD 484/95 medidas de regulación y control de vertidos, RD 509/96 normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, RDL 1/01 texto refundido de la ley de aguas, ley 16/2002 de prevención y control integrados de la contaminación.  
 AUTONÓMICA: D 194/90 sobre normas de protección de la avifauna para instalaciones de alta tensión con conductores no aislados, ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía, D 168/03 reglamento de actividades arqueológicas, D 19/95 Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, D 189/2002 plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos, D 326/03 reglamento de protección contra la contaminación acústica de Andalucía.

#### CAPACIDAD DE USO

##### VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES

Riesgos de inestabilidad del sustrato: bajos a moderados.  
 Riesgos de inundación: bajos.  
 Riesgos de contaminación de las aguas: moderados.  
 Riesgos de incendio: moderados, derivados de actividades urbanas y de pequeñas industrias.  
 Riesgos de pérdida de biodiversidad: bajos.  
 Riesgos tecnológicos: bajos a moderados.  
 Fragilidad/calidad visual: clase 5; calidad y fragilidad visual baja-moderada.  
 APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS  
 Aptitud/vocación: urbano-residencial y pequeños comercios.  
 Adecuación de los usos: moderada a buena.

#### PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

Problemática derivada del tráfico rodado. presencia de antenas de telefonía sobre edificios.

## ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD DE USO DE LA DIFERENTES UAH

Las fichas de caracterización de las UAH contienen, además de una descripción de sus aspectos más relevantes, un diagnóstico de las mismas, expresado en los últimos cuadros, en el sentido de que se refleja una valoración de su vulnerabilidad, riesgos y limitaciones, de la aptitud/adecuación de sus usos y de la problemática ambiental específica que presenta. La valoración de la Calidad Ambiental de las UAH se establece a partir de la consideración de dos factores: el número de elementos presentes en la misma que poseen características sobresalientes de calidad, rareza, naturalidad o singularidad y el nivel o grado en que contienen dichas cualidades.

En pro de una valoración sistemática de la Calidad Ambiental de las diferentes UAH se establecen diez categorías de valoración de cuya agregación ponderada se obtienen las Unidades de Calidad Ambiental que luego se hacen corresponder con alguna de las seis clases de Calidad que se han de fijar para el área de estudio. De esas diez categorías, siete se corresponden con aspectos del medio físico-ambiental y las tres últimas con el nivel de significación social:

- SINGULARIDAD.
- REPRESENTATIVIDAD.
- GRADO DE CONSERVACIÓN.
- HIDROLOGÍA.
- GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA.
- VEGETACIÓN Y FAUNA.
- PAISAJE.
- PATRIMONIO CULTURAL.
- BIENESTAR AMBIENTAL.
- VALOR SOCIOECONÓMICO.

Seguidamente se definen, a los efectos considerados en el presente Estudio, las mencionadas categorías:

**SINGULARIDAD:** Presencia de elementos o características que hacen única a la unidad, o grado de diferenciación (agrológicas, geológicas, geomorfológicas, ecológicas –ecosistemas–, presencia de especies endémicas o raras, presencia de yacimientos arqueológicos o de patrimonio histórico-cultural únicos). Rareza.

**REPRESENTATIVIDAD:** Iconicidad, valor de símbolo, emblema o seña de identidad local.

**GRADO DE CONSERVACIÓN:** Proximidad al clímax en el caso de formaciones naturales. Negantropía. Ausencia de deterioro de sus elementos, sean naturales, naturalizados o artificiales. En el caso del agro disminuye con el desorden de los usos, la existencia de usos residuales urbanos y la insostenibilidad agrícola.

**HIDROLOGÍA:** Importancia de las aguas superficiales en términos ecológicos, Calidad hídrica, grado de transformación de la red hídrica. Importancia de las aguas subterráneas en términos ecológicos. Grado de explotación de los recursos hídricos (sobreexplotación/explotación sostenible).

**GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA:** Valores morfológicos del terreno, geológicos, presencia de hitos o formaciones valiosas desde este punto de vista. Valoración agrobiológica de los suelos.

**VEGETACIÓN Y FAUNA:** Formaciones vegetales, grado de cobertura vegetal, rareza en el sentido de escasez de este tipo de formación en el contexto mundial, continental, nacional, regional o municipal, carácter endémico de la formación y no valorado en singularidad, biodiversidad vegetal de la formación estudiada no sólo en términos cuantitativos sino también en términos cualitativos. Diversidad, presencia y grado de abundancia de especies en peligro de extinción, amenazadas o vulnerables, existencia de especies raras o endémicas no valoradas como singularidad, presencia y grado de abundancia de especies en los niveles altos de la pirámide trófica, grado de complejidad de las redes tróficas, importancia para el mantenimiento de poblaciones o para la reproducción o migración.

**PAISAJE:** Considerado como expresión visual de la Unidad. Valor plástico o estético del paisaje. Singularidad visual.

**PATRIMONIO CULTURAL:** Presencia de restos o yacimientos paleontológicos o arqueológicos. Grado de aprecio social derivado de la existencia de tradiciones, valores históricos, religiosos, educativos, científicos, etc. ligados a la unidad. También existencia de construcciones valiosas, museos, parques, ect. con trascendencia en la vida cultural de la población.

**BIENESTAR AMBIENTAL:** Condiciones ambientales desde el punto de vista del desarrollo de la vida cotidiana de las personas: pureza del aire, de las aguas, de los suelos, ausencia de molestias (residuos, olores, ruidos, proximidad a instalaciones molestas), estética del entorno, dotación de equipamientos, espacios libres e infraestructuras que impliquen comodidad o disfrute, belleza del entorno para vivir en él, ambiente no estresante, etc.

**VALOR SOCIOECONÓMICO:** Interés social, económico, recreativo de la unidad. Perspectivas económicas o de otro tipo de la unidad. Valor productivo del espacio, en relación con las actividades económicas como las agrarias, extractivas, industriales, portuarias, pesqueras, etc. peso específico de la unidad en la economía de la zona, empleos que genera, recursos exclusivos, etc.

El valor de Fragilidad del Medio, definida como la debilidad o fortaleza que presenta la unidad para perder las características o valores que la configuran, se determina mediante la valoración de las siguientes categorías:

- FRAGILIDAD DE LAS BIOCENOSIS.
- FRAGILIDAD DEL MEDIO FÍSICO.
- FRAGILIDAD VISUAL.

Estas categorías de valoración se definen como sigue:

**FRAGILIDAD DE LAS BIOCENOSIS:** Sensibilidad y grado de resistencia del medio biótico, entendido como conjunto de la flora y la fauna y de sus relaciones, ante las actuaciones o impactos.

**FRAGILIDAD DEL MEDIO FÍSICO:** Entendida como el grado en el que la unidad es incapaz de incorporar o asumir las actuaciones e impactos sin ver merma de sus cualidades físicas abióticas.

**FRAGILIDAD VISUAL:** Clase de Calidad y de Fragilidad Visual. Grado de visibilidad intrínseca y/o extrínseca.

El procedimiento de valoración a seguir se divide en tres fases.

**I FASE:** Determinación de los Coeficientes de Ponderación:

Se establecerán los coeficientes de ponderación de cada categoría de valoración en función de la Unidad de Paisaje (UP) donde se integran las distintas UAH. Se efectuará una valoración desde 0 hasta valores que pueden superar a 10 en cada categoría de valoración en cada unidad, si bien se toma como límite máximo para la suma total de los coeficientes de cada UP el valor de 100. Para la asignación de los coeficientes se toma como marco de referencia por el equipo redactor el entorno regional. La asunción de dicho marco se justifica por el hecho de que se aplica una legislación de ámbito autonómico y porque reúne, a su vez, un patrimonio físico-ambiental lo suficientemente rico, importante y variado, a escala global, como para posibilitar la comparación y la valoración. Los Coeficientes de Ponderación obtenidos son los siguientes:

MATRIZ CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN										
	Sin. Rep.	G.Cons	Hid.	Geo-ed	Ve-Fau	Pai.	Patn.	B. Am.	V. Socie.	TOTAL
SIERRA DE ALMIJARA	11	12	8	10	10	10	11	9	8	97
VEGA ALTA DEL RIO VERDE	9	10	8	9	7	8	9	6	6	81
URBANA OTIVENA	7	8	7	7	4	2	9	7	7	65

Rep. = Representatividad  
 G.Cons = Grado de Conservación  
 Hid. = Hidrología  
 Geo-Ed = Geomorfología-Edafología  
 Ve-Fau = Vegetación y Fauna  
 Pai. = Paisaje  
 Patn. = Patrimonio Histórico-Cultural  
 B. Am. = Bienestar Ambiental  
 V. Socie. = Valor Socioeconómico

El valioso patrimonio natural presente en la Sierra de Almirajara, reconocido al incluirse dentro del espacio natural protegido de Andalucía como Parque Natural de las Sierras de Tejeda, Almirajara y Alhama, hace que esta Unidad de

Paisaje alcance valores máximos a nivel regional. La Unidad menos valorada se corresponde con la más transformada por la acción del hombre y por consiguiente la menos natural, la cual se encuentra representada por la Urbana Otiveña. Los reconocidos valores naturales de todo el término municipal en general, hacen que la restante Unidad de Paisaje, Vega Alta del Río Verde, se encuentre bien valorada al incluir elementos tan relevantes como paisajes montañosos y forestales así como el paisaje singular agrario que conforma la Vega del río Verde a su paso por Otívar.

**II FASE:** Determinación de los valores intrínsecos que toman los elementos en cada UAH:

Para calcular el valor intrínseco, o valor de calidad individual del factor considerado, se efectuará una valoración de 0 a 10 de cada categoría de valoración en cada unidad. El referente en este caso es el ámbito municipal estableciendo comparaciones entre las distintas UAH.

**III FASE:** Obtención de las Unidades de Calidad Ambiental de Cada UAH y Clases de Calidad Ambiental:

En este paso se procede a la multiplicación de los valores intrínsecos por los pesos correctores correspondientes en función de la UP en la que se integre la UAH en cuestión. Los resultados de las multiplicaciones correspondientes a cada elemento en una determinada UAH se suman, obteniéndose un resultado global en términos de Unidades de Calidad Ambiental (UCA).

Este resultado global no puede superar en ningún caso las 1.000 UCA al estar limitada la suma de los coeficientes de ponderación a 100 y el valor intrínseco a 10. Tras la obtención de los valores de Calidad Ambiental, en términos de UCA, de todas las UAH del área de estudio, se hacen correspondencia con las seis Clases de Calidad Ambiental (Clase Singular, de 901 a 1000, Muy Alta, de 801 a 900, Alta, de 601 a 800, Media, de 401 a 600, Baja, de 201 a 400, y Muy Baja, de 0 a 200), y se representan cartográficamente en el Mapa de Capacidad de Uso, para poder apreciar su distribución espacial. Por último, tras la obtención de las UCA de todas las UAH del territorio de Otívar se hacen corresponder con las 6 Clases de Calidad Ambiental. En la siguiente matriz, se presenta el resultado de la valoración.

La UAH Nacimiento del río Verde y arroyo de la Almirajara debido a su singularidad, peculiaridad y representatividad del valioso espacio protegido del Parque Natural, es merecedora de valores muy altos de Calidad Ambiental alcanzando niveles Singulares. Por el contrario la fuerte transformación y aglomeración de usos residenciales hace que la UAH Núcleo Urbano de Otívar se valore muy escasamente como Clase 4 en cuanto a Calidad Ambiental.

En general, las UAH's mejor valoradas se corresponden con las situadas dentro del Parque Natural de las Sierras Tejeda, Almirajara y Alhama gracias a la diversidad de elementos naturales y paisajísticos como los sistemas fluviales y los barrancos y cerros marmóreos. De estas UAH's, sólo la UAH Cerros

MATRIZ CÁLCULO DE LA CALIDAD AMBIENTAL											CLASE	
	Sin	Rep.	G.Cons	Hid.	Geo-ed	Ve-Fau	Pai.	Patri.	B.Am.	V. Socie	TOTAL	
<b>SIERRA DE ALMIJARA</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>97</b>	<b>5</b>
01.- Nacimiento del río Verde y arroyo de la Almiijara	10	10	9	10	9	10	10	9	8	7	903	5
02.- Formaciones serranas de río Verde	9	9	8	7	10	9	10	7	8	6	816	1
03.- Cerros de Játar al Mirador de la Cabra Montés	7	8	6	8	6	7	9	5	7	6	679	2
<b>VEGA ALTA DEL RÍO VERDE</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>81</b>	
04.- Sistema fluvial del río Verde	9	10	8	9	7	8	10	9	8	9	712	2
05.- Laderas agrestes de La Campiñuela y Bodíjar	8	7	9	7	7	8	8	6	7	7	603	2
06.- Lomas de Fuente de la Teja a Cútar	8	7	6	6	8	7	7	8	6	7	566	3
07.- Subtropicales del Cortijo de la Toma a Cuesta de Jete	7	8	7	8	7	5	7	5	6	8	561	3
08.- Olivares de Fuente de la Teja a Gélibra	7	7	7	7	6	5	6	5	6	8	526	3
09.- Herbáceos y pastos de Fuente de la Teja a El Algarrobal	5	4	5	6	6	4	5	4	6	6	355	4
<b>URBANA OTIVENA</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>65</b>	
10.- Centro histórico de Otívar	7	8	7	7	4	2	7	7	8	7	448	3
11.- Núcleo urbano de Otívar	6	6	3	6	4	2	8	5	7	6	371	4
	Sin.	Rep.	G.Cons	Hid.	Geo-ed	Ve-Fau	Pai.	Patri.	B.Am.	V. Socie	TOTAL	CLASE

**Categorías Valoradas**

Sin.= Singularidad  
 Rep.= Representatividad  
 G.Cons.= Grado de Conservación  
 Hid.= Hidrología  
 Geo-Ed.= Geomorfología-Edafología  
 Ve-Fau= Vegetación y Fauna  
 Pai.= Paisaje  
 Patri.= Patrimonio Histórico-Cultural  
 B.Am.= Bienestar Ambiental  
 V. Socie.= Valor Socioeconómico

**Escala para la Clase de Calidad Ambiental**

Clase Singular	>900	5
Clase 1	801 a 900	1
Clase 2	601 a 800	2
Clase 3	401 a 600	3
Clase 4	201 a 400	4
Clase 5	<200	5

de Játar al Mirador de la Cabra Montés se queda en la Clase 2, mientras que la UAH´s Formaciones Serranas de Río Verde se incluye en la Clase 1 y el Nacimiento del río Verde y arroyo de la Almiijara se sitúa en la Clase Singular, como ya se ha comentado anteriormente.

Con una Calidad Ambiental Alta (Clase 2) también aparece las UAH´s Sistema Fluvial del Río Verde y Laderas Agrestes de La Campiñuela y Bodíjar gracias a la relevancia de sus cauces hídricos, así como por los valores paisajísticos y forestales de las masas de vegetación arbórea que aún conservan.

Las UAH´s con Calidad Ambiental Media (Clase 3) son aquellas constituidas por matorrales, cultivos subtropicales y olivares, localizadas en la parte sur y central del municipio, caracterizando a este territorio de índole agrícola.

Representadas por Calidad Ambiental Baja (Clase 4) se encuentran las UAH´s relacionadas con cultivos herbáceos diseminados, pastizales y usos urbanos, a excepción del Centro histórico de Otívar con Calidad Ambiental Media en Clase 3.

En general, en el término municipal de Otívar predominan las UAH´s de Alta y Media Calidad Ambiental, tanto en número como en extensión del territorio, aunque hay que mencionar la existencia de pastizales, así como de cultivos herbáceos, en los alrededores del núcleo principal de población, y por consiguiente con menores valores de Calidad Ambiental.

A continuación se presenta la distribución entre las clases de Calidad Ambiental de las UAH:

**Clase Singular:**

- UAH Nº 01.- Nacimiento del Río Verde y Arroyo de la Almiijara.

**Clase 1ª:**

- UAH Nº 02.- Formaciones Serranas de Río Verde.

**Clase 2ª:**

- UAH Nº 03.- Cerros de Játar al Mirador de la Cabra Montés.
- UAH Nº 04.- Sistema Fluvial del Río Verde.
- UAH Nº 05.- Laderas Agrestes de La Campiñuela y Bodíjar.

**Clase 3ª:**

- UAH Nº 06.- Lomas de Fuente de la Teja a Cútar.
- UAH Nº 07.- Subtropicales del Cortijo de la Toma a Cuesta de Jete.
- UAH Nº 08.- Olivares de Fuente de la Teja a Gélibra.
- UAH Nº 10.- Centro Histórico de Otívar.

**Clase 4ª:**

- UAH Nº 09.- Herbáceos y Pastos de Fuente de la Teja a El Algarrobal.
- UAH Nº 11.- Núcleo Urbano de Otívar.

Tanto las Unidades de Calidad Ambiental de las UAH como las clases de Calidad Ambiental en las cuales se encuadran estas, se utilizan para establecer comparaciones entre las UAH. Las UAH pertenecientes a las Clases Singular, con más de 900 UCA, y Clase 1, con más de 800 UCA se consideran de muy elevada Calidad Ambiental y, por tanto, cualquier actuación urbanística constructiva o transformadora que se desarrolle sobre ellas ocasionará, en general, impactos críticos. Estas unidades generalmente se caracterizan por poseer elementos naturales o históricos singulares protegidos por la legislación. En el resto de las clases los impactos inducidos por las acciones urbanísticas podrán ser de Severos a Compatibles, no desestimándose necesariamente por motivos de Calidad Ambiental, si bien, y por lo general, la incidencia de una misma acción urbanística tenderá a disminuir conforme se sitúe en una clase con menor cantidad de UCAs.

Para calcular la Fragilidad del Medio se efectúa una valoración de 0 a 10 de cada categoría de valoración en cada unidad. Los valores obtenidos se suman, alcanzando valores mínimos de 0 y máximos de 30 y se hacen corresponder con las cinco clases de Fragilidad del Medio: I- Muy Elevada, de 25 a 30, II- Elevada, de 19 a 24, III- Moderada, de 13 a 18, IV- Escasa, de 7 a 12, y V- Muy Escasa, de 0 a 6.

MATRIZ CÁLCULO DE LA FRAGILIDAD DEL MEDIO					
	F.Bio.	F.MFI.	F.Vi.	TOTAL	CLASE
01.- Nacimiento del río Verde y arroyo de la Almirajara	10	9	10	29	I
02.- Formaciones serranas de río Verde	8	8	8	24	II
03.- Cerros de Játar al Mirador de la Cabra Montés	7	7	8	22	II
04.- Sistema fluvial del río Verde	8	8	10	26	I
05.- Laderas agrestes de La Campiñuela y Bodijar	8	7	8	23	II
06.- Lomas de Fuente de la Teja a Cútar	7	7	7	21	II
07.- Subtropicales del Cortijo de la Toma a Cuesta de Jete	5	4	7	16	III
08.- Olivares de Fuente de la Teja a Gélibra	5	4	6	15	III
09.- Herbáceos y pastos de Fuente de la Teja a El Algarrobal	3	4	4	11	IV
10.- Centro histórico de Otívar	2	3	7	12	III
11.- Núcleo urbano de Otívar	2	1	8	11	IV

**Escala para las Clases de Fragilidad**

<b>Clase I</b>	I	Muy Elevada	de 24	a 30
<b>Clase II</b>	II	Elevada	de 18	a 23
<b>Clase III</b>	III	Moderada	de 12	a 17
<b>Clase IV</b>	IV	Escasa	de 7	a 11
<b>Clase V</b>	V	Muy Escasa	de 0	a 6

Los mayores niveles de fragilidad vienen aquí asociados a la presencia de importantes sistemas fluviales, formaciones arbóreas y forestales, barrancos y cerros, en muchos casos íntimamente ligados a la orografía del terreno y a situaciones climáticas especiales, sin olvidar los enclaves paisajísticos que forman algunas de ellas. Por el contrario, los menores valores de fragilidad se corresponden con cultivos herbáceos, pastos y asentamientos urbanos.

Los cultivos subtropicales, de olivares así como el Centro histórico de Otívar, presentan valores de Fragilidad moderados. Cabe destacar el paisaje agrario singular que ofrecen estos cultivos desarrollados en terrazas.

Así, más de la mitad de las UAH's poseen una elevada Fragilidad, llegando a los mayores niveles los cursos fluviales presentes y las formaciones foresta-

les desarrolladas en sierras, cerros y lomas. Estas UAH's se localizan fundamentalmente dentro del Parque Natural de las Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama, y en las zonas forestales de la Vega Alta del Río Verde.

La Capacidad de Uso viene dada, como se ha visto, por la aplicación conjunta de los valores de Calidad Ambiental y de Fragilidad del Medio, siendo la Capacidad de Acogida el resultado de la consideración de la Capacidad de Uso y de los Riesgos y Limitaciones existentes en cada UAH.

El siguiente cuadro recoge a modo de resumen los resultados obtenidos para cada una de las UAHs en cuanto a la calidad y fragilidad del medio, así como la aptitud primaria de la unidad.

RESUMEN DE LA CALIDAD AMBIENTAL, FRAGILIDAD Y APTITUD PRIMARIA			
UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS	CLASE DE CALIDAD	CLASE DE FRAGILIDAD	APTITUD PRIMARIA
01.- Nacimiento del río Verde y arroyo de la Almirajara	S	I	D
02.- Formaciones serranas de río Verde	1	II	D
03.- Cerros de Játar al Mirador de la Cabra Montés	2	II	D
04.- Sistema fluvial del río Verde	2	I	D
05.- Laderas agrestes de La Campiñuela y Bodijar	2	II	C
06.- Lomas de Fuente de la Teja a Cútar	3	II	C
07.- Subtropicales del Cortijo de la Toma a Cuesta de Jete	3	III	A
08.- Olivares de Fuente de la Teja a Gélibra	3	III	A
09.- Herbáceos y pastos de Fuente de la Teja a El Algarrobal	4	IV	B
10.- Centro histórico de Otívar	3	III	X
11.- Núcleo urbano de Otívar	4	IV	X

X	Sin Aptitud Primaria	UP	Uso Público
D	Protección		
A	Buena	A*	Buena
B	Moderada	B*	Moderada
C	Marginal o Nula		

## 05.3. EL PAISAJE COMO FACTOR LIMITANTE

El desarrollo de modelos de expansión urbana con altas tasas de ocupación espacial y poco respetuosas con los recursos visuales del entorno ha propiciado una desnaturalización y degradación generalizada del territorio, este hecho, ha generado fuertes presiones sobre aquellas áreas con mejores condiciones escénicas, en las que las citadas condiciones pasaban a convertirse en un apreciado recurso para nuevos desarrollos urbanos. Habitualmente, estas presiones se han materializado en ocupaciones más o menos planificadas que han propiciado la privatización de importantes recursos visuales, la desaparición o la desfiguración de las características que inicialmente otorgaban una cierta calidad paisajística a estas áreas y la retroalimentación de todo el proceso a través de nuevas presiones sobre las cada vez más escasas zonas sin alteraciones paisajísticas.

Este círculo vicioso, que podría hacerse extensible a ámbitos territoriales muy diversos, resulta especialmente evidente en el entorno urbano asociado al litoral andaluz.

**El reconocimiento de la degradación paisajística de las poblaciones y su entorno más o menos próximo, requiere la adopción de nuevos enfoques teóricos que respondan convenientemente a los problemas que genera el tratamiento de los recursos visuales de los actuales modelos urbanos**

Por una parte, estos nuevos enfoques deben superar las concepciones excepcionalistas del paisaje, basadas únicamente en la protección de elementos o espacios sobresalientes y dar respuesta también a aquellas áreas sin evidentes singularidades paisajísticas o con notables conflictos visuales. A su vez, esta consideración del paisaje en el conjunto del territorio urbano, genera la necesidad de desarrollar aproximaciones teóricas y prácticas diferenciadas para los distintos sectores urbanísticos o funcionales que puedan identificarse en un ámbito geográfico determinado. El papel de dichos sectores en la estructura territorial básica, su extensión y emplazamiento serán los encargados de dictar el tipo de procedimiento metodológico oportuno para llevar a cabo el análisis y la valoración paisajística (más genérica o más concreta), así como el objetivo prioritario de intervención en cada uno de estos sectores (protección, ordenación, gestión).

Finalmente, a la hora de establecer unos niveles mínimos de calidad paisajística para cada una de las áreas del territorio de Otívar, objetivo último de este tipo de aproximación a los recursos paisajísticos de los entornos urbanos, se ha de tener presente la imposibilidad de aplicar unos criterios de valoración únicos para todas las áreas, ya que la diversidad de rasgos funcionales y formales distorsionaría los resultados del análisis, al equiparar las condiciones y características de ámbitos urbanos muy dispares en su génesis, y en sus

rasgos constructivos y urbanísticos. Las condiciones mínimas o las propuestas de actuación deberán fundamentarse, por tanto, en aquellos elementos o circunstancias que expliquen el carácter y el papel de cada sector en la estructura territorial básica.

**En el término de Otívar, en el que aún es legible su rico patrimonio natural como seña relevante de identidad, es donde debe surgir con más fuerza la preocupación por la protección, recuperación y gestión de los recursos visuales, convertida en estrategia básica para la conservación de importantes valores naturales y patrimoniales, para la mejora de las condiciones de vida de los ciudadanos y para la creación de nuevas potencialidades en la atracción de actividades y recursos, recogidos en la Activación Territorial Propuesta**

La adopción de esta perspectiva integradora en el tratamiento de los recursos visuales constituye la respuesta más contundente a los problemas paisajísticos surgidos en el entorno de la ciudad actual revelados en los estudios sectoriales previos.

### 05.3.1. Situación de partida y establecimiento de objetivos

Las particulares condiciones urbanísticas que se están produciendo en la comarca litoral, con una importante dispersión de edificaciones en Suelo No Urbanizable consecuencia de la fuerte presión demográfica litoral, genera una configuración de la estructura urbana con deficiencias territoriales, ambientales y paisajísticas, aunque Otívar constituye en principio una excepción

Aunque existen diversos elementos significativos para el análisis de la situación, estos procesos incontrolados de ocupación del suelo, a través de parcelaciones ilegales en el Suelo No Urbanizable con edificaciones e infraestructuras auxiliares principalmente, constituyen una variable fundamental a la hora de explicar el modelo inconexo y desordenado que presenta la estructura territorial del litoral. Estos procesos, relacionados con el fenómeno de segunda residencia (**la fiebre del cortijo**) en el contexto comarcal y de la comarca litoral en general, así como con problemas más específicos de acceso a la vivienda, han ocupado con distinta intensidad amplios sectores en el área de influencia de la población, dando lugar a los siguientes procesos territoriales y paisajísticos:

- Aparición de una **nueva tipología de espacios** intermedios entre lo urbano y lo rural, sin los equipamientos, servicios y el nivel de urbanización requeridos en el medio urbano pero con un alto consumo de suelos con clara vocación agrícola o natural, en los que se da la paradoja que la mayoría no explotan el medio agrícola asociado a la vivienda construida, desligando la edificación del uso agrícola.

- **Falta de ordenación interna** de los diferentes sectores y deficiente articulación con las infraestructuras y los sectores urbanos ya consolidados.
- Dificultades para el establecimiento de elementos y características formales que permitan la apreciación de una imagen unitaria en los distintos sectores y sobre los que establecer la valoración de la calidad de los recursos paisajísticos.

- Fuerte presencia de edificaciones con deficiencias en las tipologías, los materiales y los acabados sin ningún criterio homogéneo de diseño.

- Aparición de focos incontrolados de escombros y basuras, lo que viene a degradar aún más la imagen general de estos sectores.

Esta presión urbanística descontrolada sobre el medio natural en el litoral, aún no ha afectado al término de Otívar, pero la magnitud del proceso apunta a su expansión, por lo que es necesaria la propuesta de mecanismos activos que reconduzcan las edificaciones en suelo no urbanizable hacia nuevas formas de hacer ciudad en consonancia con las características naturales del territorio.

**Ante el rico patrimonio natural y paisajístico de Otívar se plantean objetivos que intentarán contribuir al tratamiento integral de los recursos paisajísticos de la localidad, con vistas a su protección, ordenación y gestión, compatibilizando dicho tratamiento con el nuevo modelo territorial propuesto por el Plan General**

## 05.3.2. Diagnóstico paisajístico

Las líneas marcadas por el reconocimiento previo y por los objetivos propuestos para el entorno de Otívar definen los espacios y elementos sobre los que desarrollar el diagnóstico de los recursos paisajísticos de la localidad.

La consideración del paisaje como agregación de elementos obtenidos desde perspectivas asequibles al observador casual, difiere de la caracterización exhaustiva que desagrega el término municipal en áreas similares, realizada en la definición de las Unidades de Paisaje ya tratadas que integran el municipio.

**Es importante recordar que la expresión visual del territorio constituye un recurso complejo susceptible de valoración, preservación, e incluso aprovechamiento indirecto, pues la belleza del paisaje gratifica a residentes y visitantes, incentivando el atractivo locacional y turístico, mientras que su deterioro merma la calidad de vida y el potencial económico**

Así, el término municipal de Otívar se incluye dentro del paisaje singular que caracteriza a la comarca de la Costa Tropical de Granada.

A grandes rasgos el municipio se enmarca, en su parte Norte, por los pies de la Sierra del Chaparral, continuada ésta en un plano más lejano por la imponente Sierra de los Guájares, verdadero telón de fondo, por su potencia, de la mayoría de las vistas del municipio, y al Sur, entre las moderadas colinas de Las Viñas, Hoyajales, La Minilla y El Cerro del Águila.

Para detallar las vistas que el municipio ofrece, se emplean varios ejes a través de los cuales es posible obtener los diversos paisajes molviceños. Así, desde Salobreña, en la costa granadina, El Cerrajón es el primer ámbito que abre paso al término municipal. En esta zona de suaves colinas ascendentes, se obtienen buenas vistas panorámicas del término, mostrándose salpicado por numerosos diseminados urbanos de distinta tipología según sus usos asociados, algunos agrícolas y turístico-residenciales. Destaca por contraste un uso claramente industrial y explotaciones ganaderas, el extractivo en la cantera de áridos existente en la parte Norte del Cerrajón, cercana a la Rambla de Itrabo-Molvizar.

Los cultivos que aportan color se corresponden a los principales impulsores de la economía municipal, como los subtropicales de chirimoyas y aguacates y los leñosos de olivares y viñedos. Frente a estas notas gratas de color aparecen las superficies cubiertas por invernaderos, cultivos intensivos bajo plástico que se extienden desde El Cerrajón, en el Sureste, a Los Palmares y La Rijana, al Noroeste y Norte, respectivamente, en una expansión que oculta el suelo con su cubierta blanca y gris.

**El principal interés turístico de esta zona subcostera radica en las impresionantes vistas que ofrece hacia el frente litoral como ventanas, las cuales se transmiten al observador desde la tranquilidad del ámbito rural molvizeño, enmarcado por la serenidad por un lado del Mar Mediterráneo, al Sur y por otro por la segura inmensidad de la Sierra del Chaparral y de los Guájares, al Norte**

Los cultivos se desarrollan, principalmente, en bancales contruidos desde antiguo, bancales que escalan las zonas de mayores pendientes, ofreciendo una visión exuberante de fuertes colores verdosos moteados de anaranjados y amarillos en las épocas estivales de cosecha.

Junto a éstos, también se ven algunas huertas asociadas a las parcelas agrícolas, así como superficies de sotobosque en desarrollo, el cual no es capaz de cubrir gran parte de las características litológicas y edafológicas del terreno, proyectando una visión desprovista de vegetación de altos portes. Como excepción, se observan determinadas zonas en las cotas más bajas de la Sierra del Chaparral, El Cerrajón y Los Palmares, donde se localizan pinares en regeneración.

Sin embargo, en las cotas más elevadas de la Sierra del Chaparral la vegetación natural presente aparece, desde la parte más occidental a la oriental del término municipal, como un matorral en su fase de desarrollo más incipiente. Además, el afloramiento de materiales como los mármoles con tremolita del Chaparral y las altas pendientes en las zonas más prominentes, acentúan la

visión descubierta de las alineadas montañas de la Sierra, dando frecuentes paredones rectos de piedra desnuda.

Hacia el Suroeste, desde el Cerrajón, el paisaje varía a un ámbito más suave, donde lo agrario vuelve a dominar, marcado por los subtropicales, leñosos y frutales de almendro y, con especial poder de atracción, los invernaderos, que actúan incrementando la artificialidad del paisaje agrícola.

En un segundo plano, se alza, en pendientes moderadas, el asentamiento principal de Molvizar, donde la arquitectura tradicional, de influencia claramente morisca, permite al visitante caminar entre estrechas y empinadas calles de casas blancas salpicadas de colorido, por la profusión de flores y plantas ornamentales típicas en Andalucía, como geranios, jazmines y rosales. Destacan por su diseño señorial los monumentos históricos más importantes de la localidad, como la Iglesia Parroquial de Santa Ana y la Hacienda de los Jesuitas, ambas del siglo XVII.

En la parte oriental de la ciudad, se observa la rambla que conforma el cauce fluvial del Barranco del Pueblo. Su régimen poco variable y con frecuencia seco, se torna caudaloso en época invernal donde se registran la mayoría de las precipitaciones, a menudo torrenciales. Sin embargo, conserva una considerable vegetación de ribera, formada principalmente por grandes adelfares y zarzas, ofreciendo así un fuerte contraste cromático y textural con el paisaje urbano al que rodea. Otras vistas del entorno urbano se componen a partir de las parcelas con cultivos tropicales y leñosos, a veces moteados de pinos y de algarrobos.

Siguiendo, hacia el Sur del término municipal, en las suaves colinas de Las Viñas, Hoyajales, La Minilla y El Cerro del Águila, el paisaje vuelve a tornarse agrícola, destacando aquí los leñosos de almendro. La decreciente economía del sector está conduciendo a su progresivo abandono, por lo que la regeneración natural de la vegetación los está colonizando.

**En estas vistas, el orden de plantación de los almendros, que se traduce en ritmo visual, se va borrando con la implacable expansión de las retamas, las bolinas y el esparto con un cromatismo que da fuerza y singularidad a este enclave como lugar inalterado**

### 05.3.3. Actuaciones de mejora paisajística

Las actuaciones de mejora paisajística propuestas en el Plan General las podemos sintetizar en:

- Intervenciones sobre los límites entre Suelo urbano y rural mediante las bandas de Influencia.

**A.Límites entre suelo urbano y rural. Las bandas de influencia**

El fundamento de estas áreas lo constituye un principio físico elemental: **el contacto entre dos cuerpos de diferente naturaleza produce otro de características de ambos**. Un buen ejemplo lo constituye la interfase agua dulce-salada. Esta teoría tan común en el mundo natural, parece no reflejarse con frecuencia en el diseño de las áreas urbanas.

**La idea que se extrae de estos fenómenos físicos-químicos aplicados al campo del urbanismo, es que en los límites de la trama urbana con el ámbito rural se debe establecer un área intermedia con caracteres urbanos y rurales de forma que la transición entre ambos sistemas sea paulatina, moderada, suave, casi imperceptible, desterrando los límites bruscos y repentinos**

La aplicación más amplia de este concepto nos lleva al análisis de los diversos contactos existentes en el municipio, y sobre los que se han proyectado una serie de actuaciones con objeto de resolverlas. Para una mejor lectura y comprensión del estudio se han definido una serie de grupos con caracteres comunes:

- Contactos fachada urbana y zona agrícola.
- Contactos vías y zona agrícola.
- Contactos elementos hídricos y zona agrícola.

**Contactos fachada urbana y zona agrícola:**

Se trata de resolver los contactos ya existentes, como las traseras del sector sur de Otívar. En los nuevos desarrollos se cuida estas transiciones dando lugar a contactos suaves e intermedios entre ambos sistemas.

**Estos nuevos contactos, nos dan una gran oportunidad para potenciar el papel territorial y simbólico de los espacios urbanos centrales, actualmente un tanto desdibujados a causa de los procesos urbanísticos desarrollados. Esta es la base teórica, de la propuesta de las áreas envolventes de espacios libres que se han proyectado en los ámbitos urbanizables**

**Contactos vías y zona agrícola:**

La frialdad y ausencia de tratamiento vegetal de los márgenes de muchas de nuestras vías de comunicación, plantea la necesidad de crear ejes lineales de vegetación que suavicen el contacto entre el asfalto y el medio rural por el que discurren, favoreciendo en las vías de baja intensidad de tráfico, su uso ciclista y peatonal.

**Sobre esta base argumental se ha propuesto un tratamiento de parques lineal asociado a las vías estructurantes.**

**Contactos elementos hídricos y zona agrícola.**

**El carácter residual, oscuro, impropio que se le ha dado a los**

**cursos fluviales merece un cambio radical de percepción y por tanto de actuación**

En esta línea se define la **nueva política comunitaria de aguas, la Directiva 2000/60/CE**, establecer un marco comunitario para la protección de las aguas superficiales continentales, de transición, costeras y subterráneas, para prevenir o reducir su contaminación, promover su uso sostenible, proteger el medio ambiente, mejorar el estado de los ecosistemas acuáticos y atenuar los efectos de las inundaciones y las sequías.

**Los nuevos desarrollos urbanísticos se acomodarán a los elementos fluviales existentes reafirmando y dotándolos de mayor protagonismo, como los verdaderos sujetos definidores del paisaje urbano que son**

**Especial tratamiento se le hace al Barranco de la Campiñuela** por su entidad y peso en el territorio, **con la propuesta de un Parque Fluvial**. El resto de barrancos del municipio, como elementos estructurantes de la nueva ciudad se recuperarán y potenciarán como espacios libres públicos.

**El trasfondo de esta síntesis, que estará presente en todo el documento, es el principio de ahorro en el consumo de suelo como recurso escaso, mediante la reutilización de suelos ya urbanizados o degradados, con el objetivo de limitar la dispersión urbana**

## 06 LOS ELEMENTOS DEFINIDORES DEL MODELO URBANO - TERRITORIAL

**La imagen virtual que se proyecta, al pensar en el sustento físico del territorio, en los elementos esenciales, en aquellos que sustentan todo posible dibujo urbano crea la horma espacial de una secuencia de lugares.**

Bajo este epígrafe se describe el esqueleto tanto natural como artificial, que hace nuestro espacio único, singular y sin el cual la lectura espacial del mismo sería inconexa, ilegible, abstracta.

Por ello se va a identificar estos sujetos referenciales como los artífices de la cohesión, articulación e interacción de todas las nuevas y existentes teselas que componen en conjunto el espacio de Otívar.

### 06.1. El sistema ambiental • El espacio como instrumento de articulación

La ordenación del sistema ambiental, el integrado por aquellos espacios que deben quedar, por unas u otras razones, preservados de los procesos de urbanización, habitualmente se ha acometido desde un marco conceptual donde el sistema era entendido más que nada como un argumento para definir los límites del crecimiento urbano, desde posicionamientos previos que buscan la optimización del consumo de suelo como garantía de sostenibilidad del modelo propuesto.

Sin embargo, el esquema conceptual de ordenación aplicado trata de revertir esta concepción, en cierto modo residual, del sistema ambiental, dotándole de un protagonismo estratégico en la definición formal del modelo urbano.

**Los espacios naturales relevantes, las áreas rurales y los elementos naturales de relevancia o singularidad conforman una entidad básica para el reconocimiento del territorio asumiendo una función principal en la cohesión y estructuración del mismo, como argumento de diseño del territorio, para dar una forma a la estructura urbana singularizada según sus huellas de identidad**

### 06.1.1 Áreas ambientalmente relevantes

Las Áreas Ambientalmente Relevantes son recursos naturales, culturales o patrimoniales insustituibles e irremplazables desde el punto de vista de la conservación, fragilidad, singularidad o especial protección, cuya presencia en un espacio concreto a ordenar, va a condicionar sensiblemente su Capacidad de Acogida. Una vez descrito el medio abiótico, biótico, el paisaje y los usos del término municipal de Otívar, se pasa a destacar aquellas áreas donde los componentes o procesos de estos medios se intensifican cuantitativa y/o cualitativamente, adquiriendo un valor ecológico y/o patrimonial singular, estas son las Áreas Ambientalmente Relevantes y Especialmente Sensibles.

Las Áreas Ambientalmente Relevantes, todas ellas a su vez Especialmente Sensibles, reúnen determinados valores ambientales que se deteriorarían por la alteración de las condiciones de uso preexistentes mientras que las Áreas Especialmente Sensibles poseen alguna cualidad especialmente vulnerable ante determinados tipos de transformación directamente derivados del planeamiento urbanístico.

Se reconocen las siguientes áreas de trascendencia ambiental en el área de estudio:

#### Espacios Naturales Protegidos



Parque Natural

## a - Parque Natural Sierra de Alhama, Tejeda y Almijara

Declarado como Parque Natural de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía en 1999, abarca una gran superficie, 40.600 Has, extendiéndose sobre 12 municipios entre las provincias de Málaga y Granada.

**La relevancia de este espacio natural deriva de múltiples aspectos como son la importante biodiversidad que posee, tanto en la vegetación presente como en la fauna, gran riqueza paisajística y cultural.**

Las Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama conforman un majestuoso macizo montañoso constituido por materiales calizos del subbético interno y alpujárrides, los cuales han desarrollado diversas geomorfologías dentro del Parque Natural. Así, dentro del municipio de Otívar, destacan impresionantes cañones y barrancos, por donde discurren los cauces fluviales, formado cascadas en las zonas más abruptas.

Respecto a la vegetación presente, debido a sucesivos episodios de deforestación (incendios forestales, erosión, etc.) la extensión forestal ocupada por el Parque Natural de las Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama, dentro del municipio de Otívar, se encuentra, actualmente, bastante limitada.

**Las formaciones forestales arbustivas o de matorral son las que ocupan una mayor proporción, siendo por el contrario, las formaciones arbóreas las menos representadas.**

Las formaciones arbustivas asociadas al arbolado, aunque ocupan manchas dispersas, son de gran relevancia respecto a su protección y conservación, para el desarrollo de fases más avanzadas hacia las forestas en estado maduro. Dichas formaciones se localizan, principalmente, al Norte, Oeste y parte central del municipio de Otívar, desde Játar al Mirador de la Cabra Montés, pasando por las áreas de Huerta Grande, Las Casetas, Cueva de Entrecierra, Cerro de la Golondrina, Cerro Lopera, Cerro de La Lata, Las Chorreras y Las Monjas.

Estas masas arbustivas-arbóreas se localizan, mayoritariamente, dentro de la superficie del parque natural que se extiende en el municipio de Otívar, existiendo pequeñas "manchas", muy puntuales, en las zonas cercanas de la Vega del río Verde, fundamentalmente pinares de pino carrasco y pino negro.

Como ya se ha comentado en apartados anteriores, estas formaciones se encuentran constituidas por especies como la coscoja, tomillo, romero, retama, estepa blanca, jaguarzo, jara, aulaga, genista, boja, comunidades de alhucema, palmito, boj, etc.

Las formaciones arbóreas, asociadas a este matorral, se encuentran constituidas principalmente por pino carrasco, en su mayor parte, así como encinas, sabinas, enebros y en puntualmente algarrobos.

Cabe destacar que muchas de estas formaciones se desarrollan, espacialmente, junto a las formaciones riparias o de ribera más importantes, como son los bosques de boj, de raro desarrollo en toda la Península Ibérica.

**La gran relevancia en estas zonas, prima en la cobertura natural que proporcionan al suelo, permitiendo así el desarrollo y conservación de una fauna de gran valor.**

En efecto, la fauna de las Sierras de Tejeda y Almijara tiene una amplia representación al abarcar un variado espectro de biotopos. Esta biodiversidad se encuentra representada en especies como la cabra montés, el gato montés, etc., y gran riqueza de aves rapaces (águila real, halcón peregrino, águila perdicera, águila culebrera, águila calzada, búho real, etc.) e insectívoras en general, junto con una amplia herpetofauna.



Imagen captada a lo largo del río

## b - Cauces y riberas fluviales

La red hidrológica del término municipal de Otívar se encuentra afectada por áreas pertenecientes a dos cuencas, siendo la más desarrollada y de mayor relevancia la cuencas formada por el río Verde y sus afluentes tributarios. La cuenca del río Grande, formada por el arroyo de la Almijara y otros cauces asociados, es de carácter secundario, respecto a su superficie, al afectar menor área del término municipal.

Los cursos superficiales, tanto permanentes como discontinuos, presentan gran interés ambiental, tanto por las propias formaciones vegetales y animales de ellos dependientes, como por servir de nexo entre distintos ecosistemas alejados en el espacio. Su relevancia se incrementa si consideramos que han sido y son el blanco de acciones humanas degradatorias, como su utilización tradicional para verter las aguas residuales o extraer agua para riego.

**Los márgenes fluviales de estos ríos aparecen jalonados por formaciones de ribera de distinta índole, desde el dominio de las especies arbustivas (adelfares, juncáceas, etc.) hasta algunos tramos donde las especies arbóreas (álamos, chopos, fresnos, etc.) adquieren un mayor desarrollo. Cabe destacar la presencia de bosques de boj, especie muy rara toda la Península Ibérica, en estos márgenes fluviales.**

Los ecosistemas asociados a los cursos de agua, así como a las formaciones de ribera, actúan como reservas de biodiversidad y generalmente disminuye notablemente el número de especies al superarse sus bordes exteriores.

A su vez, se añade su interés como corredores o pasillos entre masas boscosas y otras áreas naturales alejadas entre sí y su importancia como elementos estabilizadores de los cauces y consecuentemente atenuadores de inundaciones. Por último, son zonas de refugio y reproducción para la fauna.

### c - Vías Pecuarias

Como ya ha se comentado anteriormente, la red de vías pecuarias posee una estructura radial centrada en el núcleo urbano principal de Otívar.

**Las vías pecuarias se definen como rutas por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero y las comunicaciones rurales. La importancia o relevancia de estas vías o rutas radica en que constituyen vitales corredores faunísticos que interconectan entre sí espacios naturales protegidos y otras zonas naturales interesantes al margen de dichos espacios.**

La intercomunicación entre las distintas comunidades además de incrementar las posibilidades de la conservación favorece el intercambio genético de las poblaciones y la biodiversidad. Asimismo, ecosistemas donde han desaparecidos determinadas poblaciones pueden ser recolonizados y regenerados naturalmente a través de estos pasillos faunísticos.

La pérdida de su antigua función como soporte de la trashumancia, y la falta de una efectiva protección, ha originado la ocupación indiscriminada de algunos de sus tramos. Sin embargo, las vías pecuarias son un recurso potencial y básico para la gestión sostenible del territorio ya que permiten interconectar espacios ambientalmente valiosos y podrían ser el soporte de actividades deportivo-recreativas y culturales.

Cabe comentar que los proyectos aprobados de Clasificación de Vías Pecuarias para el municipio de Otívar señalan una Cañada Real, Cordeles y Veredas, así en todo el término municipal se localizan las siguientes vías pecuarias:

- Cañada Real de Granada a Almuñecar.
- Cordel de la Mojonera con Otívar.
- Cordel de las Veredas.
- Cordel de la Venta La Lata.
- Cordel de las Piedras.
- Vereda de la Cuesta de las Pulgas.
- Vereda de la Cunilla.

### d - Coníferas de La Campiñuela y Bodíjar

En el término municipal de Otívar se localizan determinadas superficies asociadas a importantes masas de pinares o repoblaciones, fundamentalmente de pino carrasco, en mayor proporción, junto con pino resinero y pino negro.

El pino carrasco, es uno de los árboles mediterráneos más frugales y sufridos, resistiendo escasas precipitaciones y fuertes sequías así como suelos esqueléticos con alto contenido en caliza y yeso. La adaptación a la sequía es tal que en este pino se da un mecanismo denominado "raíces de lluvia" que le permite aprovechar, por un crecimiento temporal de las raíces superficiales, recursos hídricos intermitentes. Ello hace que el pino carrasco pueda representar la clímax en regiones de acusada aridez, pero en buena proporción, representa una etapa sucesional, o disclimática, de especies de temperamento más delicado (encina, quejigo, acebuche).



Pinar de Otívar

Su papel protector es importantísimo, siendo insustituible en algunas zonas de relieve abrupto. En todo caso, esta especie presenta el inconveniente de formar poco humus y ser muy inflamable, por lo que su uso masivo, monoespecífico, en repoblaciones es poco aconsejable.

En cuanto a otros aspectos de interés o relevancia, las masas de pino carrasco ofrecen cobijo y alimento a numerosos animales amenazados de extinción, como el azor o el águila real.

Estas masas arbóreas, presentes también dentro del Parque Natural de las Sierras Tejeda, Almijara y Alhama en las zonas próximas a la confluencia del río Verde con el arroyo que desciende del Mirador de la Cibra Montés, se localizan en los alrededores de la localidad de Otívar, concretamente en La Campiñuela y al Noroeste de la Loma de Bodíjar.

## e - Geodiversidad reconocida en el Inventario de Georecursos Culturales

**El relieve serrano del término municipal otiveño manifiesta una geodiversidad de extraordinaria riqueza e interés respecto a diferentes usos como son el valor científico, didáctico y turístico.**



Imagen del relieve y formaciones montañosas de Otívar

Así, se describen, a continuación, los georecursos municipales que han sido identificados por la Consejería de Medio Ambiente e incluidos dentro del Inventario de Georecursos Culturales (2004):

### - Nacimiento del río Verde

El nacimiento del río Verde se encuentra situado en el paraje natural del río Verde. Cuenta con una superficie de 503,01 Has, teniendo su origen en una serie de manantiales difusos que drenan la zona alta de la vertiente Sur de la Sierra del Chaparral, en Sierra Almirajara, constituida fundamentalmente con calizas alpujárrides.

Desde el punto de vista hidrogeológico drenan la unidad de la Sierra de Almirajara - Los Guájares. El paisaje, de gran belleza y valor, cuenta con un cañón de varios kilómetros que rompe los abruptos relieves carbonatados y ha sido originado por procesos morfogenéticos fluvio-kársticos inmediatamente por debajo de los manantiales. En él se suelen practicar actividades deportivo-recreativas.

En cuanto a la posición geológica regional podemos decir que se sitúa en la zona interna de la Cordillera Bética, concretamente en la zona Alpujárride cuyos materiales datan del Triásico, habiendo sufrido procesos en el Neógeno, Pleistoceno y Holoceno.

Respecto a la geomorfología, se puede observar cómo se producido ésta, debido a la acción de dos sistemas: mediante un sistema fluvial, constituido por cascadas, cañones y rápidos y un sistema kárstico con formas de acumulación en masa travertínica y formas fluvio-kársticas de cañones.

Las surgencias existentes, dentro de la hidrología presente en la zona, son de tipo manantiales del río Verde en la Unidad Hidrogeológica Almirajara - Guájares.

Cabe destacar la localización de este georrecurso cultural dentro del Parque Natural de las Sierras de Tejeda, Almirajara y Alhama, incluido a su vez en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

**Así, dentro de de los niveles de protección en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural, éste cuenta con zonas A/B de protección suficiente, contando con niveles de protección ENP (Espacio Natural Protegido) y LIC (Lugar de Interés de Comunitario). El georrecurso cultural "Nacimiento de río Verde" se encuentra localizado en su totalidad en la zona de protección de grado B.**

Por último, al realizarse una valoración general de este espacio, se ha considerado que presenta unos niveles de valor científico bajos, siendo los niveles de valor turístico medios y, por el contrario, unos valores didácticos altos.

### - Centro Histórico



Detalle de ventana del casco antiguo de Otívar

El patrimonio histórico-cultural del municipio se encuentra representado por diversas edificaciones como la Iglesia Parroquial de San José, de índole religioso, de estilo mudéjar, se estructura con una sola nave no diferenciada, cubriéndose con armaduras de limas simples. Los elementos estructurales se encuentran perfilados y los ocho tirantes y cuadrales correspondientes apean sobre canes de cartela.



Imagen de la Torre mudéjar de la Iglesia de San José

La Iglesia fue realizada en torno al año 1560 por el albañil Francisco Fernández. Se restauró en 1621 desmontando la armadura y erigiendo la sacristía. La capilla mayor cubre con una cuadrada de limas simples con cuadrales sobre canes acartonados y almizate totalmente apeinado con lazo de ocho.



Imagen del Placete de Cázulas

Otro elemento histórico a destacar, aunque se encuentre localizado en el exterior del Centro Histórico de Otívar, es el Palacete de Cázulas, de procedencia árabe ubicado en la Sierra de Cázulas.

### • Yacimientos arqueológicos

Aunque no se encuentran catalogados oficialmente en ningún registro, se han determinado los vestigios de una necrópolis del Bronce en los alrededores de la localidad de Otívar.

## 06.1.2 Áreas especialmente sensibles

Se han identificado diferentes áreas de especial sensibilidad a los impactos y a la contaminación que coinciden con la presencia de los sistemas acuíferos subterráneos (carbonatados y detríticos aluviales) junto con la localización de zonas de alta sensibilidad paisajística y de pendientes mayores del 30%, las cuales no estarían incluidas entre las Áreas Ambientalmente Relevantes.

### Acuíferos carbonatados

Los acuíferos actúan de reservas de agua tanto para las biocenosis como para la población humana, por lo que han de ser conservados y protegidos frente a los factores potenciales degradativos.

**La especial sensibilidad de este acuífero se acrecienta al estar en continuidad geológica con las calizas, dolomías y mármoles del área de las Sierras de Tejada y de Albuñuelas, configurando un gran acuífero de alta permeabilidad por infiltración directa de las precipitaciones y, en consecuencia, presenta una determinada vulnerabilidad ante la entrada de los contaminantes.**

Esta sensibilidad se acrecienta ante la enorme dificultad, cuando no imposibilidad, de descontaminación.

### Acuífero aluvial

Como ya se ha comentado en el apartado anterior, la preservación de los acuíferos estriba en la función que tienen como reservas de aguas para la biocenosis y la población. Contienen grandes acumulaciones de materiales de arenas, gravas, limos y conglomerados, fundamentalmente, con altos valores de permeabilidad y porosidad, por lo que resultan idóneos para la retención y la circulación del agua subterránea, pero también, por esta misma razón, son muy proclives a incorporar los contaminantes.

**Además, la sobreexplotación temporal de los recursos del acuífero, da lugar a una entrada generalizada del agua del mar en el mismo, concretamente durante los meses de estiaje.**

Este hecho provoca a su vez, el lavado de materiales detríticos presentando una muy alta permeabilidad.

A esta problemática ambiental, se une el hecho de que este acuífero, junto con otros acuíferos costeros granadinos, se encuentran en proceso de tramitación de su declaración como "acuíferos sobreexplotados", lo cual dará lugar, a corto plazo, a la realización y puesta en marcha de una serie de actuaciones, por parte de la Administración competente, para su conservación y explotación controlada.

### Zonas de especial sensibilidad paisajística

El término municipal de Otívar tiene como una de sus características más reseñables el impresionante paisaje que ofrece el nacimiento del río Verde en las Sierras de Cázulas y Almirajara, incluidas a su vez dentro del Parque Natural de Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama, así como a su paso por las laderas de Lomilas, El Peral, Moratilla y Loma de Bodíjar, conformando la cabecera de la Vega del río Verde.

Ésta última se encuentra catalogada como Paisaje Agrario Singular, dentro del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Granada.

**Estos espacios suponen áreas representativas (normalmente, dehesas, vegas, regadíos, etc.) de paisajes agrarios de gran calidad paisajística y/o productiva; también son considerados particularmente importantes como articuladores de la actividad agraria circundante.**

Así, la Vega del río Verde, de carácter tradicional, se encuentra favorecida por la subtropicalidad del clima de la región, con suaves vientos y brisas, posibilitando los cultivos subtropicales desde épocas antiguas (Edad Media).



Imagen del río y los cultivos en sus riberas aterrazadas

Los cultivos más representativos son aquellos destinados a chirimoyos, aguacates, y en menor proporción, al níspero.

Se desarrollan tanto sobre los bancales de las terrazas próximas a los depósitos aluviales del río Verde como en éstos últimos, conformando así un paisaje variado y exuberante abierto desde la costa interior, donde se localiza el municipio de Otívar, hasta el litoral, en Almuñécar.

### Pendientes mayores del 30%

Se identifican como Áreas Especialmente Sensibles y de riesgo de impacto las zonas de pendientes superiores al 30 %, las cuales se consideran como pendientes muy fuertes.

Estas zonas poseen alto grado de vulnerabilidad, ya que el carácter semipermeable o impermeable de los materiales favorece la escorrentía y acelera los procesos de erosión.



Fuertes pendientes dentro del término municipal de Otívar

La deforestación reinante en buena parte de ellos, acelera la escorrentía, aumenta la velocidad de circulación y aumenta la capacidad de erosión y transporte de sólidos.

Estas zonas poseen cualidades que los hacen especialmente vulnerables ante determinados tipos de transformación directamente derivados del planeamiento urbanístico, en especial al posibilitar el riesgo de deslizamiento del sustrato. Ocupan gran parte del municipio, localizándose, fundamentalmente, al Norte y en la parte Central del término.

## 06.2. Los sistemas de articulación de la ciudad

Al igual que se moldea una pieza de barro donde se plasma un concepto, una idea, así se concibe el diseño de estas huellas de identidad que constituyen los sistemas generales en Otívar.

Se parte de una realidad existente que condiciona el trazado de estos sistemas, para poder así reinterpretar el territorio con el propósito de darle un nuevo orden global.

**El Plan no debe solamente conectar y configurar de modo ordenado y diverso el núcleo urbano existente y las ordenaciones futuras, sino responder a la complejidad de las relaciones que han ido surgiendo entre las distintas partes del municipio, cuyo problema fundamental es la debilidad e insuficiente estructuración física y funcional entre el núcleo y el medio natural circundante.**

Es desde el entendimiento de la diversidad de las partes desde donde se han acometido las propuestas de elementos estructurantes que, asimismo, se conciben diversos. De ahí que elementos a los que estructural y funcionalmente se les asignan papeles semejantes, se tracen y figuren de modo diverso.

El objetivo planteado ha sido integrar esa diversidad a partir de su reconocimiento en términos morfológicos, tratando de reducir a la vez desigualdades en términos funcionales o de calidad de vida de los habitantes de las distintas partes del municipio. Unas desigualdades que aparecen tanto por carencias en el seno de cada una de las áreas como por la insuficiencia o inadecuada integración con otras.

El Plan de Otívar ha de ser el marco para una recualificación urbana que tiene en la mejora de sus espacios públicos un principio estructurante extendido a todo el municipio, constituyendo un instrumento para abrir alternativas a los procesos de segregación.

**El espacio público debe ser afirmado en su papel de intercomunicador social.** El centro urbano, los parques, han sido tradicionalmente símbolos y lugar de encuentro ciudadano y de expresión de los sentimientos colectivos de pertenencia a una comunidad, con mayor intensidad que la del propio barrio. Recuperarlos para que puedan seguir cumpliendo esa función es fundamento de las actuaciones propuestas.

**Así mismo, deben seguir siendo el lugar de significación y referente de identidades colectivas y el ámbito privilegiado de afirmación ciudadana, con todas las fusiones y significaciones que los cambios culturales van imprimiendo al uso social de los espacios.**

Los Sistema Generales están configurados como los elementos que van estructurando el territorio, los que van configurando de manera esencial la ordenación del medio y, especialmente, la ordenación urbana de ese espacio.

La determinación de los Sistemas Generales efectuadas en el Plan obedece fundamentalmente a los siguientes criterios:

- Los distintos elementos de Sistemas Generales incluidos como tales entre las determinaciones del Plan General habrán de ser destinados al uso o servicio público que se les asigne, sin perjuicio de las diferentes posibilidades de aprovechamiento de esos bienes que permita la legislación vigente.
- La funcionalidad del sistema, es decir, los suelos o instalaciones que se califiquen así, deberán cumplir funciones de uso o servicio a la totalidad del municipio.
- Incorporar a los Sistemas Generales aquellos servicios o dotaciones de ámbito local que se localizan en áreas dotacionales mucho más amplias, y cuyo conjunto adquiere un rango funcional superior.

### 06.2.1. El sistema de comunicaciones

#### El Armazón de la nueva ciudad

Se concibe como la característica más distintiva del sistema infraestructural su potencial estructurador del territorio.

**La función del sistema viario en la ciudad es múltiple, pero nadie duda que se constituya en el armazón de la misma, el componente que configura en mayor medida la forma general de la ciudad, y también, en parte, su uso y funcionamiento**

Conforma el código genético de las trazas de la ciudad, los que definen la especificidad morfológica de ente urbano como sistema unitario, introduciendo una dimensión histórica en la lectura del hecho urbano al representar el valor básico de permanencia. La historia de cualquier hecho urbano se reconoce en su trazado y, fundamentalmente en los elementos primarios del mismo.

Con este concepto teórico de partida se ha diseñado el sistema viario y desde una doble vertiente:

- Como **sistema circulatorio**, es decir, adecuado en su definición geométrica general a las previsiones de desplazamiento y a la futura distribución espacial de los flujos circulatorios y, en especial del tráfico motorizado de carácter privado.

- Como **definición morfológica**, huyendo de adoptar criterios genéricos al margen de las condiciones específicas del entorno en el que la vía transcurre y que a la vez ordena, buscando en cada tramo la solución más conveniente en función de los condicionantes de la trama.

Es necesario aclarar que toda referencia genérica al Sistema Viario, debe incorporar no sólo el espacio destinado a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de éstos últimos, así como a sus elementos funcionales, sino también, las áreas estanciales, cuya función principal es la permanencia temporal de los peatones facilitando la relación e intercambio social, y las plataformas reservadas para algún modo o tipo específico de transporte, tales como sistemas de transporte colectivo de capacidad intermedia, carriles bus o carriles bici.

## Jerarquización del sistema viario

La ciudad como sistema complejo, genera diversidad de actividades que se sustentan en torno a la vía pública y hace aflorar variados conflictos, consecuencia de la convivencia de distintos intereses, sobre un mismo espacio limitado.

Uno de los instrumentos utilizados para resolver los problemas planteados es la jerarquización de la red viaria, que desde una visión global del funcionamiento de la ciudad, prioriza determinados usos para determinadas vías.

Esta primera propuesta de modelos desde el planeamiento supone la asunción posterior de unas específicas pautas de diseño, tanto para la propia vía como para sus márgenes.

La jerarquización planteada por el Plan General de Otívar debe ser fruto de la aplicación de un conjunto de **criterios de valoración** a los distintos tramos de la red, tales como:

- **Su condición funcional:** La red viaria en la ciudad desempeña dos funciones básicas. Una, canal de transporte, sirve al tráfico rodado, con especial importancia del transporte colectivo de superficie, que en entornos urbanos juega un papel fundamental en la movilidad, y al tráfico no motorizado, peatonal y bicicleta.

Otra, soporte de actividades, facilita el acceso a los edificios, tanto para el peatón como para el vehículo, así como el estacionamiento, con especial relieve de la carga y descarga de mercancías.

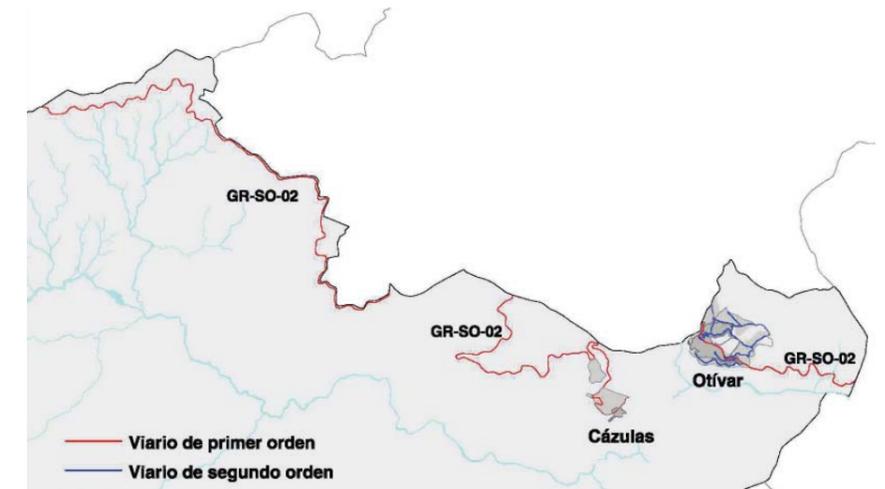
Al mismo tiempo la red viaria comunica partes del territorio, que dependiendo de su proximidad determinan el ámbito de influencia de las vías: interurbano, urbano o zonal.

- **Características de diseño:** Otros elementos de diferenciación cualitativa de la red viaria son los parámetros utilizados en su diseño, tales como velocidad de circulación, distancias y tipo de nudos, etc. que a su vez establecen la composición y características del tráfico que circula por ellos.

- **Composición del tráfico y actividades asociadas:** Los usos desarrollados en los márgenes del viario, ya sea vivienda, industria, comercio, oficinas, museos, u otros, también le confieren una impronta determinada, que lleva aparejada una específica forma de utilización.

La jerarquización, asimismo, es una acción conceptual y voluntarista, que prima ciertas actividades frente a otras, en consonancia con el papel que desempeña la vía en la actualidad, o el que se pretende que juegue en el futuro.

**Sobre estos parámetros básicos se debe proponer una jerarquización vial que posibilite la protección de la actividad económica y de las zonas residenciales, minimizando las posibles interferencias, y adecuándose a los nuevos requerimientos y haciendo más accesible las ofertas al conjunto de la población, para procurar una distribución más equitativa social y territorial de costos y beneficios.**



• Jerarquía de viario

El soporte del tránsito y los transportes no debe ser considerado con un criterio meramente funcionalista en la jerarquización del sistema viario, sino que **se deben definir las secciones viarias con capacidad de estructurar sistemas de espacios públicos o de aumentar su papel de paseo y relación urbana, como lugar de encuentro y vivencias sociales.**

Hechas estas consideraciones de tipo teórico-procedimental, se clasifica la red viaria en los siguientes niveles:

## Los elementos del sistema

### 01 • Viario de primer orden de ámbito comarcal (VOP)

Son las vías que **aseguran la comunicación rodada del municipio con el territorio circundante**, ya sea en itinerarios regionales, provinciales o comarcales.

Se incluyen en esta categoría:

- Vía comarcal: representada actualmente por la Carretera GR-SO-02.

### 02 • Viario de segundo orden (VOS)

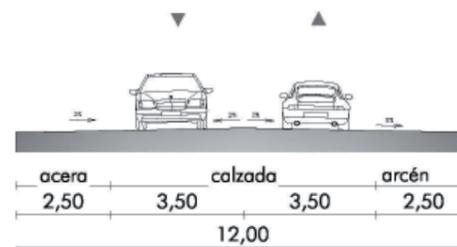
Constituida por el viario fundamental en la estructura urbana tanto por sus características, continuidad y posición, aún cuando posean un menor rango en cuanto a su función como soporte del tráfico rodado.

Esta red es la que articula el municipio en su conjunto. Es en esta red donde los conflictos entre usos se vuelven más patentes, al girar en torno de ella gran parte de la actividad de la ciudad. Esta red, vehículo de difusión de la actividad, debe tener la máxima permeabilidad posible con el resto de las vías, diseñando sus nudos a nivel.

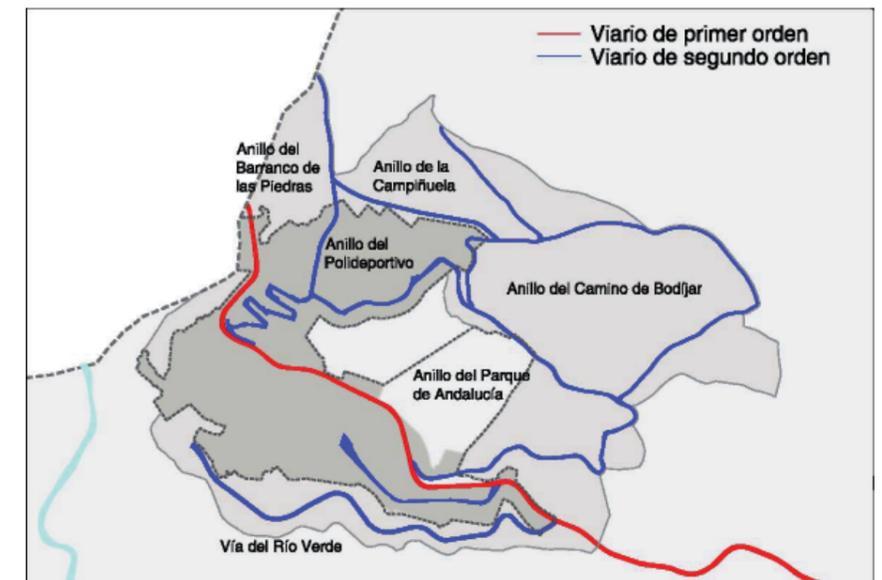
La necesidad de una óptima utilización, lleva aparejado que usos como el estacionamiento puedan quedar supeditados a los propios del transporte, valorado en esta red más que en ninguna otra por el número de personas en movimiento más que por el número de vehículos.

Se incluyen en esta categoría:

- Vía del Río Verde: Vía de nuevo trazado que oxigena las zonas inferiores del casco antiguo. Vía paisaje. El trazado fragmentado lateralmente muestra distintos sucesos.



Sección de la Vía del Río Verde



• Anillo de la Campiñuela, Vía del Barranco de las Piedras, Anillo del Parque de Andalucía y Vía del camino de Bodíjar: Vías existentes y otras de nueva creación situadas en el paraje de la Campiñuela, que se complementan para estructurar y abastecer el nuevo crecimiento propuesto e integrarlo y enlazarlo con la estructura actual del pueblo.

### 03 • Viario de tercer orden (VOT)

Representa los ejes urbanos incluidos íntegramente en el término municipal, como piezas de tráfico local, que asumen funciones de centralidad local.

Constituida por las vías cuya función es canalizar los tráficos de accesos a las distintas zonas y actividades. La red viaria de Tercer Orden relaciona a las anteriores, solucionando la accesibilidad y movilidad de las zonas intermedias, persiguiendo consolidar un sistema mallado de manera no traumática, asumiendo la realidad de las áreas consolidadas.

## Plan de movilidad urbana sostenible

### • Consideraciones generales

**La redacción de los Planes urbanísticos representa el mejor momento para establecer las directrices tendentes a reducir los flujos circulatorios y el uso desproporcionado del vehículo privado.**

Así, se establece una red viaria soporte de un sistema integrado de transporte colectivo de pasajeros, con una regulación de mercancías óptima, incrementando y propiciando los medios alternativos de transporte, tales como la bicicleta y los paseos a pie.

**El Plan de Movilidad Urbana Sostenible tendrá las siguientes directrices generales:**

## 01 • Sobre el transporte colectivo

**El transporte colectivo debe orientarse hacia la construcción de un sistema integrado que asocie la localización de actividades, el empleo, los equipamientos, las áreas de mayores densidades y áreas recreativas con la circulación y la red de aparcamientos, de forma que los desplazamientos se estructuren en un sistema de integración modal.**

Este sistema se proyecta a modo orientativo en tres líneas principales:

- Línea regular de transporte público que conecta el núcleo de Otívar con el núcleo cercano de Almuñécar y permita el desplazamiento entre uno y otro a lo largo de todo el día.
- Línea regular de transporte público que conecta Otívar con Cázulas que permita el desplazamiento entre ambos núcleos a lo largo de todo el día y su conexión con líneas con otros destinos.

Se preverá la propuesta de una pequeña estación de Autobuses, lugar en el cual pueda darse el descenso de pasajeros y descarga de equipajes así como la interconexión entre las diferentes líneas interurbanas de forma segura tanto para los profesionales como para los pasajeros.

## 02 • Sobre la red de aparcamientos

**Las nuevas ofertas de ocio y servicios de Otívar generarán una demanda importante de aparcamientos en áreas urbanas así como en áreas rurales de origen y destino de desplazamientos.**

Estos crecientes requerimientos serán atendidos mediante la implementación de modalidades complementarias de actuación, tales como:

- a • Nuevas bolsas de aparcamientos disuasorios** situadas estratégicamente.
- b • Bolsas de aparcamiento de uso mixto o compartido** con objeto de atender a otros servicios en aquellas épocas de menor demanda de aparcamientos.

**c • Estacionamiento tarifado** en la vialidad existente de manera que posibilite una mayor rotación de usuarios, espacios y locales de estacionamiento.

La localización de estos espacios para el estacionamiento colectivo, público y/o privado será incentivada en zonas previamente seleccionadas.

## 03 • Sobre la red de Carril-bici

Se tratará de privilegiar y acondicionar los trayectos ciclistas de acuerdo a los siguientes principios:

**a • Como medio complementario al transporte colectivo.** Permitiría la accesibilidad a las líneas principales al constituirse en un complemento del desplazamiento formal en sus primeros tramos locales. En general, esto no requeriría vías especiales, pero sí estacionamiento de bicicletas integrado a las paradas de transporte colectivo.

**b • Como transporte alternativo,** para los desplazamientos generales de la población, vinculando áreas diversas del municipio. Se canalizaría mediante vías de prioridad ciclista próximo a los trazados de las vías principales del transporte colectivo.

**c • Como actividad deportiva y recreativa** poniendo en valor zonas de interés natural. El sistema se asocia también a cruces del transporte colectivo, pero generando un ámbito específico de carriles-bici de características predominantemente recreativas como complemento a la accesibilidad de parques y márgenes fluviales.

**Se propondrán vías de este tipo a lo largo de todo el término municipal de Otívar, en aquellas zonas donde sea posible y segura la práctica de esta actividad. Se podrá aprovechar la extensa red de vías pecuarias que a su vez servirá de conexión con poblaciones colindantes.**

## 04 • Sobre la red peatonal

La recuperación progresiva de las vías urbanas para el esparcimiento y paseo con el peatón como medio preferente, es un objetivo crucial en el Plan de movilidad urbana de Otívar, en el que las nuevas áreas residenciales tendrán un tratamiento especial para el fomento y uso de éstas como verdaderos espacios de vivencia y relación social.

En líneas generales y de aplicación tanto al uso de la bicicleta o como al paseo o esparcimiento en general, existe en el término una densa red de estructuras filamentosas y lineales que cruzan y marcan el espacio. Estructuras lineales de interconexión de estos espacios que aportan un sistema de movilidad alternativa vinculado con el ocio y el esparcimiento de la población local y comarcal.

**La red de caminos rurales, el sistema de vías pecuarias o los corredores verdes asociados a la red hídrica del territorio son los elementos clave para la configuración de este sistema relacional**

## 06.2.2. El sistema de espacios libres

### Un nuevo entendimiento de la ciudad con el campo

Éste documento de Avance intentará plasmar el sistema ambiental, de espacios libres y zonas verdes, con el fin de recuperar el equilibrio ecológico de la ciudad-territorio, con la creación de un sistema continuo sobre toda la trama territorial, que intente servir de enlace entre todos los espacios libres, desde los espacios naturales casi vírgenes hasta las unidades verdes de menor entidad de barrio y calle.

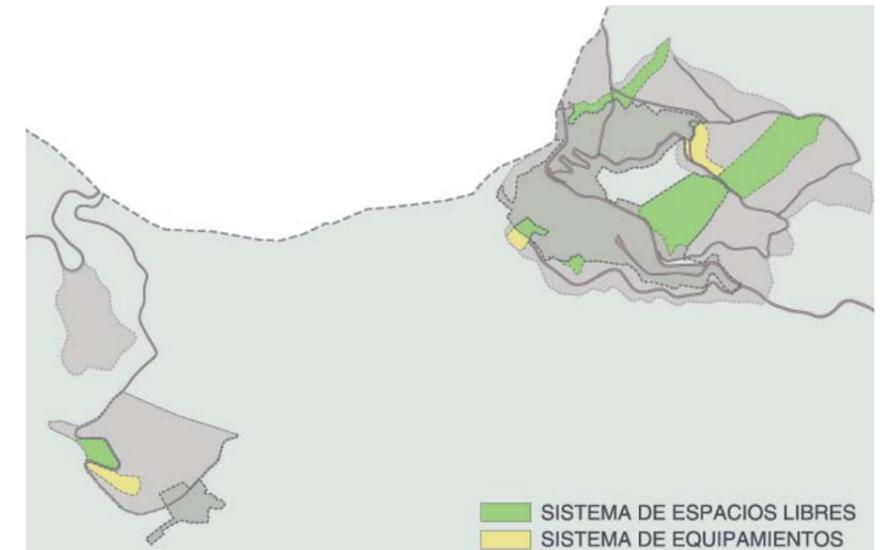
En el Plan General, la aproximación a la propuesta de espacios libres debe ser doble. Por un lado, los espacios libres y zonas verdes deben responder a necesidades funcionales cuantificables. Y de otro lado, constituyen piezas singulares del sistema territorial a los que el Plan les confía un importante papel en su reordenación y recomposición.

Para el diseño del sistema ambiental en el Plan General se establecen una serie de objetivos:

- Ser **elemento regulador** del medio ambiente territorial.
- **Crear nuevos espacios y mejorar los existentes**, como escenarios para las relaciones sociales.
- Constituirse en **soporte físico fundamental** que dé respuesta a las crecientes demandas de ocio.
- Establecer una **red jerarquizada de recorridos verdes** que suponga un sistema continuo a escala de l municipio.
- Diseñar una nueva **relación entre la ciudad y los elementos geográficos** relevantes que la caracterizan.
- Integrar un **sistema de espacios verdes** a nivel municipal, e incluso intercomarcal, en un conjunto que penetre en todos los niveles del sistema urbano.

**El sistema de espacios libres y zonas verdes se concibe, por tanto, para vertebrar al municipio con su territorio, generando lazos de continuidad entre lo urbano y lo rural**

La ordenación del sistema ambiental desde estos principios supone la superación de un marco conceptual donde el sistema es entendido más que nada como un argumento para definir los límites del crecimiento urbano, desde posicionamientos previos que buscan la optimización del consumo de suelo como garantía de sostenibilidad del modelo resultante.



Sistema de espacios libres y equipamientos

En este modelo los espacios naturales relevantes, las áreas rurales y el sistema de parques urbanos y suburbanos conforman una entidad básica para el reconocimiento del territorio asumiendo una función principal en la cohesión y estructuración del mismo.

Estos fundamentos teóricos son los que instrumentan el dibujo de sistemas de espacios libres de Otívar, dotándolos de un protagonismo esencial en el tratamiento paisajístico y ambiental del territorio.

**En una escala de análisis inferior se definen una serie de cualidades del sistema propuesto:**

- El sistema de espacios libres está integrado por unidades de escala y funcionalidad diversa. Así, nos encontramos con áreas que inciden de forma determinante en la definición de la estructura y forma general del territorio y, en el extremo contrario con pequeños ámbitos de espacio público, circunscritos al ámbito local, que tratan de aportar legibilidad a las unidades urbanas al constituirse en referentes espaciales del tejido.

En aquellas áreas que por sus dimensiones y escala sea factible, se propone la implantación de actividades complementarias de carácter dotacional, con la finalidad de crear zonas de mezcla de usos.

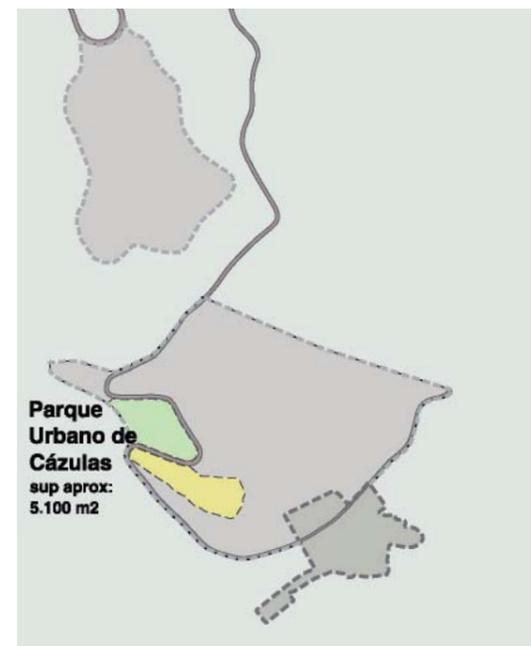
- **Otívar con su entorno natural singular se debe posicionar como un destino turístico de excelencia**, en el que las intervenciones urbanísticas deben ayudar a producir un acercamiento y apertura de la ciudad a la rambla y cornisas.

**Es necesario, pues, un diseño territorial donde el contacto entre las áreas urbanas y las áreas agrícolas naturales se fundan mediante espacios libres que garanticen, por un lado, una articulación coherente con los elementos hídricos, y por otro el sistema parcelario existente con las extensiones urbanas**

**Se trata de reinterpretar la riqueza agrícola natural de Otívar para darle un nuevo sentido de acercamiento y entendimiento con la unidad urbana**

- Esta malla verde sectoriza el espacio de modo coherente y racional, permitiendo una eficaz integración con la estructura viaria propuesta y el sistema dotacional, con la finalidad de construir un espacio colectivo dotado de la imprescindible continuidad como condición indispensable para facilitar la legibilidad y comprensibilidad del modelo urbano resultante.
  - El principio de equidad define la localización de los elementos de interacción social como los espacios libres, equipamientos, infraestructuras, generando un Otívar que permita un disfrute equilibrado y colectivo de los bienes de dominio público.
- La localización de determinados espacios libres como el parque urbano de Andalucía o el Parque Forestal de la Campiñuela, pretenden integrar lo existente, así como potenciar estos recursos.

### Los elementos del sistema:



Sistema de Espacios Libres de Cazulas

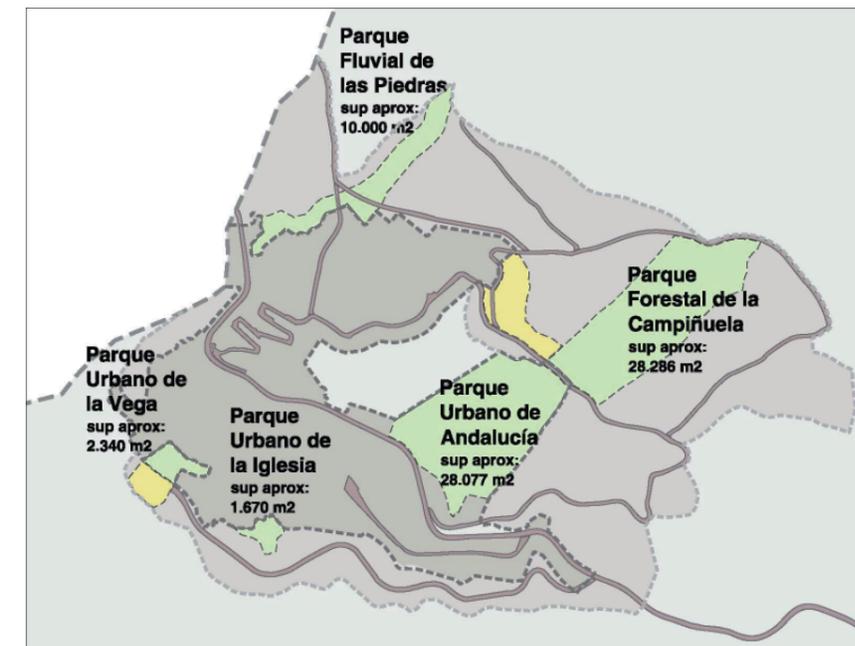
Previamente es preciso aclarar que las áreas naturales son el referente en el sistema de espacios libres, el cual ya ha sido considerado y descrito en su globalidad. Se describen a continuación aquellas áreas que de alguna manera precisan de la intervención humana para acercarlos, integrarlos, recuperarlos, para el disfrute de la sociedad.

Otra consideración metodológica en el planteamiento de los parques urbanos de Otívar, consiste en favorecer la multifuncionalidad y versatilidad en el uso de estos espacios, incidiendo más en el diseño de las condiciones que en las condiciones del diseño y favoreciendo la integración de actividades lúdicas complementarias, granjas escuela, centros de interpretación, áreas deportivas.

**El parque se concibe como un espacio cultural que huye del concepto de desierto verde, de naturaleza estática de las últimas épocas... El parque ha de ser concebido como un espacio público donde se consumen otras cosas además de naturaleza**

Se trata, pues, de reinterpretar la estructura tradicional del parque de uso monoespecífico; apostando por construir espacios de funcionalidad compleja, posibilitando la introducción de un nivel racional de actividades dotacionales complementarias, acordes a su contexto.

Constituyen el Sistema de Espacios Libres de Otívar:



Sistema de Espacios Libres de Otívar

## 01 • Los Parques Forestales

Son los espacios exteriores forestados y acondicionados para su disfrute por la población, a los que se les asigna una finalidad restauradora y paisajística, y que sirven también a la población del ámbito comarcal.

**Este conjunto de espacios en Otívar lo representa el Parque Forestal de la Campiñuela de 28.28 ha de extensión, se ha programado la recuperación forestal de este espacio**

Sirve como un elemento claro de articulación de la estructura espacial.

A ello se añade la función de **proteger activamente este espacio singular del crecimiento urbano y recuperarlo para el uso público**, como nuevas áreas de esparcimiento en las que el ciudadano pueda desarrollar una variada gama de actividades y asimismo entrar en contacto con la naturaleza.



Imagen del Parque Forestal de la Campiñuela

## 02 • Los parques urbanos

Son los sistemas verdes destinados fundamentalmente al ocio, reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental de la ciudad, y que corresponden a los existentes, complementado con los que el Plan dispone como consolidación y apoyo al modelo en determinadas áreas para suplir las carencias detectadas.

**Se proponen El Parque Urbano de Andalucía, con una extensión de 28.78 ha, y el Parque Urbano de Cazulas que cuenta con 5.10 has que junto a los ya existentes Parque Urbano de la Vega y Parque Urbano de la Iglesia con una extensión de 2.34 has y 1.67 has respectivamente forman un entramado de parques de relación directa con el ciudadano.**

## 03 • Los parques fluviales

Se proyectan sobre aquellos ámbitos donde se contextualiza de forma más certera y contundente la estrategia de articulación urbana- territorial propuesta por el nuevo Plan.

**Coinciden con las riberas y vegas de los diferentes cauces que caracterizan el territorio del término municipal, así como la creación de parques lineales en aquellos barrancos que se ven afectados por los nuevos suelos urbanizables como el Barranco de las Piedras de Otívar, dando cumplimiento a la nueva política comunitaria en materia de aguas.**



Parque Fluvial del Barranco de las Piedras Propuesto

**La integración de estos corredores ecológicos en la estructura de espacios libres (bien como Suelos No Urbanizables de Especial Protección, bien como elementos integrantes del sistema de espacios libres de dominio y uso público), va a resultar una acción básica para reconocer y patentizar el soporte territorial del modelo urbano que se propone**

El Parque Fluvial propuesto se define como una estructura lineal de interconexión entre las cotas más altas y las más bajas de Otívar, que a modo de columna vertebral asume una serie de funciones imprescindibles para la articulación del modelo de ordenación propuesto en este documento.

De esta forma el sistema de Parques Fluviales fortalece y amplía territorialmente el sistema de movilidad alternativa vinculado con el ocio y el esparcimiento de la población, actuando, complementariamente como argumento de activación de actividades ligadas con el turismo de naturaleza.

**Como parque fluvial por excelencia se propone el Parque Fluvial del Barranco de las Piedras de Otívar, que atraviesa todo el municipio.**

## 06.2.3. El sistema de equipamientos

### Respuestas a las transformaciones de la colectividad

**El diseño y distribución del equipamiento y la dotación como garantía de la calidad urbana implica tener presente en el proceso de toma de decisiones dos criterios básicos:**

#### 01 • La adaptación del equipamiento a las transformaciones sociales

#### 02 • Localización estratégica y selectiva de los equipamientos en la estructura urbana

Los equipamientos urbanos suponen uno de los temas fundamentales de todo proyecto urbano que se precie de incorporar un sentido colectivo y de preservación del bien común. Si, según algunos autores, hablar de sociedad sin la existencia de un "contrato social" es una auténtica falacia, referirnos a la ciudad sin implementar los argumentos de cohesión y solidaridad social que comportan los equipamientos públicos resulta una auténtica perversión.

Los equipamientos urbanos constituyen un sistema que tiene una gran incidencia en la funcionalidad urbana y territorial y habrán de ser actores principales de cualquier proceso de fortalecimiento del papel del Municipio.

Entre ellos, los equipamientos colectivos de carácter docente, deportivo y los servicios de interés público y social, son decisivos en los procesos de estructuración urbana.

En general **la propuesta se sustenta en la localización selectiva de los espacios destinados a contener este nivel dotacional, vinculados a las grandes vías y espacios libres.**

La reflexión sobre los niveles de equipamiento de un municipio, hoy en día, precisa de una reconsideración profunda que vincule los equipamientos con el concepto de calidad de vida, entendiendo por tal la medida compuesta de bienestar físico, social, mental y de felicidad, satisfacción y recompensa.

El concepto de calidad de vida se refiere a una diversidad de circunstancias que incluyen, además de la satisfacción de las viejas necesidades, el ámbito de relaciones sociales del individuo, la posibilidad de acceso a bienes culturales, la provisión de un entorno ecológico-ambiental que facilite la salud física y psíquica de los ciudadanos y los usuarios.

### La adaptación del equipamiento a las transformaciones sociales

Los cambios producidos en la estructura demográfica, social y de formas de vida a lo largo de los últimos años, condicionan las demandas y los modos de utilización de las dotaciones colectivas.

Ni las necesidades sociales son estáticas ni los grupos sociales que las generan deben analizarse como algo estable, por lo que **el Plan de Otívar ha de incorporar a la planificación de los equipamientos las demandas derivadas de las nuevas estructuras demográficas y sociales.**

Las características y los ritmos de trabajo marcan en gran parte las pautas de la vida cotidiana, a las que se someten los usuarios de los equipamientos.

El equipamiento local es utilizado preferentemente por la población dependiente -niños, ancianos y amas de casa- que son los que permanecen en el barrio durante la jornada.

La abundancia de tiempo libre y de ocio de esta población contrasta con la escasez de dotaciones específicas para ella.

Los problemas de las personas mayores no son recientes, pero sí lo es la importancia cuantitativa de los mismos debido al fuerte proceso de envejecimiento, al incremento de la esperanza de vida y al aislamiento cada vez mayor debido a los cambios producidos en las estructuras familiares, por lo que será preciso un **redimensionamiento de los equipamientos de salud necesarios.**

Así como la incorporación de las nuevas tipologías destinadas a dar respuesta a las necesidades sanitarias de la creciente población de edad avanzada: centros de viviendas tuteladas, centro geriátrico, etc.

Del mismo modo, es preciso prever el soporte físico necesario, tanto de suelo exclusivo como parcelas compartidas con usos dotacionales o en edificación residencial o destinada a usos productivos, para completar la red básica de equipamientos de servicios sociales: centros de servicios sociales generales, club de tercera edad, centros-base de ayuda a domicilio, etc.

**Otra particularidad la determina el carácter turístico de Otívar, planteándose la necesidad de incorporar a la reflexión sobre las necesidades dotacionales, las demandadas por la población turística que desarrolla pautas de comportamiento radicalmente distintas a las de la población residente, que se pueden fundamentar en tres pilares básicos: Ocio, Cultura y Deporte.**

Por otro lado, la propuesta de equipamiento ha de favorecer la implantación de nuevas modalidades de dotaciones que proporcionen respuesta al gran número de demandas planteadas por grupos específicos.

**La práctica deportiva constituye una de las actividades preferentes**, lo que plantea la necesidad de facilitar su acceso a la cuota creciente de turistas y ciudadanos que han incorporado estas actividades a su vida cotidiana, a partir de una oferta heterogénea que dé respuesta a las demandas de los diversos colectivos. Para ello, se ha de completar la red de equipamiento deportivo local, mediante la cobertura de los déficits existentes de zonas deportivas.

**En síntesis, la planificación de los equipamientos debe estar vinculada tanto a las exigencias sociales, como a las formas concretas de utilización y ocupación del espacio, debiendo estar su dinámica estrechamente vinculada a las transformaciones globales y parciales de Otívar.**

El Plan ha de favorecer la instalación de **dotaciones polifuncionales** que permitan la flexibilidad tanto en la definición de los usos específicos como en su gestión, adaptándolos a la heterogeneidad de la demanda social, y propiciando la participación de los usuarios en el diseño y gestión de los espacios de uso comunitario, con el fin de garantizar la adecuación a sus necesidades y expectativas.

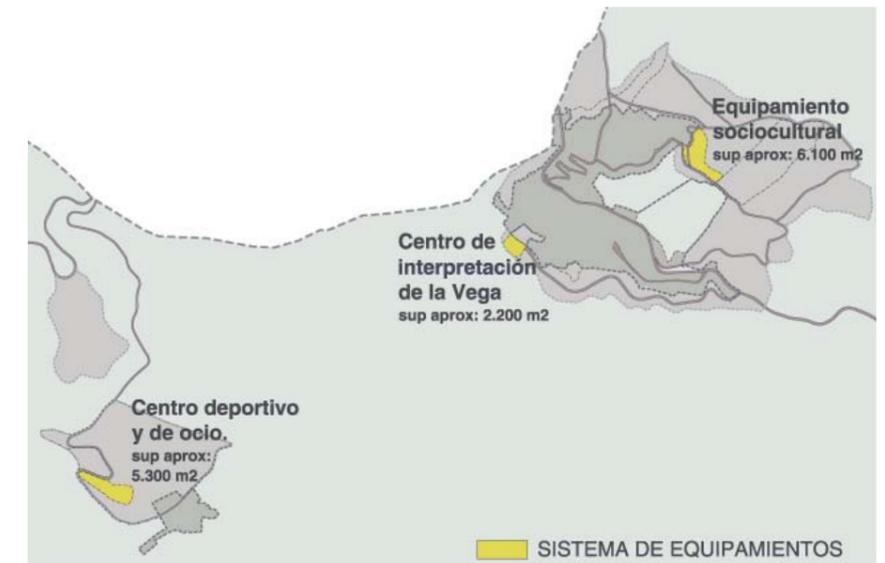
### Localización estratégica y selectiva de los Equipamientos en la estructura urbana

Las líneas maestras que han marcado la distribución y cobertura en materia de equipamientos obedecen a los siguientes principios:

**01 • Generar una estructura homogéneamente distribuida** por el conjunto urbano.

**02 • Diversificar la oferta lúdico-comercial** en el municipio, promoviendo el desarrollo de actividades competitivas adecuadas para relanzar la potencialidad turística que presenta el municipio.

Los Equipamientos han de potenciar la conformación de nuevas centralidades que reequilibren el hecho urbano, atribuyendo valor y funciones relevantes en los diferentes sectores urbanos.



Sistema de equipamientos

**03 • Vincular la localización de los equipamientos con los sistemas viario y de espacios libres**, con la finalidad de singularizar la escena urbana introduciendo un nuevo sistema de signos que garantice la legibilidad del espacio urbano. Con carácter general se fomentará la compatibilidad dotacional en la red primaria de espacios libres propuesta, permitiendo el desarrollo de actividades que no nieguen la finalidad básica de estos sistemas, que es proporcionar estancias urbanas para el reposo, esparcimiento y relación de la población. La calidad del uso de un equipamiento viene dada, entre otras consideraciones, por la dignidad de su posición en la trama urbana y la calidad del espacio público sobre el que se sitúa.

**04 • Dimensión monumental de los equipamientos.** Éstos no son simplemente elementos funcionales y monovalentes, sino creadores y cualificadores del espacio público al que pueden implementar valor añadido: referentes físicos y simbólicos, elementos atractivos que proporcionan visibilidad y seguridad, mayor diversidad de usos. Ello supone una visión no funcionalista del equipamiento, más centrada en la dotación de argumentos de calidad de vida en la ciudad de manera que puede ser más importante lo que suscita y sugiere, los efectos sensoriales y perceptivos que transmite, que la propia función a desarrollar.

**05 • Adecuar la oferta dotacional a las demandas de la población turística.** Los cuatro pilares básicos serán el ocio, la práctica deportiva, las actividades culturales y los servicios asistenciales, sanitarios y administrativos.

**06 • Localización de Equipamientos significativos en el entorno de las bandas de influencia, parques urbanos y parques fluviales**, con el fin de que sirvan de catalizadores para inducir un uso más eficaz de estos espacios y no solo con funciones contemplativas.

La concentración y la optimización de la accesibilidad de estas áreas se emplean como mecanismos de atracción, catalizadores de nuevas pulsiones de colectivización del ocio y recreo de la población.

**Estos principios de actuación han quedado contextualizados y territorializados en la propuesta de ordenación del Nuevo Plan General siguiendo una estrategia ubicacional sustentada en el principio de “dotación concentrada”; es decir, proyectación de áreas donde cohabiten espacios libres y equipamientos al objeto de construir una oferta de actividad compacta que aporte valor añadido al uso de un espacio urbano.**

## Los elementos del sistema

Se obtiene así una idea de la equidistribución espacial de éstos servicios tanto en los núcleos consolidados como en los nuevos crecimientos propuestos.

### A • Centro socio-cultural en la Campiñuela

La creación de un Centro Sociocultural, que podría contener entre otros usos, un espacio escénico y auditorio, biblioteca, sala de exposiciones, centro de mayores y centro de jóvenes, en la Campiñuela, surge de la necesidad de establecer imágenes claras reconocibles, elementos simbólicos de escala mayor a la del propio municipio.

El lugar donde se sitúa cuenta con las mejores condiciones ambientales y visuales. Está elevado con respecto al Casco Urbano, bien conectado con el viario principal y cercano a la una gran superficie verde a modo de Parque Urbano, lo convertirá en un auténtico icono representativo, como escenario preferente en el turismo comarcal.

El auditorio tiene vocación de área polivalente: es un lugar donde desarrollar actividades relacionadas con la cultura y el ocio.

Se incrementa de esta manera la superficie para equipamientos de carácter Socio-Cultural (6100m<sup>2</sup>).

Se proponen también equipamientos insertos en el núcleo urbano relacionados con necesidades sanitarias, como centros de salud o geriátricos, otros relacionados con la actividad docente, como colegios o escuelas taller.

### B • Centro de interpretación de cultivos subtropicales

Espacio concebido para potenciar el conocimiento y la divulgación de los cultivos subtropicales de la comarca con objeto de reforzar el sistema agrícola en el desarrollo económico del municipio. Este espacio puede albergar actividades de tipo formativo en relación a temas agrícolas.

De esta manera se consigue profesionalizar a un grupo de población que se encuentra dedicado en la actualidad a actividades que han dejado de ser tan productivas. Esto se debe a que se ha producido una reducción de las rentas agrarias y una escasa competitividad agrícola debido a la micro-parcelación de la estructura agraria.

El centro ofrecería talleres de formación turística y de servicios, así como otros relacionados con la agricultura ecológica, nueva forma de explotación más rentable en el mercado internacional.

### C • Espacio polifuncional, deportivo y de ocio

Este espacio se plantea junto a un área de uso turístico en el núcleo de Cázulas y ocupa una superficie aproximada de 5.300 m<sup>2</sup>.

En las ofertas de ocio, juegan un papel muy importante las actividades deportivas. Aunque Otívar cuenta con buenas dotaciones de este tipo, se veía necesario incrementar sus instalaciones para contribuir a la red comarcal de espacios deportivos.

Se propone un Albergue. La atracción de las poblaciones jóvenes por el turismo rural hace lanzar el papel de Otívar como núcleo atractivo. Esta apuesta tiene sus pilares en sus condiciones climáticas, su situación geográfica, y sus condiciones ambientales y paisajísticas.

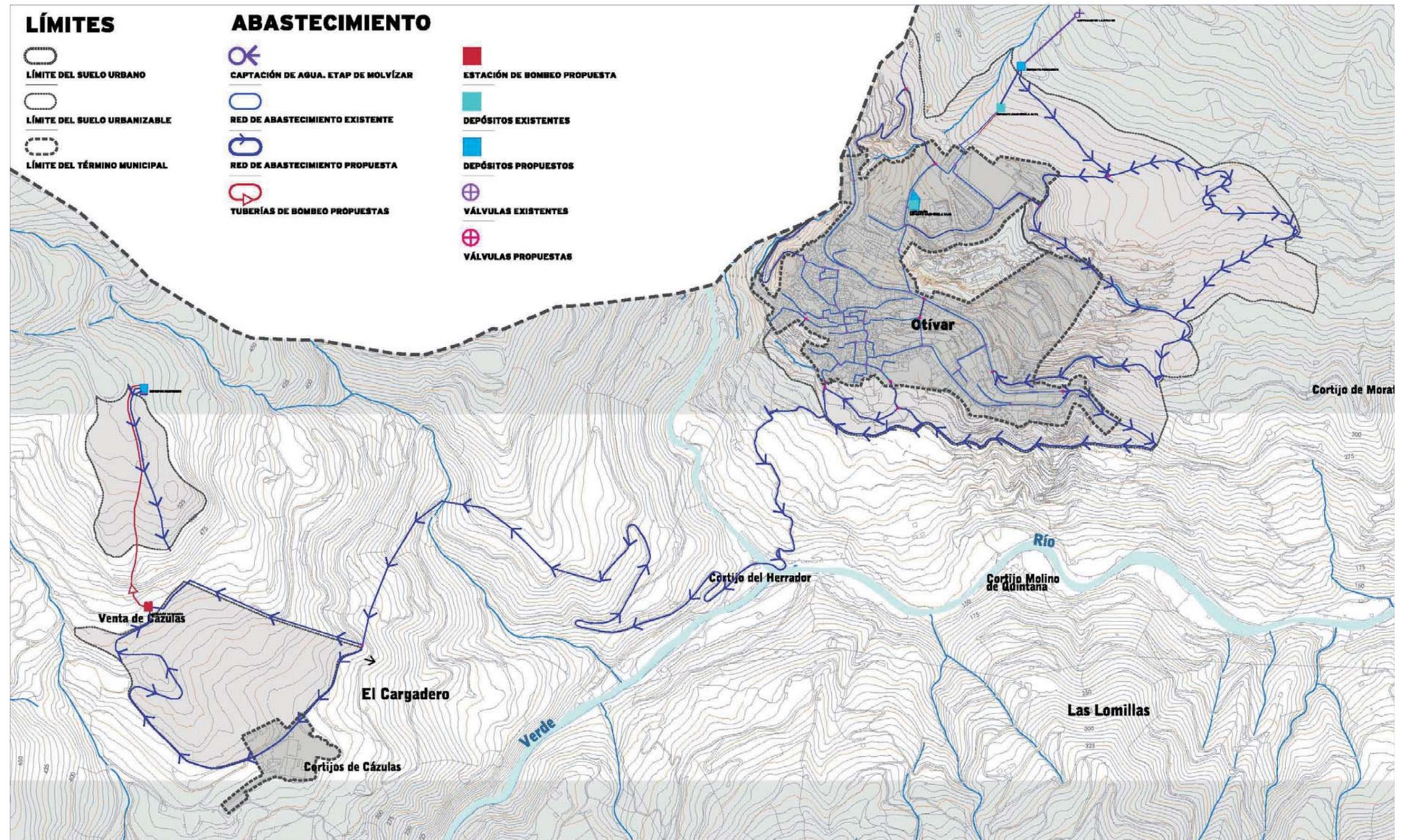
Este espacio deportivo y de ocio debe contar también con un espacio destinado a realizar celebraciones a media y gran escala.

Un espacio destinado a acoger grandes concentraciones de gente para celebrar eventos como festivales de música, espectáculos de danza, ferias gastronómicas, circo, actividades folclóricas... Sus grandes dimensiones y su forma permiten dividir el espacio para la coexistencia de diferentes usos al mismo tiempo.

De esta manera se introduce al municipio en la ruta de los grandes eventos, convirtiéndolo en polo atractivo a nivel provincial y nacional, y otorgándole un papel decisivo en la oferta de cultura y ocio de la Costa Tropical.

## 06.2.4. El sistema de infraestructuras básicas

**Una ciudad sin infraestructuras básicas acordes a su naturaleza y dimensiones, es un espacio sin vida, una estatua, un dibujo, un sistema que no fluye ni interacciona con el exterior en consonancia con sus demandas de recursos y generación de productos.**



Esto fundamenta el establecimiento de una concordancia entre la propuesta de los nuevos crecimientos con el desarrollo de las infraestructuras necesarias que garanticen una calidad óptima de servicios básicos.

## El abastecimiento de agua

La Red de Abastecimiento de Aguas propuesta en éste documento se resume en unas actuaciones concretas y vitales para el desarrollo y el abastecimiento futuro de la población.

Las estrategias a seguir en las diferentes etapas serán las siguientes:

### Captación

El agua se obtendrá de la ETAP de Molvizar que obtendrá agua directamente de la presa de Rules mediante una nueva conducción.

La presa de Rules, sobre el Guadalfeo, viene a completar y garantizar los objetivos y demandas del embalse de Béznar. La presa de Béznar, tiene una triple finalidad:

- Defensa contra las avenidas de la cuenca.
- Mejorar los regadíos de la zona costera, con unas 5.000 has de productos subtropicales y hortícolas extra-tempranos, de alta rentabilidad.
- Abastecer de agua potable a los núcleos de urbanos de la Costa del Sol granadina, de gran atractivo turístico.

### Almacenamiento

Una vez transportada el agua, se procederá a su almacenamiento y a su posterior reparto.

El almacenamiento de agua se llevará a cabo en un nuevo depósito implantado en la cota 450 junto al Barranco de la Piedra y que tendrá una capacidad de 1000m<sup>3</sup>, suficiente para abastecer a Otívar, Cázulas y su crecimiento.

### Reparto

El transporte de agua desde éste depósito hasta las acometidas de los habitantes se llevará a cabo por medio de tuberías circulando normalmente por gravedad, excepto para abastecer al espacio destinado a actividades productivas situado sobre el núcleo de Cázulas para lo cual deberá preverse una estación y conducción de bombeo.

Existen dos depósitos intermedios de almacenamiento y reparto, el de Campiñuela Alta y Campiñuela Baja que abastecen a la parte alta y baja del pueblo respectivamente.

Se propone una ampliación del depósito de la Campiñuela Baja ya que debe abastecer las demandas de la mayor parte de la población existente.

## Estación de bombeo

Está compuesta por un depósito que funciona a la vez como estación de bombeo y almacenamiento.

Se sitúa a la cota 425, a menor altura que el depósito principal de la red, así el agua llegará por su propio peso, y desde la cual se bombeará agua hasta otro depósito situado a una cota de 525 y el cual cubrirá la demanda de agua para el espacio de actividades productivas.

## Trazado de la red

La red se plantea en forma concéntrica siguiendo el trazado de las vías de mayor importancia del posible crecimiento futuro.

Ésta estructura radial permite crear una red mallada que asegure la llegada de agua por más de una vía, asegurando en la mayoría de los casos el abastecimiento en caso de averías en la red.

## El saneamiento de agua

La Red de Saneamiento propuesta se enlaza con la Red Unitaria existente adoptando en sus nuevos tramos trazados y medidas consecuentes al crecimiento futuro de Otívar y aportando nuevos criterios de reutilización y canalización de aguas pluviales.

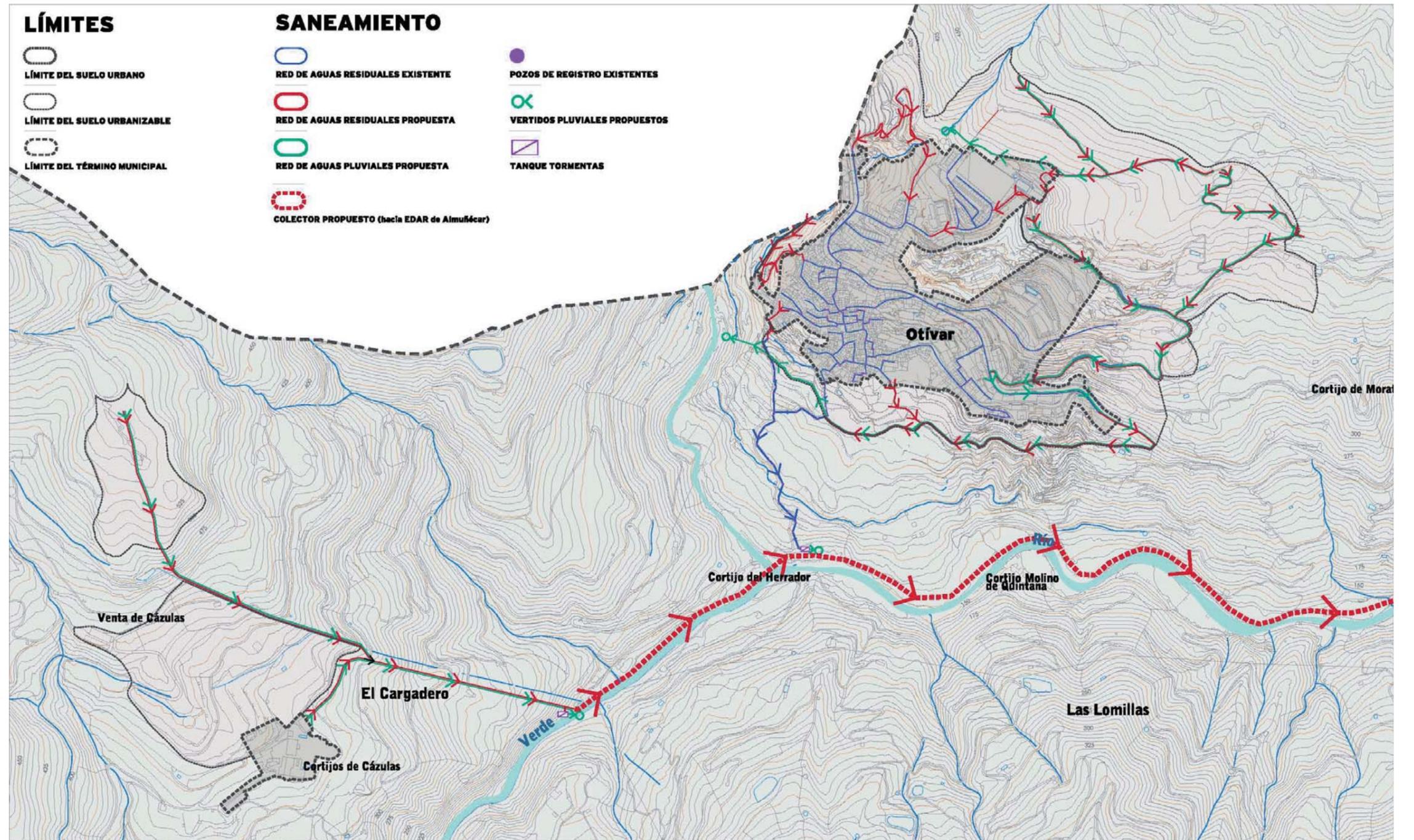
### Tipo de red de evacuación

Se plantea una red separativa en los tramos que corresponden a zonas urbanizables para básicamente absorber todos los residuos que se generen así como las aguas pluviales que no lleguen a ser filtradas por el terreno.

**Separativo: Existen dos conducciones, una para cada tipo de residuo. Este tipo de red es el que se propone. Conta de una red de Aguas Residuales que equivaldría a la actual Red Unitaria, para Aguas Negras, y de una Red de Aguas Pluviales.**

### Tipos de residuos sólidos

- 01 • Aguas negras:
  - Residuos domésticos
  - Residuos industriales (también aguas grisea)
- 02 • Aguas de escorrentía superficial:
  - Lluvia
  - Otra



## Traslado de Resíduos

Las conducciones deberán funcionar siempre por gravedad. Por ésta razón, se plantean los comienzos de dichas conducciones en los puntos más altos de la red para que los resíduos desciendan por su propio peso. Se intenta evitar su bombeo.

Para todas las conducciones cerradas se deberá cumplir:

Se incluirán pozos de registro cada 50 m y en los cambios de dirección.

Nunca deben entrar en carga.

## Vertidos

Los resíduos que circulan por la red de Aguas Residuales Propuesta y Red Unitaria existente son reconducidos hasta un Colector Propuesto que discurre paralelo al río y que desciende hasta llegar a la EDAR de Almuñécar, asegurando la evacuación de las aguas residuales de los núcleos de Otívar y de Cázulas.

Las aguas pluviales recogidas en la Red de Aguas Pluviales Propuestas pueden vertirse directamente al Barranco de la Piedra o ser utilizadas para limpieza de la red de Aguas Residuales o almacenadas en albercas y depósitos para su posterior utilización en el riego de jardines, huertas etc...

## Las energías renovables

Tras la reciente aprobación del nuevo Código Técnico de la Edificación, a partir de Septiembre es obligatorio el uso de placas solares en las nuevas construcciones para la obtención de agua caliente sanitaria. Por ello ya desde el Plan se establece como obligatorio en las nuevas construcciones el uso de placas solares.

El fomento de las energías renovables constituye un objetivo dentro de las directrices de ahorro energético del planeamiento urbanístico, hecho recogido en el Plan Energético de Andalucía

No obstante, ya desde el Nuevo Plan se diseñan una serie de parámetros básicos de mejora general de los criterios de iluminación del municipio, como un objetivo dentro de la filosofía de la modernización de las infraestructuras de Otívar.

Para ello deberán destinarse los recursos y la financiación necesarios para realizar las inversiones que permitan conseguir dichos objetivos, así como la necesaria elaboración de un Plan de Ahorro y Eficiencia Energética que incluya como mínimo la realización de las siguientes actuaciones:

- Renovación de instalaciones antiguas o insuficientemente seguras.
- Soluciones al apantallamiento de los árboles en la vía pública con la iluminación, reduciéndose considerablemente el nivel de iluminación en numerosas calles de la ciudad.
- Renovación de instalaciones de escaso rendimiento luminotécnico o eficiencia energética.
- Programa de mejora estética y de diseño de las instalaciones existentes en la ciudad.
- Programa de eliminación de trazados aéreos eléctricos en fachadas, y especialmente en los centros urbanos, estableciendo prioridades en cuanto a edificios monumentales, edificios catalogados, calles de estética singular, etc.
- Elaboración de inventario de edificios de interés para el municipio por sus valores arquitectónicos, históricos y/o monumentales que se considere importante incluirlos en programas de iluminación pública desde el exterior.

## La gestión de los residuos

La planificación preventiva en la nueva realidad urbana

El planteamiento y diseño que ha regido a la hora de determinar las nuevas infraestructuras necesarias para dar servicio al nuevo modelo de ciudad, se ha caracterizado por el tratamiento global y preventivo de la amplia gama de residuos que se generarán.

Se ha planteado la necesidad de diseñar un Plan Integral de Infraestructuras de Residuos donde se inventarién todas las tipologías de residuos y se articulen las infraestructuras necesarias para alcanzar una gestión óptima de los mismos, más allá incluso de las propias exigencias legales

El principio prioritario a fomentar será la reducción de los residuos en origen, así como reciclar siempre que sea posible. Estas medidas toman cuerpo en el nuevo Plan donde se pretende establecer las infraestructuras de gestión de residuos en coherencia con los nuevos desarrollos.

Como fundamento de partida básico se han tenido en cuenta la problemática municipal de la gestión de residuos urbanos asociados a municipios similares a Otívar.

El Plan Integral de Infraestructuras de residuos recogerá como mínimo:

- El fomento de la reducción, reutilización, reciclado y otras formas de valorización (ley 10/1998 de 21 de abril, de residuos).
- Recogida automatizada de residuos para los nuevos desarrollos urbanísti-

cos.

- Diseño de sistemas de compatibilización de energías renovables y gestión de residuos.
- Fomento de los equipamientos de recogida selectiva de vidrio, papel y cartón y envases.
- Residuos de construcción y demolición.
- Gestión sostenible de la tierra vegetal.
- Gestión de los residuos vegetales. Sistemas de compostaje de tipo doméstico.
- Nuevas infraestructuras para los residuos peligrosos y especiales según las directrices del nuevo Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2004-2010.
- Gestión de los vehículos al final de su vida útil.

# 07 LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

## Cifras previas del Modelo urbano Territorial

En el siguiente cuadro se destacan las superficies del Término Municipal destinadas a cada Clase de Suelo, **con carácter orientativo**, diferenciando entre el Suelo Urbano, el Suelo Urbanizable, el Suelo No Urbanizable y el Suelo destinado a Sistemas Generales No Incluidos en la Clasificación del Suelo.

SUPERFICIES de las distintas CLASES DE SUELO		
	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE
SU	Suelo Urbano	190.676,39 m <sup>2</sup>
SUe	Suelo Urbanizable Propuesto	389.926,88 m <sup>2</sup>
SNU	Suelo No Urbanizable	57.407.609,10 m <sup>2</sup>
SG	Sistemas Generales, Excluidos de la Clasificación del Suelo, Propuestos	136.325,68 m <sup>2</sup>
		<b>58.124.538,05 m<sup>2</sup></b>

### 07.1. EL SUELO NO URBANIZABLE

No es casualidad, sino pura y concienzuda intencionalidad comenzar la descripción de las clases de suelo con el Suelo No Urbanizable. Este hecho trasciende más allá de un mero orden premeditado, es reflejo de la concepción que se tiene del **Suelo No Urbanizable**, como el **soporte físico sobre el que nace y se proyecta la ordenación propuesta**.

#### 07.1.1. Directrices generales de ordenación

La terminología asociada a conceptos tan difundidos y acuñados ya en la cultura popular, como sostenible, ecológico, nos da una idea del sentimiento social de respeto y cuidado al medio ambiente. Este fenómeno encuentra su reflejo en la regulación normativa, así la regulación del Suelo No Urbanizable debe ser hoy reajustada a los nuevos enfoques y requerimientos actuales. Y

no sólo como mejor garantía de la protección, sino también para alcanzar dos objetivos que hoy parecen ser el centro de la demanda ciudadana en materia ambiental, como son:

**a** · La **utilización positiva de los espacios naturales** cuando es compatible con su conservación y restauración, con el requerimiento de que las actividades que se desarrollen en ellos estén dominadas por el concepto de la sostenibilidad.

**b** · La incorporación de los elementos y espacios naturales a la ordenación integral del territorio y a través de ésta su aprehensión como espacios de la ciudad. La denominada apertura de la ciudad al campo y no la asfixia del proceso edificatorio sobre el sistema ambiental sobre el que se asienta.

**En congruencia con estos nuevos requerimientos sociales, el Plan pretende desarrollar para el Suelo No Urbanizable una idea positiva, oponiéndose a la frecuente desnaturalización o debilitamiento de la potestad administrativa de ordenación y de planeamiento en esta clase de suelo.**

El Plan afirma, pues, el ejercicio de dicha potestad en plenitud de contenido y también en términos propositivos, como en las restantes clases de suelo, y por ello establece las determinaciones específicas y condiciones particulares y generales para la ordenación de los distintos usos en Suelo No Urbanizable y, por tanto, asignando al "proyecto territorial", que debe acompañar a cualquier uso o actividad en esta clase de suelo, el encargo de resolver la ordenación y las medidas a desarrollar sobre el territorio.

Por tanto, el Plan General concibe el Suelo No Urbanizable como un territorio que, aún siendo ciertamente excluido del proceso urbanizador, puede y debe cumplir funciones y actividades de relieve, que deben ser explicitadas, reguladas y ordenadas. Por último, la voluntad de seguir conservando los usos agropecuarios que han tenido históricamente una importante función en la actividad productiva de Otívar es otro de los criterios que se potencian en este Plan.

**Desde el Avance del Plan General se incorporara así un concepto positivo del territorio no urbanizable, evitando y superando su tratamiento tradicional de suelo residual como mera negación del urbanizable o urbano.**

Consecuentemente el Plan establece un nuevo entender de este suelo, de modo que no se ciña a prohibiciones como fórmula única de ordenación, sino que asuma la voluntad de implicar obligaciones positivas o activas tendentes a la conservación y el buen hacer social y económico en el territorio, en condiciones adecuadas.

**La regulación del Suelo No Urbanizable debe ser hoy reajustada a los nuevos enfoques y requerimientos para alcanzar los objetivos en materia ambiental**

**CLASES DE SUELO**

-  SUELO URBANO
-  SUELO URBANIZABLE
-  SUELO NO URBANIZABLE
-  SISTEMAS GENERALES EXCLUIDOS ADSCRITOS O NO

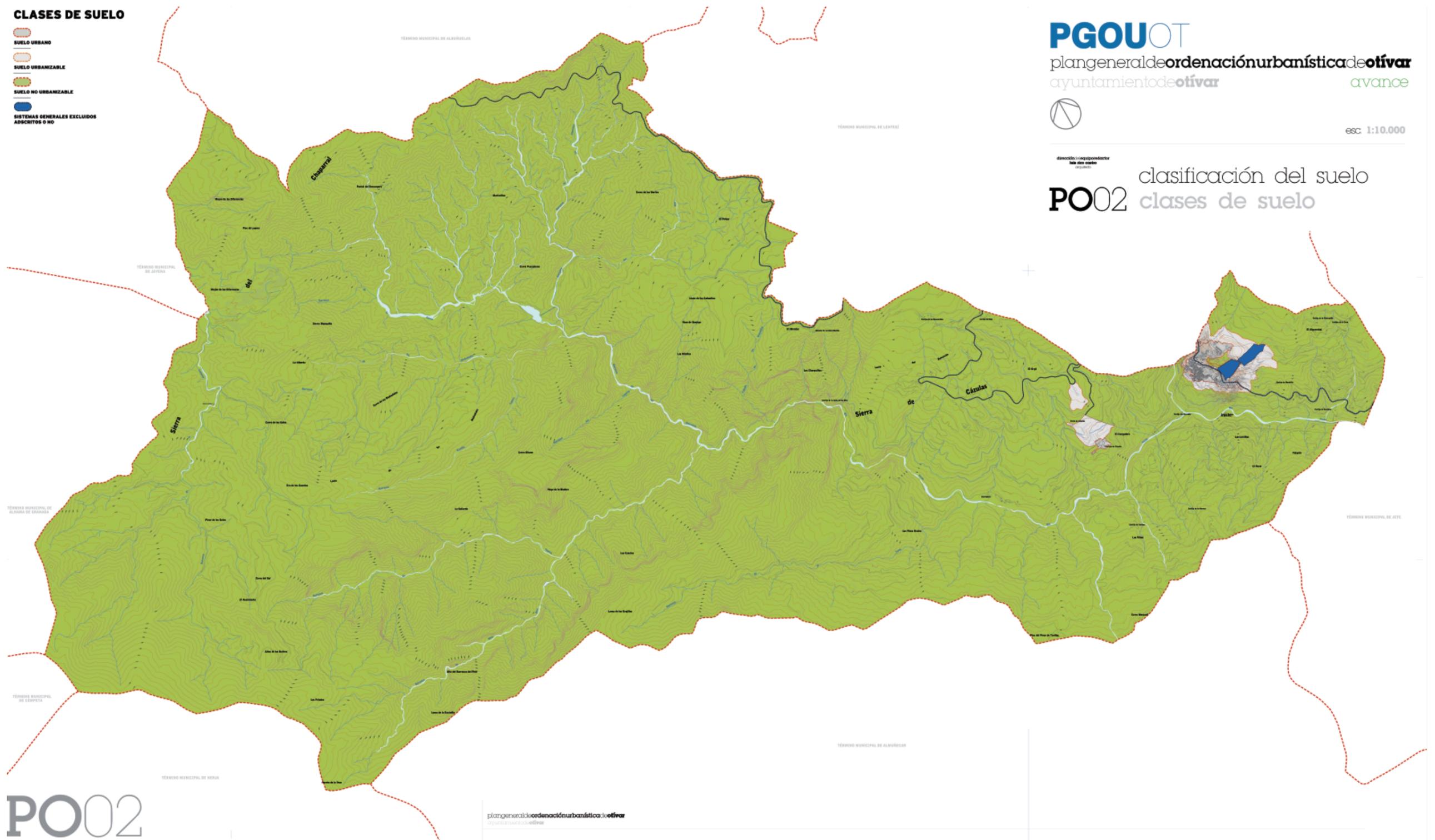
avance



esc. 1:10.000

dirección de ingeniería  
urbana

**PO02** clasificación del suelo  
clases de suelo



**PO02**

## 07.1.2. Encuadre normativo

La adscripción de terrenos que el Plan General de Otívar realizará del Suelo No Urbanizable, se hará conforme al contenido de la Ley 6/98 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En este documento se hace la asignación de terrenos a esta categoría de suelo apoyada en los datos de la información urbanística recabada así como en congruencia con los instrumentos de planificación territorial y ambiental de carácter supramunicipal y las limitaciones dirigidas a la protección de bienes de dominio público establecidas por las legislaciones sectoriales. En esta labor de adscripción de terrenos a la categoría de Suelo No Urbanizable se han tenido presente los objetivos y criterios descritos en el apartado anterior.

La actual redacción del art. 9 de la Ley 6/98 de 13 de abril, establece que tendrán la condición de Suelo No Urbanizable, a los efectos de esta Ley, los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:



**a** • Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

**b** • Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.

Del segundo inciso de este precepto de la Ley 6/98 de 13 de abril se deduce que el planificador está legitimado para realizar una valoración propia de los recursos naturales existentes. Así, el planificador urbanístico tiene capacidad propia para realizar una valoración de los recursos naturales en presencia con independencia de la ausencia de reconocimiento de esos valores por otras Administraciones o instrumentos de planificación.

En este sentido el artículo 9.2ª de la Ley 6/1998 reconoce el carácter de Suelo No Urbanizable a los terrenos que el planeamiento general considere necesario preservar tanto por los valores señalados en su apartado 1 (esto es valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales) como por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales. Por tanto, la legislación estatal reconoce la plena capacidad del planeamiento general para apreciar unos valores determinados en unos terrenos aun cuando no vengan reconocido por el planeamiento supramunicipal o sectorial vigentes.

En cualquier caso la apreciación de estos valores no es arbitraria sino que debe apoyarse en los datos de la realidad. Una vez realizados los estudios de campo y análisis de la información recogida en el proceso de conformación de este documento se ha establecido la adscripción de terrenos a la categoría de Suelo No Urbanizable distinguiendo diferentes zonas merecedoras de algún grado de protección y preservación de los procesos de urbanización y edificación en función de sus características ambientales (en sentido amplio) de sus usos y de su posición territorial.

Como se ha anticipado, esta concepción del Suelo No Urbanizable es conforme con la actual doctrina constitucional sobre el régimen vigente de esta clase de suelo y, además, se ajusta a la **Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que en su artículo 46 establece que pertenecen al Suelo No Urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo, por:**

**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.

**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 propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico.

**d** • Entenderse necesario para la protección del litoral.

**e** • Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de Suelo No Urbanizable.

**f** • Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del Municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

**g** • Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

**h** • Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

**i** • Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

**j** • Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

**k** • Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

En cuanto a los derechos, el artículo 50 de la Ley 7/2002, únicamente reconoce un derecho para los propietarios del Suelo No Urbanizable. Es un derecho universal para todos los propietarios con independencia de la clasificación de suelo, y sin perjuicio del régimen específico que le sea de aplicación como consecuencia de la clasificación que se le atribuya. Este derecho general es el uso y disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística.

En Suelo No Urbanizable, este derecho de uso y disfrute normal del terreno conforme a su destino comprende la facultad de realización de actos de utilización y explotación conforme a su naturaleza agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga, incluidas las instalaciones adecuadas para ello, que no supongan transformación de su destino. Si esta utilización precisa instalaciones u obras, estas deben realizarse de conformidad con la ordenación urbanística aplicable. En el Suelo No Urbanizable de especial protección esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección a que estén sujetos.

No establece la LOUA deberes específicos para los propietarios del Suelo No Urbanizable, sino que están sujetos a los deberes generales de aplicación a todos los propietarios, establecidos en el artículo 51.1 con independencia de la clasificación, es decir:

**a** • Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística y la conservación de las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así

como, en su caso, el cumplimiento de las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos reconocidos.

**b** • Contribuir, en los términos previstos en esta Ley, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

**c** • Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación sectorial que le sea de aplicación.

Evidentemente el apartado b), aun a pesar de estar incluido dentro de los deberes generales, no puede ser exigible al propietario del Suelo No Urbanizable, por ser contrario con su finalidad.

En el artículo 52 de la Ley 7/2002 se regula el régimen de utilización del Suelo No Urbanizable, que a continuación se describe:

**Primero:** En Suelo No Urbanizable no adscrito a categoría de Especial Protección pueden realizarse los siguientes actos:

**a** • Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de actividades naturales conforme a su destino descritas en el artículo 50.B, a), pero siempre que no estén prohibidas expresamente por la legislación sectorial, por el planeamiento territorial o por el planeamiento urbanístico, ya sea Plan General o Planes Especiales. En estas categorías, se prohíben las actuaciones urbanísticas que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Incorpora una novedad significativa como es el establecimiento de una sanción de nulidad de pleno derecho para cuantos actos administrativos autoricen actuaciones prohibidas en suelos con esos riesgos de inundación, contraviniendo lo dispuesto en la legislación aplicable por la razón de la materia o los planes urbanísticos.

**b** • Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación o Plan Especial de desarrollo vengán exigidas por:

- El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- La ejecución, mantenimiento y servicio de las infraestructuras públicas, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

**c** • Las Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable, previa formulación y aprobación, del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

**Segundo:** En Suelo No Urbanizable de Especial Protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el planeamiento urbanístico, y que sean en todo caso compatibles con su régimen de protección. Establece un régimen

más protector, pues precisa no sólo la compatibilidad con el régimen de protección sino, además, que estén previstas y permitidas por el planeamiento.

**Tercero:** Se establece un régimen específico de cautela para terrenos del Suelo No Urbanizable en el que deban implantarse infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos. Este régimen es similar al establecido con carácter general para usos provisionales en terrenos con planeamiento pendiente de desarrollo, es decir, construcciones e instalaciones en precario, de naturaleza provisional fácilmente desmontables.

**Cuarto:** Cuando el planeamiento posibilite en el Suelo No Urbanizable la realización de obras o instalaciones no vinculados a las explotaciones naturales de los suelos rústicos, se podrán autorizar (en las condiciones determinadas por el Plan, así como en las fijadas en el correspondiente Plan Especial o en su caso, Proyecto de Actuación, e incluso por las que establezca la licencia), previo pago por el propietario de un canon urbanístico de cuantía hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar. Además deberá asegurar el propietario, la prestación de garantía por cuantía mínima del 10% de dicho importe para responder de los incumplimientos e infracciones, así como de los resultantes de las labores de restitución. Estos actos podrán tener una duración limitada, aunque renovable, no inferior al tiempo preciso para la amortización de la inversión. Esta exigencia afecta a las actividades consideradas Actuaciones de Interés Público.

**Quinto:** Se habilita al planeamiento para que establezcan las condiciones para llevar a cabo los actos permitidos en el Suelo No Urbanizable. Esta habilitación de la LOUA al planeamiento urbanístico no es de libre configuración, sino que está predeterminada, en el sentido de que en la configuración de esas condiciones se deberá:

- Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza del Suelo No Urbanizable, la no-inducción a la formación de nuevos asentamientos, ni siquiera del Hábitat Rural Diseminado, así como la adopción de medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

- Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

Se deduce de esta regulación, que el planeamiento no puede generar nuevos asentamientos en Suelo No Urbanizable, ni tan siquiera de la categoría de Hábitat Rural Diseminado, únicamente puede limitarse a reconocer una situación existente.

### 07.1.3. Estrategias de ordenación

**Las orientaciones estratégicas de ordenación del Suelo No Urbanizable apuntan al objetivo de preservar y potenciar el carácter rural del término municipal, es decir, el conjunto de aquellos elementos que permiten percibir claramente el carácter**

### rural frente al urbano, y que conforman la identidad misma de la singularidad de Otívar

Entre éstos figuran aspectos productivos, ambientales, paisajísticos, sociales, culturales, etc. Se intenta proteger no sólo un medio natural, sino también un modo histórico y particular de antropización del medio natural y un estilo de vida sustancialmente distinto al de la zona urbanizada. Esto no significa que exista una incongruencia o competencia insalvable entre el medio rural y el medio urbano. Por el contrario, las nuevas modalidades de uso y ocupación territorial propuestas en este Plan van buscando y marcando las posibles complementariedades, cada vez mayores, asumiéndose finalmente que abordaje interdisciplinario y sistémico de tales realidades permitirá un mejor aprovechamiento de las potencialidades y un mejor tratamiento de las restricciones.

A un proceso de creciente urbanización del medio rural le corresponde una creciente necesidad de presencia de lo rural y lo natural para el habitante urbano, reflejo de los cambios culturales que se vienen operando impulsados en muchos casos por movimientos ambientalistas y ecologistas. Por lo tanto, el espacio rural comienza a trascender sus propias fronteras para constituirse en un asunto de lo urbano. El modo en que se resuelva esta interrelación entre lo urbano y lo rural repercutirá en la calidad de vida de la población y en el fortalecimiento de la imagen de Otívar, y las comarcas litorales, en gran medida.

Esta reflexión y principio general encuentra su mayor constatación en las zonas agrícolas de subtropicales, con la fuerte transformación del medio por la construcción de cortijos, alimentado por el deseo de búsqueda de naturaleza y aislamiento social y no concibiendo por tanto el medio rural como actividad productiva.

Atendiendo a estas orientaciones estratégicas definidas para el Suelo No Urbanizable de Otívar, surgen una serie de recomendaciones de carácter general que contribuyen a un mayor cumplimiento de los objetivos planteados:

**a · Promoción de un diseño de equipamiento general de la zona acorde con su carácter rural,** diferenciándolo, en consecuencia, de los que se promuevan para el área urbana.

**b · Articulación de las actuaciones sobre los espacios públicos con las propuestas para las distintas áreas de propiedad privada, potenciando los resultados en materia de protección de valores paisajísticos del medio rural.**

**c · Coordinación con los organismos competentes de los trazados de viales, las líneas de transporte eléctrico y otras infraestructuras, atendiendo a criterios paisajísticos y de protección de otros valores naturales.**

Tomando en consideración lo hasta aquí reseñado, las áreas de actuación en Suelo No Urbanizable se definirán en función de los usos del suelo predominantes y de otros factores de caracterización a ellos vinculados, así como a la morfología y condiciones físicas del medio natural. Los usos predominantes

del suelo corresponden al sector primario y a fines de preservación de ecosistemas destacados y de su aprovechamiento controlado para actividades científicas, educativas y/o recreativas.

**El espacio rural comienza a trascender sus propias fronteras para constituirse en un asunto de lo urbano. Se intenta proteger no sólo un medio natural, sino también un modo histórico y particular de antropización del medio natural y un estilo de vida sustancialmente distinto al de la zona urbanizada**

Las actividades turísticas también podrán ocupar un lugar en el Suelo No Urbanizable pero su desarrollo estará supeditado, de modo genérico, a las orientaciones generales antes enunciadas, que se pueden particularizar en dos objetivos fundamentales: preservación ambiental, ecológica, paisajística y cultural; y protección de la producción agropecuaria. Supeditar la actividad turística a estos objetivos no significa que esté excluida, sino por el contrario, se entiende muy conveniente el desarrollo de aquellas modalidades turísticas que resulten compatibles con los mismos.

**Por tanto, debe tenerse claro que no se trata específicamente de desarrollar un área turística en el Suelo No Urbanizable, sino de permitir la inserción de actividades turísticas en un suelo destinado prioritariamente a la producción agropecuaria o, en áreas específicas, a la preservación ambiental, evitando en cualquier caso la proliferación de asentamientos urbanos.**

## 07.1.4. Los usos del Suelo No Urbanizable

La realidad físico-natural de Otívar como municipio rico en recursos endógenos repartidos por toda su extensión, hace necesaria una especial atención a la definición del Suelo No Urbanizable y al establecimiento de directrices que regulen los usos y actividades que en este suelo pueden tener lugar. Los usos generales en el Suelo No Urbanizable que, en principio, el Plan General establecerá como de aplicación a la realidad territorial del término de Otívar, serán los siguientes:

**a · Actividades agrícolas:** Se incluyen dentro de esta actividad las ligadas directamente al cultivo de recursos vegetales. Distinguiéndose:

· Agrícola tradicional, cuando la actividad se realiza sin la instalación o construcción de ningún elemento, ni la alteración de las condiciones topográficas.

· Instalación o construcción de invernaderos y viveros, cuando se trate de instalaciones o construcciones fijas o semipermanentes para el abrigo de los cultivos, así como las instalaciones destinadas al cultivo de plantones para su posterior trasplante. En el término de Otívar la instalación de invernaderos es una actuación No Autorizable.

· Actividades forestales, que incluirá aquellas actividades ligadas directamente a la explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.

**b · Actividades ganaderas:** Se incluyen en esta actividad la cría de todo tipo de ganado. Dentro de la misma se prevén específicamente los establos, granjas avícolas y similares, incluyéndose aquellas construcciones destinadas a la producción comercial o sus productos.

**c · Actividades vinculadas a la explotación agraria:**

· Obras e instalaciones anejas a la explotación, se incluirán en esta denominación aquellas instalaciones para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos, embalajes y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.

· Obras e instalaciones de transformación de productos agrícolas, que se referirá a las instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación, embalaje y comercialización de productos.

· Infraestructura de servicio a la explotación.

· Desmontes, aterramientos, rellenos: en general todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas. Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en proyecto tramitado de acuerdo con la normativa urbanística y sectorial aplicable), cuando las obras superen una superficie de dos mil quinientos (2500) metros cúbicos de tierra.

· Obras e instalaciones que posibiliten captaciones de aguas subterráneas o superficiales.

**d · Actividades medioambientales.** Se incluirán las actividades relacionadas con los objetivos de conservación, mantenimiento y preservación del medio ambiente natural, incluyendo, cuando así lo requieran dichos objetivos, cuantas actividades específicas sean necesarias para la regeneración de espacios degradados (Regeneración de canteras, áreas degradadas, etc.). El uso medioambiental está relacionado con la conservación, protección y regeneración de áreas ecológicamente valiosas, incluyendo actividades de investigación y culturales, regeneración de la fauna, flora, suelo y paisaje, y cualquier otra actividad que permita la recuperación de sus valores naturales y ambientales, distinguiéndose:

· **Actividades cuyo objetivo** sea conservar, o en su caso, regenerar y restaurar los recursos naturales, eliminando aquello que perjudica la restauración natural o favoreciendo ésta a través de tareas que la propician como la repoblación con especies autóctonas.

· Uso público de ocio y esparcimiento: agrupa **las actividades de disfrute ac-**

**tivo y pasivo de la naturaleza**, como la contemplación de la misma, el excursionismo, senderismo, el cicloturismo, la escalada, y en general todos aquellos, individual, familiar o en pequeño grupo, que no supongan una alteración relevante del ambiente donde se desarrollan. También se incluyen las actividades de estudio científico y la educación ambiental.

· Actividades de mantenimiento relacionadas con el aprovechamiento de los recursos naturales: se trata de actividades que tienen por objeto reparar o restablecer las estructuras y elementos indispensables para la continuidad del aprovechamiento tradicional de que venían siendo objeto.

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el Suelo No Urbanizable, los usos pueden ser:

**a · Usos característicos:** Son aquellos que pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

**b · Usos autorizables:** Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general que se establezcan para cada zona.

**c · Usos prohibidos:** Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

Además de los usos generales descritos anteriormente el Nuevo Plan regula en el Suelo No Urbanizable los siguientes usos:

- a · Usos vinculados a las obras públicas.
- b · Equipamientos públicos.
- c · Actividades extractivas.
- d · Usos de carácter Industrial.
- e · Equipamientos privados.
- f · Servicios terciarios.
- g · Uso de vivienda agropecuaria.

De estos usos, los de carácter industrial, los de equipamientos y los servicios terciarios sólo serán usos autorizables si se incorporan en una actuación merecedora de la calificación de interés público, se justifica la procedencia o necesidad de implantación en Suelo No Urbanizable, no induzcan a la formación de nuevos asentamientos y resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de Suelo No Urbanizable que corresponda.

**Se incluirán las actividades relacionadas con los objetivos de conservación, mantenimiento y preservación del medio ambiente natural, incluyendo, cuando así lo requieran dichos objetivos, cuantas actividades específicas sean necesarias para la regeneración de espacios degradados**

## 07.1.5. Categorías de Suelo No Urbanizable

Hechas las consideraciones previas de criterios generales tanto de carácter doctrinal como normativo, se enuncian las conclusiones del estudio diagnóstico del medio físico que han particularizado la radiografía del término en:

**a ·** La presencia de importantes elementos naturales en el término municipal de origen morfológico, hidrológico y ecológico cuya preservación debe asegurarse ya que son portadores de valores naturales, ambientales, territoriales y paisajísticos intrínsecos, como por su función de preservación de riesgos naturales.

**b ·** La preservación de terrenos destinados a los usos agropecuarios, y que han tenido históricamente una importante función en la actividad productiva de Otívar marcando sensiblemente su paisaje.

**c ·** La tendencia al abandono de los cultivos poco rentables actualmente como el almendro, con el consecuente incremento de los procesos degradativos y erosivos.

**Presencia de importantes elementos naturales en el término municipal de origen morfológico, hidrológico y ecológico cuya preservación debe asegurarse ya que son portadores de valores naturales, ambientales, territoriales y paisajísticos intrínsecos, como por su función de preservación de riesgos naturales**

Teniendo presente todos estos principios, el Plan General de Otívar establece tres categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable:

### A · Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (SNU. EP.LE)

**En esta categoría se incluyen los siguientes terrenos:**

**a ·** Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

**b ·** Aquellos que están 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 genera.

En esta categoría se incorporan los siguientes ámbitos:

**a · SNU.EP.LE del Dominio Público Hidráulico (DPH) integrado por la red hídrica.**

**b · SNU.EP.LE Vías Pecuarias (VP).**

**c · SNU.EP.LE Parque Natural Sierra de Tejada, Almijara y Alhama y Monte Público (PN).**

Señalar que dentro de esta categoría de Suelo No Urbanizable se encuadraría el Sistema General de Infraestructuras que tenga la consideración de dominio público por su legislación sectorial.

### **B · Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística (SNU.EP.PTU)**

En esta categoría se incluyen aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgado por:

**a ·** Bien directamente por este Plan General por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico.

**b ·** Bien por algún planeamiento de ordenación del territorio, que establezca disposiciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de Suelo No Urbanizable.

En esta categoría quedarían incluidos:

**a · SNU.EP.PTU Lomas de Fuente de la Teja a Cútar (TC)**

**b · SNU.EP.PTU Subtropicales del Cortijo de la Toma a Cuesta de Jete (STJ)**

**c · SNU.EP.PTU Laderas agrestes de la Campiñuela y Bodijar (CB)**

### **C · Suelo No Urbanizable de Preservación del Carácter Natural o Rural (SNU.P.CRN)**

En esta categoría se incluye aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que no es otro sino el agropecuario, por ser inadecuados para un desarrollo urbano, al tiempo que cumplen una función equilibradora del sistema territorial, por:

**a ·** Ser necesario preservar su carácter rural porque existan valores (actuales

o potenciales) agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.

**b ·** Ser necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

**c ·** Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

**d ·** La existencia de riesgos de accidentes mayores derivados de actividades y usos artificiales del suelo o por la simple presencia de usos que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

**e ·** Ser improcedente su transformación, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio.

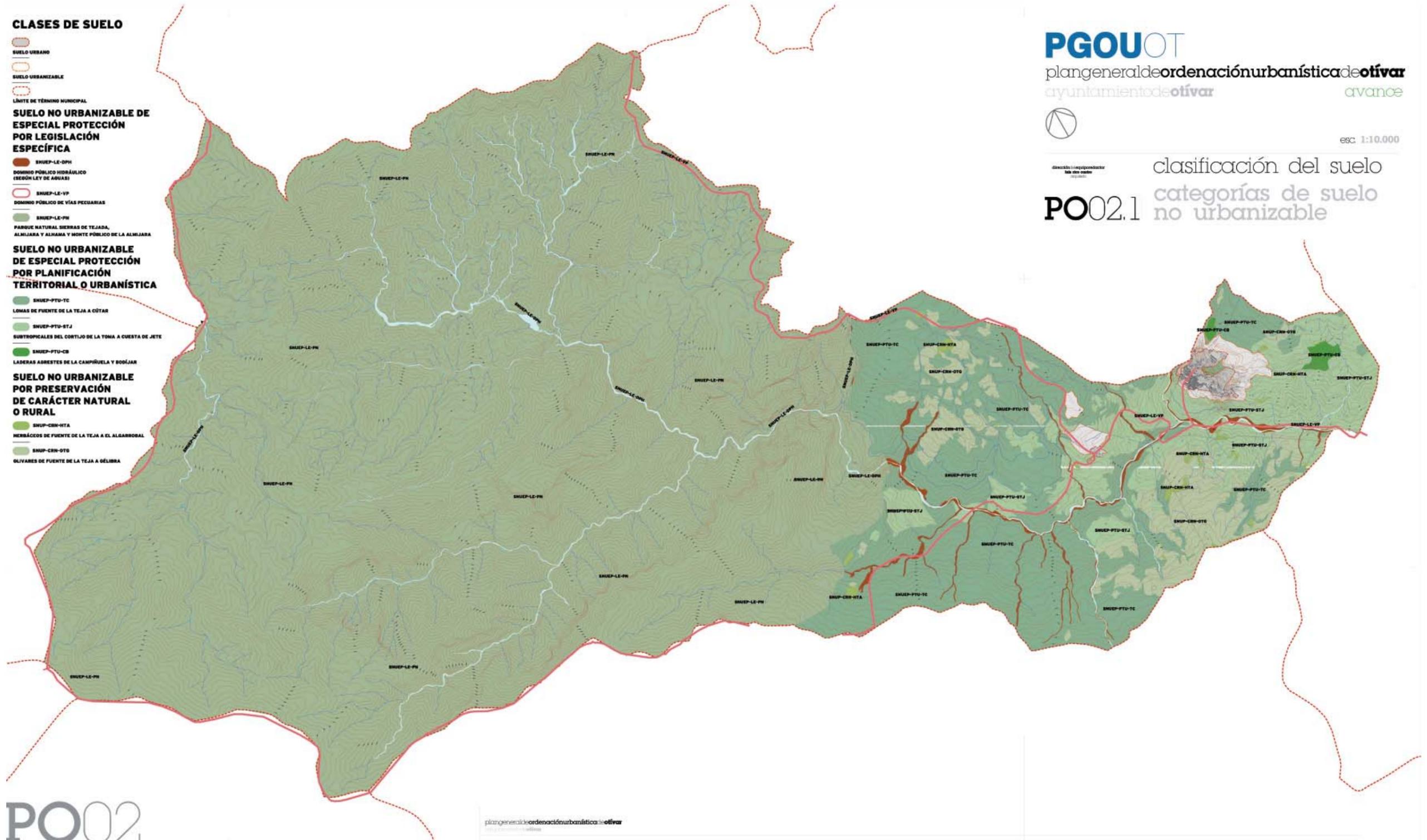
En esta categoría se adscriben, los siguientes terrenos:

**a · SNU.P.CRN Olivares de Fuente de la Teja a Gélibra(OTG)**

**b · SNU.P.CRN Herbáceos de Fuente de la Teja a el Algarrobal (HTA)**

El Plan General descarta el reconocimiento de una de las categorías posibles en el Suelo No Urbanizable contempladas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. En concreto, la correspondiente a la de Hábitat Rural Diseñado por considerar que no existe ninguna zona en el término que cumpla los requisitos del apartado g) del art. 46.1 de la misma.





## 07.1.6. Actuaciones estratégicas

Poner en valor el soporte físico natural del término, como medio receptor de actividades de ocio, recreo, investigación, mediante un turismo más plural y diverso y compatible con la preservación de los recursos naturales

### 07.1.6.1. Planes especiales

Con el principio básico de concebir el Suelo No Urbanizable como un elemento vivo, con plenitud de contenido y definido en términos de usos y proposiciones concretas como en las restantes clases de suelo, desde el avance se propone los siguientes Planes Especiales:

#### A - Plan Especial para la Potenciación del Uso Público del Territorio

##### Objetivos

- a · Desarrollar las determinaciones y criterios de ordenación contenidos en el presente Plan General.
- b · Poner en valor el soporte físico natural del término, como medio receptor de actividades de ocio, recreo, investigación, mediante un turismo más plural y diverso y compatible con la preservación de los recursos naturales.
- c · Armonizar el desarrollo del Uso Público en el medio rural y la conservación del patrimonio natural y cultural de éste.
- d · Propiciar la integración funcional y ambiental de los espacios naturales del término entre sí y favorecer su continuidad en los municipios limítrofes.
- e · Inventariar una Red de Itinerarios y Caminos de Otívar.
- f · Elaboración de un Catálogo de Cortijos Históricos Singulares.
- g · Elaboración de un Catálogo de Árboles y Arboledas Singulares de Otívar.
- h · Identificar las necesidades de equipamientos e infraestructuras de apoyo al uso Público y establecer la propuesta de localización de las mismas.
- i · Programar las actuaciones necesarias y prever su financiación.

##### Condicionantes

- a · El presente Plan Especial abarcará a la totalidad del término Municipal de Otívar, si bien, tendrá un mayor significación, en razón a su objeto, sobre los espacios naturales de interés, estén o no protegidos, así como los corredores lineales de conexión.

- b · El Plan establecerá un zonificación del territorio en función de los diferentes usos y condiciones específicas permitidas.

- c · El Plan propiciará los desplazamientos no motorizados, como desarrollo y continuación en estos suelos del Plan de Movilidad Sostenible de Otívar.

#### B - Plan Especial de Reactivación y Potenciación del Sector Agrícola

##### Objetivos

- a · Articular los medios e instrumentos necesarios para convertir el sector agrícola de Otívar en un referente económico.
- b · Reconvertir el sector en una agricultura diversa y rentable.
- c · Fomentar el empleo de técnicas agrícolas novedosas que hagan una agricultura de excelencia compatible con el sector turístico.
- d · Establecer convenios de colaboración con entidades agrarias y universidades con objeto de llevar a cabo proyectos de investigación.
- e · Crear una red de equipamientos tipo granja escuela y talleres de empleo con objeto de crear empleo especializado en el ámbito agrícola.
- f · Zonificación del término en función de la fertilidad y tipos de cultivo.
- g · Redactar un Código de Buenas Prácticas Agrícolas.
- h · Normalización y gestión de zonas agrícolas integradas en la trama urbana y zonas de influencia.

#### C - Plan Especial de Mejora del Arbolado y de las Masas Forestales de Otívar

##### Objetivos

- a · Conservar, proteger, mejorar, incrementar e interconectar la superficie arbolada del término municipal.
- b · Es ámbito este Plan Especial todo el término municipal y, en particular, tanto las masas arboladas y otras espacios susceptibles de reforestación como el arbolado que salpica el espacio urbano de Otívar, ya sea el que permanece en los espacios públicos o aquel que se encuentra inmerso en las parcelas y fincas particulares.
- c · El Plan Especial inventariará y cartografiará, preferiblemente con uso de Sistemas de Información Geográfica, los recursos arbóreos del término Municipal.

d · El Plan Especial definirá la forma en que los instrumentos de desarrollo del planeamiento urbanístico tratarán a los Recursos Arbolados.

e · Zonificar el territorio definiendo para cada zona el modelo de gestión a aplicar, teniendo como referencia los ecosistemas naturales.

f · Localizar las áreas en las que sobreviven poblaciones de especies amenazadas o en peligro de extinción o endémicas y fijar las limitaciones de uso de acuerdo con el sostenimiento y consolidación de tales poblaciones y de las comunidades naturales a ellas asociadas.

g · Eliminar de la totalidad de las masas arboladas la presencia de construcciones abandonadas, depósitos de escombros o de cualquier otro tipo de residuos o instalación no relacionada directamente con el mantenimiento de los usos compatibles con estos espacios.

h · Determinar las necesidades, procesos y equipamientos forestales destinados tanto a la formación profesional como a la producción de planta apta para la reforestación en vivero forestal.

i · Establecer las zonas prioritarias para recuperar la interconexión entre las áreas arboladas.

### Condicionantes

a · Se beneficiarán las especies autóctonas y entre las arbóreas se favorecerá la extensión de las formaciones climácicas, en particular, del encinar y de ribera. Se beneficiará especialmente el matorral de boj *Buxus balearica*.

b · Se evitará en la medida de lo posible los exotismos cualquiera que sea su porte.

c · Se estudiará el efecto de las especies de jardinería en cuanto a su potencial para competir con las especies autóctonas cuya protección y desarrollo se persigue desde este Plan Especial.

### 07.1.6.2. Estrategias de activación territorial del municipio de Otívar

#### A · El territorio como factor de desarrollo

La revisión del planeamiento urbanístico general constituye una oportunidad única para mejorar las condiciones de vida de los ciudadanos si se asume como un instrumento útil para identificar recursos y definir propuestas capaces de dinamizar la actividad socioeconómica local. Se trata de combinar eficazmente la organización física y funcional del territorio con el desarrollo socioeconómico y la gestión sostenible para formular una propuesta de Activación Territorial. Esta debe basarse en un desarrollo local que busque potenciar y diversificar las riquezas naturales, patrimoniales y sociales de Otívar.

En la formulación de estas Estrategias subyace una idea principal: que el planeamiento urbanístico general del municipio forzosamente ha de tener en cuenta el desarrollo si se quiere aumentar o incluso mantener la calidad de vida de los ciudadanos, y que este necesariamente ha de encuadrarse dentro de los principios del desarrollo sostenible, entendido como "aquel que satisface las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades".

En un término como es el de Otívar, integrado en un entorno que combina naturalidad y, cada vez más, la transformación agrícola, junto con la actividad urbanística de la localidad, hay que proceder al avance conjunto entre bienestar humano y mejora medioambiental para que ese desarrollo sostenible llegue a ser tal.

**En este sentido, debe considerarse el Medio Ambiente y el propio Territorio como factores de desarrollo y no como meros soportes de actividades. Los recursos naturales y culturales del término tienen pues un valor estratégico y las actividades a fomentar han de estar en consonancia con la salvaguardia y mejora del Medio Ambiente.**

Por otro lado, el alcance espacio-temporal del planeamiento urbanístico general permite ir más allá de la formulación de propuestas cuya ejecución supongan impulsos económicos inmediatos y efímeros. Así, se pretende el establecimiento de un marco coherente que racionalice y busque las sinergias en la actuación pública sobre el municipio de manera que se logre un encadenamiento de los diferentes impulsos y la multiplicación de sus efectos. La importancia de la participación pública durante el proceso de elaboración del Plan General abre la posibilidad de que la fijación de dicho marco sea un proceso consensuado entre los distintos agentes locales. Las premisas de las que se parte son, esencialmente, que todo problema espacial es substancialmente colectivo, que existe una estrecha interconexión entre el desarrollo local, la ordenación urbanística del territorio y el medio ambiente, y que el elemento fundamental para cambiar la actual tendencia no es otro que un alto grado de implicación colectiva, de motivación social y de coordinación.

**Con estas Estrategias de Activación Territorial se pretende, primero, identificar las potencialidades de interrelación entre los elementos constitutivos de la estructura territorial: Asentamientos, Sistema Productivo y los Recursos existentes en el municipio de Otívar y, segundo, establecer algunas bases territoriales que puedan sustentar nuevos procesos de desarrollo, que permitan mejorar diversificando el futuro económico y social del municipio.**

Ofrece también un marco coherente para la acción pública en materia de fomento del desarrollo local presentando una batería de propuestas que necesariamente precisan del apoyo de las administraciones a las iniciativas emprendedoras.

Las fórmulas de implementación de estas Estrategias en el desarrollo del planeamiento general pasan por la elaboración de Planes Especiales o Proyectos de Actuación específicos, así como mediante la formalización de Convenios o Acuerdos de colaboración con Instituciones o Empresas.

La metodología que se sigue consiste, primero, en analizar la situación de partida, **identificar las fortalezas, debilidades, potencialidades y los recursos disponibles y**, en segundo lugar, y en base a este análisis, se proponen acciones y actividades de base territorial útiles para diversificar y incitar el componente socioeconómico del municipio.

## **B - Potencialidades y recursos: fortalezas y debilidades.**

Atajar las debilidades que presenta Otívar supone enfrentarse a una serie de problemas sociales, como la emigración casi continua de sus ciudadanos a otras localidades, la nula o escasa actividad industrial, puestos de trabajo concentrados en un solo sector (construcción), etc. Éstos factores se reflejan en mayor proporción en jóvenes, mujeres y en población carente de estudios; y socioculturales, debido a la escasa cualificación profesional o especialización de la mano de obra, la temporalidad del empleo y la existencia de economía sumergida.

La activación territorial pretende enfrentar estos problemas a través de una adecuada utilización de los recursos humanos, naturales, agrícolas y patrimoniales autóctonos desde la óptica de la sostenibilidad ambiental.

Respecto a la demografía del término municipal, la evolución de la población ha sido diferente en cada municipio de la comarca de la Costa tropical granadina por responder ésta a realidades distintas, sobre todo en el caso de Otívar. Esta diferencia ha estado determinada, fundamentalmente, por la distinta evolución experimentada en su sistema económico, así como por su carácter secundario respecto a otros municipios cercanos, de carácter claramente comarcal y expendedores de servicios (como es el caso de Almuñécar, Motril, Salobreña, etc.)

Así, para determinar la evolución de la población, es necesario hacer referencia a la relación población-economía, la cual ha influido, e influye, de manera muy significativa a dicha evolución demográfica. En el caso del término municipal de Otívar, así como de otros municipios próximos, éste ha experimentado un **descenso de su población** desde la mitad de los años 60 y principios de los 70 debido al éxodo rural, el cual afectó a gran parte de las zonas rurales andaluzas. Dicho descenso se estabiliza a partir de los años 80 con el regreso de parte de esa población por las nuevas expectativas creadas con los nuevos cultivos y sistemas de regadíos. Así, la población ha ido en decremento hasta el año 2002, partir del cual el municipio ha ido creciendo, aunque a un ritmo bastante ralentizado. Entre los factores que explican este aumento poblacional, se encuentran la inmigración de jubilados europeos como la de otros ciudadanos de la Unión Europea por motivos laborales.

**El envejecimiento de la población en esta zona no es excesivamente alto** con respecto a otras poblaciones rurales, ya que supone un 20,02 % las personas con edades superiores a los 65 años, para el año 2005.

Respecto al crecimiento vegetativo, éste toma valor positivo, siendo de 4, para el año 2003 y 0,09 el incremento relativo de la población, para el año 2005.

Por lo que, según estos datos, **el relevo generacional resulta positivo**, si se mantienen las variables actuales; sin embargo las diferencias son mínimas por lo que el envejecimiento de la población al cabo de unos años puede presentar problemas en relación al crecimiento poblacional en el municipio. Entre los factores que agravan esta futura situación, se encuentra la baja natalidad actual que registra el municipio.

Así, del análisis de los indicadores de la estructura de la población se observa un incipiente y creciente envejecimiento de la población otiveña, con un porcentaje del 14,01% respecto de la población total, para el año 2003. Además se aprecia que los indicadores que relacionan vejez e infancia entre sí o con relación al resto de la población, han avanzado de manera más acelerada en el municipio por el efecto conjunto del aumento de la población mayor y de la disminución brusca de la población infantil. En efecto, la natalidad a lo largo del siglo se ha ido reduciendo de forma paulatina en el municipio en consonancia con lo ocurrido en la provincia de Granada, Andalucía y resto de España. Teniendo en cuenta la presencia de los más extensos grupos de la pirámide (de población de Otívar) en los intervalos de edad fértil entre los 25 y los 39 años en el año 2005, la reducción del número de nacimientos se explica por una baja tasa de fertilidad, de manera general entre el grupo de mujeres en edad de procrear (de 15 a 49 años) y más particularmente en el intervalo mencionado, lo que indica una fuerte incidencia de los fenómenos que comúnmente explican esta tendencia: expansión de los métodos de control de nacimientos, incorporación de la mujer al mercado de trabajo, retraso en la edad de matrimonio, dificultades económicas para la emancipación de los jóvenes, aumento de las tendencias hedonistas entre la población joven, etc.

Dados los datos anteriores, el municipio muestra claros signos de estancamiento demográfico. El bajo desarrollo económico se traslada al movimiento natural de la población y la baja natalidad respecto de la población total, 1.109 habitantes (año 2005), dando lugar a un incipiente envejecimiento. Así, la población menor de 20 años, se encuentra representada por un porcentaje del 19,75%, mientras que la población mayor de 65%, lo hace con un porcentaje del 20,02%; determinándose así un porcentaje del 60,23% para el intervalo de población de 20 a 65 años.

El ligero vegetativo, que se produce actualmente, se debe, entre otros factores, al incremento de ciudadanos con residencia en Otívar, aunque su actividad laboral la realicen en otros municipios. Las condiciones de funcionamiento de la movilidad residencial son claves para entender el dinamismo demográfico y urbanístico del conjunto y de cada una de las partes del territorio.

En cuanto a las pautas espaciales de estos movimientos tienen un carácter central, localizado en el núcleo urbano de Otívar. La existencia de pequeñas y

determinadas fincas en las zonas agrícolas se encuentran asociadas a dicho uso, sin llegar a trazar movimientos espaciales de carácter radial y disperso. Como excepción, cabe comentar la ubicación del Palacete de Cázulas, en la Sierra del mismo nombre, con uso hotelero. La conexión entre estas áreas y el núcleo urbano principal se realiza mediante una red, de bajo a moderado desarrollado, de infraestructuras viarias. Respecto a la comunicación del término municipal con municipios colindantes, así como a otras provincias, la red de infraestructuras viarias se encuentra en un estado de desarrollo de bastante consideración.

El mercado de trabajo de Otívar presenta, como actividad predominante, el sector construcción (con un 22,8% del total de la población ocupada, para el año 2001), seguido de la agricultura, ganadería, caza y selvicultura, sector que se extiende sobre grandes áreas próximas a la localidad de Otívar. Así, en 2003, el municipio contaba con **una población activa del 78%**.

Aunque la mayor parte de la población ocupada se encuentra empleada en el sector de la Construcción, se observa un número determinado de establecimientos del sector de Comercios, Restauración, Hostelería y otros. La diversidad de servicios que ofrecen favorece una posible potenciación futura del sector servicios en el municipio.

Respecto al desempleo, éste muestra un aumento del 1,7% al 5,4%, desde el año 2000 a 2005, registrándose una mayor proporción en las mujeres, 7% de la población total, frente a los hombres, con un 3,9%. Según los intervalos de edad, el intervalo de 25 a 49 años, es el que presenta mayor número de parados, con un 11,4% de la población total, mientras que los intervalos de 16 a 24 y 50 y más años, 3,8 % y 1,3%, respectivamente.

Las actividades industriales (número de actividades industriales propiamente dichas y construcción, sujetas al impuesto de actividades económicas IAE) desarrolladas en Otívar, presentan un valor de 12, siendo 4 las actividades industriales (propiamente dichas, como ya se han mencionado anteriormente) y 8 las actividades referentes a construcción. Cabe destacar la variación negativa, -14,3%, de las actividades industriales del periodo de tiempo 2000-2005, indicando una regresión o nulidad del desarrollo de este sector.

Así, un valor que refleja la relevancia de la actividad industrial en el municipio, es el índice industrial. Se trata de un indicador comparativo de la importancia de la industria, incluida la construcción, referido a 2004. Se elabora en función del impuesto de actividades económicas (IAE) correspondiente a las actividades industriales. El valor del índice refleja el peso relativo (en tanto por cien mil) de la industria de un municipio, provincia o comunidad autónoma respecto al total de España, con base: total euros de recaudación de impuestos (IAE) en España = 100.000 unidades. Este índice presenta un valor de 1 para el municipio de Otívar, 885 para la provincia de Granada y 11.666 para la Comunidad Autónoma de Andalucía. Analizando estos datos, **se observa la necesidad de potenciar este sector en Otívar.**

Dentro de las actividades comerciales, desarrolladas en el municipio, éstas se pueden clasificar en mayoristas o minoristas (según el volumen de ventas

o compras). Así, 5 son los establecimientos comerciales mayoristas presentes en Otívar, siendo la variación nula o cero desde el año 2000. Respecto a las actividades comerciales minoristas, se han determinado 14 establecimientos comerciales minoristas, ocupando una superficie de 739 m<sup>2</sup>; distinguiéndose actividades centradas en el sector alimentación (5 establecimientos, ocupando 241 m<sup>2</sup>), en sector distinto al de la alimentación (8, ocupando 497 m<sup>2</sup>) y en el comercio mixto y otros (9, ocupando 1.114 m<sup>2</sup>).

Al igual que en el caso anterior, se establece un índice, comercial en este caso, comparativo de la importancia del comercio (comercio mayorista y minorista conjuntamente), referido a 2004. Este índice se elabora en función del impuesto de actividades económicas (IAE) correspondiente a las actividades del comercio mayorista y comercio minorista conjuntamente. El valor del índice refleja el peso relativo (en tanto por cien mil) de la actividad comercial de un municipio, provincia o comunidad autónoma respecto al total de España, con base: total euros de recaudación de impuestos en España = 100.000 unidades. Así, el índice comercial presenta un valor de 1 para el término municipal de Otívar, 1.723 para la provincia de Granada y 16.775 para la Comunidad Autónoma de Andalucía; determinando, al igual que en el caso anterior, **la necesidad de incentivar y potenciar el sector comercial de Otívar.**

Las actividades de restauración y turísticas de Otívar, cuentan con una infraestructura turística relativamente desarrollada compuesta por cinco restaurantes, casas de alojamiento rural y un hotel-caserío en régimen de alquiler. La gran mayoría de los visitantes proceden del Reino Unido y Norte de Europa, entre las actividades más usuales realizadas por éstos se encuentran la degustación de las comidas típicas en los restaurantes de Otívar, o también adquieren una casa para rehabilitarla y residir en ésta.

Las principales ofertas radican en visitas al municipio, por sus calles y plazas típicas y su iglesia de estilo mudéjar, como las actividades en plena naturaleza dentro del Parque Natural de las Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama, donde el visitante puede disfrutar de paisajes espectaculares así como realizar todo tipo de actividades deportivas como son el barranquismo, senderismo, baño en las pozas, etc.

Al igual que en otros casos, se define el índice de restauración y bares, como un indicador comparativo de la importancia de la restauración y bares (restaurantes, cafeterías, bares, etc.), referido a 2004. Este índice se elabora en función del impuesto de actividades económicas (IAE) correspondiente a las actividades de restauración y bares. El valor del índice refleja el peso relativo (en tanto por cien mil) de la actividad de restauración y bares de un municipio, provincia o comunidad autónoma respecto al total de España, con base: total euros de recaudación de impuestos en España = 100.000 unidades.

Este índice, referente a restauración y bares, presenta un valor de 1 para el municipio de Otívar, 1.759 para la provincia de Granada y 15.716 para la Comunidad Autónoma de Andalucía. Luego, aunque el municipio cuenta con diversos establecimientos de restauración, el valor de este índice refleja, al igual que para otros índices, **la necesidad de incrementar las acciones en dirección a las actividades de restauración y bares del municipio de Otívar.**

Respecto al índice turístico, cabe destacar la ausencia de un valor determinado, sin embargo son pocas las líneas de promoción turística del territorio.

Referente a los medios de telecomunicaciones, el incremento de teléfonos fijos ha sido poco marcado, 1,1%, desde 2000 a 2005, situándose en 362 líneas telefónicas fijas.

Respecto a los medios de transporte, los vehículos de motor registrados en el municipio, desde el año 2000 a 2005, indican un aumento de éstos en considerable proporción (39,3%) y por consiguiente, del tráfico rodado. Así los automóviles han aumentado un 39,5 %; camiones y furgonetas, un 28,6%; así como otros tipos de vehículos de motor en un 97,6%; alcanzando valores, en unidades, de 364, 297 y 83, respectivamente, **con un valor final de 744 vehículos de motor.**

La cuota de mercado (índice que expresa la capacidad de consumo comparativa de los municipios. Estos números índices expresan la participación -en tanto por 100.000- que corresponde a cada municipio sobre una base nacional de 100.000 unidades) correspondiente al municipio de Otívar se ha mantenido con un valor de 3 desde el año 2000 al 2005. Mientras que para la provincia de Granada, con un valor de 1.936 (en el año 2005), éste se ha ido incrementando paulatinamente; esta misma evolución, de crecimiento progresivo, también se observa para la Comunidad Autónoma de Andalucía, con un valor de 16.977, en el año 2005.

La actividad bancaria se encuentra representada en la zona por la implantación de dos oficinas bancarias, una caja de ahorros y una cooperativa de crédito.

Las actividades económicas, en general, se encuentran representadas por el índice de actividad económica que, al igual que en casos anteriores, se trata de un indicador comparativo del conjunto de la actividad económica, referido a 2004 y a 1999. Se obtiene en función del impuesto correspondiente al total de actividades económicas empresariales (industriales, comerciales y de servicios) y profesionales, incluyendo todas las actividades económicas excepto las agrarias. El valor del índice expresa la participación de la actividad económica (en tanto por 100.000) de cada municipio, provincia o comunidad autónoma sobre una base nacional de 100.000 unidades equivalente a la recaudación del impuesto de actividades económicas empresariales y profesionales.

El índice de actividad económica está en general correlacionado con la cuota de mercado. Es decir, suele existir bastante correlación entre la capacidad de compra y los impuestos correspondientes a las actividades económicas empresariales y profesionales. Sin embargo, se observan a veces diferencias, algunas importantes, entre ambos indicadores.

Así, este índice presenta un valor de 1 para el término municipal de Otívar, 1.245 para la provincia de Granada y 13.865 para la Comunidad Autónoma de Andalucía, determinando así el impulso general de las actividades económicas del municipio de Otívar.

**Por tanto, actualmente, se determina que la economía otiveña, se fundamenta en actividades relacionadas con el medio natural, principalmente la agricultura de subtropicales, leñosos de secano y herbáceos; así como por actividades del sector de la construcción.**

Cabe destacar también, la adecuación del territorio para potenciar su economía principal, la agricultura, diversificándola en actividades industriales y de servicios. También debe comentarse la gran relevancia del municipio, dado sus recursos paisajísticos, hacia la Vega del río Verde, Sierra de Cázulas y Sierra de la Almirajara.

## Tipos de recursos

### El clima

En cuanto a las características climáticas, el término de Otívar se engloba en el dominio subtropical mediterráneo, caracterizado por veranos templados e inviernos suaves, con amplitudes térmicas moderadas y precipitación anual entre 700 y 800 milímetros. Aunque en la Sierra de Almirajara puede llegar a alcanzar temperaturas extremas bajo cero en sus cotas más elevadas. Se observa así, la influencia del relieve es importante, ya que determina que las zonas más elevadas sean más frescas y con mayores precipitaciones.

Según la distribución de las temperaturas, ésta viene determinada por un régimen térmico caracterizado por el contraste estacional. Los veranos son cálidos presentando las temperaturas medias más altas en julio y agosto, con una medias mensuales superiores a los 33°C. Por el contrario los meses invernales de diciembre, enero y febrero registran las medias mensuales más bajas con menos de 5 °C.

Respecto a las precipitaciones, la precipitación media en el término es de 743,1 mm. El máximo de precipitaciones tiene lugar entre los meses comprendidos entre octubre y abril, alcanzándose los valores más altos en el mes de noviembre. Durante el verano, en los meses de junio, julio y agosto, se obtienen los mínimos valores de precipitaciones, llegando incluso a valores del orden de 3 mm. Dadas las situaciones hídricas anteriores, se determina la existencia de dos estaciones, una húmeda y otra seca. Así, la distribución de las precipitaciones a lo largo del año se caracteriza por un periodo de sequía estival y un periodo lluvioso en invierno, concentrándose las lluvias durante 70-80 días al año.

Cabe destacar que el aumento de las precipitaciones con la altitud de la zona, manifestándose en ocasiones en forma de nieves. Las nevadas son en general escasas, pero cuando aparecen lo hacen durante los meses invernales dilatándose varios días. Los valores de evapotranspiración potencial de Otívar son muy similares a la de municipios costeros próximos, dada la influencia de la costa subtropical cercana, aún tratándose de un municipio interior.

Respecto a la presión atmosférica y vientos, la presión media anual para la

costa granadina y zonas próximas a ellas, es de 761 mm, produciéndose oscilaciones moderadas de presión a lo largo de todo el año. Los vientos dominantes son aquellos en dirección Noroeste y Noreste, sobre todo en los meses de diciembre y enero. Por el contrario, el viento del Sureste alcanza su valor más elevado, de frecuencia, en junio. Los vientos del Oeste presentan una mayor frecuencia en el mes de diciembre y enero, disminuyendo en los meses de agosto, julio y octubre. Los vientos del Este poseen una mayor frecuencia en julio y marzo. Mientras que los vientos del Sur alcanzan su frecuencia más elevada en agosto, disminuyendo progresivamente desde septiembre a diciembre, volviendo a incrementarse de nuevo desde enero a julio. Según la frecuencia de calma de estos vientos, el mayor valor se corresponde al mes de septiembre. También cabe destacar, como anteriormente, que la presencia de los altos relieves de las Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama, dan lugar a magnitudes más fuertes de estos vientos, sobre todo en las cotas más altas.

La distribución de la nubosidad y nieblas en la costa tropical granadina, a la cual pertenece el municipio de Otívar, se encuentra relacionada con la distribución de las precipitaciones a lo largo de todo el año, siendo los meses con mayor número de días despejados son los de verano y los meses con nubosidad, de mayor a menor, los correspondientes a octubre, mayo, noviembre, marzo, abril, diciembre, enero, septiembre, febrero, junio, agosto y julio. Los meses correspondientes a días cubiertos son marzo, enero, noviembre, abril y diciembre. Respecto a la frecuencia de niebla, ésta es de 9.15 días al año, suponiendo el 2.5 % del total del año.

**La insolación alcanza un valor aproximado de 3025 horas de sol al año**, registrándose el valor más alto de insolación en el mes de julio.

En relación a los valores de humedad relativa media anual, éstos se sitúan en torno al 70.4%, oscilando entre 67.7%, en julio, y 74.0%, en noviembre. La evaporación media anual es de 3.0.

Cabe destacar también los meses más tormentosos, los cuales suelen ser noviembre, enero, diciembre y marzo. Durante el invierno, las tormentas suelen producirlas los sistemas fronteras que cruzan la Península y las gotas frías que se forman en el Golfo de Cádiz y en el Mar de Alborán. Durante la primavera, verano y otoño son más frecuentes las tormentas orográficas producidas por convección cuando el aire húmedo o inestable asciende por las laderas de los montes y montañas. El granizo es una precipitación excepcional en toda la costa tropical granadina, dándose una mayor probabilidad en los meses de septiembre, noviembre, enero y marzo.

## El agua

### Aguas superficiales

La red hidrográfica del municipio, localizado dentro de la Cuenca Hidrológica del Sur, está constituida por diversos cursos de agua. Estos cauces fluviales pertenecen a dos grandes subcuencas: la del Río Verde y Río Grande. La más desarrollada y de mayor relevancia corresponde con la for-

mada por el Río Verde y sus afluentes, dominando caso en todo el municipio; mientras que la Río Grande tienen un carácter más secundario y afecta a un área menor del término municipal.

Los cursos fluviales presentes se caracterizan por un régimen regular, en el caso del río Verde, e irregular en los restantes cauces; así, tan sólo algunos, como el río Verde tiene carácter permanente, mientras que el resto son manantiales o arroyos que recogen el agua de lluvia en forma de torrentes. Los accidentes kársticos determinan que en ciertos cauces se produzcan pérdidas de caudal. Así, la Cuenca del río Grande drena las aguas de la Sierras de Tejeda y Almijara hacia el valle del río Cacín. Ocupa gran parte de la zona noroccidental del municipio de Otívar, siendo el cauce de mayor representatividad el arroyo de la Almijara.

La Cuenca del río Verde es, en toda regla, la de mayor importancia extendiéndose prácticamente por todo el municipio, exceptuando la zona noroccidental. El principal río de esta cuenca, el río Verde, atraviesa buena parte del municipio en dirección general Noroeste-Sureste. Respecto a su caudal hídrico, éste se mantiene constante, incluso en época estival. La existencia de Arroyos y cañones kársticos conforman el barranco de las Chorreras así como el nacimiento del río Verde, donde el cauce cae de cascada en cascada, dan lugar a pozas cristalinas.

Así, en general, se puede hablar de buena calidad de las aguas superficiales, aunque de forma puntual se detectan pequeños vertidos desde núcleos de población cercanos, los cuales pueden contaminar aguas superficiales y subterráneas, debido a la inexistencia de estaciones depuradoras de aguas residuales de los municipios por donde transcurre el río Verde.

### Aguas subterráneas

En Otívar se diferencian dos conjuntos acuíferos, uno de ellos formados por materiales carbonatados (Sierras de Almijara y Los Guájares) y el segundo por materiales detríticos (Aluvial del río Verde). Los acuíferos carbonatados de las Sierras de Almijara y Los Guájares se asientan sobre unidades Alpujarrides, mientras que el acuífero detrítico lo hace en las formaciones aluviales de la costa granadina.

De acuerdo con la naturaleza litológica de las formaciones permeables, las aguas subterráneas de estos acuíferos suelen presentar, en líneas generales, facies bicarbonatadas cálcica y mineralización total inferior a 500-1000 mg/l, exceptuando casos de intrusión marina, dando lugar a un aumento de salinidad total alcanzando valores superiores a 5000 mg/l, con facies hidroquímicas clorurada sódica. Respecto a los contenidos en nitratos, éstos no suelen superar los 50 mg/l.

Las aguas subterráneas de estos acuíferos son químicamente aptas para usos urbanos, agrícolas e industriales.

## La geología y la geomorfología

Respecto al encuadre geológico, la zona de estudio se ubica en las Cordilleras Béticas, las cuales constituyen el extremo más occidental de las cadenas alpinas europeas. Se trata de una región situada entre los grandes cratones europeo y africano, que durante el mesozoico y gran parte del terciario se vio afectada por procesos tectónicos mayores, de ahí su carácter inestable. En comparación con otras cordilleras, se distinguen dos tipos de zonas: Zonas Internas y Externas. Las Zonas Externas se sitúan en los bordes de los cratones o placas europea y africana y presentan características propias de cada borde, mientras que las Internas son comunes a ambos lados del mar de Alborán, situándose en la zona de separación entre ambas placas.

Las Zonas Externas están representadas por la Zona Prebética, Subbética y Alpujarride. La Zona Circunbética y la Bética por el contrario pertenecen a las Zonas Internas. El término de Otívar se localiza en la Zona Alpujarride, en la región Suroccidental de la provincia de Granada, dentro de la comarca de la costa tropical granadina. Limita con los municipios granadinos y malagueños de Albuñuelas, Jayena, Alhama de Granada, Competa, Nerja, Almuñecar, Jete y Lentejé. Además, gran parte del municipio se encuentra dentro del espacio protegido del Parque Natural Sierra de Tejeda, Almirajara y Alhama, incluyéndose la zona Norte, occidental y Central del municipio.

Respecto a la estratigrafía y litología, los terrenos que afloran en Otívar pertenecen al complejo Alpujarride, concretamente por los materiales del Manto de Salobreña (representado por la Unidad del río Verde), los cuales conforman las distintas formaciones geológicas del municipio. Así, los afloramientos son fundamentalmente mármoles y sólo en extensiones puntuales afloran niveles metamórficos de origen cuarzoso. Estos mármoles constituyen la mayor parte de la Sierra de la Almirajara y por el Este se extiende hasta las proximidades de Los Guájares.

Por tanto, los materiales constituyentes pueden clasificarse en dos tipos de formaciones: micaesquistos de Otívar, los cuales al aflorar muy puntualmente en las proximidades de la localidad de Lentejé, pasan a denominarse esquistos de Lentejé; y mármoles de Almirajara. Los esquistos de Lentejé son únicamente la parte más alta de los micaesquistos de Otívar; encontrándose también en los términos más bajos de los mármoles de la Almirajara, por el Oeste. En general, estos materiales han sufrido un metamorfismo de bajo grado, como se demuestra por los minerales que contiene: cuarzo, carbonato, cloritoide, moscovita y biotita.

Los mármoles de la Almirajara, cuyas rocas originarias fueron calizas y dolomías (con algunas impurezas ocasionales), son, en la actualidad mármoles muy puros compuestos únicamente por carbonatos, conteniendo también, en otros casos, cuarzo, tremolita, mica incolora y grafito. También se han observado, en determinados afloramientos puntuales, reliquias de nódulos de sílex y de niveles silíceos finos. Excepcionalmente, aparecen al Norte de Navachica, mármoles con intercalaciones de esquistos de espesor considerable; también son frecuentes otras intercalaciones mucho más delgadas que con-

tienen biotita, moscovita y tremolita.

Cabe destacar también la presencia de extensiones, muy puntuales, de formaciones litológicas de gravas, arenas y derrubios al Sureste y centro del municipio.

Respecto a la tectónica o procesos estructurales, el factor más llamativo es el empilamiento de los diferentes Mantos Alpujarrides. Como en otras regiones de las Cordilleras Béticas, en donde afloran extensamente los Alpujarrides, se reconocen muchas grandes unidades superpuestas, con traslaciones relativas de unas con respecto a otras de varias decenas de kilómetros. Sin embargo, dada la escala del mapa geológico de la Hoja de Durcal a 1:50.000, es difícil evaluar la cuantía de esas traslaciones, siendo problemático establecer el orden de superposición de unidades. Por otro lado, las series metamórficas que constituyen cada uno de los mantos superpuestos suelen tener una cierta estructura interna que muchas veces es difícil de establecer; generalmente se debe señalar que prácticamente todos los materiales alpujarrides presentan huellas de dos esquistosidades, superficies generalmente bien desarrolladas en la masa de cada uno de los mantos y que son un excelente auxiliar para reconstruir las deformaciones internas de cada uno de los mantos. Así, en ciertos tramos se han encontrado tres o más. En particular, los Alpujarrides de la Hoja geológica de Dúrcal no parecen presentar una estructura interna complicada y el grado de deformación posterior a la tectónica de mantos ha debido ser poco intenso en esta área, si se exceptúa la acción de fallas normales, algunas con componentes de salto en dirección, de edad bastante reciente. Estos sistemas de fallas son más frecuentes en dirección O, NO-E, SE, NNE-SSO y otras N-S y E-O.

Respecto a los principales rasgos geomorfológicos, la estructura de las unidades geológicas así como su litología es el principal factor condicionante de la morfología del relieve, dando lugar a dos tipos de procesos geomorfológicos: estructurales y kársticos.

En relación a los procesos estructurales, la importancia de los fenómenos tectónicos ha quedado marcada de modo que las formas que se observan sobre el terreno están condicionadas por aspectos de tipo estructural causadas por orogénesis (anticlinales, sinclinales,...) o por estratificación originaria de materiales consolidados (crestas, mesas,...). Estas zonas han sido sometidas a fuertes procesos orogénicos y están constituidas por materiales consolidados, conservando formas donde son reconocibles las estructuras orogénicas. Así, entre las geomorfologías más características se encuentran alineaciones montañosas, en medios estables e inestables, localizadas principalmente en el Sur y parte Central del municipio. Aunque, cabe destacar la zona de la Vega del río Verde, donde el paso del cauce fluvial origina llanuras aluviales.

En la morfogénesis kárstica, la roca dominante es la caliza, que hacen que los procesos de disolución sean considerados como los procesos que mejor definen estas formaciones. Así, las geomorfologías más predominantes se encuentran asociadas a macizos montañosos desarrollados en plataforma y karst.

## Vías pecuarias

El término municipal de Otívar cuenta con una red de vías pecuarias en diverso estado de funcionalidad y conservación. Presenta una estructura radial, colindando en su mayor parte con los límites del término municipal, centrada en el asentamiento principal de Otívar.

A continuación, se nombran todas las vías pecuarias localizadas en el municipio de Otívar, (aunque no todas se encuentren dentro de los proyectos aprobados de clasificación de vías pecuarias para el término municipal):

- Cañada Real de Granada a Almuñecar.
- Cordel de la Mojonera con Otívar.
- Cordel de las Veredas.
- Cordel de la Venta La Lata.
- Cordel de las Piedras.
- Vereda de la Cuesta de las Pulgas.
- Vereda de la Cunilla.

**Si se examina tanto a escala municipal como a escala superior las vías pecuarias constituyen vitales corredores faunísticos que interconectan entre sí espacios naturales protegidos y otras zonas naturales interesantes al margen de dichos espacios.**

La intercomunicación entre las distintas comunidades además de incrementar las posibilidades de la conservación favorece el intercambio genético de las poblaciones y la biodiversidad. Asimismo, ecosistemas donde han desaparecido determinadas poblaciones pueden ser recolonizados de forma natural a través de estos pasillos faunísticos.

## La flora y la fauna

Respecto a la vegetación, destaca la gran superficie ocupada por formaciones de matorrales, asociadas a veces a masas arbóreas, dentro del Parque Natural de las Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama, la zona central y Sur del municipio. Las especies que dominan estas formaciones, tales como el romero, coscoja, aladierno, jara, tomillo, aulaga, etc., son las típicas de las etapas de regresión de la vegetación clímax de la zona; aunque se localizan también masas arbóreas de pino carrasco, pino marítimo y pino negro, especies reforestadas, junto con encinas, etc. Estas formaciones arbóreas se encuentran muy puntualmente. En la zona más meridional del término se concentran las extensiones más transformadas por usos agrícolas y urbanos. Cabe destacar los bosques de boj, importantes formaciones de raro desarrollo en toda la península ibérica, asociados a los cauces fluviales, sobre todo del sistema hídrico del río Verde.

La fauna, dadas las características tan peculiares del término municipal de Otívar, se encuentra constituida por numerosas especies de especial interés, sobre todo en el Parque Natural de las Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama, donde se localiza la cabra montés, el gato montés, etc. En general, se pueden

localizar, por las zonas forestales y cauces fluviales, una gran diversidad de especies de gran interés y protección de peces, avifauna, mamíferos, invertebrados, herpetofauna (reptiles y anfibios).

## El patrimonio cultural y arqueológico

Incluye elementos de valor histórico tales como:

• **Necrópolis del bronce. (Yacimiento arqueológico).**

• **Iglesia Parroquial de San José.**

La Iglesia de Otívar, en honor a San José, de arquitectura Mudéjar, fue construida en el siglo XVI por el albañil Francisco Fernández. La edificación religiosa se estructura con una sola nave no diferenciada, cubriéndose con armaduras de limas simples. Los elementos estructurales se encuentran perfilados y los ocho tirantes y cuadriles correspondientes apean sobre canes de cartela. En el siglo XVII, se restauró, desmontando la armadura (conjunto de piezas de madera o de hierro ensambladas para soporte de la cubierta de la iglesia) y erigiendo la sacristía.

• **Palacete de Cázulas**

La finca o palacete de Cázulas, de origen árabe y más antiguo que la propia localidad de Otívar, ha sido, hasta 1977, un Marquesado dentro del municipio. La finca llegó a ocupar las dos terceras partes del Término Municipal y fue fiel reflejo de todos los acontecimientos propios de la Nobleza Andaluza. En el siglo XVI, Cázulas quedó en manos de la familia Huyoa, en 1549 Rodrigo de Huyoa, consigue licencia para anexionar a su mayorazgo Cázulas, vendiéndolo ese mismo año a Díaz Sánchez de Ávila, posiblemente originario de la meseta norte, por aquellas fechas 24 del consejo de Granada y vecino de esta ciudad. En el siglo XIX aparecen los Bermúdez de Castro, sus últimos ocupantes. Este elemento patrimonial, se localiza en la Sierra de Cázulas, abriéndose, en calidad paisajística, a la Vega alta del río Verde.

## El paisaje

El término municipal de Otívar se caracteriza, de forma muy marcada, por su enorme calidad paisajística, de carácter típicamente serrano, dentro de la Comarca de la Costa Interior de Granada. La realización de recorridos interesantes, dentro del municipio, permiten al visitante percibir los diferentes elementos que ofrece el paisaje agrícola y serrano en esta zona. La vía de comunicación GR-S-02, comúnmente conocida como la "Carretera de la Cibra Montés", supone la travesía de acceso desde el litoral granadino hasta la comarca costera interior, donde se localiza el municipio. El trazado de esta vía coincide con la Vega del río Verde, vega de carácter agrícola tradicional desde la Edad Media, se beneficia del clima tropical de la región permitiendo el desarrollo de cultivos subtropicales, tales como chirimoyos, aguacates y nísperos, sobre los depósitos aluviales del río, así como en terrazas o ban-

cales próximos, conformando un paisaje exuberante de tonalidades verdes. Desde un plano más alejado, se observa como la vega discurre en forma de zig-zag desde las tranquilas costas azules de Almuñecar, como fondo escénico, hasta su entrada al municipio de Otívar, donde se torna más simétrica, respecto a las laderas que confluyen hacia el río Verde, y rítmica, por la disposición curvada de los bancales o terrazas, donde se desarrollan los cultivos, ascendiendo a diversas cotas.

En una vista más cercana, se localiza el asentamiento de Otívar, a la derecha de la vega del río Verde, constituyéndose en un foco o hito visual de gran interés, al percibirse como un elemento singular en su entorno: blancas casas escalando las empinadas y agrestes laderas de La Campiñuela y Cútar. Los cultivos predominan también en esta vista, ampliándose su distribución a zonas más altas, entre los cuales también se pueden percibir líneas discordantes, correspondientes a la Carretera de la Cabra Montés, viario que continua hasta el Parque Natural, junto con otras manchas dispersas de formas redondeadas y texturas rugosas correspondientes a las formaciones forestales.

La calidad paisajista es sumamente alta, ofreciendo vistas variadas, muy abiertas, tanto intrínsecas como extrínsecas, siendo éstas últimas hasta circulares en cotas elevadas, produciendo, al visitante, una visión espectacular de la costa interior granadina de espacios ricamente diversos, extensos, relajantes y muy naturales.

Ya en un ámbito más serrano, correspondiente a la Sierra de Cázulas, de alturas intermedias, las formaciones de matorral, de fuertes tonalidades verdes y ocres y texturas gruesas van aumentando en predominio en el territorio; los cultivos subtropicales así como pequeñas áreas con viñedos, dispuestos también en terrazas o bancales circulares, tienen ya una menor representatividad. El cambio de la vegetación natural con los cultivos se hace patente, simplemente por los pequeños matices en la gama de colores, y las formas –de más redondeadas y concretas a más irregulares y conjuntas–. Las zonas abruptas resaltan por la abundancia de marcadas líneas verticales y las tonalidades terrosas.

Esta disposición compone un paisaje mixto, donde sobresalen diferentes puntos de atención principales, como casas o fincas rurales, masas forestales más densas (pinos, fundamentalmente, junto a encinas) y las cotas más elevadas de la Sierra de Cázulas. El carácter rítmico lo aporta la distribución escalonada de los bancales agrícolas, entremezclándose con un matorral más desarrollado. Todo ello se dispone en los distintos planos o líneas que conforman este relieve serrano. Así en un primer plano, los cultivos ofrecen todavía vistas abiertas extrínsecas, en menor medida también intrínsecas, para pasar a un plano más lejano donde el matorral adquiere mayor importancia en extensión, abriéndose hacia la Vega del río Verde y ampliando las vistas hacia la alta ladera opuesta.

Más delante, atravesando las zonas de la Cámara de la Sevillana y de Fuente de la Teja, sobre cotas cada vez más elevadas, se accede al Parque Natural de las Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama. Cabe destacar, que de este espacio natural, sólo la Sierra de Almijara se extiende sobre la superficie ocupada por el parque en el municipio de Otívar. Justamente al inicio, se divisan den-

sas formaciones verdes de matorral, de texturas rugosas y alargadas. En segundo plano, la geomorfología de la zona muestra determinadas áreas lisas, elevándose bruscamente el terreno conformando agrestes cerros con vegetación muy diversa, en cuanto a formaciones y extensión, llegando incluso a zonas muy “desnudas”. Las cotas irregulares de la Sierra de la Almijara componen un paisaje rítmico de montañas alineadas en diversos planos, donde la sensación de espacio abierto y puro toma su valor más álgido.

En zonas más interiores para aumentar en suma importancia la calidad paisajística intrínseca, donde vuelve a predominar los tonos vivos de las formaciones vegetales (las arbóreas redondeadas y verticales las herbáceas) más desarrolladas como en las riberas de los barrancos, foco principal en este espacio, junto con las escarpadas montañas a lo lejos. Esta vegetación de ribera, se encuentra encajonada sobre fuertes pendientes donde el desarrollo forestal, en mayor o menor medida, diversifica sus texturas y tonalidades desde rugosas, redondas y verdes a lisas, onduladas, ocres y térreas. Discurriendo entre ambos barrancos, se observa el río Verde. En diversos ángulos y como manchas puntuales, mayoritariamente, se observan masas arbóreas, de pino carrasco sobre todo, distribuyéndose en cotas más altas.

Unos elementos característicos y singulares de este Parque Natural son las pozas o charcas formadas por los saltos que salva el río Verde a su paso por el espacio natural protegido. Estas láminas de agua se encuentran bajo diversos aspectos como pequeñas charcas verdes, por la vegetación que la rodea así como por la abundancia de las algas y otras plantas acuáticas que crecen en el fondo, así como otras más profundas y azules. Estos saltos de agua suponen elementos paisajísticos de primer orden, la caída del agua, de hasta más de 10 metros, en estas pozas, crean un ambiente natural único donde el visitante puede disfrutar tanto del sonido relajante de la caída del agua como de la trepidante sensación de su descenso por los barrancos o de las tranquilas y solitarias pozas y charcas.



## Análisis dafo

DEBILIDADES	AMENAZAS	FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
Empleo centrado en un único sector (Construcción) en decremento del sector agrícola.	Migración de la población joven a otros municipios, en busca de otras perspectivas laborales.	Desarrollo amplio de la superficie agrícola.	Diversificación y mejora de la economía.
Temporalidad del empleo e individualismo de los empresarios.	Influencias de crisis externas que afecten al sector económico principal	Sector primario considerablemente establecido para el desarrollo del sector industrial y servicios.	La reducida industria actual, evita los mecanismos de reducción de contaminantes y fomenta el desarrollo de industria con bases ambientales.
Inexistencia de Programación Estable de Educación Ambiental e instalaciones para las campañas. Inexistencia de Agenda Local 21.	Falta de dinamización e integración del movimiento asociativo	Realización de campañas de educación ambiental y concienciación social en temas medioambientales.	Participación ciudadana en todos los aspectos relacionados con el medio ambiente urbano.
Desarrollo urbano limitado por factores físicos.	Aumento de la actividad constructiva. Vertidos incontrolados a la barrancos del municipio.	Nueva redacción del Plan General de Ordenación Urbanística.	Próxima aprobación de Plan General de Ordenación Urbanística.
Perdida de funcionalidad de las vías pecuarias y del dominio público hidrológico (por cultivos).			Plan de recuperación de las vías pecuarias de Andalucía.
Deficiencias estéticas en el mobiliario urbano y en la señalización.	Aumento de las residencias del núcleo urbano principal	Crecimiento progresivo de la oferta turística del municipio.	Alto interés urbanístico del municipio en general.
Disminución progresiva de manufacturas artesanales tradicionales.	Disminución de la ocupación laboral de artesanos/as.	Señas de identidad propia del municipio. Próxima construcción del Museo etnológico de Otívar.	Potenciación y desarrollo de la industria artesanal como fuente y diversificación del empleo.
Disminución de importantes actividades agrícolas en el municipio.	Emigración de la población a otros municipios de la costa granadina. Inmigración de la población extranjera	Climatología propia para el desarrollo de cultivos diversos.	Diversificación y mejora de nuevos cultivos en expansión
Determinados sistemas naturales deteriorados, habiéndose eliminado prácticamente toda la vegetación climática. Merms en la calidad paisajística natural.	Importante problemática medioambiental de los sistemas naturales (incendios forestales, erosión, desprendimientos, avenidas de inundación).	Plan de reforestación en áreas degradadas. Plan contra riesgos de avenidas de inundación. Creación y mantenimiento de las infraestructuras antiincendios.	Restauración forestal y puesta en valor del paisaje de interés geológico: escarpes, barrancos, etc.

## C - Estrategias de activación territorial

Tras el diagnóstico sobre las potencialidades, recursos, fortalezas y debilidades identificados en el término de Otívar se entra en la exposición de cada una de las Estrategias de Activación Territorial.

### La Activación Territorial debe partir de una adecuada utilización de los recursos naturales y patrimoniales autóctonos desde la óptica de la sostenibilidad ambiental.

La oportunidad de desarrollo debe mirar hacia sus potenciales naturales, tradicionales, culturales y sociales. Para aprovechar la mayor capacidad de regulación espacial del instrumento normativo de la planificación general se especificarán los elementos dotacionales adscritos a cada estrategia si bien en la representación cartográfica debe su ubicación considerarse indicativa. Con ello se empieza a perfilar la regulación de los usos que se llevará a cabo en el territorio municipal, especialmente fuera de los ámbitos urbanos y urbanizables.

### Las tres estrategias que se proponen se denominan por el sector económico que más se verá afectado por la misma, si bien también están impregnadas de contenido social, estas son:

**1.- Activación Turística.- Relacionada con el Patrimonio Histórico-Cultural, Actividades Deportivas y Medio Natural.**

**2.- Activación Agroalimentaria e Industrial- Relacionada con las nuevas agriculturas y con la diversificación de la actividad industrial.**

**3.- Activación Forestal.- Relacionada con actividades y diversificación de cultivos forestales.**

Esta estructuración no ha de interpretarse en el sentido de que las estrategias no tienen repercusión sobre los otros dos sistemas territoriales básicos, además del Sistema Productivo, como el Sistema de Asentamientos y el Sistema Físico-Natural. Todo lo contrario las propuestas que se efectúan respecto al Sistema de Asentamientos y al Sistema de Protección del Medio Físico Natural, están plenamente imbricadas con las presentes estrategias.

## 01.- Activación turística.

El objeto de esta estrategia, tras identificar los elementos que manifiestan potencial turístico, consiste en ampliar los contenidos de la oferta turística del municipio, asociándoles los equipamientos blandos imprescindibles, así como otros complementarios a los existentes. Dichos contenidos guardan relación con la identidad otiveña y persiguen en muchos casos la puesta en valor de elementos abandonados o infrautilizados. Esta estrategia parte para la complementación y diversidad del "provecho" turístico de los elementos patrimoniales, naturales y paisajísticos y se formula con la finalidad de fa-

vorecer la incorporación del turismo no masivo, como el Turismo Rural, Deportivos, en la Naturaleza y Cultural en sus diversas modalidades, como una actividad económica complementaria en la zona, la cual ya se encuentra en fase avanzada. Las líneas de actuación y campos de desarrollo se presentan, como sugerencias, a continuación. Antes conviene señalar que deberían entrelazarse las distintas actuaciones para conformar una oferta diversa y suficiente de actividades para el turista.

### 01.1.- Recuperación y potenciación de los numerosos elementos patrimoniales en desuso, tales como cortijos o lagares, en terrazas.

Además de los elementos patrimoniales más conocidos, como la Iglesia Parroquial de San José, de estilo mudéjar o el Palacete de Cázulas, de procedencia árabe, localizado en la Sierra de Cázulas, que fue un Marquesado hasta 1.977, existen en Otívar otras edificaciones olvidadas, en muchos casos valiosas, que forman parte del patrimonio histórico-artístico, como son los cortijos o lagares en desuso y que corren el riesgo de perderse.

La propuesta para estos edificios (cortijos-lagares) que se encuentran en abandono es bastante diferente; se trata de lugares que por su importancia histórica o por su belleza deben ser rehabilitados y recuperados destinándolos a nuevos usos. La puesta en marcha de talleres de restauración, tanto de edificios como de muebles o elementos artísticos o la rehabilitación del patrimonio histórico, permite unir acciones formativas y de especialización profesional a la necesaria restitución y aprovechamiento de estos elementos arquitectónicos susceptibles de convertirse en activos centros turísticos.

### Su transformación en hoteles singulares, albergues o en viveros de asociaciones culturales o de empresas puede ser la vía de su recuperación para la localidad.

Dentro de esta propuesta de recuperación de patrimonio debe incardinarse la del patrimonio arqueológico, lo que posibilitaría la puesta en valor y en uso público de los yacimientos municipales. Al tiempo serían susceptibles de integrarse en Rutas turísticas culturales como las propuestas más abajo.

### 01.2.- Creación de observatorios de avifauna en los principales cursos fluviales o barrancos de Otívar.

Las cuencas formada por el río Verde y río Grande, así como sus arroyos asociados, resultan, por su ubicación y especiales características ecológicas, idóneas para el desarrollo de poblaciones, especialmente, de aves rapaces, concentrándose para alimentarse y refugiarse, incluyendo una notable diversidad de especies, diversidad que varía a lo largo del año merced a las migraciones.

Esta riqueza faunística constituye un recurso turístico y cultural de primer nivel. La construcción de observatorios, debidamente camuflados y que aseguren la no interferencia en los ciclos vitales de las especies, es una buena forma de atraer a los visitantes a estas zonas de alto interés ornitológico, incrementando las posibilidades turísticas, pero también educativas y sensibilizadoras de estos observatorios, por lo que su creación reportaría numerosos beneficios económicos, sociales y culturales.

**Así, los barrancos y escarpes de los sistemas fluviales que se localizan en la Sierra de la Almijara y parte de la Sierra de Cázulas, son áreas de especial interés para la observación de rapaces.**

### 01.3.- Creación de un centro de recepción e interpretación de la naturaleza.

Unido a los observatorios es importante añadir un centro de recepción e interpretación aglutinador con diferentes funciones:

- En él se recibirá a los visitantes y se les informará sobre los paisajes, ecosistemas y las especies que podrán observarse. Puede servir también como centro de ventas de publicaciones, souvenirs, etc. y contar con servicios de bar-restaurante.

- Aula de la naturaleza destinada al estudio y a la difusión de los valores de los espacios naturales (existentes del municipio), su entorno, las especies que la habitan, las amenazas que soporta, los usos tradicionales, etc.

### 01.4.- Puesta en valor turístico de la Sierra de Cázulas y Sierra de Almijara.

Aumento en la regulación de actividades en el medio natural y aumento de los recursos para la gestión del medio natural. Fomento del equipamiento de uso público dentro del Parque.

Al ponerse de moda el ecoturismo se hace necesaria la creación de estructuras dedicadas a organizar y gestionar los recursos con el fin de impedir su deterioro, controlando las empresas dedicadas a realizar actividades en el medioambiente y los recorridos establecidos para disfrutar del entorno. Esto se podría llevar a cabo mediante la creación de nuevos puestos de trabajo para personal formado ambientalmente dedicado al control y vigilancia de la zona y a la información dirigida a los visitantes.

Otro punto a tener en cuenta es el acondicionamiento de la zona para su correcta utilización con estructuras que se integren totalmente en el entorno sin dañar el medio, rutas señalizadas, papeleras, mapas, paneles de información general tanto sobre el parque como sobre la fauna y flora del lugar, ya que al haber sido declarado parque natural recientemente el equipamiento de uso público es escaso.

Se proponen a continuación una serie de acciones conducentes a incrementar y regular la oferta turística asociada a estos espacios singulares:

- **Construcción de un vivero para el cultivo de especies autóctonas**, que estarán destinadas tanto a la venta, como a la repoblación y a la investigación especialmente centrada en las especies con riesgos de extinción o incluso ya desaparecidas en el municipio. Puede constituir en sí mismo un atractivo o resultar óptimo para la realización de actividades didácticas complementables con plantaciones de valor educativo y sensibilizador.

- **Creación de un Centro de Interpretación de la naturaleza y el medio ambiente**. Este centro se podría convertir en un instrumento para la gestión de los recursos naturales de la zona, involucrarlo en un proceso para la educación y concienciación ambiental para un uso racional de los mismos.

- **Instalación de circuitos multiaventura**. Los repoblaciones de pinar resultan óptimas para la instalación de parques de deportes de aventura en la naturaleza. Con técnicas que eviten dañar el arbolado se dispondrían tirolinas, rapel, puentes tibetanos, rocódromos y cuantas actividades deportivas en la naturaleza sean posibles, a fin de conformar parques con circuitos deportivos que proporcionen una oferta turístico-deportivo y educativa relacionada, en el fondo, con el conocimiento y respeto del medioambiente. Resulta un excelente pretexto para valorar el paisaje y la naturaleza mientras se realizan juegos de aventura. Estas actividades, dirigidas no sólo a sectores educativos sino también al público en general, permiten además, con todas las medidas de seguridad y bajo la supervisión de monitores debidamente formados, aprender las técnicas y las características del material utilizado, tipos de cuerdas, mosquetones, poleas, bloqueadores y descendedores, así como adquirir habilidades relacionadas con la supervivencia en el medio natural.

- **Talleres al Aire Libre** en los que se realizarán actividades de artesanía, pintura, escultura, técnicas de supervivencia. Pueden así mismo ser temáticos centrándose en, por ejemplo, el legado árabe. En esta línea cabría incluso la creación de equipamientos estables dedicados a la divulgación/educación y ocio relacionado con la historia donde se transmitirían técnicas de fabricación de utensilios, artesanías, modos de vida, construcción/reconstrucción de hábitat histórico, etc., que podrían nutrirse de escolares y de turistas en general.

- Así, dado el patrimonio cultural que el municipio posee, se podrían realizar **talleres histórico-culturales** pensados para estudiantes o personas interesadas en esta temática por su contenido docente: Taller de artesanías mozárabes en madera, etc.

- La integración de toda esta oferta puede estar en la puesta en práctica de **Actividades de Animación** que combinen todas las acciones descritas en ginkanas o circuitos combinados y en la realización de módulos temáticos de animación.

### 01.5.- Creación de Arborium.

La creación de este tipo de espacios tiene como objetivo común su desarrollo y exposición para la divulgación y difusión de las especies arbóreas más valiosas de la localidad, incluyendo también otras especies autóctonas de interés. Para la ubicación de este espacio, podría considerarse la propia localidad de Otívar o sus cercanías, potenciando así su carácter divulgativo en temas medioambientales y, en concreto, botánicos.

### 01.6.- Creación de observatorios astronómicos.

Existen espacios en el término municipal de Otívar, tales como la Sierra de Cázulas y de La Almirajara, que resultan idóneos para la ubicación de los equipamientos necesarios en la creación de observatorios astronómicos, tanto para un uso divulgativo como educativo o recreativo. La altitud que alcanzan estos espacios, junto con el ambiente atmosférico despejado, son características que permiten este uso.

### 01.7.- Rutas turísticas.

La definición y promoción de rutas turísticas temáticas, debidamente señalizadas, resulta útil para el fomento del turismo cultural, educativo y en la naturaleza.

Se proponen el establecimiento y promoción de las siguientes rutas:

#### a) Rutas histórico-culturales.

El patrimonio histórico-cultural que posee Otívar, capacita al término municipal para diseñar determinadas rutas histórico-culturales, centrándose especialmente en:

- Centro histórico de Otívar: Esta zona del núcleo urbano principal, se encuentra constituida por las edificaciones más antiguas, donde destaca la Iglesia parroquial de San José, de estilo Mudéjar, construida en el siglo XVI y restaurada en el siglo XVII desmontando la armadura y erigiendo la sacristía. Alrededor de esta edificación religiosa, el visitante puede disfrutar del recorrido por las calles estrechas y empinadas de casas blancas y admirar su arquitectura típica andaluza de influencia claramente morisca, donde el colorido de las diversas flores y plantas ornamentales, típicas en Andalucía, como los geranios, jazmines, rosales, etc., ofreciendo fuertes contrastes visuales.



- Palacete de Cázulas: Se trata de otro elemento patrimonial e histórico del municipio, localizado en el exterior del centro histórico de la localidad, concretamente en la Sierra de Cázulas. Esta finca, de procedencia árabe, que fue un Marquesado hasta 1.977, se extendía sobre las dos terceras partes del término municipal y en la que se dieron los acaecimientos propios de la Nobleza Andaluza. Actualmente, se encuentra restaurado siendo su funcionalidad principal el uso hotelero.



#### **b) Ruta paisajística de los miradores**

Dada la abrupta fisiografía del terreno, la realización de esta ruta se divide en dos trayectos, de difícil conexión entre sí, por lo que su travesía estaría constituida de dos partes:

- Ruta paisajística de los miradores de Otívar:

Se localizan diversos miradores paisajísticos, dentro de la localidad de Otívar, que permiten disfrutar de las impresionantes y abiertas vistas que ofrecen tanto la Vega del río Verde como la majestuosa Sierra de Almirajara al Noroeste. Así, una travesía que uniera estos miradores sería una ruta interesante de fomentar, junto a la cual el visitante también podría disfrutar del paseo por las calles de Otívar.

Los puntos a conectar serían el mirador en la plaza del Ayuntamiento, al Suroeste de Otívar, y cercano a la avenida Alcalde Caridad; el mirador Suspiro Moro, al Norte de la localidad junto al mirador Las Delicias y el mirador Balcón de río Verde, al Noreste de la localidad de Otívar, donde se divisa una vista espléndida del pueblo.

- Ruta paisajística de los miradores de la Sierra de Cázulas y de la Almirajara:

La Carretera de la Cabra Montés, con diversos puntos desde los cuales se pueden contemplar una gran diversidad de vistas paisajísticas, supone un difícil acceso según el medio de transporte que se utilice, como por ejemplo senderismo, ciclismo, transporte ecuestre, etc. Así, al tratarse de una ruta tan interesante, una posible propuesta de incentivación sería la realización de

este trayecto mediante transporte público adecuado (“jeeps” con capacidad para 8-10 personas) en travesías de ida en la mañana temprano y vuelta al atardecer.

Otra alternativa a considerar, sería la creación de un teleférico integrado en el entorno. Puede suponer un atractivo turístico al facilitar la llegada a zonas de difícil acceso y gran belleza, a toda la población ya que actualmente estas zonas quedan fuera del alcance de ciertos colectivos como pueden ser la tercera edad o discapacitados. Presenta más ventajas como son: casi no ocupa terreno, sólo las estaciones y las bases de las torres. Es barato, no contamina y es prácticamente silencioso. Además durante el recorrido se posibilita apreciar el gran atractivo de la zona desde un punto de vista diferente.

#### **c) Ruta de las Vías Pecuarias**

La red viaria de Otívar, en diverso estado de funcionalidad y conservación constituyen vitales corredores faunísticos que interconectan entre sí espacios naturales protegidos y otras zonas naturales interesantes al margen de dichos espacios. La intercomunicación entre las distintas comunidades además de incrementar las posibilidades de la conservación favorece el intercambio genético de las poblaciones y la biodiversidad. Asimismo, ecosistemas donde han desaparecido determinadas poblaciones pueden ser recolonizados de forma natural a través de estos pasillos faunísticos.

Así, la realización de travesías o rutas por estas vías suponen un gran interés para el visitante naturalista. Se proponen, por tanto, el diseño de trayectos por las diversas vías pecuarias del municipio, entre las que se encuentran la Cañada Real de Granada a Almuñecar, el Cordel de la Mojonera con Otívar, el Cordel de las Veredas, el Cordel de la Venta La Lata, el Cordel de las Piedras, la Vereda de la Cuesta de las Pulgas y la Vereda de la Cunilla.

La importancia de estas vías pecuarias radica en que constituyen testimonios físicos de un modo de utilización y aprovechamiento del territorio que aunque actualmente están prácticamente en desuso cumplen una función de gran importancia medioambiental y en la vertebración del territorio, aumentando favorablemente la calidad de vida de la población.

Estas rutas pueden ser destinadas a otros usos siempre y cuando estos sean compatibles con la naturaleza y los fines de las mismas, otorgando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales. Además se deberá tener en cuenta tanto el paisaje como el patrimonio natural y cultural, ejerciendo un desarrollo sostenible y siendo respetuosos con el entorno. Estos nuevos usos pueden ser: fomento de la biodiversidad, repoblaciones forestales, senderismo, corredores ecológicos...

Cabe destacar la disposición de estas vías pecuarias en estructura radial, colindando en su mayor parte con los límites del término municipal, centrada en el asentamiento principal de Otívar.

#### **d) Rutas o travesías en globo aerostático**

La realización de este tipo de ruta permite la observación de todo el paisaje del término municipal, así como de sus alrededores, al detalle, constituyendo a la vez una experiencia inolvidable y muy estimulante para aquellos que la realizan. Este tipo de "transporte", aunque requiera fuertes medidas de seguridad, es muy seguro, con mínimas (casi nulas) condiciones de riesgo ya que sólo se vuela en condiciones atmosféricas favorables y con viento a lo sumo suave.

Respecto al paisaje, este tipo de ruta permitiría contemplar desde el aire pero a poca distancia, un paisaje único en toda España, como son las impresionantes vistas de la Vega del río Verde, de las diversas Sierras de Granada, tales como la Sierra de la Almijara, Tejeda y Alhama y en la lejanía, la impresionante Sierra Nevada, marcando un fuerte contraste al localizarse a tan sólo 30 kilómetros de la Costa tropical granadina.

#### **e) Ruta por las riberas fluviales – Ruta de los "Bosques de boj"**

En diversos tramos de los márgenes fluviales, éstos aparecen jalonados por formaciones de ribera de distinta índole, desde el dominio de las especies arbustivas (adelfares, juncáceas, etc.) hasta algunos tramos donde las especies arbóreas (álamos, chopos, fresnos, etc.) adquieren un mayor desarrollo. Cabe destacar la por su singularidad los de bosques de boj, de escasa presencia en toda la península ibérica, en estos márgenes fluviales.

Los ecosistemas asociados a los cursos de agua, así como a las formaciones de ribera, actúan como reservas de biodiversidad y generalmente disminuye notablemente el número de especies al superarse sus bordes exteriores. A su vez, se añade su interés como corredores o pasillos entre masas boscosas y otras áreas naturales alejadas entre sí y su importancia como elementos estabilizadores de los cauces y consecuentemente atenuadores de inundaciones. Por último, son zonas de refugio y reproducción para la fauna.

La realización de rutas o travesías a pie, incentivaría el conocimiento y protección de estas importantísimas áreas naturales. Sería interesante que estas rutas no sólo tuvieran carácter plenamente turístico, sino que se compaginaran con actividades medioambientales para incentivar las concienciaciones de los visitantes sobre la problemática y la importancia biológica de los ecosistemas de las riberas fluviales, mediante propuestas tales como talleres lúdicos para grupos escolares, etc.

La presencia de bosques de boj es de los elementos más destacados en los cañones o barrancos del río Verde. El boj forma un ecosistema muy especial bajo el que se encuentran otras muchas especies vegetales de suma importancia botánica. Así, estas masas arbóreas de boj son las únicas citadas en la zona sur de Europa (incluso en toda la península Ibérica es muy rara). En esta ubicación, de los barrancos de río Verde, forma un bosque cerrado, ya que el boj con porte arbóreo, se ha adaptado a las grandes paredes y cortados de roca, tanto en la base, junto al río, como en posiciones elevadas en hendiduras de las paredes. Sería interesante incentivar y divulgar, como se ha dicho, los conocimientos de este recurso natural mediante travesías por las zonas donde se desarrollan, asociadas a los cauces y riberas fluviales.

Como ya se ha mencionado en el apartado de "Creación de observatorios de avifauna los principales cursos fluviales" las riberas fluviales cuenta con una avifauna muy especializada, entre las que se encuentran la terrera común, la canastera, la lavandera blanca, la lavandera cascadeña, el martín pescador, el chorlito dorado, el mirlo acuático, etc. Para los ornitólogos estas zonas, se tratan de espacios muy importantes, especialmente aquellos localizados dentro del Parque Natural de Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama, al calificarse ésta como ZEPA (Zona de especial protección para las aves).

También sería interesante promover y potenciar actividades medioambientales en fechas como "DÍA MUNDIAL DE LA TIERRA", el 22 de abril, o el "DÍA MUNDIAL DEL MEDIO AMBIENTE", el 5 de junio, mediante la plantación de chopos y sauces en las zonas más degradadas; el "DÍA MUNDIAL DE LAS AVES", el 2 de octubre, mediante la observación de la avifauna y promover la protección y conservación de ésta en las riberas fluviales existentes.



#### **f) Ruta botánica-faunística de la Sierra de Cázulas**

La Sierra de Cázulas es un enclave geográfico de transición entre las agrestes montañas de la Sierra de Almijara y la Vega Alta del río Verde. En este espacio, donde se ubican terrenos agrícolas (en menor proporción) juntos con zonas forestales de matorral, principalmente, se encuentran especies vegetales y faunísticas de interés para el visitante.

Así, el diseño de rutas de gran atractivo en la zona diversificaría el mercado turístico en espacios naturales del municipio. Cabe destacar también el recurso paisajístico de la zona, incrementado así el atractivo de estas rutas.

Para la realización de estos trayectos, dentro de la Sierra de Cázulas, éstas podrían realizarse a pié, principalmente, travesías ecuestres, en bici, etc.

Comentar también, la idoneidad de este espacio natural para la creación de un "jardín botánico". A pesar de la presión antropogénica que sufre la zona, la sierra conserva algunas masas de matorral con arbolado, destacando los pinares. Entre la vegetación presente a destacar, se encuentra la coscoja, el aladierno, la aulaga, las jaras, tomillos, el romero, la retama y un largo etc., y entre la fauna, destacan las lagartijas, culebras y lagartos, entre los reptiles; aves como las currucas, roqueros solitario, collalbas, chotacabras y muchas más; rapaces como la lechuza común, el azor, el águila calzada, el ratonero o el águila culebrera. Entre los mamíferos, el topillo, el meloncillo, el tejón, el erizo, la musaraña, el ratón de campo, el zorro y los muy destacables nocturnos y murciélagos de herradura.

#### **g) Ruta botánica-faunística de la Sierra de la Almijara**

La gran relevancia e interés de este espacio natural radica en los múltiples aspectos que presenta tales como son la importante biodiversidad que posee, tanto en la vegetación presente como en la fauna, gran riqueza paisajística y cultural.

Respecto a la vegetación presente, debido a sucesivos episodios de deforestación (incendios forestales, etc), las formaciones forestales arbustivas o de matorral son las que ocupan una mayor proporción en la Sierra de Almijara, siendo las formaciones arbóreas las de menor representación. Las formaciones arbustivas asociadas al arbolado, aunque ocupan manchas dispersas, son de gran relevancia en cuanto a su protección y conservación, para el desarrollo de fases más avanzadas hacia las forestas en estado maduro.

Estas formaciones de matorral se encuentran constituidas por especies como especies coscoja, tomillo, romero, retama, estepa blanca, jaguarzo, jara, aulaga, genista, boja, comunidades de alhucema, palmito, boj, etc. Mientras que las formaciones arbóreas, asociadas a este matorral, se encuentran constituidas principalmente por pino carrasco, en su mayor parte, así como encinas, sabinas, enebros y en puntualmente algarrobos. Cabe destacar que muchas de estas formaciones se desarrollan, espacialmente, junto a las formaciones riparias o de ribera más importantes, como son los bosques de boj, de raro desarrollo en toda la península ibérica.

En relación a la fauna, la Sierra de Almijara posee una amplia representación al abarcar un variado rango de biotopos. Esta biodiversidad se encuentra representada por especies como: la cabra montés o el gato montés y gran riqueza de aves rapaces (águila real, halcón peregrino, águila perdicera, águila culebrera, águila calzada, búho real, etc.) e insectívoras en general, junto con una amplia herpetofauna.

Por ello, se pueden proponer diversas rutas de gran interés dentro de la Sierra de Almijara, en el Parque Natural de Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama, para el disfrute de los amantes de la naturaleza, respetando en todo momento la protección y conservación de este espacio natural. Cabe destacar que, junto a su gran biodiversidad, la orografía de la zona ha dado lugar a áreas

con alto valor paisajístico. Así, mediante diversos caminos, como la red de vías pecuarias, se podrían trazar posibles rutas ecuestre, a bicicleta, etc. Al igual que en el caso anterior, comentar también la idoneidad de este espacio natural protegido para la creación de un "jardín botánico".

#### **h) Ruta por la Vega del río Verde**

La Vega del río Verde, se abre paso desde la Sierra de Cázulas hasta la zona del litoral granadino en Almuñecar. Este espacio se encuentra catalogado como Paisaje Agrario Singular, dentro del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Granada. Así, estas zonas suponen áreas representativas (normalmente, dehesas, vegas, regadíos, etc.) de paisajes agrarios de gran calidad paisajística y/o productiva; también son considerados particularmente importantes como articuladores de la actividad agraria circundante. En este caso, la Vega del río Verde, de carácter tradicional, se encuentra favorecida por la subtropicalidad del clima de la región, con suaves vientos y brisas, posibilitando los cultivos subtropicales desde épocas antiguas (Edad Media), siendo los cultivos más representativos aquellos destinados a chirimoyos, aguacates, y en menor proporción, al níspero. Se desarrollan tanto sobre los bancales de las terrazas próximas a los depósitos aluviales del río Verde como en éstos últimos, conformando así un paisaje variado y exuberante en todo su recorrido.

La realización de travesías por estas zonas agrarias ofrece al visitante conocer ampliamente la cultura de la agricultura subtropical de la región así como otros recursos asociados como son la alta calidad paisajística. Se podrían llevar a cabo mediante rutas senderistas, ecuestres, etc. Para ello, sería interesante estudiar la capacidad de acogida de la zona para la creación de un centro hípico que permita los elementos necesarios para la realización de rutas ecuestres.



### **i) Ruta por los escarpes y barrancos de Otívar**

Los barrancos y escarpes de Otívar constituyen un importante ecosistema serrano, en el que se localizan numerosas y diversas especies animales al ofrecer diversos biotopos (acuático, forestal, rupícola, fisural, etc.) en un área reducida. En importante la presencia de especies protegidas por la Directiva Aves como son las diversas rapaces presentes (águila perdicera, águila real, halcón peregrino, búho real, etc), así como también la presencia de quirópteros (murciélagos de herradura, nóctulo común, etc.) que han sabido aprovechar los numerosos refugios rocosos y cuevas que le ofrecen las paredes de los escarpes y barrancos para construir sus nidos. Así, algunas zonas a destacar son el barranco de la Toma, en cuyo nacimiento se encuentra el Tajo de los Escobares; el barranco de la Toma, con escarpes asociados de la zona de Huerta Grande y Cueva de la Umbría; el Barranco de la Niña Rica, con escarpes asociados de la zona de Huerta Grande también; el Barranco Rambla Seca, el Barranco del Pito, el Barranco de Lucas, el arroyo de la Almirajara, con escarpes asociados en la zona de Cueva de Entrecierra, etc.

Estas áreas se distribuyen desde la parte central occidental al Noroeste y Norte del municipio. Así, se aconsejan determinadas rutas o trayectos donde el visitante pueda disfrutar de la naturaleza de estos espacios, junto con la posibilidad de realizar diversas actividades deportivas, tales como el barranquismo, etc. Para la realización de estas rutas lo más recomendable son travesías senderistas (para grupos tanto de principiantes como de expertos).

Para el desarrollo de un turismo más ecológico y sostenible, sería muy adecuada la creación de un observatorio para la avifauna característica esta zona, así como un mirador, dado el alto valor paisajístico que posee.



### **j) Ruta gastronómica**

La comarca de la Costa interior tropical granadina se caracteriza por su gastronomía local única, entre cuyos platos más tradicionales, se encuentran el choto al ajillo, las migas, el puchero de hinojos, etc. Otros productos típicos, y de alto reconocimiento por su calidad y sabor, son los frutos subtropicales, los chicharrones, las morcillas de arroz, longanizas, carnes a la brasa, pescado fresco de la costa, miel de la Sierra (de ajedrea, tomillo o romero), miel de aguacate o nísperos, etc. En cuanto a los dulces destacan los roscos de San Antonio, que se elaboran para la festividad del santo homónimo, en el mes de Junio.

Con esta incomparable gastronomía, la comarca ofrece en todo su recorrido, incluyendo el término municipal de Otívar, una alta gama de productos y platos únicos de la comarca de la costa tropical de Granada. También, sería interesante la realización de Encuentros Gastronómicos para la recuperación de viejas recetas tradicionales, como los dulces de origen mozárabe y mudéjar.

### **k) Ruta folclórica**

El término municipal de Otívar recoge un rico folclore, concentrándose principalmente en la localidad de Otívar. Así, las fiestas más populares con mayor tradición, son:

Época estival:

- Festividad de San José el 19 de Marzo. En este día se realizan actos religiosos, una procesión y diversas actividades donde destacan la degustación de productos propios de la matanza y sangría popular.
- Semana Santa (durante Marzo o Abril).
- Baile Regional "El Robao" Grupo municipal de bailes regionales de Otívar.
- Fiesta de la Níspola (Abril).
- Festividad del día de la Cruz el 3 de Mayo. En esta fiesta las calles se decoran con altares en los que se ponen cruces hechas de flores, donde las más elaboradas serán premiadas. Al lado de las cruces se realizan degustaciones de tapas típicas (la más típica son las habas) y se suele dejar un espacio libre para que la gente baile sevillanas.
- La festividad del Corpus Christi (durante el mes de junio).
- Verbena de San Juan el 24 de Junio.
- Festividad de San Antonio, celebrada el mes de Junio.
- Feria de Otívar en Julio (suelta de vaquillas).
- Festividad de la Virgen del Carmen, celebrada el 16 de Julio.

La proximidad en las fechas, en época estival y sobre todo Mayo, Junio y Julio, de la gran mayoría de las fiestas populares de la comarca de la Costa Tropical de Granada, hacen posible una ruta o trayecto entre los distintos núcleos urbanos, municipios próximos.

Época otoñal:

- Fiestas de la Inmaculada Concepción, celebradas del 6 al 10 de diciembre. Son fiestas populares en las que se celebran ceremonias religiosas, juegos tanto para niños como para adultos, competiciones deportivas, verbenas, corridas de toros y comidas por todo el pueblo.

- Dada la gran afición del cante flamenco en la provincia de Granada, sería muy interesante promover la realización de diversas actividades culturales relacionadas con el flamenco: taller de flamenco, cursos de historia del flamenco, festivales de flamenco, etc. Respecto a esta última actividad, el 9 de diciembre de 2006 se celebrará el I Festival de flamenco. Sería muy interesante promover la realización de un Festival de Cante Grande en diferentes medios de comunicación, aumentando así la oferta turística.

Respecto a otras celebraciones en época otoñal, la recogida de frutos secos tales como la almendra, la castaña y la nuez, sería de gran interés para celebrar festivales o fiestas que potencien este sector tanto gastronómicamente como turísticamente. Algunas actividades que se podrían realizar serían las siguientes:

- Construcción de un Equipamiento de Recolección de frutos secos, plantas y setas comestibles autóctonas, o plantas decorativas o aromáticas, especias y condimentos. Se trataría de realizar un "Parque Naturalizado" en el que se plantarían especies autóctonas que puedan ser objeto de algún tipo de recolección, de frutos, tallos, hojas, cortezas, flores, raíces, etc. Podrían ubicarse especies como almendros, nogales, castaños, laureles, rosas silvestres, lavandas y plantas aromáticas, esparragueras, ajetes, bledos, canónigos, tagarninas, etc., además de las propias de los cultivos subtropicales, susceptibles de constituir una actividad recreativa en la que se conjugan aspectos didácticos, como el reconocimiento de especies y el conocimiento de los ecosistemas locales, como lúdicos, culturales y gastronómicos. En el centro anexo al parque se podrían ubicar instalaciones demostrativas para la destilación de esencias, fabricación de licores y cocina-bar para preparar las plantas, los frutos secos y las setas recolectadas con recetas locales. Extracción de esencias de plantas aromáticas, elaboración de licores con aromas de plantas autóctonas o cultivadas, como nísperos, almendros, etc. Plantas medicinales y preparaciones realizables con ellas, infusiones, emplastes, etc. Actuaría a modo de jardín botánico pero capaz de permitir la recolección.

- Denominar este festival o fiestas con nombres propios: "Festival de la recolección de frutos secos, plantas y setas de los bosques de Otívar", "Festival Dulces de Otívar", etc.

## 01.8.- Recuperación de la cultura nazarí y de la tradición de enseñanzas populares

La cultura nazarí, de singular valor característico y aporte histórico a la actual Andalucía, poseía una inmensa riqueza cultural, de la cual se pueden recuperar y potenciar diversas tradiciones como las fiestas populares medievales, mercado de los productos y gastronomía nazarí, etc; así como incentivar concursos literarios o plásticos con esta temática.

El centro histórico de Otívar supondría la ubicación idónea para estos tipos de actividades y acontecimientos.

## 01.9.- Creación de un Rocódromo en los escarpes y barrancos.

Dada las características de estas formaciones geomorfológicas del Parque Natural de las Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama, resultan idóneas para la construcción de un rocódromo natural para practicar escalada, rapel, etc. Así como también, de construir las instalaciones necesarias para la impartir cursos de escalada en roca, rapel, etc.

## 01.10.- Barranquismo.

El descenso de cañones o barranquismo ha experimentado un aumento muy significativo del número de aficionados a este deporte, en los últimos años en todo el territorio nacional. Así, actualmente, existen muchas empresas en Andalucía, de turismo activo, que ofrecen esta modalidad deportiva dentro de sus actividades más llamativas.

Las zonas ideales para realizar este tipo de actividad, se localizarían, en principio, en los barrancos de los cursos fluviales de la Sierra de La Almijara y Cázulas (en el barranco de los Chortales, actualmente prohibido, y barranco de las Chorreras ya se realiza esta actividad). Habría que considerar el caudal fluvial de estos cursos, para ver la idoneidad de éstos para el desarrollo de este deporte.

## 01.11.- Paracaidismo o caída libre

La geomorfología que compone el paisaje del término municipal de Otívar, hace idóneo la práctica de paracaidismo o caída libre. Este deporte ha sido considerado, hasta el momento, como una afición reservada para intrépidos privilegiados. Sería interesante popularizar este deporte para hacerlo accesible a todos aquellos que les invada la inquietud de observar el paisaje desde estas perspectivas inalcanzables de otro modo.

Así, por ejemplo, para aquellos que sólo buscan una experiencia de aventura, podrían realizar el denominado "Salto Tandem", el cual consiste en saltar desde una altura de 4.000 metros atado con un arnés a un "Master Tandem", juntos van en caída libre hasta 1.500 metros, momento en que se abre el paracaídas capaz de soportar a los dos. Para realizar este salto no es necesario hacer curso previo. Y para aquellos que deseen, practicarlo como deporte habitual, ofrecerles la posibilidad de realizar cursos básicos y avanzados.

## 01.12.- Parapente biplaza

Como en la propuesta anterior, la práctica de este deporte es idónea en esta comarca, ofreciendo la posibilidad de observar el paisaje desde una perspectiva única.

### **01.13.- Creación de casas rurales**

Debido al auge sufrido en este sector gracias a la mayor concienciación ambiental y la puesta de moda del turismo ecológico una buena alternativa para fomentar el desarrollo del municipio puede ser la creación de casas rurales, integradas perfectamente en el medio y que respeten el entorno.

Otra posibilidad sería la construcción de nuevos cortijos donde además del atractivo propio del tipo de edificación podrían realizarse actividades atractivas para el visitante como pueden ser cenas ambientadas en la edad media, espectáculos, conciertos...

### **01.14.- Mejora y ampliación de los equipamientos sociales.**

Al crear un municipio con recursos se mejora la calidad de vida y el interés por la zona, aumentando de este modo los ingresos ya que pueden aparecer empresas interesadas en implantar nuevos proyectos, o bien aumentar la población activa con los consiguientes beneficios económicos.

Los posibles equipamientos a tener en cuenta dentro del pueblo son: centros culturales, de ocio, bibliotecas, teatro, etc; aunque algunos de estos equipamientos ya se construido, estas opciones no suponen simplemente una mejora en el bienestar (tanto cultural como lúdico) de la población si no que además, como ya se ha dicho antes, presentan potencialidad para generar puestos de trabajo.

### **07.1.6.3. Otras activaciones territoriales estratégicas**

#### **01.1.- Difusión de información de planes y programas de la Consejería de Medio Ambiente en el Parque Natural.**

La gestión Medioambiental se lleva a cabo por el Ministerio de Medio Ambiente y la Consejería de Medio Ambiente en el Parque Natural, titular de esta competencia que se centra principalmente en la lucha antiincendios, arreglo de pistas forestales, tratamientos selvícolas, repoblación, construcción de diques, etc. Luego corresponde a estas administraciones la competencia de incrementar la difusión de la información de los planes y programas de la Consejería de Medio Ambiente. Esta difusión puede traducirse en publicaciones en diversos formatos comerciales.

### **01.2.- Desarrollo de las estrategias del Plan de Excelencia Turística de la Costa Tropical**

El Plan de Excelencia Turística de la Costa Tropical, donde se incluye el municipio de Otívar, tiene el objeto primordial de aumentar la actividad turística en el ámbito de la Mancomunidad, y las rentas que ella genera, consolidándola como uno de los principales motores de la economía de la Comarca, intentado llevar a cabo una oferta turística que sea competitiva y sostenible. Así, entre los objetivos marcados, se encuentran: la ordenación territorial en la Costa Tropical adoptando las medidas urbanísticas precisas que permitan delimitar las zonas de alto interés turístico; la diversificación de la oferta turística, para combatir la estacionalidad; la puesta en valor de los recursos naturales y patrimoniales facilitando su accesibilidad y uso por el sector turístico; la creación de nuevos productos mediante la explotación de los recursos existentes, preservando el medio ambiente; el diseño de estrategias de producto, promoción y comercialización global de la Costa Tropical, la potenciación del asociacionismo empresarial como mecanismo para aunar objetivos que consigan una optimización en la explotación de los recursos de la Costa Tropical; impulsar el desarrollo de la Costa Tropical como destino turístico integral, atendiendo a su diversificación, especialización y homogeneización; propiciar la creación de iniciativas de ámbito comarcal para la dotación de animación turística estable y permanente en la Costa Tropical; apostar de forma permanente por la mejora de la calidad de las instalaciones y servicios turísticos, así como la formación continuada de los profesionales del sector; la concienciación de la población en general sobre su importante papel en la consolidación y optimización de la Costa Tropical como destino turístico; la adecuación de los programas de actuación y el funcionamiento de los servicios municipales a las especiales características y demandas del sector turístico.

### **01.3.- Creación de estructuras u organismos para la coordinación en la organización de los eventos de carácter cultural.**

La función de estas organizaciones irá encaminada a la mejor distribución de información de modo que llegue al mayor número de personas posibles y a la gestión en la cooperación entre los distintos grupos encargados de organizar los eventos de forma que se mejore la oferta de actividades y servicios.

### **01.4.- Creación de programas de apoyo a las empresas para promocionar el Parque Natural y las iniciativas turísticas.**

La elaboración de programas de apoyo, a nivel local, regional y estatal, para incentivar (legal y económicamente, ayudas para marketing y publicidad, etc.) la creación de empresas, que busquen como actividades y estrategias principales, promocionar el Parque Natural de Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama, así como las iniciativas turísticas asociadas.

### 01.5.- Formación de personal cualificado en materia medioambiental.

La formación de personal cualificado en distintos sectores como pueden ser los relacionados con la prevención de incendios, mantenimiento del parque, de información, de carácter turístico, divulgativo, etc, es necesaria para optimizar los beneficios, satisfacer a los usuarios y garantizar una adecuada gestión de los recursos tanto a corto como a largo plazo.

### 01.6.- Creación de otros centros o servicios complementarios

Dada la inexistencia de servicios de salud especializados y complementarios o alternativos, como centros de rehabilitación, de relajación, fisioterapia, etc, sería interesante el estudio de la capacidad de acogida de estos servicios o centros en los emplazamientos más adecuados dentro del término municipal de Otívar, entre los cuales destacan la localidad de Otívar, las zonas próximas a ésta, la Sierra de Cázulas, etc.

## 07.1.7.ACTIVACIÓN AGROALIMENTARIA E INDUSTRIAL.

Los recursos agrícolas ocupan una extensión bastante considerable de los alrededores del núcleo urbano principal de Otívar. Así, la regeneración del sector agrario con políticas estructurales que van desde la introducción de nuevas producciones a la implantación de industria de transformación o a la comercialización de los productos agrícolas, ganaderos y forestales sería la política de desarrollo local que permitiría utilizar el mayor número de los recursos propios del municipio.

### 07.1.7.1.- Recuperación de las terrazas.

Como puede observarse en el término municipal de Otívar, las formaciones para el cultivo en terrazas (terreno cultivable sobre una ladera, retenido por un pequeño muro) se extienden por gran parte del territorio, donde se cultivaban (y siguen cultivándose, en una gran extensión), subtropicales, olivares de secano, etc. Actualmente, algunos de ellos se encuentran abandonados, debido al cambio o abandono de especies cultivadas. Su recuperación tendría aplicaciones didácticas y sociales dándole funciones de huertos de ocio y huertos escolares.

Estos huertos fomentarían el respeto por el medio ambiente a través de una educación no formal y desarrollando una experiencia de agricultura ecológica que favorecería la producción de alimentos de calidad natural y fomentarían el buen uso de los recursos locales y naturales.



- **Huertos de ocio**, se desarrollarían distintas actividades de carácter formativo, lúdico, productivo y de interpretación de agricultura hortícola o floral en las terrazas recuperadas. Servirían también como centros de producción hortícola ecológica.

- **Granjas de ocio**. Son albergues o casas rurales rehabilitadas con posibilidades de servir, a la vez de alojamientos confortables completamente equipados, para realizar los trabajos propios de las granjas andaluzas. Su aplicación turística se mejoraría con actividades educativas basadas en las tradiciones rurales. Pueden además servir como bases para el alquiler de caballos, bicicletas y otros equipos para la realización de rutas por los parajes anteriormente descritos.

- **Huertos escolares**, estos huertos permitirían recuperar la tradición agrícola de la zona combinándolo con un proyecto de educación ambiental, en él que el huerto actuaría como recurso educativo y participativo.

### 07.1.7.2.- Recuperación de pastizales y cultivos abandonados.

Actualmente se puede observar en Otívar, determinadas áreas de pastizales y cultivos abandonados, debido tanto al cambio de especies cultivadas, al desmantelamiento de cultivos y a la degradación de áreas forestales. Podrían recuperarse realizando acciones similares a las del punto anterior.



### **07.1.7.3.- Incentivar la actividad tradicional de destilería de licores.**

La elaboración o producción artesanal de productos asociados a la industria de la destilería de licores, tales como anises, aguardientes y otros más, aprovechando los recursos de la zona, potenciaría y diversificaría aún más el sector industrial del municipio, llegando a mantener así una actividad estable en el sector agrícola, cada día más en retroceso y generando un producto exótico de interesante comercialización como puede ser el licor de níspero.

Para ello, se debe a hacer frente a determinados problemas como el escaso apoyo por parte de las administraciones, para la realización de esta actividad, e incentivar a las nuevas generaciones (las cuales en su mayoría, no proyectan su futuro hacia el sector agrícola) en esta actividad.

Entre los productos a desarrollar, dada la abundante materia prima de nísperos, se podrían elaborar aguardientes y licor de nísperos, de deliciosos sabores y aromas.

### **07.1.7.4.- Diversificación de los cultivos subtropicales. Mejora del sistema de regadío.**

En la actualidad, los cultivos subtropicales, existentes en el término municipal, son de chirimoyas, aguacates y nísperos, principalmente, mediante el sistema de riego a manta o por inundación, el cual está demostrado que se trata de uno de los sistemas más ineficientes.

Comentar, que dado el clima que posee la comarca, junto con otras regiones adyacentes, hace que sólo puedan desarrollarse aquí este tipo de cultivos. Por lo cual, la diversificación de éstos, proporcionaría una mayor gama de productos, potenciando así la economía de este mercado. Pero, además, se debe "perseguir" un desarrollo lo más sostenible posible, por lo que, deben plantearse todas las mejoras posibles en el sistema de riego, adecuadas para este tipo de cultivos.

Así, para promover la investigación en el tema de los cultivos subtropicales, existe un Centro Experimental, "El Zahorí", específico para tal fin, en Almuñecar (Granada), donde se están cultivando, para su posible viabilidad comercial, las siguientes especies:

Aguacate: Bacon, Fuerte, Pinkerton, Hass. Se están experimentando otras variedades.

Chirimoyo: Fino de Jete, Campas, Pazicas, Cholán, Cumbe, etc...

Mango: Carmen, Glen, Haden, Irwin, Keitt, Kent, Kensington, Lippens, Manzanillo Nuñez, Osteen, Otts, Sensation, Super Haden, Tolbert, Tommy Atkins, Valencia Pride, Zill y otros. De esta selección se están determinando las 6 ó 7 variedades que más se adaptan a la zona.

Litchis: Brewster, Mauritius, Way Chee, Salathiel, Haak Yip, Fay Zee Siu, Yook How Pow, etc. de las cuales se estudia su adaptación a la zona de estudio.

### **07.1.7.5.- Creación de alternativas orgánicas y ecológicas en floricultura y cultivos hortícolas.**

La agricultura ecológica, tanto de cultivos hortícolas como en general, es una forma avanzada de agricultura en la que no se usan agroquímicos, cogiendo para la fertilización de los cultivos los subproductos de la finca. En ella se realizan controles biológicos mediante la utilización simultánea de diversos cultivos, con lo cual se mejora la calidad alimenticia al no tratar los cultivos con ningún tipo de biocida ni producto tóxico.

Por tanto, puede decirse que la agricultura ecológica genera alimentos saludables, protegiendo la salud. Se pueden mencionar diversos beneficios entre los que destacan: fertilización de la tierra, se frena la desertificación, favorece la retención de agua, no contamina los acuíferos y fomenta la biodiversidad manteniendo los hábitats de los animales silvestres. Además, en este tipo de agricultura no se derrocha energía y se crean nuevos puestos de trabajo pudiendo aplicarse a cualquier tipo de cultivos, en este caso, a los cultivos subtropicales principalmente.

Respecto a la floricultura, dada las condiciones climatológicas del municipio, Otívar es un ámbito idóneo para el desarrollo de este sector. Y darle una alternativa orgánica a este tipo de cultivo sería una manera de ampliarlo, más aun cuando existe un creciente interés del mercado mundial por "la flor limpia", es decir la utilización de una estrategia que proporcione una producción florícola de alta calidad y rentabilidad, utilizando tecnologías acordes con la

preservación del medio ambiente. El desarrollo de estos cultivos, de manera ecológica, incentivaría este tipo de mercado en el municipio.

### **07.1.7.6.- Desarrollo de la Actividad Conservera de la Gastronomía tradicional de Otívar.**

Una nueva opción para el desarrollo industrial, ligado al sector agroganadero del término, del cual depende gran parte de la población (respecto al sector agrícola) y en menor proporción (el sector ganadero), consiste en desarrollar industria conservera abierta a otro tipo de productos, como los ganaderos, agrarios, especialmente los de huerta, abordando el campo de las conservas (vegetales), de los platos cocinados y de las confituras.

Respecto a productos con denominación de origen, al igual que el cultivo de chirimoyas con denominación de origen "Chirimoya de la Costa Tropical de Granada-Málaga", se elaboran otros productos, tales como la miel, con denominación de origen también, "Miel de Granada", con miel de ajedrea, tomillo o romero, así como la miel de aguacate o nísperos, etc. Así, otros productos derivados del níspero a desarrollar serían nísperos en almíbar, el néctar o zumo de níspero, mermelada de níspero, etc. Dada la elaboración de algunos de estos productos en muchos municipios de la provincia de Granada, una medida para llevar a cabo este objetivo, sería la asociación entre los productores.

La importancia de la denominación de origen de estos productos, radica en la enorme proyección de éstos en el mercado alimenticio a nivel autonómico y estatal. Así, la denominación de origen define y protege un producto agrario o alimentario cuya producción, elaboración y transformación se realizan en una zona geográfica delimitada, que puede ser un lugar, una región o un país. La calidad y las características del producto se basan fundamental y exclusivamente en el medio geográfico, incluidos los factores naturales y humanos. Esta figura de protección puede ser promovida por las Comunidades Autónomas, pero su autorización definitiva corresponde a la Administración Central y en última instancia es la Comisión Europea, que aprueba su incorporación al Registro de Denominaciones Comunitarias.

La Denominación de Origen es a nivel español idéntica a la Denominación de Origen Protegida (DOP) en la terminología de la UE. Ventajas de la Denominación de Origen:

- Fomenta y favorece la organización del sector productivo.
- Facilita el acceso de productores a mercados nacionales e internacionales.
- Mejora a nivel regional, nacional e internacional la divulgación, promoción y la oferta del producto protegido.
- Proporciona un marco estricto y legal de defensa y protección del producto contra el fraude.

### **07.1.7.7.- Incentivar la industria artesanal de manufacturas.**

Respecto a la artesanía de manufacturas, Otívar no es un municipio con arraigo en esta actividad. Sin embargo, se trata de un sector que marca a un producto como seña de identidad de la región donde se fabrica. Luego sería de especial interés incentivar talleres, escuelas de oficios, etc., de este sector, potenciando además tanto la actividad industrial (fabricación de muebles, cerámicas, etc.) como la actividad terciaria (comercios especializados, exposiciones, ferias, muestras, etc.)

Algunas de las artesanías a implantar, con gran importancia tanto en Granada como en toda la comunidad andaluza, son la forja de metales, la talla en madera, alfarería y cerámica, ebanistería, etc.

Para el desarrollo de esta industria artesanal, las materias primas necesarias deberían encontrarse en el propio municipio, conectando así sector primario con sector secundario. Por ello, en el caso de potenciar la industria madera, sería conveniente contar con recursos forestales, si éstos fueran insuficientes, se considerarían acciones como la reforestación de zonas degradadas, implantación de cultivos o viveros forestales. Esta cadena de medidas se aplicaría a cada industria secundaria a potenciar.

Además, como se comentaba al principio de este apartado, para incentivar un mayor desarrollo de estas industrias secundarias, son muy importantes y decisivas aumentar, todavía más, las acciones de promoción y publicidad, mediante propuestas como incrementar el número de exposiciones locales, exposiciones nacionales en ferias de prestigio, publicidad a gran escala (Canal Andalucía Turismo, emitido para toda Europa), etc.

### **07.1.7.8.- Potenciar el uso de energías renovables.**

Dadas las características del territorio, y aunque la energía eólica es energía limpia y alternativa a las formas de producción contaminantes y peligrosas, los aerogeneradores y sus instalaciones anexas ocasionan impactos ambientales que deben tomarse en consideración, abordando su localización de forma muy limitada en Otívar.

Sin embargo existen otras alternativas a tener en cuenta en el campo de las energías renovables: son la biomasa (residuos de cosechas, podas y frutales), los cultivos energéticos para producción de biodiesel, la energía solar térmica y fotovoltaica, aprovechando esta última el alto número de horas de sol con que cuenta la localidad.

Se necesitaría el estudio detallado de las posibles zonas para ubicar a este sector sin crear, o minimizar a lo más ínfimo, su impacto ambiental.

### **07.1.7.9.- Desarrollar una actividad secundaria relacionada con la apicultura.**

Además de conseguir o elaborar los diversos productos que se obtienen de

la apicultura, tales como la jalea real, el propoleo, el polen y la miel, sería interesante crear centros de apiterapia, consistente en el uso curativo de los productos de la abeja. Esta técnica es tan antigua como la apicultura y en ella se utiliza incluso el veneno de las abejas para curar diferentes dolencias de la piel, reumatológicas, infecciones, pulmonares e incluso psicológicas.

Así, al estar muy desarrollada la apicultura en la zona, la producción de miel ha ido evolucionando y de producir las típicas mieles de ajedrea, tomillo o romero se ha pasado a elaborar mieles de sabores diferentes, como son las de aguacate y níspero aprovechando el extenso cultivo de subtropicales del municipio. Esta especialización del producto de la miel, comentada anteriormente en otros apartados, se hace posible gracias a los cultivos tropicales implantados en la zona.

La introducción de colmenas, además de por la producción de miel, sirve para polinizar los cultivos, por ello se debería incentivar el sector apícola, asociando así diversas actividades.

### **07.1.7.10.- Mejora del trazado y del estado de las carreteras entre los pueblos del Parque Natural y de los servicios de transporte.**

Para activar la economía de la zona es imprescindible que exista una buena red de comunicaciones que facilite el transporte tanto de pasajeros como de mercancías.

Mientras mayores facilidades presente el municipio en este aspecto más atractivo resultará para las empresas que quieran asentarse en el lugar ya que para la comercialización de cualquier producto el transporte supone un gasto añadido y si a esto sumamos unas estructuras deficientes la cuestión pasa a ser un problema tal vez decisivo a la hora de elegir otro lugar para situar la empresa.

En el tema del transporte de pasajeros ocurre lo mismo ya que a pesar de poseer gran atractivo turístico si el acceso al pueblo resulta complicado el número de visitantes disminuirá con las consiguientes pérdidas económicas.

### **07.1.7.11.- Fomento de empresas que realicen aprovechamiento de residuos y subproductos que eviten los vertidos.**

Existe un gran problema en la actualidad originado por la gran cantidad de residuos que se generan en las distintas actividades tanto a nivel urbano como en la agricultura y las industrias.

Por este motivo, y gracias a la mayor concienciación ambiental que poco a poco se impone en la sociedad, y al rendimiento económico en alza de la recuperación y el reciclaje de residuos, se pueden crear empresas dedicadas a estas actividades, evitando vertidos contaminantes y aprovechando de nuevo

los recursos que de otro modo se perderían.

### **07.1.7.12.- Potenciación del sector empresarial de Otívar**

Para llevar a cabo este objetivo, algunas de las medidas a realizar, serían las siguientes:

- Disminución de la dependencia excesiva de ayudas y subvenciones que dificulta la promoción de actitudes emprendedoras entre la población local
- Creación de programas para disminuir el individualismo en los empresarios que dificulta el asociacionismo entre ellos
- Fomentar las ventajas del asociacionismo en todos los ámbitos. Asociaciones o cooperativas agrícolas e industriales.

- Fomentar las telecomunicaciones y las nuevas tecnologías de la comunicación, dentro de las cuales se encuentra la dotación de líneas telefónicas, conexiones a Internet, etc.

## **07.1.8. ACTIVACIÓN GANADERO-FORESTAL.**

Tanto los recursos ganaderos como forestales se presentan como una actividad de gran desarrollo dentro del sector primario que incentivaría, a su vez, una potente actividad en el sector secundario. Además, presentarían características que potenciarían los sellos de identidad propia del término municipal de Otívar.

### **07.1.8.1.- Potenciar el aprovechamiento económico y medioambiental de las masas arbóreas.**

Las masas arbóreas que se localizan, principalmente, dentro del término de Otívar corresponden a pinares, junto con encinas, quejigos y otras en menor proporción. Se determinan a continuación las posibilidades de aprovechamiento diversificado de los distintos componentes de las masas arbóreas:

- Resinas de pino de gran interés al emplearse en la bioconstrucción (en el empleo de revestimientos de materiales renovables).
- El aceite y alquitrán de pino, se encuentran entre los componentes para la fabricación del caucho.
- Carbón vegetal de pino.
- Residuos forestales reciclables.
- Usos medicinales y terapéuticos: Las agujas de pino poseen importantes cantidades de catecol (protector capilar), flavonoides, resinas y vitamina C. La corteza de pino viejo es muy rica en leucocianidol, un antihemorrágico utilizado en los problemas de la permeabilidad capilar y de la insuficiencia venosa.

El aceite o alquitrán de pino contiene carburos bencénicos, ácidos orgánicos, ácidos resínicos y sobre todo derivados fenólicos y sus éteres. Las yemas de pino son muy ricas en glúcidos.

- La trementina actúa como expectorante, balsámico y antiséptico de las vías respiratorias y urinarias. Por vía externa es rubificante (enrojece la piel), y se utiliza con este fin en dolores traumáticos y de origen reumático. La esencia de pino se emplea en numerosas preparaciones farmacéuticas pectorales y bronquiales. Las yemas de pino son balsámicas, diuréticas y sudoríficas. El alquitrán es útil en el tratamiento de eccemas y otras dermatosis, y posee además propiedades antisépticas y anticatarrales. Se emplea en numerosos productos de baño y ejerce un efecto relajante sobre la distonía neurovegetativa, la excitabilidad nerviosa, la fatiga y los dolores reumáticos, entre otros.

### **07.1.8.2.- Potenciar el desarrollo económico y medioambiental del cultivo de olivo y la diversificación en otros cultivos relacionados.**

Una manera de potenciar los usos de este recurso, sería la diversificación y transformación de los productos del olivo, así como su continuidad en el sector secundario (industrias alimenticias, cosméticas). De esta manera, además de los usos existentes, se desarrollarían otros, tales como:

- Uso Alimenticio: elaboración de aceite de oliva, salsas, etc.
- Uso en Cosmética y Medicinal: Gel, champú, jabones, aceites corporales, etc.
- Usos de la madera: la madera del olivo, de color beige o marrón, con vetas más oscuras, grises o negras, es bastante difícil de aserrar, pero se trabaja bien tanto a mano como a máquina; proporciona acabados muy lisos y puede ser teñida y pulida. Sin embargo es moderadamente resistente a los hongos. Respecto a los productos fabricados, la madera del olivo europeo se utiliza, principalmente, en pequeños objetos torneados o tallados que son vendidos a los turistas en los países de Europa meridional. El olivo africano se utiliza también para artículos tallados, pero, por su bello aspecto y su resistencia al desgaste, sirve además para entarimados. Otros usos son la fabricación de chapas decorativas, ebanistería, mangos de herramientas, cajerío, grabados, marquetería, escultura, taraceas, carretería, zapatos, leña, carbón vegetal, etc.
- Uso energético: generación de energía de calefacción mediante la reutilización de residuos orgánicos procedentes de actividades agrícolas, como las cáscaras de almendra, huesos de aceituna, etc. El uso de la biomasa como combustible es una alternativa ecológica a la utilización de recursos no renovables como el gasoil, gas natural, etc., pues a diferencia de éstos últimos la combustión de biomasa respeta el medio ambiente, al no emitir gases de efecto invernadero de forma inrolada (es decir, sin emitir gases de circulación cíclica tierra-atmósfera).

Así, cuando se combustiona la biomasa, ésta libera CO<sub>2</sub> a la atmósfera, el mismo CO<sub>2</sub> que absorbió esta misma biomasa durante su crecimiento, si se trata de materia orgánica vegetal, como es el caso. Si se consume de mane-

ra sostenible, el ciclo se cierra y el nivel de CO<sub>2</sub> a la atmósfera se mantiene constante, de forma que su utilización no contribuye a generar el cambio climático. Además, beneficia el entorno natural del territorio, al eliminar residuos, disminuyendo así el riesgo de incendio, la acumulación de desechos, etc.

Por otro lado, el uso de este tipo de caldera garantiza la seguridad de la instalación, puesto que se eliminan los olores, las emisiones nocivas y los riesgos de explosión, inherentes al uso de combustibles fósiles, como el gasoil o propano, por ello, en los últimos años, en numerosos centros públicos como escuelas, institutos, etc., instalan este tipo de maquinaria para una mayor seguridad.

### **07.1.8.3.- Potenciación y Diversificación de los cultivos forestales.**

En él se impone la extensión regada sobre la de secano siendo la transformación del espacio agrario intensa (espacio regado, cultivos intensivos y cultivos subtropicales).

Los principales aprovechamientos forestales son la producción de madera, caza, frutos forestales, aprovechamientos micológicos y recolección de plantas aromáticas. La silvicultura está orientada a la obtención de madera, a funciones protectoras o para obtener resina.

En la actualidad, tanto la densidad como la variedad de masa forestal en el término municipal de Otívar, es bastante limitada debido a diversos factores como los incendios forestales, altos índices de erosión de los suelos, etc. Así, la implantación y diversificación de cultivos forestales, potenciaría considerablemente el sector de la silvicultura en la comarca. Las especies a implantar, deberían de tener determinadas características, que permitan su desarrollo en el clima mediterráneo subtropical, de la comarca de la Costa tropical granadina, así como ser autóctonas de la zona, por lo que, se destacan, la encina *Quercus rotundifolia*, quejigo o roble *Q. faginea*, enebro *Juniperus oxycedrus*, sabina rastrera *J. sabina*, junto con pino de alepo *Pinus halapensis*.

Respecto a la encina, ésta ofrece diversos usos de la madera que se obtiene a partir de ella, directamente o mediante transformación:

- Uso Alimenticio: Las bellotas de las encinas, de las que existen la bellota amarga *Quercus ilex* subsp. *ilex* y la bellota dulce *Q. rotundifolia*, se recolectan para pienso del ganado de cerda. Además, allá donde se aprecia su consumo humano, el fruto se toma crudo o tostado a la brasa. También se utiliza en la elaboración del licor de bellota.
- Uso Medicinal: Los taninos de la corteza y hojas de la encina tienen virtudes astringentes y cicatrizantes. Así, como astringente es excelente y se recomienda en caso de diarreas. También se utiliza en dermatología (cataplasmas aplicadas en llagas y eccemas) y para curar aftas y heridas en la boca.
- Combustible y otros usos: los leños y troncos de este árbol han demostrado siempre ser un excelente combustible. Además, a partir de la encina se ob-

tiene también, el carbón vegetal de encina. El carbón vegetal es un producto sólido, frágil y poroso con un alto contenido en carbono, del orden del 80%; se produce por calentamiento de materiales carbonosos como la madera, a temperaturas de 400 a 600 °C, en ausencia de aire. Tradicionalmente los encinares (junto con las dehesas de encina) han sido y siguen siendo fuentes de energía de considerable importancia, ya que a partir de los productos originados en la poda, tala y entresaca se obtiene el carbón vegetal. Su principal uso es la hostelería y el doméstico, fundamentalmente en cocinas y barbacoas, los cuales requieren una alta demanda de este producto.

### Como estrategias futuras para fomentar el desarrollo del mercado del carbón en Otívar se podrían señalar los siguientes puntos:

- I) Instalación de envasadoras para comercialización minorista.
- II) Agrupación de pequeños productores para transformación y comercialización conjunta.
- III) Actividades I+D para la producción de carbonos activos. La importancia de la producción de carbón activo radica en que se utilizan principalmente para tratar aguas residuales con colores intensos y/o con cantidades sustanciales de grasas, aceites y otros compuestos de alto peso molecular, en la potabilización de agua superficial con alto contenido de materia orgánica natural, decolorar soluciones de azúcar y otros alimentos y para quitar sabores y olores desagradables del agua.

- Construcción de muebles y vallas: La madera de la encina es muy apreciada en carpintería y se paga por ella precios elevados, (razón por la cual solamente se destinan a extractos curtientes las maderas defectuosas y los restos de carpintería a los que no se les puede dar otro destino comercial). Dentro de la clasificación de tipos de madera según su origen, la encina pertenece a la clase de maderas frondosas, las cuales son las más habituales para la fabricación de muebles, ebanistería y revestimientos de madera.

- Fabricación de toneles, puertas, etc.: Su dura madera, rica en taninos, hizo que en el pasado se utilizará para fabricar los rayos y duelas de ruedas y toneles, además de ser pieza básica en la construcción de edificios, puertas, etc.

Respecto al quejigo o roble, aunque su madera no es de mala calidad, no suele emplearse en la industria, ya que su producción es bastante baja y, además, nunca se obtienen trozos suficientemente grandes. Por el contrario, los frutos sí tienen gran utilidad como alimento para los cerdos, ya que su brotadura es siempre anterior a la de las encinas. Para el desarrollo de la silvicultura, esta especie tendría menor consideración que las anteriormente citadas.

Respecto al pino carrasco, esta especie está presente en toda el área mediterránea, por lo que es idóneo para el territorio otiveño.

La madera del pino se trata de una madera muy resinosa, clara, de grano fino, muy dura, de densidad media, elástica, muy resistente a compresión. Por su alto contenido en resinas y por ser dura se ha limitado su uso en

carpintería. Aunque normalmente el pino carrasco, por vivir en condiciones extremas, se presenta tortuoso y nudoso, los ejemplares bien conformados son aptos para la construcción.

Se usa para obtener resina en épocas de demanda y, aunque no llega a la calidad y producción del pino marítimo (*Pinus pinaster*) es el segundo candidato de los pinos españoles. Los ejemplares resinados tienen la madera mas dura, pesada y duradera, pero menos elástica.

Como combustible o para carbón se usa en zonas donde no abunda la encina.

La corteza se ha usado para curtir cuero con cierta eficacia por ser una de las cortezas con más taninos de todos los pinos.

Como de todos los pinos se puede utilizar la trementina y por tanto el aguarrás y la colofonia. Antiguamente tenían uso en medicina popular contra el reuma y otros dolores, pero el mejor uso es contra los resfriados bronquiales y para mitigar la tos. También se extraen esencias aromáticas para hacer sales de baño.

Su principal uso es el protector (especialmente en terrenos semiáridos, rocosos...), si bien hay otros beneficios como los paisajísticos, las setas o la caza que no hay que olvidar.

Respecto a las zonas idóneas para reforestación, se pueden considerar, entre otras, las áreas degradadas de Cútar (al Este de la localidad de Otívar), Pinar de Turillas y Loma de las Grailas (localizadas ambas en la parte central del municipio, hacia el Oeste), Cámara de la Sevillana y Fuente de la Teja (próximamente ambas a la Sierra de Cázulas), Bernardino (Hacia el Este, en la parte central del municipio), así como zonas internas del Parque Natural de Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama.

### 07.1.8.4.- Incentivar la Actividad Ganadera extensiva

El término municipal de Otívar no se ha caracterizado, precisamente, por la influencia y desarrollo del sector ganadero. Actualmente, sólo una escasa proporción de la población se dedica a esta actividad, centrada en el ganado caprino para la producción láctea. El escaso desarrollo de este sector se distribuye por los pastos naturales de los montes y lomas de Otívar.

Dadas, las características del municipio y sus zonas naturales, se puede considerar, con carácter general, como un uso compatible con los objetivos de conservación en el término. Luego promover el desarrollo de la actividad ganadera extensiva puede determinar un fuerte impulso económico y medioambiental para el municipio.

Para ello, algunas medidas a considerar, serían las siguientes:

- Profundizar en la regulación y ordenación territorial de los usos ganaderos, para garantizar la disponibilidad de espacios adecuados para la ubicación de instalaciones y la máxima compatibilidad de éstas con el resto de actividades existentes o futuras (asegurando y facilitando muy en especial el cumplimiento de las condiciones sanitarias y medioambientales).
- Fomentar el asociacionismo de los ganaderos para obtener ventajas comunes con respecto a las aportaciones económicas externas, para optimizar las condiciones de importación de insumos y para lograr políticas unitarias de comercialización de la producción local (garantías de calidad, defensa de precios, campañas, etc.).
- Mejora de la formación de los ganaderos, así como de la asistencia técnica que reciben.
- Continua actualización de la política a favor del sector.
- Medidas de protección de los productos ganaderos tradicionales, promoviendo la diferenciación de la producción local con información sobre sus calidades.
- Aumentar el autoabastecimiento de alimentos para el ganado y mejorar la protección del paisaje agrario.
- Fomentar la calidad, normalización y presentación de los productos.
- Mejora de los canales de comercialización existentes, o fomentarlos, en el caso de ser inexistentes.
- Fomentar las razas ganaderas autóctonas. (Vacuno: raza retinta y de lidia; Caprino: raza payoya; Ovino: raza payota, raza merina; Porcino: cerdo ibérico y Aves: azul andaluza, negra andaluza, perdiz andaluza y franciscana;
- Respecto al ganado equino, éste se podría incentivar mediante el sector turístico y de ocio en la naturaleza cuyas líneas de activación se trataron anteriormente.

Dada la orografía de la localidad, se deberán estudiar que zonas cuentan con la mayor capacidad de acogida posible para implementar esta estrategia.

### 07.1.8.5.- Reforestación de riberas

Es el caso de los álamos *Populus alba*, *P. nigra* y sauces *Salix* spp. Se trata de especies de crecimiento rápido que necesitan suelos profundos, húmedos y bien drenados, características existentes en la cuenca del río Verde.

La extensión de los cultivos y otros aprovechamientos, así como problemas medioambientales, como la fuerte erosión o los incendios forestales hasta los mismos márgenes del río y otros cauces municipales, ha terminado con las especies arbustivas y arbóreas originales, relegándose las formaciones riparias a las asociadas a formaciones esporádicas y puntuales y a determinadas zonas de cultivos forestales o choperas. El silvicultivo con fines madereros de especies ligadas a los cursos fluviales o admisibles en estos ambientes supone, además de una nueva fuente de recursos económicos, una mejora de la estabilidad de los cauces y de su funcionamiento ecológico y una aportación a la biodiversidad incrementando los valores naturales, paisajísticos y ambientales locales con repercusiones sobre la calidad de vida y el atractivo turístico que suponen.

Su explotación racional, sostenible, implica la creación de viveros de plantones, la realización de plantaciones periódicas y turnos de corta regulados de modo que en todo momento coexistan las formaciones arboladas con la obtención de madera. En efecto, el cultivo forestal de especies ribereñas de valor maderero implica la proliferación de especies de alta valencia ecológica que colaboran en el incremento de la calidad del suelo, aumenta su estabilidad y colabora de modo decisivo en la complejidad biológica, no ya del ecosistema fluvial, sino del resto de los ecosistemas. Produce también beneficios sociales y culturales, favoreciendo la creación de puestos de trabajos asociados tanto a la actividad forestal, en vivero y en el campo, como a la preparación de la madera e incluso a la fabricación de muebles y otras aplicaciones madereras de calidad. La potencialidad medicinal de estas especies abre posibilidades de comercialización de productos de herboristería.

### 07.1.8.6.- Organización en la gestión de los recursos cinegéticos

Desde los años 70 la caza se ha ido consolidando como una actividad rural de hecho en Andalucía, Castilla-La Mancha y Extremadura, aunque no se encuentra clasificada por derecho ni está considerada como factor de desarrollo rural. Todo ello implica la difícil obtención de fondos europeos para mejorar la gestión (racional) de unos recursos naturales renovables que no están explícitamente tipificados en ningún capítulo o programa de ayudas al sector agrario.

En relación a los aspectos socioeconómicos, la caza genera altos beneficios, pero las rentas derivadas no se distribuyen de forma homogénea, en términos geográficos, ni se sabe a cuanto ascienden. Así, dentro de un mismo "grupo" coexisten la caza que se practica en régimen de autoconsumo, generalmente por sociedades locales de cazadores en terrenos de potencialidad cinegética media-baja, y la caza que se gestiona con fines comerciales en terrenos potencialmente óptimos. En este último apartado cabe deslindar la caza silvestre de la caza industrial, que son los dos extremos de un amplio abanico de ofertas mixtas que en muchos casos resultan "engañosas" o confusas para el cazador-consumidor. Dada una futura reforma de la Política Agraria Común que primará medidas ecocompatibles frente a producción agroganadera, de la escenificación de la Red Natura 2000, de las nuevas directrices comunitarias en materia de conservación de flora y fauna, de la certificación de calidad cinegética para los cotos que cumplan los requisitos precisos y de la posibilidad de obtener ayudas para el desarrollo y la gestión sostenible de los recursos cinegéticos, es necesario aclarar algunos aspectos o elementos que pueden dificultar la situación futura.

Así, la gestión de la caza era casi exclusivamente administrativa antes de que las Comunidades Autónomas adquirieran plenas competencias en materia cinegética, y después recayó en manos de los cazadores a través de los Planes Técnicos de Caza (PTCs). El resultado o consecuencia ha sido menos exitoso de lo que cabía esperar debido, quizás, a la brusquedad del cambio. Es preciso, por tanto, hallar medidas alternativas que garanticen y aseguren la parti-

cipación de los cazadores, revaloricen el papel de los PTCs e impliquen en mayor medida a las Administraciones correspondientes, teniendo en cuenta, en todo momento, que estas últimas son las responsables de coordinar las políticas agraria, ambiental y cinegética de las CC AA. dentro del marco europeo. Se trata pues, de que la gran parte de la gestión técnica la sigan llevando a cabo los propios cazadores, apoyándose en unas directrices básicas establecidas por las Administraciones autonómicas para cada territorio con características cinegéticas homogéneas dentro de su ámbito geográfico de competencias.

Bajo este punto, la unidad administrativa de gestión de la caza pasaría a ser la comarca cinegética, definiéndose como un territorio de extensión variable, caracterizado por su homogeneidad ambiental, su singularidad faunística y por una vegetación natural, unos usos del suelo y unas peculiaridades socioeconómicas y culturales distintos a los de otras comarcas vecinas. Por estas razones, las comarcas cinegéticas constituyen unidades coherentes de gestión, en las cuales se puede y se debe establecer un patrón común de principios rectores y actuaciones para llevar a cabo una ordenación realista de la caza. La comarcalización cinegética permite adecuar la gestión administrativa a la potencialidad y problemática de cada una de las entidades naturales existentes en las Comunidades Autonómicas, mediante el establecimiento de planes de ordenación específicos que orienten al gestor local y simplifiquen la elaboración de los PTCs de los acotados pertenecientes a una misma comarca cinegética.

La gestión comarcal de la caza se consideraba ya en el Reglamento de la Ley de Caza de 1970; Navarra también la asumió a principios de los años 90; Cantabria ha apostado por ella también y Andalucía la recoge, actualmente, en su normativa cinegética.

Una primera prueba de comarcalización cinegética andaluza ha sido realizada en el Departamento de Biología Animal de la Universidad de Málaga para la provincia de Granada, lo cual ha permitido desarrollar una metodología objetiva que en este momento se está utilizando para comarcalizar Andalucía, en colaboración con los técnicos de la empresa pública EGMASA. Esquemáticamente, el procedimiento se basa en establecer distintas propuestas de comarcalización ambiental para elegir la que se caracterice de forma más precisa en términos cinegéticos. De esta manera el territorio queda dividido en unidades discretas, cada una de las cuales es una comarca cinegética. El siguiente paso consiste en caracterizar de forma exhaustiva (vegetación natural, usos del suelo, fauna representativa, socioeconomía, potencialidad cinegética...) cada comarca antes de singularizar el tipo de gestión que se estime más conveniente. A partir de este momento, los técnicos de la Administración deben tomar el relevo de los investigadores, elaborando en un plazo razonable planes de ordenación cinegética para cada comarca, los cuales deben servir de guía a los PTCs locales.

De este modo, la comarcalización cinegética se perfila en una situación futura, a corto plazo, como la base principal de la gestión administrativa de la caza, la cual tendrá más éxito cuanto más amplio sea el conocimiento de las características y peculiaridades de cada comarca. Así, algunas de las medidas más inmediatas a aplicar al esquema comarcal con las siguientes:

- 1.- Optimizar la explotación de los recursos cinegéticos de cada comarca en función de su abundancia y de su demanda.
- 2.- Coordinar campañas comarcales selectivas de control de predadores generalistas o de repoblaciones de especies cinegéticas cuando las circunstancias lo aconsejen.
- 3.- Fomentar la agrupación comarcal de cotos con vistas al desarrollo de medidas de gestión integrada.
- 4.- Priorizar la concesión de ayudas para el desarrollo y la gestión sostenible de recursos cinegéticos en función de las características y necesidades de cada comarca.
- 5.- Primar la implementación de medidas de gestión ecocompatibles en los cotos pertenecientes a las comarcas de mayor potencialidad cinegética y, en su caso, implementar medidas tributarias disuasorias a los acotados que lleven a cabo una gestión deficitaria o perjudicial para los cotos vecinos en dichas comarcas.
- 6.- Utilizar el ámbito comarcal como marco de referencia a la hora de conceder la certificación de calidad cinegética a los cotos que se distingan por la gestión racional y ordenado aprovechamiento de la caza.
- 7.- Controlar la calidad de la oferta cinegética para evitar posibles fraudes, sobre todo en las comarcas donde la caza se explota mayoritariamente con fines comerciales, en beneficio del propio sector, de la economía de la zona y en defensa de los derechos del cazador-consumidor.

Cabe comentar que el grado de los resultados, de tipo favorables, del esquema comarcal dependerá del establecimiento de las comarcas, es decir, si se ha realizado de forma rigurosa y objetiva para evitar continuas modificaciones, si las Administraciones se responsabilizan de su importancia y se valen de éste con racionalidad y conocimiento, y si el sector cinegético se demuestre a sí mismo de que la gestión compartida de la caza es más rentable y productiva.

Así, en el municipio de Otívar, donde se localiza un coto de caza mayor denominado Cázulas, cuyo propietario es la empresa privada CÁZULAS, S.A., con una superficie de 2.362 Has y una superficie de caza controlada, llamada La Almijara y perteneciente a la Consejería de Medio Ambiente, con una extensión de 2.676 Has, sería de gran interés aplicar las medidas del esquema comarcal para rentabilizar y aumentar la productividad de estas áreas cinegéticas.



## 07.2. EL SUELO URBANIZABLE

### 07.2.1. Directrices Generales de la Ordenación

La delimitación del Suelo Urbanizable que se propone desde el Avance se ha atendido a un conjunto articulado de criterios y propuestas del Plan, entre las que destacan las siguientes:

- Situación de partida
- Aptitud de los terrenos.
- Estrategias respecto al crecimiento.
- Volumen de la oferta de edificación previsible.
- Actual desarrollo del Suelo Urbanizable.
- Estimaciones de la demanda.
- Optimización de las infraestructuras existentes y previstas.
- Conectividad de los tejidos urbanos.
- Tendencias en la dinámica de localización.
- Criterios y propósitos de la ordenación.

Dicha delimitación expresa, en definitiva, el modelo que se propone de extensión admisible de crecimiento, no solamente en términos físicos y formales, sino en cuanto contenido estratégico que se le atribuyen a las oportunidades de desarrollo.

Dicho esto, es necesario aclarar que la incorporación de algunos de estos suelos aptos para ser urbanizados en las categorías de Suelo Urbanizable, está presidida por los siguientes criterios:

**01 • Lograr la máxima coherencia del crecimiento con la estructura que definen los Sistemas Generales propuestos.**

**02 • Completar los bordes de los núcleos urbanos, con el propósito de conseguir la máxima articulación con las áreas colindantes, para compensar las carencias detectadas en el suelo urbano.**

**03 • Establecer parámetros de continuidad urbana y de transición morfológica entre el medio urbano y el medio rural.**

En síntesis, se pueden establecer los principios y criterios básicos que han

regido la ordenación del nuevo crecimiento.

- Configurar un nuevo espacio, bien delimitado y dimensionado sin excesos. Un espacio concebido desde la condición colectiva de lo urbano y su entendimiento con el medio rural. Un modelo que permita el diseño de unos espacios públicos accesibles, en la solidez de las trazas que colonizan y pautan el territorio y permiten canalizar racionalmente las infraestructuras y los servicios.

Una ciudad compacta y diversa como garantía de sostenibilidad, en la mezcla de actividades, escalas y tipologías espaciales y residenciales que eviten la homogeneidad y el monocultivo de actividades.

- Priorizar los crecimientos en continuidad con el espacio urbano consolidado, optimizando los recursos existentes en materia de servicios urbanos e infraestructuras de comunicación.

- Aplicación del principio de dotación mixta. Es decir, la localización y cuantificación de las reservas dotacionales se contemplan para dar solución a los problemas carenciales y situaciones de precariedad existentes, y responder a la estacionalidad poblacional inherente a los municipios turísticos como Otívar.

- Concebir los nuevos crecimientos en simbiosis con el medio natural circundante, integrando en las formas urbanas propuestas elementos naturales de necesaria preservación (cauces, vega, espacios agrícolas, áreas arboladas, vegetación de ribera, caminos rurales existentes) e incorporando los fundamentos del paisaje como nuevos argumentos de los proyectos urbanos a desarrollar.

### 07.2.2. Encuadre normativo

La conformación de la ciudad es una función pública que se ejerce por la comunidad a través la Administración a quién corresponde en exclusiva la toma de decisiones. (Comisión de Expertos de Urbanismo, 1995).

El Plan General de Otívar se adapta en materia de clasificación urbanística a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que recoge en lo que se refiere al suelo urbanizable los siguientes preceptos:

El art.10.1.A.a) de la LOUA establece que el Plan General debe prever el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.

Por su parte, el art.47, la LOUA dispone las distintas categorías de la clase de suelo urbanizable que el Plan General puede proponer:

- **Suelo urbanizable ordenado:** integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detalla-

da que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

- **Suelo urbanizable sectorizado:** integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística.

- **Suelo urbanizable no sectorizado:** integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

## 07.3. EL SUELO URBANO

### 07.3.1. Encuadre normativo

El Plan General de Otívar propone una clasificación de suelo urbano de conformidad con lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el art. 8 de la Ley estatal 6/1.998.

Establece el art. 8 de la Ley 6/98:

Tendrán **la condición de suelo urbano**, a los efectos de esta Ley:

- a** • El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

- b** • Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

La definición de la clasificación de suelo urbano que realiza la Ley estatal necesita para su aplicabilidad del complemento de la legislación autonómica, que concreta en último extremo la forma y características de los elementos de infraestructuras y el nivel de consolidación de la edificación que determinan aquella clasificación.

Por otra parte, **la regulación de la LOUA** coincide en líneas generales con la establecida en la Ley estatal y en la Ley andaluza 1/1.997, si bien **introduce algunos cambios como:**

- a** • El apartado a) del artículo 45.1 de la LOUA regula el criterio de consolida-

ción por urbanización. Comprobamos aquí que la LOUA no opta por elevar al alza los requisitos de carácter mínimos establecidos por la Ley estatal, tal como la STC 164/2.001 le habilita. Por el contrario, reproduce la regulación estatal básica, salvo en la apreciación de que la energía eléctrica debe ser en baja tensión. Pero en cambio no explicita los requisitos de adecuación y proporcionalidad de las cuatro infraestructuras elementales para servir a la edificación que sobre ellos exista o se vaya a construir como exigía el artículo 10.a) del TRLS92. Estos niveles mínimos no se establecen para la clasificación de suelo urbano, sino como condicionantes de la pertenencia a una de las dos categorías de suelo urbano: La de no consolidación.

En cambio, la LOUA sí incorpora un requisito complementario, similar al exigido por la jurisprudencia: la necesidad de que los terrenos transformados por la urbanización deban integrarse en la malla urbana existente, la nueva formulación que propone es de formar parte de un núcleo de población existente o ser integrable en él (se entiende que en ejecución del plan). Este requisito jurisprudencial que ahora se explicitará, incorpora un elemento de restricción en la capacidad para reconocer la clasificación de suelo urbano a determinados terrenos cuya integración con algún núcleo existente presenta dificultades.

En resumen, del apartado a) se deduce que para reconocer unos terrenos como suelo urbano por el criterio de consolidación de la urbanización no es suficiente con contar con los elementos mínimos de infraestructura, sino que precisa de la integración con un núcleo de población existente.

- b** • El apartado b) del artículo 45.1 regula el segundo criterio para reconocer la clasificación de suelo urbano, el de la consolidación de la edificación, con una regulación similar a la tradicional. Así se configura el supuesto de hecho como el estar ya consolidado por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos.

La novedad que la LOUA introduce en el supuesto de consolidación por la edificación es, además de legalizar el criterio jurisprudencial de su integración en la malla urbana, su vinculación a la capacidad de conexión a los servicios generales básicos, por tanto a la urbanización. Bien es cierto que no es una vinculación a unas condiciones de urbanización existentes sino potenciales, basta que puedan acometerse las conexiones. En cualquier caso, ya no es suficiente con la existencia de un grado de consolidación de la edificación sino, además, una capacidad de los suelos para servir de soporte a las infraestructuras requeridas a todo suelo urbano.

- c** • Por último, el apartado c) del artículo 45.1, regula el tercer criterio para que pueda ser reconocido un suelo como urbano. En este caso se refiere a aquellos **terrenos provenientes del desarrollo del planeamiento vigente**, que precisa para que puedan adquirir la condición de urbanos que se hayan ejecutado de conformidad con sus determinaciones. Por tanto, aquellos suelos de planeamiento general o de desarrollo que no se hayan ejecutado de acuerdo a sus determinaciones no podrán clasificarse como suelo urbano.

Esta matización incorporada por la LOUA, de su ejecución conforme con las previsiones, es trascendente. En cualquier caso, esta condición debería entenderse aplicable exclusivamente para aquellos suelos provenientes del desarrollo de suelos urbanizables y no de suelos urbanos previos que ya poseían esta clasificación.

**d** • La LOUA adopta la exigencia del deber de cesión de sistema general en el suelo urbano no consolidado que se establece en el artículo 14.2.b) de la Ley estatal, pero matizando que el sistema general puede estar incluido en el ámbito de la unidad de ejecución o bien adscrito al mismo, pero siempre habrá de estar en el ámbito de su área de reparto.

**e** • De igual modo, el deber de cesión del 10% debe realizarse urbanizado. Situándose la Ley andaluza en la posición máxima habilitada por la Ley 6/1.998, y convirtiéndose esta decisión en una de las grandes novedades que incorpora el texto legal autonómico.

La clasificación del suelo como urbano es según el artículo 8 de la Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y la LOUA de carácter reglado, y ha de partirse necesariamente de la situación real existente en el momento de planificar, asignando esta condición a los terrenos en que concurren algunas de las circunstancias indicadas en dicha regulación (contar con los servicios básicos, estar consolidado por la edificación, haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento).

Es voluntad del Plan aplicar de manera estricta los criterios señalados en la LOUA. Es decir, serán suelo urbano aquellos terrenos que el Plan incluya en dicha clase por estar consolidados por la edificación y/o urbanizados (apreciando el requisito adicional jurisprudencialmente asentado de exigir no sólo un grado de urbanización determinado, sino que los terrenos se encuentren insertados adecuadamente en la malla urbana).

En el presente documento constituyen el Suelo Urbano aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en el Plano de ordenación (PO), por reunir alguno de los siguientes requisitos:

**a.** Estar dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir; y/o

**b.** Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, la edificación haya consolidado, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación y la forma que se propone para dichas áreas.

Tras el diagnóstico inicial se ha podido constatar que el Suelo Urbano de Otívar, dista mucho de ser homogéneo ya que sus condiciones actuales

son el resultado del proceso urbano que ha experimentado cada área. Debe su existencia a un desarrollo urbanístico anterior, lo cual ha generado una multiplicidad de actuaciones dispares en el tiempo y en el espacio que han dado lugar a áreas consolidadas con edificaciones junto a parcelas sin edificar, áreas urbanizadas junto con otras que carecen de los servicios urbanísticos precisos para su edificación, áreas con aprovechamientos urbanísticos diferentes a pesar de que su desarrollo y ejecución hayan sido simultáneos, zonas del suelo urbano con necesidades de rehabilitar la urbanización, y dotarlas de los equipamientos adecuados a la realidad actual.

Esta variedad de situaciones exige del Nuevo Plan tratamientos diferenciados del Suelo Urbano en función de si las parcelas tienen las condiciones para ser solares o carecen de ellas, o si las deficiencias en la urbanización son tales que pese a merecer la consideración de suelo urbano por tener un porcentaje elevado de edificaciones, pertenecen a la categoría de suelo no consolidado por la urbanización. El régimen de todo el suelo urbano no puede ser idéntico. Y sobre la base de esas distintas situaciones la normativa de actuación en Suelo Urbano debe diferenciarse. Así deberá desarrollar las ordenaciones de piezas nuevas o intersticios que deben de completarlo, las remodelaciones de zonas que requieren una más dura intervención, y finalmente la gestión y la ordenanza reguladora de la nueva edificación.

Por tanto, una parte de este suelo precisará operaciones de reestructuración y ejecución que lo asemejan en gran medida al suelo urbanizable.

Una parte del Suelo Urbano habrá de permanecer en su configuración actual, bien por su adecuación, bien por la imposibilidad material o costo desorbitado de la reconstrucción en muchas otras. Sin embargo, el Plan no renuncia a que las áreas con planificación en origen nula o desacertada, en el que la reconstrucción deba descartarse desde una posición realista, se vean mejoradas por actuaciones que, sin recambio edificatorio, tiendan a dotarlas de mejores condiciones de urbanización y dotaciones.

En áreas sometidas ahora a procesos incompletos de urbanización, por razones diversas, serán controladas por el Plan General con instrumentos de ordenación del espacio público y de la edificación privada y los usos del suelo, así como con instrumentos de gestión que garanticen el justo reparto de cargas y beneficios. Serán propuestas, por así decir, nuevas de este Plan, que asumirá el riesgo de su error o corrección y en las que, en todo caso, se centrará la actuación del Plan para desarrollar el proceso de regularización de las edificaciones existentes en ellas.

Y finalmente, los vacíos o intersticios que el modelo de crecimiento fragmentario o a saltos ha ido dejando, muchos de los cuales son hoy áreas marginadas a pesar de su centralidad, que acumulan tensiones pero que no pueden reconducirse por vía de una buena gestión porque carecen de ordenación y condiciones urbanísticas para ser puestas en valor desde la perspectiva ciudadana, administrativa y empresarial. Sobre estas zonas se propondrán tipos de ordenación apoyados en nuevos elementos importantes de la estructura general de la ciudad, así como en criterios de ordenación racional.

## 07.3.2. Directrices generales de ordenación

**Las intervenciones en el suelo urbano, se engloban en el principio de hacer ciudad sobre la ciudad, apostando por el reciclaje y reforma de los núcleos urbanos existentes y plantear los crecimientos en continuidad como presupuesto básico de la sostenibilidad y equilibrio ambiental del modelo propuesto, actuando con el paisaje circundante, creando un nuevo sistema de relación y entendimiento entre el medio urbano y rural**

En líneas generales se reducen las intervenciones a:

- **Preservar las constantes urbanas singulares de los núcleos de población**, mediante operaciones de reforma interior, e intervenciones en los nuevos bordes urbanos.
- **Mejorar la estética urbana** de amplios sectores mediante intervenciones en las infraestructuras, mobiliario urbano, pavimentaciones, nuevos equipamientos que generen unos espacios más acordes a las nuevas exigencias sociales.

En un orden más exhaustivo las intervenciones propuestas serán:

- **Desdensificar las tramas**, esponjar el paisaje urbano, reconfigurar el trazado mejorando las relaciones intersectoriales de la ciudad y cualificar su oferta dotacional.
- **Operaciones de remate y mejora de la trama urbana** formalizando bordes urbanos desconfigurados, difuminados, marginales e inconclusos, racionalizando la transición con el medio natural circundante. El principio general que ha orientado estas intervenciones trata de construir un diálogo fluido con estas preexistencias naturales intentado revertir la fuerte ruptura y efecto frontera con que se suele concebir la ordenación de estos espacios intersticiales, **poniendo bandas de influencia en su resolución**.
- **Mejorar la configuración del sistema de espacios públicos de la ciudad**. Las intervenciones que se proponen en los medios urbanos consolidados están cimentadas en tres pilares básicos: promover una transformación cualitativa de la ciudad (frente a las estrategias de crecimiento cuantitativo de las décadas anteriores), responsabilidad pública en la toma de decisiones sobre el reciclaje y reutilización de las áreas de actuación identificadas como garantía de la salvaguarda del interés comunitario y, fomentar la cohesión urbana y social proyectando un equilibrio territorial en la localización de población y actividades (garantizando la multifuncionalidad de los diferentes sectores urbanos), resolviendo, al tiempo, la marginalidad, precariedad y vulnerabilidad del tejido urbano de áreas desfavorecidas.

**El objetivo básico de estas actuaciones se centra en establecer una nueva cultura del Plan entendido como instrumento que ha de salvaguardar los intereses de la ciudadanía a través de la proyección de la ciudad como espacio colectivo, equilibrado, y equipado homogéneamente**

Es decir un Plan alternativo, guiado por nuevos impulsos que no apuestan exclusivamente por la expansión urbana, sino, principalmente, por la renovación y refuncionalización de la ciudad, por su crecimiento interno en sentido cualitativo, en la salvaguarda activa de los factores esenciales de la vida urbana.

**Los criterios de ordenación** que han orientado cada una de las intervenciones propuestas en **el suelo urbano** son:

- 01** • La intervención, ordenación, y recalificación de la configuración física de la ciudad consolidada se fundamenta en la **reinterpretación de tipologías históricas del espacio público**. Concretamente podríamos reseñar tres objetivos básicos.
  - Perpetuar el carácter de la calle como elemento vertebrador del sistema urbano, confirmando su valía en situaciones específicas circunscritas al ámbito de lo local.
  - Implementar nuevas significaciones y contenidos en plazas localizadas en el interior de tejidos consolidados.
  - Reinterpretación de la estructura tipológica del sistema dotacional apostando por construir espacios de funcionalidad compleja y mixta posibilitando la introducción de un nivel racional de actividades dotacionales complementarias.
- 02** • La actividad urbana y las propuestas de transformación del tejido consolidado deberán **aportar una eficaz capacidad de respuesta sobre dos cuestiones básicas**:
  - La búsqueda de una textura funcional diversa, revirtiendo la monofuncionalidad de los tejidos introduciendo una densidad razonable de usos y actividades productivas y terciarias.
  - Paliar las carencias dotacionales que suelen presentar tejidos urbanos, estrategia ésta que, además, ha de actuar como aval de cohesión social en aquellas áreas donde se ha detectado unas deficiencias dotacionales. El proyecto sobre la ciudad consolidada debe articularse desde un diagnóstico global del nivel carencial de la ciudad, tratando de tejer un sistema dotacional multiescalar que dé respuesta tanto al ámbito de lo local- los espacios de afinidad, el barrio vecinal- introduciendo una red capilar de Equipamientos de proximidad de nivel básico, como al ámbito del barrio-ciudad tratando de

clarificar la función que debe ejercer en el conjunto urbano, identificando, para ello, áreas de oportunidad donde construir racionalmente la insistentemente demandada difusión de la centralidad, tendiendo al reequilibrio funcional de la ciudad.

**03** • Las intervenciones en la ciudad consolidada deben **fortalecer la dimensión arquitectónica del Plan General**, tratando de aportar un repertorio figurativo de **nuevas formas urbanas**, apuestas tipomorfológicas innovadoras que permiten construir nuevos escenarios, nuevos sistemas urbanos donde el concepto de espacio colectivo, centre la funcionalidad urbana, incorporar el vacío como argumento proyectual y concebir las nuevas infraestructuras como arterias renovadoras de la estructura urbana.

# 08 LA PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL

## Introducción

El planeamiento urbanístico tiene objetivos más amplios que los que pueda entenderse comprendidos en una interpretación estrecha del concepto de urbanismo. Así lo ha entendido desde hace tiempo la doctrina y la jurisprudencia, que repetidamente se ha pronunciado a favor de incluir la conservación de la naturaleza entre los fines de la planificación urbanística.

**El Plan General de Otívar adopta, como mejor manera de incluir en el mismo el contenido ambiental que la sociedad y la normativa vigente demanda, la plena integración de los objetivos de protección ambiental en el cuerpo del Plan, pasando a formar parte de sus normas allí donde resulte necesario**

Las propuestas que incorporará el Plan General en esta materia derivan, de una parte, de la asunción de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental, de los recursos naturales y de bienes demaniales, que, como se ha señalado, el planeamiento hace suyas incorporándolas a su normativa; y de otra, de la capacidad del planeamiento para establecer la normativa específica de protección y mejora de los valores urbanos y naturales municipales. Los aspectos más destacados se exponen a continuación:

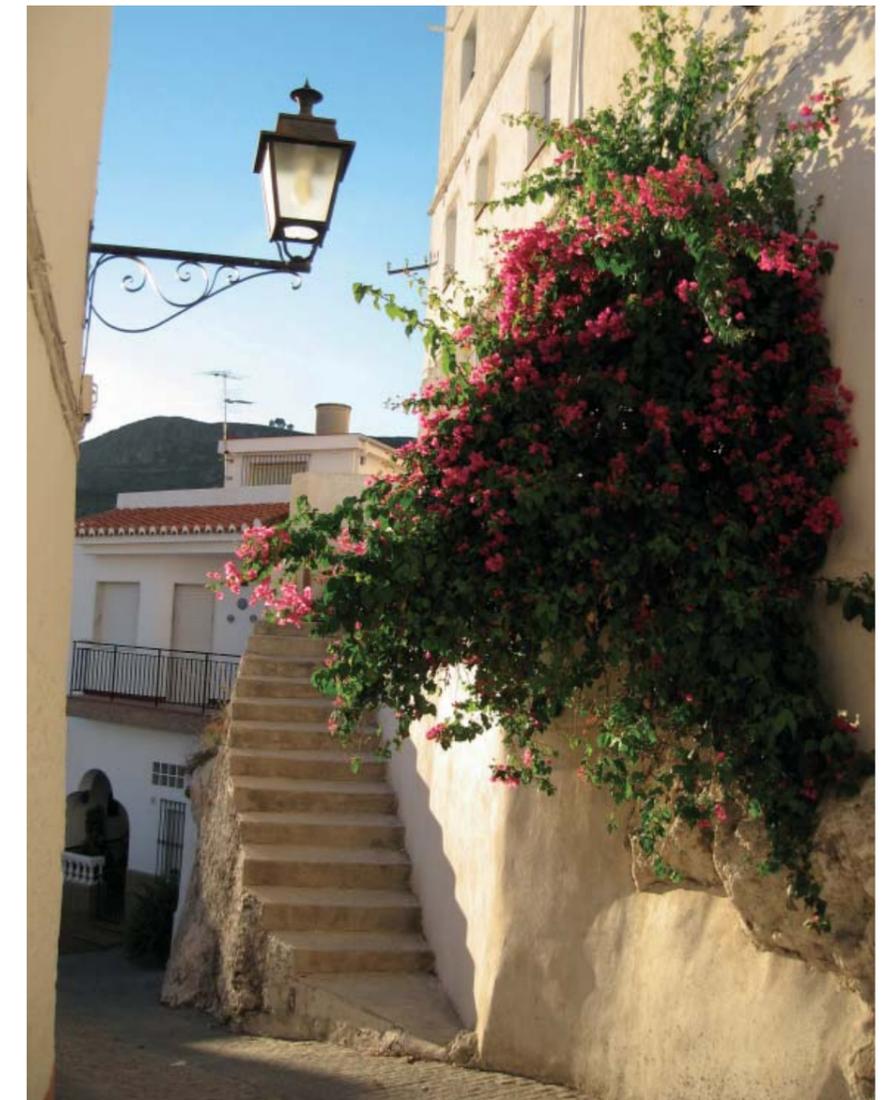
## 08.1. CONDICIONES GENERALES DE LA PROTECCIÓN AMBIENTAL

La protección del medio ambiente como medida de salvaguarda del medio natural alcanza a los siguientes extremos: vertidos sólidos (basuras), vertidos líquidos (aguas residuales), vertidos gaseosos, contaminación acústica y vibratoria, protección contra incendios, utilización de explosivos y las demás que se establecen en el art. 3 de la Ley 7/1994, de 18 de Mayo de Protección Ambiental.

El Plan, en materia de vertidos, asumirá la normativa concreta aplicable a cada uno de ellos. En la protección del medio ambiente ocuparán un lugar destacado las medidas encaminadas a evitar la contaminación acústica y vibratoria producida por las perturbaciones por ruidos y vibraciones, que quedan reguladas por la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la

Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental y sus Reglamentos, el Decreto 326/2003, de 25 de Noviembre, así como por las ordenanzas municipales que resulten de aplicación, por lo que no podrá ser autorizada ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico si se incumple lo previsto en dicha normativa.

En la ciudad consolidada se pretende garantizar unos niveles sonoros ambientales adecuados. Entre las medidas correctoras que deben ser aplicadas en estas zonas, cabe significar que las que se contemplan deben tener cabida en una ordenanza para dictaminar los usos compatibles en zonas saturadas, así como las que se derivan de la recién aprobada Ley de Ruidos y el Decreto de la Junta de Andalucía.



También se regulará las exigencias a que deben someterse el uso de materiales en la protección del medio ambiente. En las Normas se concretará esta posición del Plan en la prohibición del uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente, en la preferencia en el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.). De igual modo, se establecerá condiciones de diseño medioambiental en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la ordenanza de aplicación, por ejemplo, en relación con la iluminación natural, alumbrado eléctrico, uso de energías alternativas, dispositivos de ahorro de agua, etc.

## 08.2. LA ESPECIAL CONSIDERACIÓN DE LA PROTECCIÓN DE CAUCES PÚBLICOS Y DE LOS TERRENOS

Por lo que respecta a la protección de recursos hidrológicos, el Plan recordará la prohibición de las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Se garantizará, igualmente, que en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de una evaluación de impacto ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

**Se establecerán condiciones de diseño medioambiental en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local**

De igual forma se tendrán presente las afecciones del dominio público hidráulico sobre márgenes de las riberas, y se garantiza la zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público, así mismo se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en la zona de policía.

Así mismo, y sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en los Planes Hidrológicos de Cuenca, el Plan establecerá que la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estarán sujetas a una serie de limitaciones, siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo 14 del **Decreto 189/2002, de 2 de julio,**

**por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.**

**El Plan propone una amplia red verde asociada a los principales barrancos mediante Parque Fluviales**

## 08.3. LA PROTECCIÓN DE LOS ACUÍFEROS

El Plan establecerá distintos criterios para procurar la protección de los acuíferos, así recordará la prohibición de verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática.

**De igual modo, prohibirá las captaciones o aforos de agua freática no autorizadas por los organismos competentes y no se autorizarán usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el acuífero**

Se establecerá que cuando el peligro potencial para el acuífero sea grande, como es el caso de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, instalaciones ganaderas, balsas de decantación, lixiviados, etc., se exigirá una evaluación ambiental, en la que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido. Igualmente se prohibirá a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.



## 08.4. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN

Se definirá como masa arbórea sujeta a las determinaciones del Plan a todas las existentes en el término municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo. En todas ellas, la corta de árboles integrados en ellas estará sujeta al requisito previo de obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia. Igualmente se establecerá las condiciones restrictivas para autorizar cualquier cambio de uso permitido en zonas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas.

**Se protegerá todo el arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde. De la misma forma se establecerá que en los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte**

La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies iguales que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.



Así mismo, **cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se exigirá que durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos del arbolado de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.**

A fin de conservar y mejorar el medio ambiente, el Plan determinará que **todo promotor de obra nueva deberá**, a los efectos de considerar la parcela con la condición de solar y con independencia de las obligaciones derivadas del deber de urbanizar, **plantar una especie arbórea por cada fracción de 30 metros cuadrados edificables, que se destinarán, preferentemente, a la reforestación del término municipal.**

## 08.5. PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Como norma general el Plan establecerá que las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. Igualmente se prohibirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable se prohibirán todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal. Y en suelo no urbanizable se prohibirá la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación.

**De igual forma, en el ámbito del suelo urbano se prohibirá la manifestación de la actividad publicitaria, salvo en aquellos espacios debidamente acondicionados y autorizados por la administración**

Se admitirán los anuncios comerciales en los propios locales promocionados, que deberán adaptarse al ambiente en cuanto a tamaño, diseño y materiales.

La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.

Cuando el uso a implantar precise de esa ubicación por tratarse de acti-

vidades o implantaciones tradicionales (cortijos, casas forestales, etc.) o requieran esa ubicación por motivos funcionales deberá presentarse documentación suficiente para valorar su incidencia en el paisaje así como las medidas propuestas para su integración. Así mismo, el Plan establecerá que las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodee y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano. Y por último, que cuando una edificación sea objeto de una obra que afecte a su fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

## 08.6. PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS

Se reconoce que las vías pecuarias son bienes de dominio público destinados principalmente al fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas, al tránsito ganadero y a la movilidad territorial de la vida salvaje.



**Para el Plan General, las vías pecuarias tienen la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación**

**Específica, la calificación de sistemas generales en esta clase de suelo y además se integrarán en la red de espacios libres de Otívar siguiendo las indicaciones de la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente**

La obtención de los terrenos afectados por la modificación de trazados de vías pecuarias que definitivamente se prevean en el Plan se podrá llevar a cabo por las reglas establecidas en el artículo 38 del Decreto 155/1998, de 21 de Julio y por cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación urbanística para los sistemas generales o las actuaciones singulares.

## 08.7. CRITERIOS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

**El Patrimonio Arqueológico no se puede definir a partir de criterios exclusivamente cronológicos o locacionales**

Así ha sido entendido por el legislador, englobando en un mismo concepto tanto el subsuelo histórico como el patrimonio inmueble edificado y, lógicamente, sus fundamentos.

Sin embargo, este concepto de Patrimonio Arqueológico, dada su amplitud material, puede devenir inoperante, pues no todo lo definido como tal puede conservarse. De esta forma, se impone la necesidad de investigar sólo en los lugares que es imprescindible intervenir para proteger o donde es posible garantizar la plena conservación. En cualquier caso, es patente la necesidad de convertir las excavaciones arqueológicas en intervenciones preventivas, y ello sólo se conseguirá mediante una normativa arqueológica de intervención urbana.

**Para ello el Plan declarará como “Enclaves Arqueológicos y Áreas de Protección Arqueológica.” aquellas parcelas catastrales del término municipal, que como tales sean incluidas en el Catálogo del Plan, las que se incluyan en la Carta Arqueológica del término municipal que se apruebe legalmente o aquellas otras en los que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica y que requieran de un régimen cautelar que preserve el interés público. Todas estas parcelas serían susceptibles de alcanzar la declaración que se establece en el Art. 48 y 49 de la Ley 1/1.991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, y 72 y 75 del Decreto 19/95 de 7 de Febrero.**

La ejecución de obras que afecten al subsuelo en estas áreas requerirán, en cualquier caso, una intervención arqueológica previa, que podrán dar lugar a proyectos de excavación arqueológica y, en su caso, al inicio de excavaciones. La intervención arqueológica previa se realizará por técnico

competente, mediante investigación documental, comparación con los resultados conocidos, ejecución de sondeos y calicatas, etc., y se concretará en un informe arqueológico del terreno, que deberá ser aportado a la solicitud de la licencia de obras. Este informe previo contemplará el desarrollo, alcance y duración en el tiempo de las intervenciones arqueológicas en función del nivel de protección y la situación real de cada caso.

Si el informe arqueológico prevé la existencia de vestigios, la excavación arqueológica que se estime necesaria deberá contar con las aprobaciones preceptivas. En función de los restos hallados podrán optarse por su traslado a otro lugar, o por su conservación "in situ". En este último caso, y según las características del hallazgo, éste podrá: integrarse en el sótano de la edificación; permanecer enterrado bajo una cimentación flotante, suprimiendo el sótano si es necesario; o ser conservado al aire libre, considerando no edificable la parcela si es preciso.

En relación con la posibilidad de aparición de "hallazgos casuales" las normas urbanísticas del Plan establecerán las siguientes determinaciones: **deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento**, y que ésta podrá ordenar la interrupción inmediata de los trabajos por el plazo de un mes establecido en la legislación vigente, sin derecho a indemnización. En caso de que resulte necesario, la Consejería de Cultura podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a un mes, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causara con tal paralización. Igualmente, la Consejería y el Ayuntamiento se informarán recíprocamente en el plazo de 48 horas, de la aparición de los restos arqueológicos de que tengan conocimiento, y de la adopción de las medidas cautelares que, en su caso, hayan adoptado.

La existencia de restos arqueológicos que deban ser conservados "in situ", llevará implícita la declaración de necesidad de ocupación y utilidad pública a efectos de expropiaciones, y en ningún caso podrán considerarse como hallazgos casuales los elementos arqueológicos descubiertos en las Áreas de Protección Arqueológica.

# 09 LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL PATRIMONIO EN EL PLAN GENERAL

## Introducción

Puede constatarse que Otívar tiene un patrimonio que, a niveles generales, se encuentra desconocido u olvidado, minusvalorado, infrautilizado, en proceso de grave degradación física en algunos casos y desintegrado de la trama social; una especie de punto sin retorno, a partir del cual puede producirse la desaparición de las huellas de identidad de la ciudad y, por consiguiente, su ruina cultural, sino se establecen unas pautas de crecimiento e intervención acordes a la naturaleza del núcleo consolidado.

**El Patrimonio Tradicional o Vernáculo construido es la expresión fundamental de la identidad de una comunidad, de sus relaciones con el territorio y al mismo tiempo, la expresión de la diversidad cultural del mundo. Constituye el modo natural y tradicional en que las comunidades han producido su propio hábitat**

Forma parte de un proceso continuo, que incluye cambios necesarios y una continua adaptación como respuesta a los requerimientos sociales y ambientales. La continuidad de esa tradición está amenazada por las fuerzas de la homogeneización cultural y arquitectónica. Cómo esas fuerzas pueden ser controladas es el problema fundamental que debe ser resuelto por las distintas comunidades, así como por los gobiernos, planificadores y por grupos multidisciplinarios de especialistas.

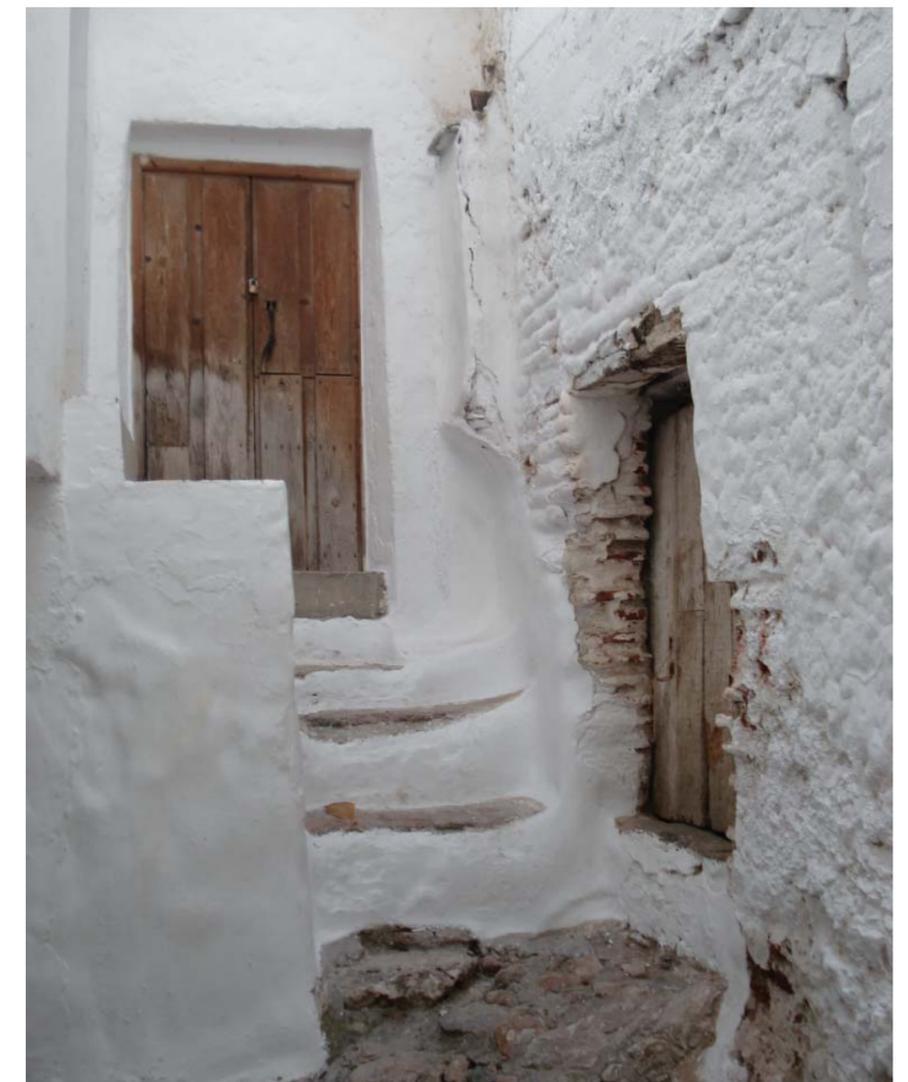
Debido a esa homogeneización de la cultura y a la globalización socio-económica, las estructuras vernáculas son, extremadamente vulnerables y se enfrentan a serios problemas de obsolescencia, equilibrio interno e integración. Los ejemplos de lo vernáculo pueden ser reconocidos por:

- Un modo de construir emanado de la propia comunidad.
- Un reconocible carácter local o regional ligado al territorio.
- Coherencia de estilo, forma y apariencia, así como el uso de tipos arquitectónicos tradicionalmente establecidos.
- Sabiduría tradicional en el diseño y en la construcción, que es transmitida de manera informal.
- Una respuesta directa a los requerimientos funcionales, sociales y ambientales.
- La aplicación de sistemas, oficios y técnicas tradicionales de construcción.

Por ello, es imprescindible completar el conocimiento del entorno físico de la

ciudad y de su origen y evolución históricos; a partir de aquí, ha de estudiarse la estructura del asentamiento (urbano y periférico), definiendo sus elementos constituyentes y las relaciones entre sí y con el territorio; con el análisis de estos datos, se construye una visión global para la integración de dichos elementos en la actividad de la ciudad, en sus vertientes cultural, social, económica, etc. Complementariamente, se propone una tarea "terapéutica" sobre ellos, a fin de asegurar su necesaria preservación y su disponibilidad para los fines descritos.

**Se debe encauzar el análisis del patrimonio a través de un programa previo de actuaciones, tendentes al estudio y conservación de los restos materiales del pasado y de su entorno paisajístico, y a su proyección como elementos soporte para una nueva actividad ciudadana entorno a ellos**





Los factores fundamentales que determinan la estructura peculiar de Otívar son, ineludiblemente, la configuración orográfica, las corrientes de agua y el clima. El núcleo urbano se desarrolla a partir de un punto elevado entre barrancos, y mantiene la organización que su situación geográfica le exige: calles según la máxima pendiente de la colina complementadas con las concéntricas que se alinean según las curvas de nivel. Es un esquema radial típico, adaptado a las condiciones topográficas, con centro en el punto más alto. Esta situación permite un control completo del territorio circundante, en el que se asientan históricamente las distintas actividades que sustentan a la población, en particular la agrícola.

## 09.1. EL CATÁLOGO DEL PLAN GENERAL DE OTÍVAR

El instrumento con el que cuentan los Ayuntamientos para definir y establecer su política municipal en materia de protección del patrimonio histórico edificado no es otro que el planeamiento urbanístico. **El Plan debe ser el cauce que dé sentido a todas las intervenciones, públicas y privadas en el Patrimonio Histórico-Tradicional local.** Y dentro del Plan General, el

documento específico para identificar aquellos bienes que de forma singular precisan ser garantizados en orden a su conservación, es el Catálogo.

**La integración de este patrimonio como un componente de la oferta turística que se presenta al visitante es una de las consecuencias inmediatas del planteamiento que se hace**

Los Catálogos son, por tanto, instrumentos al servicio de la función pública de protección de los bienes o lugares que son objeto de inscripción en los mismos. Tienen naturaleza urbanística y por tanto dependen del Plan en el que se integran así como del hecho de que tienen por objeto bienes inmuebles de valor artístico, cultural o tradicional.

Aún cuando los Catálogos se vinculan a la figura de los Planes de Protección de los Conjuntos Históricos, lo cierto es que pueden integrarse en otros instrumentos de planeamiento, como es el caso de la ordenación integral del municipio, (Planes Generales o Normas Subsidiarias). El art. 86.2 d) del RPU determina que “sin perjuicio de las medidas de protección que los Planes Generales o Normas Subsidiarias establezcan, se podrán incluir en Catálogos relaciones de bienes concretos que, situados en cualquier tipo de suelo, deban ser objeto de conservación o mejora”, englobando a todas las figuras de ordenación. En consecuencia el catálogo puede ser un instrumento integrante del Plan General.

**El Catálogo del Plan de Otívar se trata de un instrumento fundamental a la hora de proyectar la transformación y, en su caso, la recuperación del Casco Histórico en todos sus aspectos: la trama urbana, el parcelario, las formas de ocupación de las fincas, la volumetría, los espacios de interior de manzana o incluso los invariantes estéticos y formales que es preciso preservar si se desea mantener la identidad de la ciudad y su memoria social, histórica y, a la postre, urbana.**

Todo ello desde el convencimiento de que la política de protección del patrimonio debe integrarse en la política urbana definida en el resto del Plan General, siendo coherente y complementaria a aquella: En este sentido, el Plan adquiere la condición de elemento integrador de todos los valores en presencia, que al tiempo que permite proteger el legado histórico presente en la ciudad y que es valioso en tanto que conforma las señas de identidad de la propia ciudad, posibilita que pueda ser disfrutado por sus moradores y favorece la fluidez de los tejidos socio-económicos.

## 09.2. ESTRUCTURA GENERAL DEL CATÁLOGO DEL PLAN DE OTÍVAR

Del análisis de la situación de los elementos de interés patrimonial del Municipio de Otívar se deriva la estructuración del presente Catálogo mediante el siguiente esquema conceptual de grupos globales y niveles pormenorizados:

- 01** • Edificación histórica
  - Nivel 1: Monumental (MO)
  - Nivel 2: De interés etnológico (IE)
- 02** • Arquitectura urbana
  - Nivel 1: De referencia histórica (RH)
  - Nivel 2: Singular (SI)
  - Nivel 3: Tradicional (TR)
- 03** • Arquitectura rural (AR)
- 04** • Zonas y elementos arqueológicos
  - Nivel 1: Yacimiento arqueológico (YA)
  - Nivel 2: Elemento arqueológico (EA)

Esta distribución se hace así por razones fundamentalmente descriptivas, puesto que permite abarcar todas las edificaciones recogidas en el Catálogo por su relación más inmediata e intuitiva. Con esta organización se pretende abarcar toda la casuística posible, en función de la idiosincrasia de las distintas edificaciones.

Estas asignaciones se hacen en función de las características históricas, formales, funcionales, etc., de cada elemento, y de la valoración relativa entre ellos para los de un mismo grupo.

## 09.3. CRITERIOS DE CATALOGACIÓN Y DETERMINACIONES

### 09.3.1. Edificación histórica

**01** • Se clasifican como tales los edificios monumentales con expediente incoado o declarados BIC; aquellos edificios, conjuntos y espacios delimitados como tal por el presente Plan, de relevante interés histórico, arqueológico, artístico o etnológico para la Ciudad y la Comunidad Autónoma; coincide con aquellos bienes que tienen la declaración de B.I.C. o expediente incoado, así como aquéllos susceptibles de alcanzar su inscripción en el Catálogo General.

**02** • Los niveles de catalogación que se les aplica son Monumental (MO) o De interés etnológico (IE), en función de su importancia y características históricas, tipológicas o etnológicas.

Los elementos así clasificados se incorporan al Catálogo del presente Plan, y en ellos únicamente se permitirán las obras necesarias, entendiéndose como tal, las precisas de conservación, rehabilitación y restauración, por todos los medios de la técnica y con criterios científicos.

**03** • Los usos admisibles serán, para el nivel Monumental, iguales o análogos a los originales en sus consecuencias espaciales, tipológicas y estructurales, y sólo con los métodos y la cautela de la restauración; y para el nivel De Interés Etnológico, los mismos o aquellos de interés público que se determinen justificadamente, con las mismas consideraciones anteriores.

**04** • Para la realización de obras en edificios catalogados como B.I.C. o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, será preceptiva la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

**05** • Las intervenciones en los edificios incluidos en la delimitación de entorno de los B.I.C. o de aquéllos que cuenten con la declaración de inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio andaluz, se ajustarán a las determinaciones establecidas por este Plan en atención al área al que pertenezca. En todo caso, en las intervenciones en los edificios incluidos en la delimitación del entorno se tendrán en cuenta sus relaciones con el bien objeto de especial protección.

### 09.3.2. Arquitectura urbana

**01** • Se clasifican así aquellas edificaciones situadas en el núcleo urbano que merecen ser preservados por su interés arquitectónico y/o histórico, como exponentes de la identidad cultural de Otívar o que conforman la imagen tradicional y propia de la Ciudad, y que deben permanecer con su configuración formal y tipológica actual.

**02** • Para las edificaciones que pudieran contener trazas o ser exponentes de la configuración histórica de la ciudad, el nivel aplicado es el Referencia histórica (RH). Las actuaciones permitidas en ellas serán las de conservación, restauración, reforma o rehabilitación, con mantenimiento de los elementos singulares que se determinen, incorporando un estudio específico de su posible vinculación a la estructura originaria de morfología urbana. Deberá aportarse documentación exhaustiva de estado actual, con relación de sistemas constructivos, en caso de intervención sobre el inmueble, en el que se justifiquen particularmente los aspectos relacionados con la imagen urbana y el mantenimiento de las constantes formales que la identifican.

**03** • Para las edificaciones residenciales que contienen o incorporan una formalización de superior interés relativo respecto a la edificación media de la

ciudad, en cuanto a estructura tipológica, elementos decorativos, composición volumétrica, etc., el nivel de catalogación que se les aplica es el Singular (SI) . Las intervenciones sobre ellas deberán asegurar el mantenimiento de estos aspectos peculiares que las identifican.

**04** • Para las edificaciones residenciales que resultan más representativas de la arquitectura tradicional de la ciudad y/o de una imagen urbana armónica, por su composición tipológica o formal, materiales empleados, etc., el nivel aplicado es el de Tradicional (TR). Las intervenciones sobre ellas deberán asegurar el mantenimiento de estos aspectos tradicionales que las caracterizan, y de la imagen urbana que de ellos se deriva.



**05** • Los elementos así clasificados se incorporan al Catálogo del presente Plan, y en ellos las obras posibles serán las precisas de conservación, restauración, reforma o rehabilitación, con mantenimiento de la organización tipo-

lógica básica, tanto interna como externa, y de los elementos singulares que se determinen, con los matices incorporados a cada nivel. Los usos serán los actuales, con las compatibilidades que les correspondan y las posibilidades de transformación establecidas en el Plan General.

**06** • Se consideran aspectos de especial interés la forma y dimensiones de las parcelas, la estructura tipológica, la composición volumétrica general de la edificación, la estructura portante, la organización de huecos de fachadas, la configuración de balcones, los elementos de carpintería y cerrajería, la disposición de cubiertas y patios, las escaleras, los elementos decorativos, materiales, texturas y colores de acabado... Todos estos aspectos y otros singulares que se determinen deberán justificarse convenientemente en las intervenciones que se proyecten.

**07** • En los catalogados con nivel Tradicional, podrán admitirse modificaciones justificadas puntuales sobre su composición o estructura básica.

**08** • No serán aplicables las determinaciones relativas a las alturas señaladas en los planos en los casos de disconformidad con la realidad, salvo explicitación expresa en el catálogo individualizado.

**09** • Las construcciones colindantes a edificios incluidos en la presente categoría de catalogación deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposiciones volumétricas y de medianería, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

**10** • Los usos posibles son los determinados en el presente Catálogo, en relación a la normativa general de usos contenida en el Plan General.

### 09.3.3. Arquitectura rural

**01** • Se clasifican como tales una serie de edificaciones situadas en medio rural, las cuales merecen ser preservados por su interés arquitectónico y etnográfico, como exponentes de la identidad cultural de Otívar o que conforman la imagen tradicional y propia de la zona rural del término municipal, y que deben permanecer con su configuración formal y tipológica actual.

**02** • El nivel de catalogación que se les aplica es el Arquitectura rural (AR), en función de su interés tipológico, formalización, estado de conservación, transformaciones, consolidación en la imagen del medio rural, características de la explotación agrícola a las que se vinculan, etc.

**03** • Los elementos así clasificados se incorporan al Catálogo del presente Plan, y en ellos las obras posibles serán las precisas de conservación, restauración, reforma o rehabilitación, con mantenimiento de la organización tipológica básica, tanto interna como externa, y de los elementos singulares que se determinen. Deberá aportarse documentación exhaustiva de estado



**04** • Se consideran aspectos de interés los mismos especificados para la arquitectura urbana, y cuantos otros caractericen específicamente la condición rural de la edificación, y deberán justificarse convenientemente en las intervenciones que se proyecten.

**05** • Los usos permitidos serán los actuales, que se engloban en el término de "cortijo", dadas las peculiaridades y multitud de variables funcionales que lo definen, siempre en relación a su actividad agraria. Se podrán permitir los usos complementarios y compatibles que establece el Plan General.

### 09.3.4. Zonas y elementos arqueológicos

**01** • Se clasifican así aquellas parcelas catastrales o construcciones del término municipal, que como tales están incluidas en el Catálogo del presente Plan, las que se incluyan en la Carta Arqueológica del término municipal que se apruebe legalmente o aquellas otras en los que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica y que requieren de un régimen cautelar que preserve el interés público. Se establecen dos niveles de protección: Elemento arqueológico (EA) y Yacimiento arqueológico (YA).

**02** • Todas las parcelas y construcciones a que se hace referencia en el apartado 1 anterior se consideran como incluidas en el Catálogo del presente Plan, siendo susceptibles de alcanzar la declaración que se establece en el Art. 48 y 49 de la Ley 1/1.991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, y 72 y 75 del Decreto 19/95 de 7 de Febrero. La inclusión de una finca en la Zona de Servidumbre Arqueológica es concurrente con su inclusión en cualquiera de los restantes grupos de clasificación del Patrimonio establecidos, por lo que no excluye el régimen propio del grupo al que pertenezca, sino que lo complementa con las vinculaciones propias derivadas de la servidumbre.

**03** • Para las construcciones así clasificadas se aplicarán a todos los efectos las determinaciones del nivel de catalogación Monumental (MO). La ejecución de obras que afecten al subsuelo en estas áreas requieren, en cualquier caso, una intervención arqueológica previa, que podrán dar lugar a proyectos de excavación arqueológica y, en su caso, al inicio de excavaciones.

**04** • La intervención arqueológica previa se realizará por técnico competente, mediante investigación documental, comparación con los resultados conocidos, ejecución de sondeos y calicatas, etc., y se concretará en un informe arqueológico del terreno, que deberá ser aportado a la solicitud de la licencia de obras. Este informe previo contemplará el desarrollo, alcance y duración en el tiempo de las intervenciones arqueológicas en función del nivel de protección y la situación real de cada caso.

**05** • Si el informe arqueológico prevé la existencia de vestigios, la excavación arqueológica que se estime necesaria será supervisada por técnico competente, y deberá contar con las aprobaciones preceptivas. En función de los restos hallados podrán optarse por su traslado a otro lugar, o por su conservación "in situ". En este último caso, y según las características del hallazgo, éste podrá:

- Integrarse en el sótano de la edificación.
- Permanecer enterrado bajo una cimentación flotante, suprimiendo el sótano si es necesario.
- Ser conservado al aire libre, considerando no edificable la parcela si es preciso.

**06** • El régimen jurídico al que se hayan sometidos los terrenos incluidos en la delimitación de Áreas de Protección Arqueológica será el establecido en el presente Plan según su clasificación y calificación urbanísticas, sin perjuicio de que se respeten las siguientes normas de carácter cautelar:

**a** • La solicitud de licencia deberá ser comunicada a la Administración competente en materia arqueológica, quien en el plazo de quince días informará sobre la conveniencia de realizar previamente al comienzo de las obras las prospecciones o excavaciones arqueológicas.

**b** • La iniciación de las obras deberá ser comunicada por el promotor de las mismas, con un mínimo de quince días de anticipación al Ayuntamiento, quién estará facultado para inspeccionar en todo momento las obras.

**c** • Cuando de conformidad con el informe arqueológico sea preciso realizar

previamente al comienzo de las obras catas o excavaciones arqueológicas, la resolución aprobatoria del proyecto incorporará cláusula expresa relativa a las características mínimas de dichas excavaciones en cuanto a extensión en función de la superficie a edificar, sondeo estratigráfico y el plazo de suspensión de las obras para poder realizar las catas o excavaciones previstas.

**d** • En Suelo No Urbanizable, en estas zonas, están prohibidas las obras de desmonte, las extracciones de áridos, las explotaciones mineras y los depósitos de residuos. Cuando se determine su localización exclusivamente por un punto de coordenadas, la delimitación del Área de Protección Arqueológica abarcará a todos los terrenos incluidos en un radio de 150 metros.



**07** • Normas generales de protección del Patrimonio Arqueológico. Hallazgos casuales.

**a** • La aparición de hallazgos casuales, de restos arqueológicos, por cualquier motivo y en cualquier punto del término municipal, deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento.

**b** • La Consejería de Cultura o el Ayuntamiento, una vez constatada tal circunstancia, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos por el plazo de un mes establecido en la legislación vigente, sin derecho a indemnización.

**c** • En caso de que resulte necesario, la Consejería de Cultura podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a un mes, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causara con

tal paralización.

**d** • La Consejería y el Ayuntamiento se informarán recíprocamente en el plazo de 48 horas, de la aparición de los restos arqueológicos de que tengan conocimiento, y de la adopción de las medidas cautelares que, en su caso, hayan adoptado.

**e** • La existencia de restos arqueológicos que deban ser conservados "in situ", lleva implícita la declaración de necesidad de ocupación y utilidad pública a efectos de expropiaciones.

En ningún caso podrán considerarse como hallazgos casuales los elementos arqueológicos descubiertos en las Áreas de Protección Arqueológica.



## 09.4. EL CASCO HISTÓRICO DE OTÍVAR - PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

### 09.4.1. La necesidad de recuperación del Casco Histórico de Otívar

#### Criterios sobre la renovación urbana

Otívar se encuentra en medio de un proceso de renovación urbana vinculado a la evolución por un lado de la dinámica demográfica, familias con menos miembros, incorporación de la mujer al mundo laboral, incremento del vehículo privado, necesidad de renovación de las infraestructuras obsoletas, y por otro al desarrollo de las actividades económicas ligadas al turismo que se fomenta desde el Plan, demanda de equipamiento cultural, más servicios complementarios.

**Por esta razón, se puede afirmar que en la actualidad estamos asistiendo a un periodo de creciente transformación del medio urbano que en cierta medida ha de ser controlado para evitar la pérdida de aquellos valores esenciales que aún permanecen en la morfología urbana y que pueden ser desvirtuados por una mala interpretación del concepto de renovación urbana.**

Es decir, las condiciones de transformación del Casco Histórico deben estar sujetas a la disposición armónica del conjunto como factor fundamental de identificación pues cualquier alteración tiene una inmediata repercusión para la percepción del espacio edificado. Además, todo elemento renovador introducido en el seno de la ciudad consolidada debe entablar un diálogo contemporáneo con lo existente, preferiblemente desde la continuidad.

Uno de los ejemplos más claros de la falta de entendimiento de este concepto lo encontramos en la sustitución que se viene produciendo aceleradamente de la tipología de vivienda unifamiliar por plurifamiliar. Más allá del cambio de tipología residencial, el verdadero impacto se produce por un cambio de escala que podría haberse evitado. Las diferencias tan acusadas del volumen edificado han desvirtuado por completo la escala morfológica, y amenazan la lectura de la tradicional relación lleno-vacío del plano del municipio. La mayor dimensión en planta y alzado de estas nuevas construcciones hace que se pierda la coherencia de adaptación al terreno. Todo esto provoca, además, un aumento de la densidad de población interior, con la consiguiente demanda de infraestructuras y servicios públicos, cuya satisfacción no siempre es posible, al margen de la influencia que tiene en la degradación del patrimonio.

Un aspecto que puede parecer menor, pero que es de gran trascendencia en la percepción del espacio vital, es la composición de la luz solar según los distintos planos urbanos, tanto en vertical como en horizontal, con su transcurrir a lo largo del día y de las estaciones del año. Las cadencias de luces-sombras, de tonos del blanco, con sus correspondientes gradientes de temperaturas, humedades y texturas son una parte integrante del patrimonio del municipio, tanto como las calles o los edificios. En este sentido, las alteraciones de volúmenes llevan aparejadas cambios en la insolación, y también con ellos en las condiciones de aireación.

Por otro lado, es de señalar la importancia de la identificación y rehabilitación de las edificaciones singulares del Casco Histórico, como se habrá comprendido por lo hasta aquí expuesto. A través de ellos, adecuadamente enlazados, se puede recuperar la memoria de la génesis y evolución de la villa y, por tanto, su identidad.

**Desde el Avance se propone un programa integral de recuperación que elimine las carencias detectadas, que contenga las pautas a seguir en la rehabilitación, en el tratamiento de los espacios públicos, las dotaciones, la infraestructura y la accesibilidad, pero que al mismo tiempo proponga nuevas líneas de actuación que se integren en la trama y supongan una reactivación del Casco Histórico**

### La aparición del turismo cultural como oportunidad

El sector turístico, desde los años 60 hasta nuestros días ha sufrido una transformación importante. Por una parte, el sector turístico hotelero está encontrando dificultades para mantener un sistema construido sobre la premisa de una estacionalidad excesiva. Por otra parte, el cambio en los usos sociales del tiempo libre (el atractivo del producto turístico ocio-cultural) y la necesidad de ofrecer un servicio diverso y complementario a la residencia turística y permanente nos revelan la necesidad de una revisión de los parámetros usuales del planeamiento.

**Es decir, cada vez más, el turismo se está acercando al disfrute de los valores paisajísticos y culturales del lugar sobre el que se desarrolla. El turismo rural y cultural es una muestra clara e inequívoca de este fenómeno**



El Casco Histórico ha de ser objeto, por tanto, de un proyecto que atienda a sus necesidades específicas, poniendo especial atención a los cambios demográficos y de estructura social que se llevan produciendo en los últimos años.



### Carencias generales del Casco Histórico

Se propone desde el Avance la renovación de las infraestructuras existentes y la dotación de equipamientos, comunicaciones y servicios adecuados a las necesidades del momento. **Las principales carencias del Casco Histórico son:**

- 01** • Infraestructuras de abastecimiento de agua deficitarias.
- 02** • Carencia de un sistema de integración del tendido eléctrico y las redes de telecomunicaciones.
- 03** • Infraestructuras de saneamiento deficitarias.
- 04** • Sistema deficitario de recogida de residuos.
- 05** • Falta de equipamientos.
- 06** • Carencia de un catálogo adecuado y de un plan de rehabilitación de edificios históricos.
- 07** • Falta de un proyecto completo de recuperación de espacios públicos, de pavimentación, de iluminación y mobiliario urbano que ofrezca una imagen de calidad.
- 08** • **Accesibilidad deficitaria**, así como una **carencia de aparcamientos** para residentes que se integren en la trama urbana. Saturación del aparcamiento en el viario.
- 09** • Carencia de una planificación integral de la oferta turístico-cultural ligada al patrimonio cultural e histórico que ponga en valor los recursos de Otívar.

10 • Carencia de comercio de pequeña escala como servicio complementario al residente y al turista.

## 09.4.2. Propuestas

### 01 • Impulsar la elaboración de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior.

**En el Avance del Plan se sientan algunas bases para la elaboración de un futuro Plan Especial para el Casco Histórico de Otívar. Éste debe establecer Áreas de Gestión Integral, de forma que se puedan desarrollar propuestas de reinterpretación del pueblo heredado, junto a una estrategia unitaria de urbanización y diseño que tome como premisa el cumplimiento de los objetivos de las determinaciones del Plan General**

#### A • ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

Las Áreas de Reforma Interior (ARI), se corresponden con actuaciones de renovación y sustitución integradas en tejidos urbanos existentes, es decir, en Suelo Urbano No Consolidado que presentan signos de obsolescencia. Tienen por objeto el suelo anteriormente clasificado como urbano y consolidado por la edificación en los que se propone una reforma importante de la ordenación anterior con la voluntad de revitalizar la zona, incorporado usos urbanos más atractivos y mejorando las dotaciones públicas del entorno.

#### B • ÁREAS DE MEJORA URBANA DEL VIARIO

Se denominan Actuaciones de Mejora Urbana (AMU), aquellas que se refieren a ámbitos homogéneos de la ciudad consolidada sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización y recualificación del sistema de espacios públicos, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y servicios básicos.

#### C • ACTUACIONES SIMPLES DE ESPACIOS LIBRES.

Las Actuaciones Simples (AS), son actuaciones dirigidas a la obtención puntual de suelo urbano consolidado con la calificación de usos públicos para viario, equipamiento o espacio libre, a obtener mediante expropiación.



#### D • CONTROL DE LA VOLUMETRÍA

Desde el Plan se pretende impedir la agregación parcelaria en el Casco Histórico, procedimiento que durante décadas ha ido desvirtuando su morfología urbana en muchos Cascos Históricos, la cual ha sido creada por agrupación de viviendas unifamiliares en manzana cerrada. La permisividad de la normativa al respecto ha facilitado la proliferación de viviendas plurifamiliares dentro del Casco, como se puede observar en el plano de tipologías edificatorias. Además, si analizamos el esquema de altura máxima edificada en parcelas existentes, podemos comprobar que las viviendas plurifamiliares en general adquieren una volumetría fuera de la escala media del conjunto, revelando una serie de operaciones que aprovechan la acusada pendiente para construir volúmenes con un impacto paisajístico relevante.

### 02 • Potenciar las actividades culturales, turísticas y comerciales

**La dualidad ocio-cultural cada vez más demandada lleva a considerar al Casco Histórico como área de oportunidad para la reactivación del dinamismo local**

La imagen que hoy tenemos del municipio es por supuesto el resultado de un proceso cuya premisa principal se basa en la transformación interna. El momento presente demanda una diversificación en varios modelos turísticos

y, en última estancia, hace deseable una mejor integración entre ellos. Desde el punto de vista de la temporalidad, se trata de encontrar un beneficio común en la complementariedad de modos de vida: estacional, intermitente y permanente. La nueva realidad que se nos presenta sitúa por tanto al Casco Histórico como elemento articulador del turismo cultural y como lugar de residencia cada vez más demandado por sus cualidades ambientales.

**Desde el Plan se propone fomentar el desarrollo de las actividades culturales, potenciando además las existentes y entendiendo que la herramienta de planificación ha de ser complementada con una buena gestión de los recursos culturales de que dispone Otívar.**

Se propone la recuperación de edificios actualmente en desuso e infrautilizados para fines culturales. Se entiende además que ha de fomentarse la relación turismo-cultura mediante itinerarios apoyados en rutas de cultura-comercio de pequeña escala, los cuales han de ser incentivados. En este sentido, la compatibilidad entre comercio y vivienda a pequeña escala en el Casco Histórico ha de ser entendida como una oportunidad, de forma diferente a lo que ha venido sucediendo en los últimos años.

### 03 - Accesibilidad y calidad ambiental

Es precisamente la accesibilidad la que puede permitir un mejor aprovechamiento de los valores culturales y turísticos del Casco Histórico y por ello se propone toda una red de aparcamientos disuasorios en contacto con el núcleo urbano, que elimine el automóvil del paisaje urbano. Se está produciendo una creciente repoblación no autóctona del municipio, sobre todo por población extranjera que valoran el paisaje y la tranquilidad por encima de la accesibilidad.

#### A - La accesibilidad en el interior del Casco Histórico

Las intervenciones propuestas en el Conjunto tienen que ser simultaneadas por una política global de transporte que tenga como una de sus principales premisas la necesidad de protegerlo del tráfico motorizado y de sus efectos no deseados. La escala del Conjunto y las dimensiones de su viario, así como las altas pendientes condiciona las propuestas sobre el modelo de accesibilidad a implantar. El Plan General propone introducir en la práctica cotidiana el concepto de capacidad ambiental por encima de la capacidad circulatoria, como instrumento de ordenación de los espacios públicos, y como criterio de ordenación interior estableciendo una especialización funcional de las vías principales interiores para ajustarlas al sector de la demanda que mejor se ajusta a sus necesidades.

**El Casco Histórico de Otívar debe seguir manteniendo el carácter de espacio más representativo y singular del municipio, con soluciones de transporte específicas y ajustadas a las características particulares de su trama viaria y a la limitada**

#### capacidad medioambiental para soportar un uso del vehículo privado sin restricciones.

Desde esta configuración, podemos diferenciar tres niveles de vía:

- Vías principales de distribución.
- Vías secundarias o de acceso (su circulación ha de ser selectiva, considerando el acceso peatonal como prioritario).
- Calles de acceso peatonal.

**En cuanto a la accesibilidad interna se completa con la propuesta de aparcamientos de residentes de medianas dimensiones destinados a los residentes y comerciantes, considerando el aparcamiento como un equipamiento necesario. El Plan prevé la construcción de aparcamientos en los bordes del municipio y en edificios.**

**Dentro de este escenario será posible desarrollar actuaciones para peatonalizar determinados itinerarios básicos dentro del Casco, entendiendo la peatonalización siempre de forma amplia y compatible con los accesos a los garajes de los vehículos de residentes, la distribución de mercancías para carga y descarga a los comercios, y el paso de vehículos especiales**

El rediseño de las secciones del viario interior del núcleo de Otívar debe imponerse en los proyectos de reurbanización, adaptándose a los nuevos objetivos de movilidad propuestos.

#### B - La peatonalización del Casco Antiguo

Las propuestas para la peatonalización de calles principales y sus inmediaciones se consideran necesarias para restringir las circulaciones internas, evitando realizar recorridos de cruce entre Casco Histórico y Ensanche, y por tanto no suponen pérdida de accesibilidad general para los residentes y comerciantes, sino la necesidad de dirigir los itinerarios hacia las vías principales. Las circulaciones en dichas vías quedarían limitadas exclusivamente a los servicios básicos y las emergencias.

#### C - La reurbanización

El rediseño de las secciones del viario interior del Centro debe imponerse en los proyectos de reurbanización del Centro, adaptándose a los nuevos objetivos de movilidad propuestos. La propuesta del Plan General consiste fundamentalmente en definir la segregación funcional entre calzada y acerados, exclusivamente en aquellas vías fundamentales para garantizar la accesibilidad interna de las diferentes células de acceso al Casco, mediante la reducción de la anchura de las calzadas a su dimensión estricta para la circulación de los vehículos, como medida para recuperar espacio público para la mejora de la circulación peatonal. Esta diferenciación funcional no

debe hacerse en distintos planos, sino con el tipo de pavimento, sin perder la concepción de plano continuo.

**La propuesta del Plan General consiste fundamentalmente en definir la segregación funcional entre calzada y acerados**

En el resto de calles, se evitara también la disposición de los bordillos separadores entre los niveles de acera y calzada, manteniendo el pavimento en el mismo plano, utilizando pavimentos rugosos como adoquines de granito y otros materiales que den la imagen al coche que se encuentra dentro de un espacio compartido con el peatón.

**Esta actuación se integra en el conjunto de intervenciones que persigue el Plan General para la revitalización y puesta en valor de los espacios públicos rodados y peatonales, deteriorados y degradados, dentro y en las zonas de contacto del Casco Histórico**



## D - El sistema de aparcamientos

Desde el Avance de Plan General, la creación de aparcamientos pertenece a una estrategia única vinculada a los conceptos de máxima accesibilidad y movilidad selectiva. Las nuevas ofertas de ocio y servicios de Otívar generarán una demanda importante de aparcamientos en áreas urbanas de origen y destino de desplazamientos.

### Aparcamientos polifuncionales

Serán ubicados en el Sistema General de Equipamientos y de Espacios Libres, ligados a la zona de contacto entre el suelo urbano y el suelo urbanizable, se trata de equipamientos mixtos para absorber la demanda producida en los periodos de máxima ocupación. También se proponen aparcamientos subterráneos incluidos en equipamientos, de forma que puedan ser utilizados por residentes, como aparcamiento público rotatorio y por el personal vinculado al equipamiento propuesto.

## 04 - Mejora de las dotaciones

**La contribución al establecimiento de una imagen atractiva y competitiva de Otívar se pasa por la redacción del mencionado Plan Especial, capaz de constituirse en un proyecto unificador, evitando las medidas parciales que conduzcan a una falta de coherencia entre las partes, tal y como se ha estado haciendo hasta ahora**

## A - El Sistema de Espacios Libres

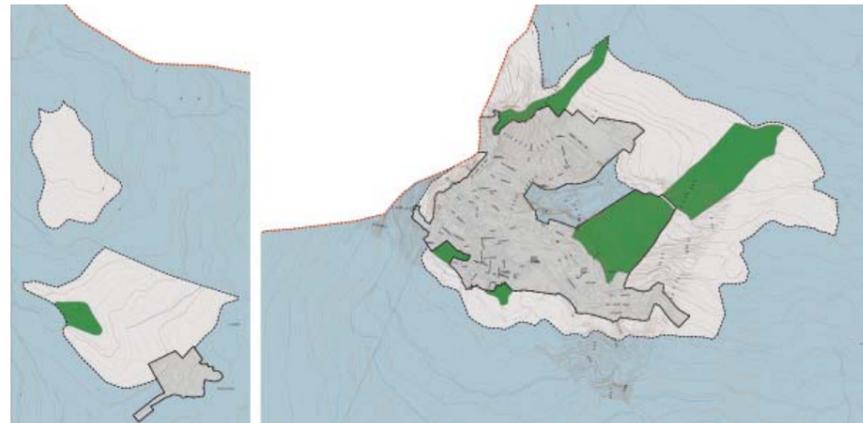
Otívar cuenta con una superficie de 28.077 m<sup>2</sup> de espacios libres, correspondientes al Parque de Andalucía. El interior del suelo urbano se encuentra muy densificado, sin espacios libres públicos, a excepción de algunas plazas de tamaño muy reducido.

**El espacio libre en Otívar es entendido como una bolsa de suelo aislada, sin ningún carácter estructurante ni relación paisajística o movimental.** En la búsqueda de calidad de los espacios públicos y zonas verdes se halla la defensa de los recursos ecológicos existentes en la ciudad, con el objetivo de crear una verdadera "red verde" para el conjunto del tejido urbano.

**Para el diseño del sistema ambiental desde el Avance se establecen una serie de objetivos:**

- Crear nuevos espacios y mejorar los existentes, como escenarios para las relaciones sociales.
- Constituirse en soporte físico fundamental de respuesta a las crecientes demandas de ocio.
- Establecer una red jerarquizada de recorridos verdes que suponga un sistema continuo a escala de la ciudad.
- Diseñar una nueva relación entre la ciudad y los elementos geográficos relevantes que la caracterizan.

**El sistema de espacios libres y zonas verdes se concibe, por tanto, para vertebrar la ciudad con su territorio, generando lazos de continuidad entre lo urbano y lo rural. Se trata de reinterpretar la riqueza agrícola, natural de Otívar para darle un nuevo sentido de acercamiento y entendimiento con la unidad urbana.**



Desde el Plan, por tanto, se propone una mejora de la calidad de los espacios públicos y las zonas verdes del Casco Histórico, fomentando la regeneración de las zonas urbanas deterioradas, realizando intervenciones que estén cimentadas en los pilares básicos: salvaguarda pública, social, productiva y ambiental. Además, se establece como prioridad la mejora de la comunica

ción entre espacios plazas y jardines, tanto entre los existentes en el interior del Casco como con los periféricos, utilizando entre otros, elementos como accesibilidad peatonal, pavimentación de calles, creación de rutas urbana.

Las intervenciones propuestas a integrar en dicho Plan pueden sintetizarse de la siguiente forma:

### **01 - Transformación de los huertos privados en espacios públicos**

**Se trata de obtener espacio libre**, destinado a completar los Sistemas Locales de Espacios Libres que se proyectan y localizan en el Casco Histórico de Otívar.

La intervención consiste en la transformación, de las distintas zonas de contacto entre el casco antiguo y el espacio libre privado, en Espacios Libres públicos, lugares de estancia y relación, **que esponjen la estructura compacta y angosta del Casco Histórico de Otívar**. Estos espacios contribuyen a aumentar la proporción de espacios libres en consonancia con las determinaciones urbanísticas de la LOUA.

### **02 - Proyecto de plaza en el Casco Histórico**

Esta propuesta corresponde con el proyecto propuesto, en la Plaza Calonge, situada entre el cuartel de la guardia civil y la escuelas. Se pretende por un lado la rehabilitación de la imagen urbana y la mejora de la accesibilidad, así como aportar soluciones al problema del estacionamiento de vehículos.

### **03 - Recuperación de los bordes para el municipio**

Dichas actuaciones pueden ser entendidas como intervenciones en los bordes del suelo urbano, es decir, se trata de recuperar y transformar en Espacios Libres públicos aquellas zonas de contacto entre el suelo urbano y el suelo urbanizable. Estos espacios contribuyen a aumentar la proporción de espacios libres en consonancia con las determinaciones urbanísticas de la LOUA.

**Debido a la dificultad de intervención en el Casco Histórico, se propone la compensación de la carencia de dotación cuantitativa con la reserva de suficiente espacio libre en los suelos urbanizables del Plan que se hayan en contacto con el Suelo urbano, mejorando además la calidad y la comunicación entre los espacios públicos existentes y propuestos.**

### **B - El Sistema de Equipamientos**

La dificultad de localización de espacios para equipamientos en el Casco Histórico estriba en la falta de suelo, debido al grado de consolidación de dicha zona.

No obstante, el Casco sigue demandando decididas estrategias que posibiliten una mejora en la dotación de equipamiento.

**Deben reconvertirse espacios existentes infrutilizados y compensar algunas carencias con una dotación importante de equipamientos en los suelos urbanizables propuestos contiguos a los ensanches, de tal manera que puedan ser en un futuro integrados en el núcleo de Otívar**

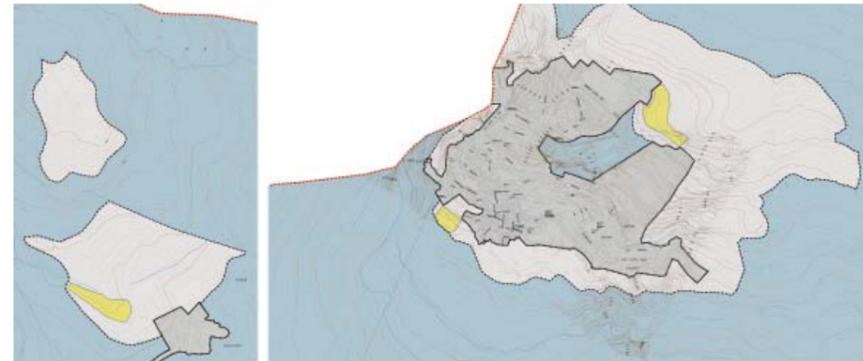
En esta labor de búsqueda de localizaciones aptas para nuevos equipamientos se han tenido en cuenta las siguientes posibilidades:

- 01** - Generar una estructura homogéneamente distribuida por el núcleo urbano.
- 02** - Diversificar la oferta lúdico-comercial en el municipio.
- 03** - Vincular la localización de los equipamientos con los sistemas viario y de espacios libres.
- 04** - Dimensión monumental de los equipamientos, deben ser elementos creadores y cualificadores del espacio público al que pueden implementar valor añadido.

**05** · Adecuar la oferta dotacional a las demandas de la población turística futura.

**Estos principios de actuación han quedado contextualizados y territorializados en la propuesta del Avance siguiendo una estrategia ubicacional sustentada en el principio de "dotación concentrada"; es decir, proyección de áreas donde cohabiten espacios libres y equipamientos al objeto de construir una oferta de actividad compacta que aporte valor añadido al uso de un espacio urbano**

El equipamiento propuesto en el borde del Casco Histórico y en contacto con el suelo urbanizable es **el Centro de Interpretación de Los Cultivos Subtropicales**.



# 10 ESBOZO DEL MODELO URBANO PROPUESTO

## 10.1. TRAZOS PRINCIPALES

Las líneas que van dibujando la forma urbana del Plan se apoyan en una serie de decisiones que se exponen a continuación:

A · Otívar se asienta sobre una ladera que condiciona el crecimiento formalmente. El nuevo trazado se ajusta a la topografía y busca un modelo de ciudad mirador, al igual que el casco antiguo.

B · La disposición de las oportunidades urbanas se realiza a partir de los elementos naturales del contexto. Se tienen en cuenta los siguientes:

### EL VALLE DEL RÍO VERDE

Situado en la zona este, la de cota más baja. El municipio se vuelca hacia este valle, el nuevo crecimiento propuesto hacia el río verde se concreta mediante una vía mirador abierta al espacio de cultivo del frutal. La activación de la vía se apoya en su uso predominante residencial y en las dotaciones ubicadas en su extremo: Un conjunto de edificaciones destinadas a la promoción cultural de la comarca y su clima que miran hacia el valle. El aparcamiento posterior a su vez completa las necesidades de aparcamiento de la zona inferior del casco histórico actualmente agotado en uso por sus carencias estructurales. Esta intervención quiere sanear esta parte baja construyendo un nuevo límite que hace posible el diálogo con el entorno natural agrícola. La nueva linde propuesta entre los dos contextos quiere ser difusa.

Las bolsas residenciales traseras cuentan con un sistema de espacios libres posterior que sirve de nexo de unión entre la nueva edificación y el casco antiguo. Se quieren consolidar algunas de las vías existentes que unen el casco con el espacio agrícola por su calidad paisajística actual.

### EL PINAR DEL NOROESTE

Absorbe el esparcimiento de las nuevas zonas residenciales propuestas. El conjunto que conforman el Parque actual y el propuesto conforman la columna vertebral verde de la forma urbana propuesta.

C · El trazado viario se adapta al terreno evitando excesivos movimientos de tierra de ahí el trazado orgánico con el que cuenta. A su vez las zonas resi-

denciales contarán con un desarrollo escalonado y abierto al paisaje por las mismas razones.

D · El sistema de dotaciones propuesto quiere dispersarse uniformemente a lo largo del núcleo para consolidar diversas esquinas del nuevo municipio que dotan a este de la mayor dinámica y heterogeneidad posible.

### E · EL APARCAMIENTO

Las zonas propuestas se introducen a modo de fondo de saco evitando la presencia del automóvil en los tránsitos peatonales, esta decisión es importante de cara a un orden urbano posterior.

## 10.2. PRINCIPALES CRECIMIENTOS PROPUESTOS

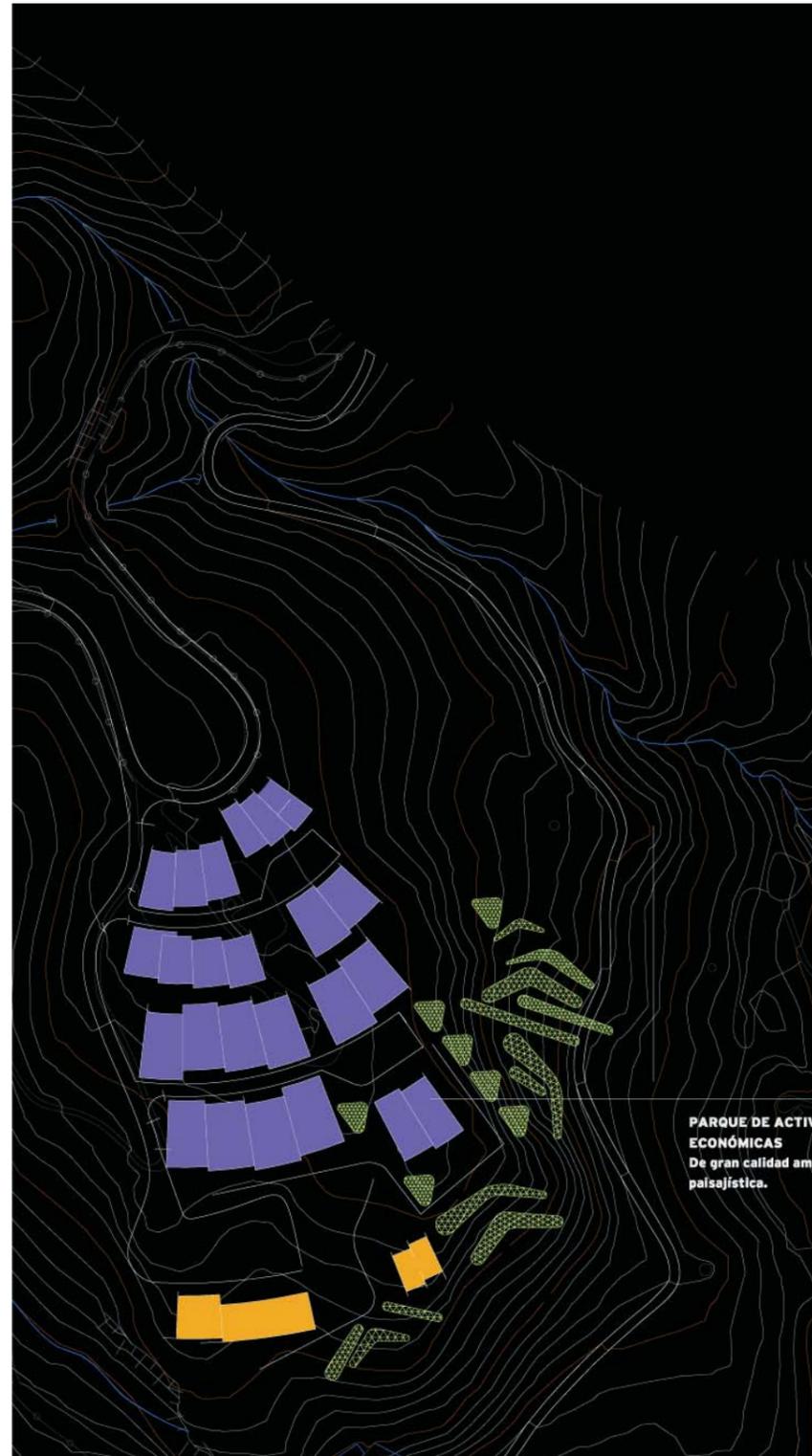
### Crecimiento norte

Localizado al norte del núcleo urbano actual, se desarrolla entre la vía que circunda al parque de Andalucía, el pinar del camino de Bodijar y el barranco de las Piedras. Se plantea un desarrollo de baja densidad, acomodado a la orografía del terreno integrando en su recorrido el carácter natural de la zona. En el diseño posterior de este espacio se atenderá a una edificación mixta, plurifamiliar con unifamiliar en el que a medida que subamos de cota se desdensifique la manzana, naturalizando el hecho urbano a mediada que nos aproximamos al monte.

El sistema dotacional propuesto para este sector urbano, presenta una triple estrategia de localización: por un lado reforzar la posición del equipamiento deportivo preexistente, consolidando de esta manera un área equipada de importante actividad para el municipio, fortalecer junto el sistema de espacios libres del ámbito de crecimiento y ofrecer un espacio socio-cultural que represente un equipamiento singular en el ámbito comarcal.

### Crecimiento sur hacia el río Verde

La propuesta de ordenación de este ámbito urbano se estructura apoyándose en el nuevo Paseo-Mirador, en la nueva Gran Avenida de Otívar, con tipología de bulvar y será el eje encargado de perfilar y establecer el límite sur de este nuevo sector de crecimiento. Sobre este sistema de movilidad se propone como modo de colonización de este territorio, la manzana en consonancia y continuación a la tipología histórica del lugar, que permita el acomodo de una diversidad tipológica, que enriquezca el tejido urbano potenciando la formalización de los ejes estructurantes, alineando en su frente tipologías que permitan unos mayores espacios públicos, ofreciendo



un sistema de ocupación abierto que perpetúe las relaciones visuales entre el pueblo y el entorno natural colindante.

El sistema de espacios libres del sector se estructura a modo de piezas de acompañamiento de las vías de comunicación transversal de mayor jerarquía, construyendo una imagen urbana, seriada, de llenos y vacíos legible desde el recorrido a lo largo de la vía Mirador, que busca su integración con la trama urbana del núcleo histórico. Otra de las premisas fundamentales en la ordenación de este sector será garantizar la correcta integración con las traseras del núcleo histórico, con la que convive en su borde sur estableciendo dentro de la retícula colonizadora una estructura viaria básica que resuelva las conexiones con la trama urbana existente y espacios verdes a modo de ventanas abiertas al paisaje.

En las aperturas espaciales se dispondrán una red de aparcamientos disuasorios que elimine el automóvil de la vía urbana como elemento discordante.

### 10.3. EL DESARROLLO DE UN PARQUE DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS COMO ESTRATEGIA DE DIVERSIFICACIÓN ECONÓMICA

En el marco del Plan General, resulta imprescindible la identificación de suelos óptimos para el desarrollo de un Parque de Actividades Económicas, concebido como un ámbito híbrido en el que puedan cohabitar actividades industriales y terciario-comerciales y caracterizado por una significativa calidad ambiental que lo separe de los espacios tradicionales de actividades productivas. Con ello se incide positivamente en proporcionar argumentos para la diversificación de la base económica del municipio tratando de huir de modelos de monopolio funcional centrados en el Turismo como actividad exclusiva.

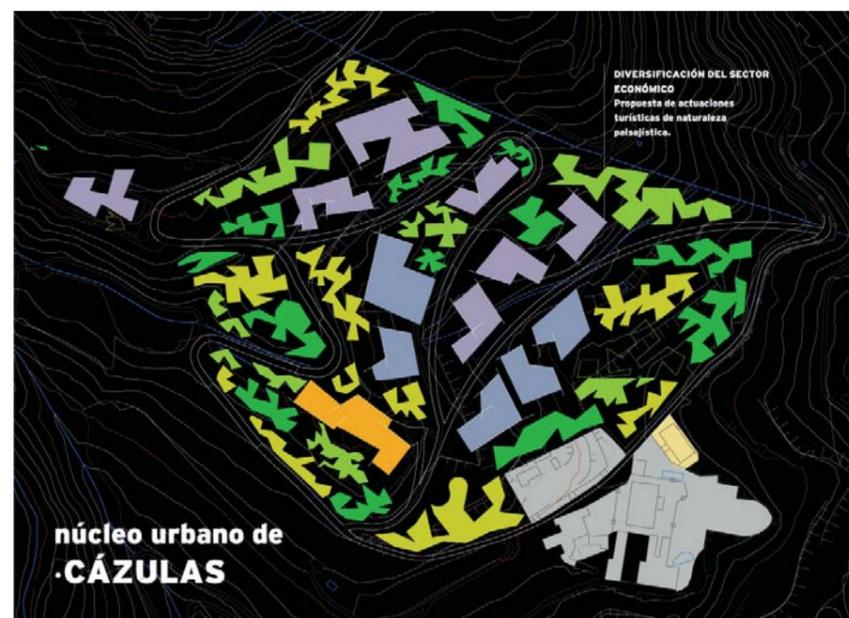
El área propuesta para el Parque de Actividades Económicas se encuentra en el paraje de Cázulas junto a la carretera de la Cabra con una superficie aproximada de 39000 m<sup>2</sup>.

## 10.4. LA RIQUEZA DEL MEDIO NATURAL, EL ECO-TURISMO COMO ACTUACIÓN ESTRÉGICA

El contacto con el campo y los espacios naturales con fines recreativos es antigua, y también es antigua la concepción de los parques naturales como zonas de disfrute público. Sin embargo ha sido a lo largo de los últimos años cuando se ha producido una popularización del turismo vinculado a la naturaleza. El crecimiento cuantitativo de las visitas a los parques de todo el mundo ha adquirido tal importancia, que es inevitable plantear el aprovechamiento turístico de los espacios naturales protegidos desde una perspectiva más amplia.

En este contexto existe una conciencia, cada vez más extendida, de cansancio hacia aquellas formas de vida urbana caracterizadas por la agitación, el desasosiego y la aparición del estrés como elemento inseparable de la jornada laboral de amplios sectores de la población; abriéndose paso la búsqueda de fórmulas de turismo y ocio que, tomando el concepto de calidad de vida como referente, ofrezcan una alternativa natural o ecológica a la pretendida artificiosidad de la sociedad actual.

Este es el campo de acción que nos lleva a proponer un suelo turístico junto al Palacete de Cázulas, como polo de atracción turística alimentado de la cercanía al Parque Natural.



## APROXIMACIONES A LA NUEVA IMAGEN URBANA

### 01. LA PARTE MÁS ADELANTADA DEL MUNICIPIO

La imagen inferior muestra como se resuelve el final de la vía mirador en su unión con el casco antiguo y el paisaje del valle. En gris está coloreado el espacio de aparcamiento delimitado a su izquierda por el **CENTRO DE INTER-**

**PRETACIÓN DEL CULTIVO SUBTROPICAL**, dotación de carácter territorial que promueve el municipio y su paisaje y a su vez dota de vida a la parte más adelantada del pueblo. Esta intervención sanea el fondo de saco actual del casco histórico y configura una nueva imagen del pueblo blanco de Otívar.



## APROXIMACIONES A LA NUEVA IMAGEN URBANA

La vía inferior cuenta con un recorrido serpenteante que juega con el espacio destinado al cultivo de la chirimoya. Las edificaciones coloreadas en naranja situadas a la izquierda corresponden al **CENTRO DE INTERPRETACIÓN DEL CULTIVO SUBTROPICAL**. Sobre la zona de aparcamiento el espacio verde consolidado como ascenso al núcleo histórico.

La línea de edificación quiere formalizarse fragmentadamente para continuar con la idea de arquitectura descolgada del monte, al igual que pasa en la actualidad, se reverbera la forma actual en la intervención propuesta por el Plan.



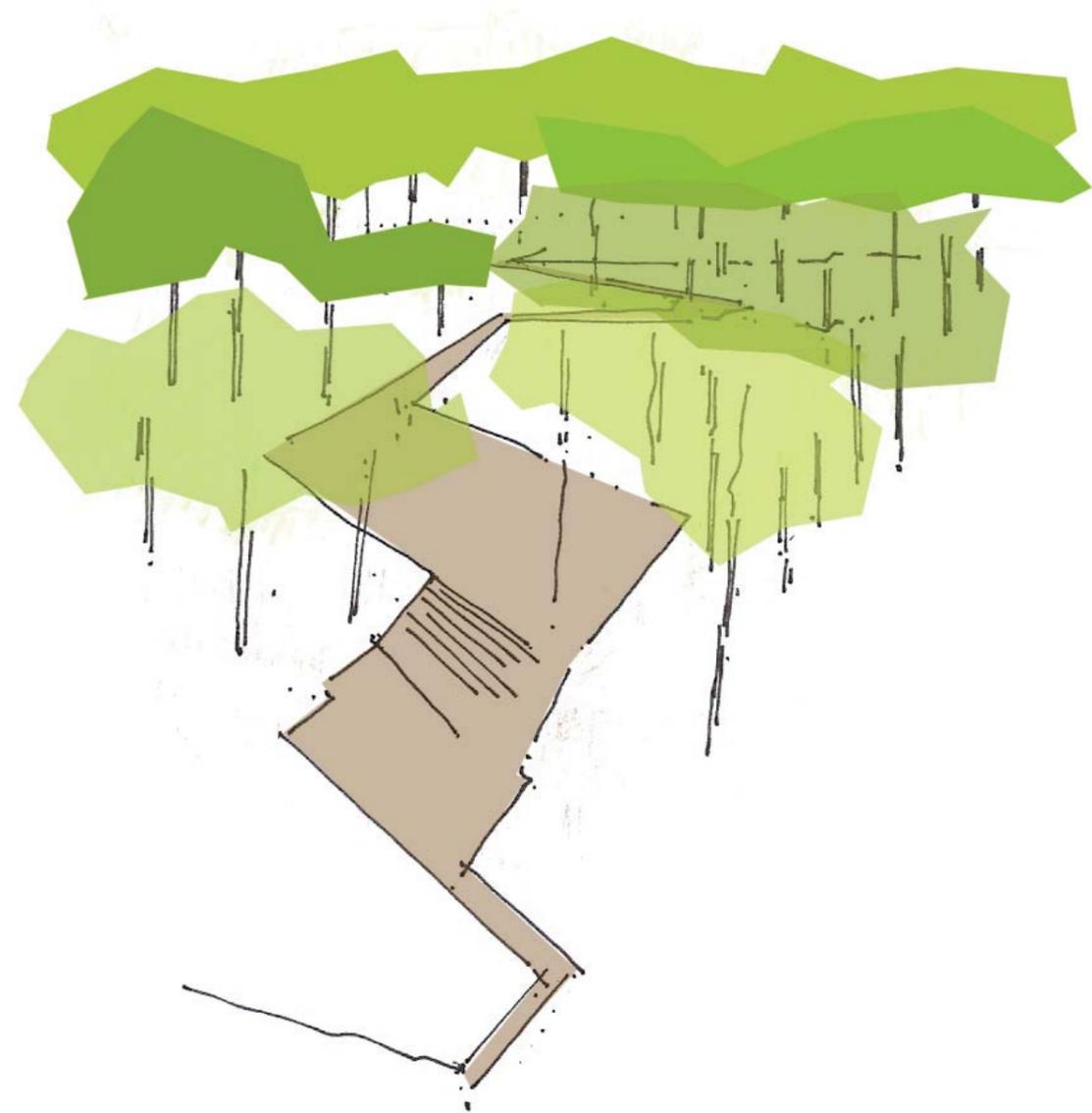
## APROXIMACIONES A LA NUEVA IMAGEN URBANA

### 02. PARQUE FORESTAL CAMINO DE BODÍJAR

Situado en la zona noroeste del pueblo. Se consolida este bosque mediante una intervención suave que lo habilita como espacio libre urbano. Las viviendas propuestas se adhieren al perímetro de este.

El **PARQUE FORESTAL** también constituye una gran apuesta del Plan, el corazón verde del nuevo crecimiento asociado al Parque de Andalucía ya realizado.

En la imagen inferior se muestra como podría ser espacialmente este lugar, en color marrón las pasarelas de madera que podrían acondicionar los recorridos internos del PARQUE dentro de los pinos.



## APROXIMACIONES A LA NUEVA IMAGEN URBANA

### PARQUE FORESTAL CAMINO DE BODÍJAR

En el fragmento inferior se muestra la ubicación del Parque Forestal en continuidad con el Parque de Andalucía. La planta también muestra la relación que existe con los espacios destinados a residencia.



## APROXIMACIONES A LA NUEVA IMAGEN URBANA

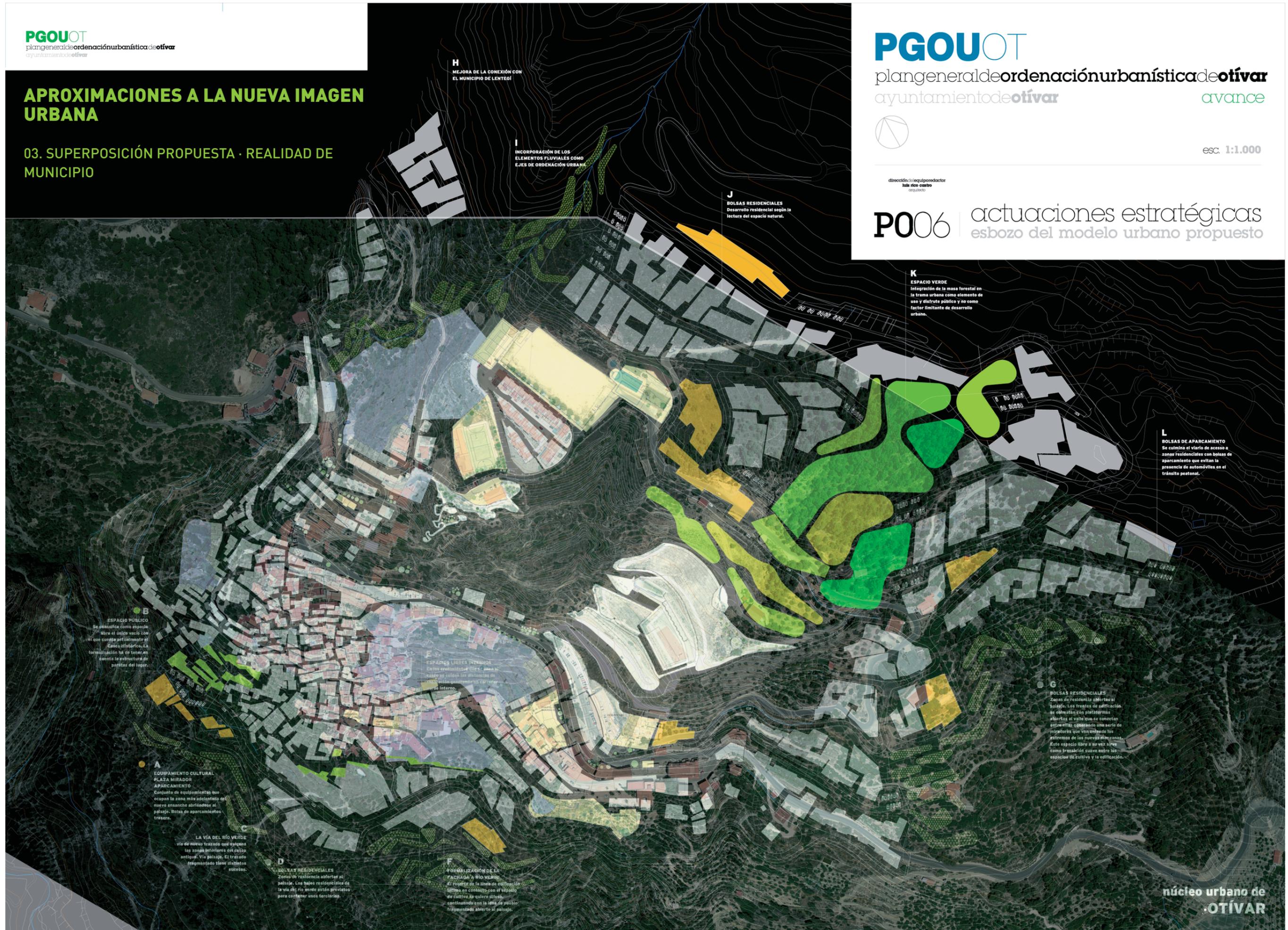
### 03. SUPERPOSICIÓN PROPUESTA · REALIDAD DE MUNICIPIO



dirección de equipamiento  
 Iñaki Saco Castro  
 arquitecto

# P006

## actuaciones estratégicas esbozo del modelo urbano propuesto



**H**  
 MEJORA DE LA CONEXIÓN CON  
 EL MUNICIPIO DE LENTEGI

**I**  
 INCORPORACIÓN DE LOS  
 ELEMENTOS FLUVIALES COMO  
 EJES DE ORDENACIÓN URBANA

**J**  
 BOLSAS RESIDENCIALES  
 Desarrollo residencial según la  
 lectura del espacio natural.

**K**  
 ESPACIO VERDE  
 Integración de la masa forestal en  
 la trama urbana como elemento de  
 uso y disfrute público y no como  
 factor limitante de desarrollo  
 urbano.

**L**  
 BOLSAS DE APARCAMIENTO  
 Se culmina el viario de acceso a  
 zonas residenciales con bolsas de  
 aparcamiento que evitan la  
 presencia de automóviles en el  
 tránsito peatonal.

**B**  
 ESPACIO PÚBLICO  
 Se diseña como espacio  
 libre el entorno vecinal con  
 el que conecta perteneciente al  
 Casco Histórico. La  
 formalización ha de tener en  
 cuenta la estructura de  
 parcelas del lugar.

**E**  
 ESPACIOS LIBRES INTERNOS  
 Entre los edificios se crea un  
 espacio que cuidan las distancias de  
 los edificios y que permite el  
 uso interno.

**A**  
 EQUIPAMIENTO CULTURAL  
 PLAZA MIRADOR  
 APARCAMIENTO  
 Conjunto de equipamientos que  
 ocupan la zona más elevada del  
 casco antiguo. Bolsas de aparcamiento  
 trasera.

**C**  
 LA VÍA DEL RÍO VERDE  
 vía de nuevo trazado que optiene  
 las zonas interiores del casco  
 antiguo. Vía peatonal. El trazado  
 fragmentado tiene distintos  
 sucesos.

**D**  
 BOLSAS RESIDENCIALES  
 Zonas de residencia abiertas al  
 paisaje. Los bajos residenciales de  
 la vía del río verde están previstos  
 para contener usos terciarios.

**F**  
 FORMALIZACIÓN DE LA  
 PARRADA DEL RÍO VERDE  
 El recorrido de la línea de edificación  
 última en contacto con el espacio  
 de cultivo de quiere diluirlo,  
 continuando con la línea de paisaje  
 fragmentado abierto al paisaje.

**G**  
 BOLSAS RESIDENCIALES  
 Zonas de residencia abiertas al  
 paisaje. Los frentes de edificación  
 se conectan con plataformas  
 abiertas al valle que se conectan  
 entre ellas generando una serie de  
 pasadizos que van uniendo los  
 extremos de las nuevas viviendas.  
 Este espacio libre a su vez sirve  
 como transición suave entre los  
 espacios de cultivo y la edificación.

# 11 LA GESTIÓN, INSTRUMENTACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

## 11.1. Introducción

El Plan General, a través de éste, su Avance, quiere apropiarse de la iniciativa en la Gestión y Ejecución urbana, evitando un papel de “controlador a posteriori” de las actividades privadas. No significa esto que el Plan preconice un modelo intervencionista sino, muy al contrario, lo que propone es un deslinde claro de las competencias públicas y privadas que permita recuperar para el sector público la iniciativa de desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, instrumentación de la colaboración particular en estas tareas y, fundamentalmente, de formalización del núcleo urbano.

Se defiende el principio de la flexibilidad en la adopción de alternativas concretas en todos los campos; flexibilidad que no debe confundirse con ambigüedades de interpretación de las Normas, ni en vacilación alguna en cuanto a la toma de decisiones sobre el Modelo Urbano de gestión o formalización del pueblo; sino, al contrario, en la oferta a los particulares del número máximo de alternativas posibles, que aporten al modelo urbano la diversidad de valores culturales que están en la base de la calidad de todo hecho urbano.

Se busca así, una postura de síntesis entre los Planes de Ordenación Física del siglo XIX y los Planes de Coordinación de Mínimos del siglo XX, en el caso de Otívar, sus Normas Subsidiarias. De los primeros pretende recuperarse la capacidad de formalizar la Ciudad, sus barrios, sus plazas, sus espacios públicos, integrando la colaboración de los particulares como un sistema enriquecedor de los modelos generales públicos; de los segundos se recuperan los últimos logros en la redefinición del derecho de propiedad, de las actividades reguladas tanto públicas como privadas, de las interpretaciones consideradas como progresistas y más útiles de la legislación vigente, y de las metodologías de planeamiento más elaboradas. A pesar de lo que pudiera desprenderse de lo dicho, este “Nuevo Plan” apuesta claramente por la simplicidad instrumental, huyendo en la medida de lo posible de mecanismos complejos, tanto por su innecesariedad como por las enormes dificultades de su aplicación cotidiana.

Por tanto, mientras el Plan se transforma en norma estructurada, integradora de sistemas conceptuales complejos, la propia estructura emergente tenderá voluntariamente a la simplicidad y a la precisión, y en última instancia

a la claridad.

## 11.2. Instrumentos y técnicas para la definición de la ordenación

El Plan General establece su carácter vinculante articulando estratégicamente un sistema de instrumentos y técnicas urbanísticas de cara a dotar del necesario rigor a sus Determinaciones y a la Gestión de sus propuestas. Algunos de estos elementos están ya definidos en la legislación sectorial, mientras que otros corresponden a definiciones u opciones propias que asumirá el propio Plan General. Los principales instrumentos y técnicas son:

A • Instrumentos de definición de la ordenación. Son las herramientas disciplinares que darán soporte físico y conceptual a la ordenación proyectada:

- La Memoria Descriptiva y Justificativa de la Propuesta, no solo del Modelo Urbano-Territorial del Plan, sino de todos y cada uno de los documentos y técnicas implementadas;

- La Documentación Gráfica, que contendrá los trazados de la ordenación, como representación del modelo territorial y urbano y sus vinculaciones normativas, mediante las referencias a las técnicas de regulación;

- La Normativa Urbanística, que definirá la precisión literal, jurídica y técnica de las determinaciones del planeamiento.

B • Técnicas de regulación. Son los mecanismos técnico-jurídicos empleados para la concreción de la ordenación proyectada a través de la regulación diferencial y de la sistematización conceptual. Las técnicas principales son la Clasificación del Suelo y la Determinación de los Sistemas Generales, por su fundamental incidencia sobre la Estructura Territorial y el régimen jurídico del suelo. Las restantes técnicas de regulación son las siguientes:

- La Calificación del Suelo.
- La definición y regulación de los Usos.
- La división básica del territorio a los efectos de su Gestión.
- La definición de los Tipos de Ordenación de la edificación.
- La Programación de las actuaciones.
- La Catalogación de los bienes de especial protección.

El futuro Plan General establecerá e identificará la Ordenación Estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente Plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad, a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.

La Ordenación Estructural del municipio quedará, por tanto, integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el Artículo 1o de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que se especificará en las Normas Urbanísticas del Plan, y que a continuación se expresa:

A • Determinaciones pertenecientes a la Ordenación Estructural del Término. La Ordenación Estructural del Municipio quedará integrada por las siguientes determinaciones:

- Las que establezcan la Clasificación Urbanística de cada terreno determinando su Clase y Categoría. La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada Clase y Categoría de suelo se realizará a través de los Planos de Ordenación Estructural.
- Las que identifiquen los terrenos calificados como Sistemas Generales, así como las que establezcan su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales también se recogerá en los Planos de Ordenación Estructural.

- Las relativas a la Determinación de los Usos, Densidades y Edificabilidades Globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable. Se contendrán estas determinaciones en los Planos de Ordenación Estructural, en las Fichas de las Actuaciones de Mejora Urbana en Suelo Urbano Consolidado, en las Fichas de Áreas de Reforma Interior y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, y en las Fichas de Sectores de Ordenación Urbana en Suelo Urbanizable.

- Las referidas a la delimitación de Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbano y Urbanizable y Aprovechamiento Materializable en el Suelo Urbano, que se contendrán en los Planos de Ordenación Estructural.

- Las relativas a garantizar el suelo suficiente para Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública que constituyan la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública que se contendrán en las Fichas de Ámbitos de Planeamiento y Gestión.

- Las que establecen la Regulación de los Usos Incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresen los criterios de disposición de los Sistemas Generales para el caso de procederse a su sectorización, que se contendrán en las Fichas de Ámbitos de Planeamiento y Gestión de los diversos ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado de las futuras Normas.

- Las que identifiquen los Elementos y Espacios de Valor Histórico, Natural o Paisajístico más relevantes en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección, incluida su Normativa, que se contendrá en las futuras Normas.

- Las que establezcan las Medidas para evitar la formación de nuevos asen-

tamientos en el Suelo No Urbanizable que se contendrá en las futuras Normas.

- Las que definan los Ámbitos de Especial Protección en el Centro Histórico, las que identifiquen los elementos y espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas que establezcan el régimen de protección aplicable.

- Las que definan el Régimen de Protección y Servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

B • Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada Preceptivas. Tiene la consideración de Ordenación Pormenorizada, la que no siendo Estructural, tiene por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción de la Ordenación Detallada en los mismos. Serán Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada Preceptiva:

- En el Suelo Urbano Consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar la Ordenación Estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la Ordenación Detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de Usos Pormenorizados y las Ordenanzas de aplicación.

- En el Suelo Urbano No Consolidado, la delimitación de las Unidades que precisen planeamiento de desarrollo para establecer su Ordenación Detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de ellas, incluyendo, la delimitación de Áreas de Reparto y la determinación de su Aprovechamiento Medio, así como las previsiones de Programación y Gestión.

- En el Suelo Urbanizable Sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de ellas, incluyendo, la delimitación de Áreas de Reparto y la determinación de su Aprovechamiento Medio, así como las previsiones de su Programación y Gestión.

- En el Suelo Urbanizable No Sectorizado y en el Suelo No Urbanizable, la normativa de aplicación que no tenga carácter de estructural.

- La definición de los elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tengan el carácter de estructural.

C • Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada Potestativa. Las Determinaciones Potestativas que contendrá el nuevo Plan General tendrán carácter de recomendación para el planeamiento de desarrollo para el caso del Suelo Urbanizable Sectorizado y del Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Estructural (en ambos casos se trata de suelos sin Ordenación

Pormenorizada). Conforme a este carácter de recomendación, las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios se incorporan en los Planos de Ordenación en el Suelo Urbanizable Sectorizado y en el Suelo Urbano No Consolidado objeto de planeamiento de desarrollo, se entenderán como indicativas.

Las Determinaciones de la Ordenación Detallada Potestativa en Suelo Urbano No Consolidado Ordenado y en Suelo Urbanizable Ordenado tendrán el carácter de Normas de Aplicación Directa y Vinculante. En el caso de que en ejercicio de la potestad de planeamiento se decidiera por la Administración la formulación de un Plan Especial no previsto, que tenga por objeto modificar, para su mejora, la Ordenación Pormenorizada establecida con carácter de Potestativa en el Plan General, estas Determinaciones Potestativas pasarán a tener el carácter de recomendación para el instrumento de planeamiento de desarrollo, que únicamente podrá apartarse de ellas previa justificación de que la nueva solución propuesta se adapta mejor a la realidad existente y sirve igualmente a los intereses generales.

La formulación y aprobación de los instrumentos de la Ordenación Urbanística es una facultad integrante de la actividad urbanística que corresponde a los poderes públicos.

El presente Plan General se deberá y podrá desarrollar, según cada clase de suelo y las determinaciones de que éste disponga, mediante todas o algunas de las siguientes Figuras y Proyectos de Planeamiento, Ordenación y Ejecución:

**01 • Figuras de Planeamiento:**

- De complemento del Plan General y desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado: el Plan de Sectorización.
- De desarrollo: Planes Parciales de Ordenación en Suelo Urbanizable Sectorizado y en Unidades de Ejecución del Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Estructural y Planes Especiales, en todo tipo de suelo.

**02 • Figuras de Planeamiento y Regulación Detallada o Complementaria:**

- Estudios de Detalle.
- Ordenanzas Municipales (de policía de la edificación y de la urbanización, medioambientales, de accesibilidad, de conservación de la edificación, etc.).
- Catálogos de conservación.

**03 • Figuras o Proyectos de Ejecución y Gestión:**

- Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias.
- Proyectos de Reparcelación o Expropiación.
- Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.
- Proyectos de Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable.
- Proyectos de Obras de edificación o instalación.

## 11.3. La normativa urbanística. Criterios generales

Las Normas Urbanísticas constituirán uno de los documentos básicos del Plan General, ya que supondrán la plasmación operativa de la Ordenación Urbanística propiamente dicha. Al mismo tiempo, las Normas Urbanísticas constituirán un código de garantías de los ciudadanos en orden a disfrutar de un entorno urbano de calidad. Las Normas Urbanísticas que se incorporen al documento del Plan estarán imbuidas del espíritu general del mismo, es decir, serán normas orientadas también para la gestión. Esta posición implicará un esfuerzo de claridad y flexibilidad, pero sobre la premisa de conseguir el preceptivo control público del producto final.

Las Normas Urbanísticas del Plan General estructurarán su contenido en los siguientes aspectos básicos:

**01 • Las Disposiciones Generales, que se referirán a la vigencia, contenido y efectos del Plan.**

**02 • Los Instrumentos para el Desarrollo Urbanístico, que se dividirán en:**

- Figuras de planeamiento y ordenación básica.
- Figuras de planeamiento y regulación detallada o complementaria.
- Figuras o proyectos de ejecución y gestión.
- Instrumentos de política de suelo y vivienda.

**03 • Las Condiciones de la Intervención Municipal en la Edificación y el Uso del Suelo.**

**04 • Los Parámetros y las Condiciones Generales de la Edificación, contemplando la definición de los conceptos básicos de las regulaciones, tales como las condiciones de la parcela y de la posición del edificio en la misma, las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento, las condiciones de volumen, formas, calidad e higiene, etc.**

**05 • Las Condiciones de los Usos, estableciendo qué categorías se contemplan, cómo se definen y bajo qué condiciones se regulan.**

**06 • Las Normas Generales para los Proyecto y Ejecución de las Obras de Urbanización, estableciendo las condiciones básicas para el diseño del viario y las redes de infraestructuras asociadas.**

**07 • Las Normas y Condiciones para la Protección de los Recursos hidrológicos, de la vegetación, de la fauna, del suelo, del paisaje natural y urbano, del litoral y de los bienes demaniales.**

08 • Las Normas para la Protección del Patrimonio Histórico y Artístico, estableciendo su catalogación en función de sus niveles de protección, así como la regulación de las obras de intervención admitidas en cada una de ellas.

09 • El Régimen de las distintas Clases de Suelo, que constituirá un elemento fundamental del comportamiento diferencial del Plan en las diversas Clases y Categorías del suelo. En el Suelo Urbano las Normas tendrán el carácter de las tradicionales Ordenanzas, regulando la ordenación y la edificación de las áreas morfológicamente diferenciadas, contemplando los diversos valores de los parámetros físicos de la edificación en función del sistema de ordenación característico, así como los usos permitidos, prohibidos y compatibles en cada zona. En el Suelo Urbanizable Programado el objeto de las Normas se circunscribirá al establecimiento del régimen general de los distintos usos del suelo, a la definición de las características de los Sistemas Generales y a la fijación de las condiciones mínimas de los servicios e infraestructuras. En el Suelo Urbanizable No Programado las determinaciones normativas se referirán al establecimiento del régimen de los usos y a la fijación de las características, magnitudes y dotaciones mínimas de las actuaciones integradas. Y finalmente, para el Suelo No Urbanizable las Normas recogerán los vínculos específicos de cada una de las categorías de los suelos protegidos, en función del valor objeto de salvaguarda urbanística, y establecerán la definición del concepto de núcleo de población y de las características de las construcciones.

10 • La Regulación del Régimen de Transitoriedad y Anexos conteniendo todas las fichas características de: zonas de ordenanzas, unidades de ejecución, ámbitos de planeamiento incorporado, planeamiento de desarrollo, y subclases del Suelo No Urbanizable.

## 11.4. Gestión y Ejecución del Plan General

El Plan General de Ordenación Urbanística de Otívar, de conformidad con la tradición del modelo urbanístico español y, en los últimos años, andaluz, partirá de la consideración de que toda actividad urbanística es una función pública y que ésta comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y la edificación. Esta función pública corresponde a la administración, al tiempo que se reconoce la conveniencia de promover la iniciativa privada cuando ello contribuya a la eficacia de la actividad urbanística.

Por tanto, desde el punto de vista de la concepción general de la gestión, el Plan pretende asegurar la dirección y control de la Administración en la actividad de planificación y ejecución urbanística. No significa esto que el Plan preconizará un modelo intervencionista sino, muy al contrario, lo que se propone es un deslinde claro de las competencias públicas y de las facultades

privadas en la actividad urbanística, de forma que se permita recuperar para el sector público la iniciativa de la planificación e incluso de la ejecución, y se establezca un marco en el que la participación de la iniciativa privada en las tareas de la actividad de ejecución se puedan desarrollar de modo estable, eficaz y comprometida con los objetivos del Plan.

Las decisiones sobre ejecución estarán inspiradas, fundamentalmente, en el objetivo general establecido para la gestión urbanística del Plan General, cual es el de asegurar la consecución y materialización de las propuestas estructurantes diseñadas y facilitar la ejecución del resto de decisiones del mismo utilizando las técnicas e instrumentos que la legislación urbanística pone a su alcance, todo ello en un marco de solidaridad de beneficios y cargas.

Por ello, la ejecución del Plan se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la administración, al igual que la financiación y, en su caso, la ejecución de la urbanización.

En sentido amplio la gestión urbanística comprenderá el proceso completo de producción de lo urbano. Se inicia con la formulación, redacción, tramitación y aprobación del Plan General y se desarrolla con su ejecución. Pero, en sentido estricto, la gestión urbanística coincidirá con la ejecución del planeamiento desarrollada en el Título IV de la LOUA.

Normalmente, para llevar a cabo las previsiones contenidas en el Plan General han de resolverse, con carácter previo, una diversidad de cuestiones derivadas del hecho de que sobre el ámbito ordenado existe un amplio conjunto de propiedades que, por efecto de la propia zonificación o calificación urbanísticas, reciben un tratamiento muy diverso. Unos terrenos se destinarán a usos dotacionales públicos y otros a usos lucrativos; y dentro de estos, su variedad y distinta asignación de intensidades o edificabilidades será, o podrá llegar a ser, muy acusada. Al constituir un principio rector de esta materia la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento deberán regularse una serie de técnicas y mecanismos para garantizar que la incidencia del Plan sobre el conjunto de propiedades afectadas se produzca con observancia del expresado principio. Para acometer estas labores de adecuación de la estructura parcelaria actual a las exigencias de la ordenación, de una parte, y de otra de satisfacción de los principios de solidaridad entre propietarios y de participación de la comunidad en las plusvalías, se establece por el ordenamiento jurídico el deber de equidistribución y de cesión.

Junto a estas operaciones cabe contemplar aquellas que atienden directamente a hacer realidad el Plan General, a llevar a cabo materialmente sus previsiones sobre el ámbito ordenado. Al conjunto de estas otras operaciones se denomina ejecución material del planeamiento, si bien, ello es claro, esta ejecución se encuentra también reglada y disciplinada jurídicamente.

### 11.4.1. Delimitación de Unidades de Ejecución

El principal instrumento para la Ejecución Sistemática será la delimitación de Unidades de Ejecución, que cumplirán un doble papel: serán ámbitos de urbanización y, al mismo tiempo, de equidistribución y, a través de ésta, de las cesiones obligatorias y gratuitas a la Administración Urbanística.

El Plan General delimitará directamente Unidades de Ejecución en algunos ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado y, en su caso, en los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado. A tal efecto, se entenderá que, salvo prescripción en contra, que la delimitación de los Sectores de Ordenación Urbana y las Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano No Consolidado Ordenado constituirán ámbitos de unidades de ejecución.

En los sectores y Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano que se encuentren sujetas a planeamiento diferido para el establecimiento de la ordenación pormenorizada y detalla, se entenderá que su ámbito, salvo previsión expresa en contrario, coincidirá con el de una Unidad de Ejecución. No obstante, el Plan Parcial, o en su caso el Plan Especial, podrán alterar las previsiones sobre delimitación de Unidades de Ejecución y determinación del Sistema de Actuación que se establezca en el Plan.

En el Suelo Urbanizable Sectorizado del Plan, el ámbito del sector se corresponderá con el ámbito de la Unidad de Ejecución, sin perjuicio de que el Plan Parcial correspondiente pueda establecer, de forma justificada y con garantías de equilibrio, más de una Unidad de Ejecución en su seno.

El Plan también identificará las dotaciones que pese a no estar incluidas en el seno de unidades de ejecución se adscriban a ellas a efectos de gestión. De igual forma, el Plan señalará para los Sectores y Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que, pese a no estar incluidos en unidades de ejecución, sean de necesaria reurbanización para asegurar la correcta funcionalidad de la actuación urbanística.

Pero a pesar de lo indicado anteriormente, habrá suelos que no se encuentren incluidos en Unidades de Ejecución, pues su desarrollo urbanístico se considere en un estadio tal que no precise de esta técnica. Estos suelos comprenderán:

- En Áreas con Ordenación Pormenorizada Incorporada (APIs), las Áreas procedentes de Desarrollos Históricos (ADH) y las Actuaciones de Mejora Urbana No Integradas en Suelo Urbano No Consolidado (AMU), ambas englobadas en el Suelo Urbano Consolidado.
- En Áreas con Ordenación Pormenorizada Remitida (APRs), las Unidades de Ejecución en Régimen Transitorio –de anteriores planeamientos generales– con Ordenación Pormenorizada (UE.Tr) del Suelo Urbano No Consolidado.

Finalmente, las Unidades de Ejecución que se propongan en la Ordenación del Plan General vendrán recogidas en la Ordenación Estructural.

### 11.4.2. Determinación del Sistema de Actuación

Según la vigente legislación urbanística, la iniciativa para el desarrollo del Suelo Urbanizable o del Suelo Urbano No Consolidado corresponderá a aquél que designe la administración urbanística mediante la determinación del Sistema de Actuación. Por tanto, la determinación del Sistema de Actuación es una decisión que corresponde a la administración urbanística y que puede incorporarse en el Plan o determinarse con posterioridad por el mismo procedimiento de delimitación de Unidades de Ejecución. No obstante lo anterior, los Sistemas de Actuación, incluso los determinados en los instrumentos de planeamiento, serán susceptibles de modificarse conforme al citado procedimiento.

Con la determinación del Sistema se identificará el agente que ha de ejecutar cada propuesta del Plan, en este caso las actuaciones sistemáticas. Esta asignación del sujeto responsable no se producirá de forma arbitraria. El Plan adoptará cada decisión tras reconocer la existencia de diversos agentes inversores y ponderar adecuadamente aspectos tales como: Las prioridades y necesidades del proceso urbanizador, la incidencia que en la satisfacción de intereses públicos conlleve la actuación urbanizadora en las unidades de ejecución, los sistemas generales y demás dotaciones incluidas o adscritas a las unidades de ejecución y la urgencia de su ejecución, la complejidad de la estructura de la propiedad del suelo, el coste económico de su ejecución, el grado de consolidación de la edificación, la superficie de terrenos con la calificación de vivienda protegida u otros usos de interés público, los medios económicos-financieros y la capacidad de gestión de los titulares de suelo, el interés de la iniciativa privada por asumir la actividad de ejecución, la capacidad de gestión y los medios económicos-financieros con que efectivamente cuenta la administración.

La existencia o no de intereses públicos concretos será uno de los criterios fundamentales en la elección del Sistema de Actuación. El Plan facilitará y promoverá la iniciativa privada en aquellos ámbitos en los que las actuaciones afecten fundamentalmente a los particulares. De igual modo, ha establecido el Sistema de Compensación en aquellas actuaciones en las que exista un interés de alcance mayor en el que la iniciativa privada pueda colaborar eficazmente siempre que existan garantías de ejecución eficaz, preferentemente garantizados mediante la asunción de los criterios de ordenación y gestión establecidos.

El Plan reconocerá que la disponibilidad de los propietarios por cumplimentar los deberes urbanísticos y su aceptación del modelo territorial propuesto, son elementos que deberán contribuir a confiar una parte importante de la

ejecución del Plan por la iniciativa privada, facilitando así la labor de gestión de la Administración Urbanística, quien podrá así responsabilizarse preferentemente de aquellas actuaciones en las que su presencia sea ineludible, bien por los intereses públicos presentes, bien porque no se asegure por la iniciativa privada una ejecución eficaz de las propuestas del Plan.

El Sistema de Cooperación se reservará para la ejecución de actuaciones en las que aunque el interés sea principalmente privado, exista una problemática de gestión que haga dudoso el éxito de confiar el protagonismo a los propios interesados. Serán supuestos que suelen presentarse durante el desarrollo de una Unidad de Ejecución con una compleja estructura de propiedad y en gran medida consolidada por la edificación, y en el que el objetivo de la ordenación simplemente persiga el establecimiento de unas condiciones de urbanización y de equipamientos locales adecuadas a las necesidades de la zona.

El Sistema de Expropiación se establecerá en los desarrollos en los que exista un interés público evidente.

Por tanto, las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que establezca el Plan. No obstante, el Plan General se abstendrá, en concretos casos de determinar un concreto sistema de actuación, si no existiendo necesidad de establecer el sistema de expropiación o el de cooperación la iniciativa privada no ha manifiesta interés cierto en su desarrollo. En estos casos, será el propio proceso de ejecución del Plan el que determinará posteriormente el sistema que mejor se adapte a las circunstancias concretas. No obstante, el Plan realizará una previsión que objetive la determinación del Sistema en estos casos. Así, se dispondrá que en el Suelo Urbano No Consolidado, en los casos en que el Plan no determine el Sistema de Actuación, los propietarios que cuenten con más del 50% de la superficie podrán solicitar que se determine el Sistema por Compensación. Esta solicitud se aceptará por la administración urbanística si se acompaña, para su correspondiente tramitación, los Estatutos y Bases del Sistema de Compensación. Si transcurrido dicho plazo no se hubiere iniciado el desarrollo de la unidad, la administración establecerá un Sistema de Actuación por Gestión Pública, excepto en el supuesto de que se suscriba un Convenio, conforme a las previsiones del art. 1o8.2 de la Ley 7/2002, para el establecimiento garantizado del Sistema de Compensación.

### 11.4.3. Delimitación de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio

Dos de las principales determinaciones que debe contener todo Plan General de Ordenación Urbanística son, de una parte la delimitación de las Áreas de Reparto de cargas y beneficios y, de otra, la fijación de los Aprovechamientos Medios de cada una de ellas. Mediante estas dos determinaciones del pla-

neamiento general, se pretenderá corregir las inevitables desigualdades que se producen a la hora de ordenar el territorio asignando usos e intensidades diferentes a los terrenos que deben incorporarse al proceso urbanístico.

Con la fijación de los Aprovechamientos Medios de las Áreas de Reparto, se persigue establecer una igualdad primaria en la distribución de las cargas y beneficios entre los propietarios afectados. Se consigue que el principio de compensación esté presente en la primera fase del hecho urbanístico, esto es, en la tarea planificadora. De igual forma, con estas determinaciones, realizadas en sede de planeamiento urbanístico, se pondrá en marcha la primera medida tendente a posibilitar la recuperación de plusvalías por parte de la administración como consecuencia de su acción ordenadora.

La pretensión de elevar el Principio de Compensación como elemento necesario y vinculado de forma necesaria a la Ordenación Urbanística, ha sido una constante de la legislación española en las últimas décadas. Así, la propia Ley del Suelo de 1956 atribuyó a la ordenación del suelo la función de impedir la desigual distribución de los beneficios y cargas del planeamiento. Esta preocupación del legislador se hizo más patente en la Ley de Reforma de 2 de mayo de 1975 y el Texto Refundido de 9 de abril de 1976, que incorporaba la figura del Aprovechamiento Medio para el Suelo Urbanizable Programado.

La Ley 8/90 y el Texto Refundido de 1992 dieron un paso más hacia la generalización del Principio de Compensación, tanto en Suelo Urbanizable como en el Urbano, mediante la introducción de las técnicas de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo. La Ley 6/1998 reitera este principio si bien declara las dificultades de su apreciación en el Suelo Urbano Consolidado. Por último, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía recoge la necesidad de establecer las distintas Áreas de Reparto en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable.

Hay que advertir que con las Áreas de Reparto, si bien no se realiza un verdadero reparto de beneficios y cargas (ya que esta labor se pospone a la fase de ejecución del planeamiento) en cambio, sí se realiza una primera aproximación al principio de igualdad, sin la cual no se podría llevar a cabo aquél.

El objetivo de las Áreas de Reparto será, por tanto, fijar el Aprovechamiento Medio que va a servir de base para concretar el Derecho Edificable (Aprovechamiento Subjetivo Lucrativo) de los propietarios incluidos en las mismas. En otras palabras, las Áreas de Reparto servirán para concretar el contenido del derecho de propiedad inmobiliaria urbana de una unidad territorial, lo que se logrará mediante la distribución de los Aprovechamientos Urbanísticos que, conforme a la legislación, sean destinados a la apropiación privada entre los propietarios de terrenos incluidos en ese ámbito y en los Sistemas Generales Adscritos a él.

Desde estas consideraciones, el establecimiento de las Áreas de Reparto y la fijación de los Aprovechamientos Medios serán determinaciones de especial trascendencia, porque de su acierto dependerá tanto la viabilidad como la igualdad del orden urbanístico establecido por el Plan General.

La viabilidad del Plan, porque el Aprovechamiento Medio deberá contribuir a posibilitar la ejecución del mismo (y por tanto, a la materialización de los fines públicos que toda ordenación debe contener) mediante el reconocimiento de una rentabilidad que se da la oportunidad de patrimonializar al propietario (o en su caso, al agente urbanístico) por su incorporación al proceso urbanizador.

La igualdad del orden urbanístico implantado por el planeamiento general también dependerá de las determinaciones relativas a la delimitación de Áreas de Reparto y definición de Aprovechamientos Medios, porque basándose en ellas se deberá procurar la solidaridad generalizada y global de los beneficios y cargas, y no reducida sólo a ámbitos pequeños de ordenación, y permitirá, finalmente, establecer el contenido del derecho de la Administración a la recuperación de plusvalías.

Por tanto, los principios de solidaridad urbanística y de recuperación de plusvalías para la comunidad como consecuencia de la ordenación y de la ejecución del planeamiento, se empezarán a construir desde el propio Plan mediante dos determinaciones que debe incorporar éste: la delimitación de las Áreas de Reparto y el cálculo del Aprovechamiento Medio de cada una de ellas.

Las denominadas Áreas de Reparto de cargas y beneficios, constituirán así, los ámbitos espaciales de referencia para la determinación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, y una vez fijado éste en cada una de ellas, ámbitos diferentes y desiguales de asignación de aprovechamientos urbanísticos y de equidistribución de los mismos entre los propietarios de los terrenos incluidos en ellas.

Las Áreas de Reparto serán pues, ámbitos de fijación de diferenciados contenidos de Aprovechamiento Urbanístico al suelo o ámbitos de homogeneización del contenido económico de la propiedad del suelo.

#### A • El Suelo Urbanizable Sectorizado

##### Las Áreas de Reparto en el Suelo Urbanizable Sectorizado

El Plan General de Ordenación Urbanística podrá, en Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado, delimitar una o varias Áreas de Reparto. A diferencia del régimen anterior, en el que en el Suelo Urbanizable Programado se delimitaban dos Áreas de Reparto, una para los sectores del 1er Cuatrienio y otra para los Sectores del 2º Cuatrienio, la LOUA posibilita que el Área de Reparto sea única para todo este suelo, o más de una, con independencia de la adscripción de los sectores de ordenación a efectos de programación. Ahora bien, los terrenos de un mismo sector de Suelo Urbanizable no pueden quedar incorporados en distintas Áreas de Reparto, sino que el sector completo, incluso los Sistemas Generales incluidos o adscritos al mismo, deberán pertenecer al mismo Área de Reparto. La única exigencia es que en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores todos los terrenos incluidos en los distintos sectores así como los Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable queden incorporados a algún Área de Reparto.

El único límite que impone la LOUA es en su artículo 6º, apartado c, para el caso de que en el Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado se definan más de un Área de Reparto. Este límite es que las diferencias de aprovechamientos medios entre estas áreas de reparto del Suelo Urbanizable, que no sea en Régimen Transitorio, no podrán ser superiores al 10%. Ahora bien, este límite no es absoluto, pues posibilita de forma excepcional y justificada que la diferencia sea superior a ese 10% motivado en razón de los usos previstos o de las propias características de las áreas que aconsejen un tratamiento diferenciado.

##### Determinación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable Sectorizado

Dispone la LOUA que en el Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado, el Aprovechamiento Medio de cada Área de Reparto se obtendrá "dividiendo el Aprovechamiento Objetivo total del sector o sectores que formen parte del Área de Reparto, expresado en metros cuadrados construibles del Uso Característico y, en su caso de la tipología, entre la superficie total del Área de Reparto, incluida en ella la de los Sistemas Generales Adscritos". Es decir, que en la determinación del Aprovechamiento Medio debe aplicarse un Coeficiente de Ponderación para expresar las diferentes circunstancias que concurren sobre el valor económico de un suelo.

#### B • El Suelo Urbano No Consolidado en Unidades de Ejecución

##### Las Áreas de Reparto en el Suelo Urbano No Consolidado en Unidad de Ejecución

En principio, la totalidad del Suelo Urbano No Consolidado podrá estar incluido en una o varias Áreas de Reparto. En estas Áreas de Reparto podrán quedar incluidos los Sistemas Generales que cuenten con esta clasificación de suelo o bien que queden adscritos a la misma. El Plan General de Otívar podrá contemplar Sistemas Generales que tuvieran la Clasificación de Urbano, en tal caso, éstos quedarían incluidos en las Áreas de Reparto del Suelo Urbano No Consolidado.

Hay una parte del Suelo Urbano No Consolidado que se podrá exceptuar de su inclusión en Áreas de Reparto. Esta posibilidad viene contemplada en el artículo 58.2 de la LOUA, en el que se determina que el Plan General puede excluir de las Áreas de Reparto los terrenos del Suelo Urbano No Consolidado que no queden incluidos en Unidades de Ejecución. En el caso de que terrenos del Suelo Urbano No Consolidado se excluyan de Áreas de Reparto, por no quedar incluidas en Unidades de Ejecución, dispone el párrafo segundo de este precepto, que el diez por ciento de participación del municipio en las plusvalías se aplicará sobre el aprovechamiento objetivo. Esta determinación imposibilitará la aplicación de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos en los casos de inexistencia de Áreas de Reparto. Si no existe Área de Reparto, el Aprovechamiento Objetivo es el que sirve de referencia para aplicar el 90%, y no existe más deber que el de cesión del 10%. Las relaciones se producirán exclusivamente entre el propietario de una parcela y la Admi-

nistración, sin que exista una comunidad más amplia de interesados que dé origen a la generación de excesos y defectos de aprovechamientos.

En el Suelo Urbano No Consolidado la delimitación de Áreas de Reparto que se realice en el planeamiento general podrá ajustarse por los planeamientos de desarrollo (Plan Especial o Plan Parcial) excluyendo de ella los terrenos para los que estas figuras de desarrollo mantengan las condiciones de edificación existentes. Este supuesto se refiere a la alteración del ámbito del Área de Reparto por el planeamiento de desarrollo y está contemplado en el artículo 58.3 de la LOUA. En este caso, determina este precepto, que para los restantes terrenos (es decir para los que sí se alteran sus condiciones de edificación existentes) se aplica el Aprovechamiento Medio fijado por el planeamiento general.

Aun cuando la LOUA otorga libertad a la Administración para la fijación del número de Áreas de Reparto y delimitación de las mismas en el Suelo Urbano No Consolidado, no puede entenderse que esta labor puede acometerse de forma arbitraria sino que deberá quedar justificada en criterios racionales y conforme a las situaciones heredadas de planes anteriores y a la política urbanística que el Plan pretende desarrollar.

Determinación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbano No Consolidado en  
Unidad de Ejecución

En el Suelo Urbano No Consolidado, el Aprovechamiento Medio de cada Área de Reparto se obtendrá dividiendo el Aprovechamiento Objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del Uso Característico y, en su caso, de la Tipología, incluido el Dotacional Privado, entre la superficie total del Área, incluida la de los Sistemas Generales Adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las Dotaciones ya existentes y afectadas a su destino. Al igual que para el Suelo Urbanizable, en la determinación del Aprovechamiento Medio de las Áreas de Reparto del Suelo Urbano No Consolidado deben aplicarse distintos coeficientes de ponderación para expresar las diferentes circunstancias que concurren. Es decir, que en la determinación del Aprovechamiento Medio deberá aplicarse un Coeficiente de Ponderación para expresar las diferentes circunstancias que concurren sobre el valor económico de un suelo.

C) El Suelo en Transición

En principio, en Suelo en Transición no tendrían porqué existir Áreas de Reparto, ni éstas porqué tener Aprovechamiento Tipo, pero comoquiera que estos suelos tendrán un Aprovechamiento Objetivo en el caso de los Suelos Urbanos No Consolidados provenientes de las anteriores NNSS se podrá valorar su inclusión o no en éstas para seguir manteniendo las condiciones de Aprovechamiento ya consolidadas.

D) El Suelo Urbano Consolidado

Finalmente en el Suelo Urbano Consolidado se valorará la conveniencia del mantenimiento de sus referencias de Aprovechamiento en base al Planeamiento Anterior.

## 11.4.4. Sistemas Generales Y Sistemas Locales

Constituirán los Sistemas Generales los elementos fundamentales de la Estructura General y Orgánica del Territorio que establecerá el Plan General conforme al Modelo de Ordenación que se adopte para el municipio de Otívar. Serán Sistemas Locales aquellos Equipamientos, Espacios Libres y Viales cuyo ambiente funcional y de servicio se limite principalmente a una determinada área urbana. Desde esta perspectiva local o de barrio complementarán la estructura general y orgánica.

Los terrenos que se destinen a estos Sistemas deberán adscribirse al Dominio Público y estarán afectos al uso o servicio que determine el Plan General. Los terrenos que se afecten por Sistemas Locales o Generales que a la entrada en vigor del Plan sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el Plan General o podrán ser expropiados por la administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística. No obstante, los Sistemas existentes ubicados sobre suelo de titularidad privada y cuyo uso actual coincida con el previsto por el Plan no precisarán necesariamente transmitir la titularidad del dominio. Los Sistemas Generales o Locales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincida con el previsto en el Plan General, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos. Los terrenos de titularidad pública que se califiquen por el Plan General como Sistemas, Generales o Locales, cuyo uso existente no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable.

Los Sistemas Generales se obtendrán por adscripción al dominio público, afectos al uso determinado por el nuevo Plan General. La calificación del suelo como Sistema General conllevará la utilidad pública o interés social de los usos y actividades a que dicho suelo se destine o que en él se ubiquen. Por ello, los Sistemas Generales se obtendrán por expropiación, mutación demanial, ocupación directa, reserva de aprovechamiento o a través de la resolución de los correspondientes expedientes reparcelatorios en función del tipo de gestión determinado por el Plan.

El Plan General preverá la obtención de los terrenos destinados a Sistemas Generales que en la actualidad sean de titularidad privada. La cesión de estos suelos será obligatoria y su gestión se efectuará bien por expropiación, bien con cargo a los ámbitos de gestión con exceso de aprovechamiento mediante el procedimiento de ocupación directa o mediante acuerdo voluntario de adjudicación. De igual modo, el Plan General preverá la obtención de los

terrenos de titularidad privada calificados como Sistemas Locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos por el propio Plan. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento o Entidad actuante para afectarlos a los usos propios de estos Sistemas se efectuará: si la gestión es a través de expropiación, a la extensión del acta de ocupación; y si el Sistema de Actuación es el de Compensación o el de Cooperación, por subrogación real a la aprobación de los Proyectos de Reparcelación o, en su caso, cuando se produzca el acuerdo

# 01 JUSTIFICACIÓN, OPORTUNIDAD Y OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EsIA)

La Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbanística (PGOU) del municipio de Otívar en un entorno territorial rico en recursos naturales bien conservados, posibilita no sólo un mejor ajuste entre el instrumento normativo y la realidad urbana, presente y futura, del término en cuestión sino la incorporación a dicho planeamiento de objetivos puramente ambientales y de métodos de prevención de las posibles afecciones de carácter ambiental que podría acarrear el desarrollo del mismo.

La oportunidad del EsIA es manifiesta, puesto que es necesario que en el proceso de selección y pulido de las propuestas de ordenación, que ahora se inicia, el criterio ambiental ocupe el lugar que le corresponde, y eso únicamente se puede conseguir con la elaboración con la máxima simultaneidad posible del Plan y de los análisis ambientales, entre los que se incluye el propio EsIA.

La incorporación de las variables ambientales al proceso de toma de decisiones se justifica en que así lo prescribe la legislación autonómica en la materia, artículo 32 del Decreto 292/95 Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), y es garantía de un resultado satisfactorio en el procedimiento administrativo de EIA, pero encuentra su verdadero fundamento en las demandas de la sociedad actual que exige superar la aparente contradicción entre Desarrollo y Medio Ambiente. La misma necesidad de un nuevo instrumento de planeamiento, un nuevo orden urbanístico, para Otívar surge, entre otras causas, por la existencia de disfunciones medioambientales concretas que se pretenden corregir, pero también por la posibilidad de que el mantenimiento de dicha situación pueda agotar las potencialidades de desarrollos futuros.

La pretensión de contar con los aspectos ambientales en el planeamiento general se ve reforzada por el reciente cambio en materia jurídico-urbanística con la aprobación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), que se autodefine como “una Ley que apuesta por el desarrollo sostenible” en la que se afirma que “el uso racional y sostenible de los recursos naturales, la protección del medio ambiente y del paisaje y específicamente la protección y adecuada utilización del litoral constituyen fines específicos, también, de esta Ley”.

Pero además de la propia LOUA, el marco legislativo y competencial en el que se desenvuelve el planeamiento ha cambiado de manera radical, en es-

pecial tras la asunción por las Comunidades Autónomas de las competencias en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente. En este segundo ámbito hay que destacar la promulgación de la Ley 7/1994, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y de los decretos que la han ido desarrollando en sus aspectos reglamentarios y que hoy forman una sólida base para las Políticas de actuación en materia de medio ambiente. Dicha Ley ha significado la materialización legislativa de un enfoque global sobre los problemas medioambientales de la región y la superación de un punto de vista estrictamente conservador, como prioridad de la Política ambiental, asumiéndose el planteamiento del “Desarrollo Sostenible” en el sentido de integrar las variables ambientales en las variables económicas y en el comportamiento social.

Uno de los ejes estratégicos de la Ley de Protección Ambiental es el sometimiento al correspondiente proceso de prevención ambiental a las “actuaciones públicas o privadas, consistentes en la realización de planes o programas, proyectos de construcción, instalaciones u obras de cualquier otra actividad o naturaleza que se pretenda llevar a cabo en Andalucía”. La prevención ambiental, que se aplica en tres grados distintos, de menor a mayor, Calificación Ambiental, Informe Ambiental y Evaluación de Impacto Ambiental, a la cual dedica la citada ley su Título Segundo, se considera, pues, el procedimiento más adecuado para considerar anticipadamente los posibles efectos ambientales de las actividades sometidas.

La EIA, regulada en el Decreto 292/1995 por el que se aprueba el Reglamento de EIA de la Comunidad Autónoma de Andalucía (REIA), es el instrumento preventivo que se centra sobre las actuaciones a las que se presume una mayor capacidad de modificar, positiva o negativamente, el medio ambiente, quedando incluido en alguna de las 29 categorías recogidas en su Anexo. Este instrumento permite a los órganos ambientales de la comunidad autónoma valorar las afecciones que se derivan de la puesta en marcha de un plan, programa o proyecto antes de que estas tengan lugar, y en consecuencia autorizarlo, con o sin modificaciones, o desestimarlo.

Como técnica de prevención la EIA presenta ciertas singularidades que son relevantes para entender su función con respecto al urbanismo. Primero, porque se centra en la fase de diseño y construcción del plan, programa o proyecto pero también en la fase de explotación definiendo para ambas, medidas correctoras y protectoras que corrigen sus posibles efectos ambientalmente perniciosos. Segundo, porque a través del Programa de Vigilancia Ambiental (PVA) se controla la ejecución y la explotación de la instalación o infraestructura. De esta forma se convierte en un instrumento preventivo que persigue la adecuada gestión (diseño o planificación, ejecución y explotación) ambiental de los planes, programas o proyectos.

El proceso requiere la elaboración del correspondiente EsIA, es decir, “aquellos documentos que de forma diferenciada deben presentar los titulares de planes, programas,..., en el que se recoja y analice la información necesaria para evaluar las consecuencias ambientales de la actuación que se pretenda ejecutar”. Las particularidades específicas de los planes urbanísticos quedan reflejadas en el REIA estableciendo un contenido diferenciado del EsIA, artí-

culo 12, y un procedimiento de aprobación que tiende a “incardinar el procedimiento ambiental en el sustantivo”. En este caso se concibe el EsIA como un documento integrante de los Planes Urbanísticos, que “incorporará, por un lado, la documentación ambiental de estos y, por otro, contendrá la definición de los objetivos ambientales y los criterios generales de la protección y mejora del patrimonio ambiental”.

Para conseguir que tanto el procedimiento de EIA como el propio EsIA sean válidos y eficaces en cuanto a la consecución de los objetivos perseguidos, y siempre que se parta de la premisa de que se trata de una práctica que ha de afianzarse en términos instrumentales, técnicos y de aceptación social, se hace necesario que el EsIA se redacte en paralelo con el resto de la documentación urbanística, ya que, de otro modo se estaría justificando propuestas y decisiones ya tomadas sin posibilidad de integrar la óptica ambiental preventiva en el planeamiento.

El carácter no ya regional sino incluso global de muchos de los problemas ambientales, el hecho de que dichos problemas encuentren su origen en las formas de vida y hábitos de consumo de las sociedades modernas que se resuelve en una nítida trabazón de la problemática ambiental local en la global, y la gran capacidad de influir sobre los mismos del planeamiento urbanístico en cuanto organiza la estructura urbana, diseña los modos de relación entre el medio urbano y el rural, y redistribuye los recursos con la organización de los usos del suelo, hace necesario, y así lo ha entendido el legislador, que dicho planeamiento se someta al procedimiento de EIA. Un aspecto de suma importancia, que no se debe olvidar, son las grandes posibilidades que el planeamiento, como todo proceso de planificación, posee para modificar sus perspectivas y planteamientos, minimizar los impactos perniciosos causados por el crecimiento urbano y hacer que los costos ambientales del mismo se reduzcan y, en última instancia, se internalicen.

Tal y como se plantea en la legislación citada, el EsIA no ha de considerarse un estudio orientado exclusivamente a superar el trámite administrativo de Evaluación de Impacto Ambiental y una vez superado este agota su validez y vigencia. Todo lo contrario el EsIA, como ya se ha indicado, “es parte integrante de la Documentación urbanística” y sus aspectos más relevantes se insertan en el planeamiento, por un lado, al incluirse en la Memoria “la definición de los objetivos ambientales y criterios relativos a la protección y mejora del patrimonio ambiental así como la justificación e idoneidad ambiental de sus determinaciones” y, por otro lado, al tener que incorporarse el contenido de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) a las determinaciones del Plan. Además, tanto el EsIA (artículo 12.4.c) como la propia DIA hacen hincapié en las prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento - equivalente al PVA de los proyectos- lo que evidencia que en la técnica de EIA aplicada al planeamiento urbanístico ha de entenderse la prevención como una manera de incorporar la gestión ambiental a la gestión propia del Plan.

La centralidad que en la atención del PGOU adquieren los temas ambientales confluye con la pretensión de una Política municipal de Medio Ambiente integrada, que supere los acercamientos sectoriales, y cuya base ha de ser el

territorio. Y es que los desequilibrios ambientales -contaminación del agua, atmosférica, residuos urbanos, congestión, degradación de espacios y recursos naturales, etc.- aunque son evidentemente distintos se manifiestan todos en el ámbito local y la respuesta tradicional, parcial y fragmentaria, en la medida que se actúa aisladamente sobre cada uno de ellos, no es operativa porque se obvian sus sinergias y su continuidad.

Como no podía ser de otra forma la aplicación del procedimiento de EIA afecta de modo importante a los principios sobre los que se fundamenta la práctica del urbanismo y, concretamente, de la actividad planificadora. Y esto es así porque al contemplar en el EsIA las incidencias ambientales de las decisiones y alternativas tomadas habrá una tendencia en la planificación a asumir las alternativas que unan a su viabilidad socioeconómica-territorial la viabilidad ambiental, y ello sólo puede hacerse integrando el criterio ambiental en el proceso de toma de decisiones. Así mismo, la propia dinámica de la técnica de EIA irá modificando el elenco de temas sobre los que el planeamiento tradicionalmente se posiciona, incorporándose nuevas temáticas impulsadas por esta nueva necesidad social a las que intentar dar respuesta desde la perspectiva de la gestión territorial y urbanística. Con ello se logra, además, que los planes urbanísticos se conviertan en una parte importante de la Política ambiental de prevención y protección de los recursos naturales.

En el caso concreto de la redacción del PGOU de Otívar, el momento en el que se comienza a abordar las posibles repercusiones ambientales fruto del propio planeamiento es suficientemente temprano, justo antes de la elaboración del documento de Avance. Si bien, la indeterminación propia del Avance dificulta la labor de identificar con precisión los posibles impactos también es cierto que posibilita la incorporación de la variable ambiental en el proceso de toma de decisiones del que nace el contenido de las propuestas que forman el documento propositivo del plan. Esto representa una oportunidad trascendental porque permite la valoración global del abanico de propuestas posibles que serán asumidas si unen a la viabilidad territorial la sostenibilidad ambiental. Además, recordando lo antes tratado, esta valoración global con plena participación de los criterios ambientales es una condición sine qua non se hace imposible una gestión ambiental correcta del plan.

Dicho esto, se entiende que el objetivo prioritario del EsIA de la Revisión del Plan General Ordenación Urbanística del municipio de Otívar es el de complementar dicho documento de modo que la regulación de las formas de utilización del territorio, la estructura urbana y los crecimientos que prevea, actúen con sostenibilidad ambiental y potencien los valores naturales y paisajísticos y se logre una integración armónica entre los usos del territorio y los valores naturales del mismo.

En el presente documento se va a tratar de no perder la correspondencia necesaria entre la escala de análisis, la información disponible, el grado de definición/indefinición de las propuestas y el nivel prospectivo de manera que los resultados obtenidos no queden desvirtuados por diferencias de escala entre los elementos antes citados. Se entiende que la escala de análisis la marca el documento tipo AVANCE compuesto esencialmente por un conjunto de objetivos no del todo materializados en propuestas concretas.

## 02 DESCRIPCIÓN BÁSICA DE LA PROPUESTA E IDENTIFICACIÓN DE AFECCIONES POTENCIALES AL MEDIO DERIVADAS DE LA PROPUESTA

### 02.1. PROPUESTAS CON PREVISIBLE INCIDENCIA AMBIENTAL

El Avance del PGOU de Otívar incorpora un conjunto muy amplio de determinaciones cuyo nivel de incidencia ambiental no es homogéneo. Las determinaciones que más interesa valorar desde un punto de vista ambiental son aquellas a las que se les presumen un mayor impacto ambiental pues implican una transformación física del espacio al que afectan al prever su incorporación al proceso de producción de ciudad, en otras palabras, su urbanización, si bien, para sopesar en su totalidad los efectos del Avance del nuevo PGOU también conviene analizar aquellas otras propuestas a las que se les presume una incidencia positiva sobre el medio ambiente en general o sobre algún factor ambiental concreto.

**a** • En primer lugar, pues, hay que identificar aquellas Propuestas o Actuaciones recogidas en el Avance a las que se les presume una mayor incidencia ambiental. Estas propuestas de manera muy esquemática serían las siguientes:

Ampliación, Dotación y Nuevos Espacios Residenciales:

- Crecimiento del Núcleo de Otívar.

Ampliación, Dotación y Nuevos Enclaves Turísticos:

- Turístico-residencial y hotelero de Cázulas

Dotación de Actividades Económicas:

- Parque de Actividades Productivas

Nuevas Infraestructuras relacionales:

- Vía Mirador Sur

**b** • La presumible incidencia positiva del Avance del PGOU sobre el medio ambiente en general o sobre algún factor ambiental se concreta de manera muy resumida en las actuaciones que abajo se señalan:

La Especial Protección de determinadas áreas del territorio:

- Identificación con fines de protección de los sistemas naturales que contribuyen a la estructura del territorio.

- El Sistema de Vías Pecuarias.
- El Dominio Público Hidráulico
- Los Yacimientos Arqueológicos.
- El Parque Natural Sierra de Tejada, Almirajara y Alhama y El Monte Público de la Almirajara.
- Las Lomas de Fuente de la Teja a Cútar.
- Los cultivos Subtropicales del Cortijo de la Toma a Cuesta de Jete
- Las Laderas Agrestes de la Campiñuela y Bodíjar.

- Normativa de protección ambiental y de los espacios naturales ambientalmente relevantes y diseño de planes de conservación y puesta en valor de suelos con especial relevancia.

El Ciclo del agua:

- Actuaciones para la mejora del saneamiento y depuración de las aguas residuales.
- Adopción de medidas de ahorro de agua.

La Atmósfera y el Clima:

- Promover un Plan de Fomento de la energía solar.
- Adopción de medidas de ahorro energético.
- Gestión del ruido.

Gestión de los Residuos:

- Promover sistemas de recogida selectiva de residuos.
- Creación de un Punto Limpio.
- Desarrollo de políticas de reducción de residuos en origen.

La protección de los Recursos Forestales, Agrícolas y el Paisaje:

- Reforestación de áreas degradadas.
- Integración del paisaje de cultivo en los espacios libres y en la media ladera.
- Adaptación de la intensidad edificatoria a los tipos de cotas y a la pendiente del terreno.
- Proteger e incentivar la actividad agrícola en suelos con riesgo de erosión y/o deslizamiento
- Protección de las Unidades ambientales valiosas

El Casco Histórico y la Imagen Urbana:

· Reforma Interior y Conservación del Casco Histórico.

Estrategias de Activación Territorial:

- Propuesta de Activación Turística. Relacionada con el Patrimonio Histórico-Cultural, Actividades Deportivas y Medio Natural.
- Propuesta de Activación Agroalimentaria e Industrial. Relacionada con las nuevas agriculturas y con la diversificación de la actividad industrial.
- Propuesta de Activación Forestal. Relacionada con actividades y diversificación de cultivos forestales.

## 2.2. IDENTIFICACIÓN DE LAS AFECCIONES POTENCIALES AL MEDIO

El objetivo de este apartado no es un análisis minucioso de las diferentes actuaciones y de los impactos que generan, sino establecer, con el nivel de conocimientos que actualmente se posee, cuales son las posibles afecciones para fundamentar las líneas de investigación que luego se seguirán en el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA). Así pues se trata de hacer una primera selección justificada entre el total de las acciones propuestas o surgidas a raíz del documento de Avance determinando cuales presentan un perfil, al nivel de análisis ya establecido, impactante.

La selección de actuaciones potencialmente impactantes es un marco de referencia para la actuación de la Autoridad Ambiental que tiene la oportunidad de dirigir el EsIA hacia las mismas o hacia aquellas otras que estime oportuno. Esa oportunidad se extiende a través del trámite de consultas previas al resto de las administraciones y organismos implicados de manera que puede entenderse como el comienzo de la común reflexión sobre las afecciones ambientales derivadas del nuevo PGOU de Otívar.

En este orden de cosas la propia metodología utilizada en una de sus etapas, concretamente en el "Análisis ambiental del territorio afectado y valoración de impactos", va a contrastar la ordenación propuesta con el medio ambiente municipal de manera que no sólo se van a valorar las actuaciones abajo reseñadas sino el conjunto de la acción planificadora.

Se hace constar una particularidad importante para la consideración de los diferentes impactos por separado y del Plan en su conjunto. Oportuno es adelantar que el método de valoración de impactos que se va a utilizar se concentra particularmente en la adecuación entre las propuestas del planeamiento y la Calidad Ambiental junto con las Limitaciones y condicionantes de cada Unidad Ambiental Homogénea del territorio, sin establecer una comparación entre la planificación preexistente y la nueva. Por tanto, del conjunto de actuaciones y propuestas de ordenación incluidas en el nuevo Plan se identificarán aquellas potencialmente impactantes al margen de que supongan el

mantenimiento de la clasificación del suelo preexistente.

Para determinar las posibles afecciones o impactos potenciales primero se han definido los elementos o acciones contemplados en el Avance susceptibles de producir impacto, negativo o positivo, sobre el medio. Las propuestas seleccionadas que pueden suponer una afección medioambiental relevante son las siguientes:

Ampliación, Dotación y Nuevos Espacios Residenciales:  
· Crecimiento del Núcleo de Otívar.

Ampliación, Dotación y Nuevos Enclaves Turísticos:  
· Turístico-residencial y hotelero de Cázulas

Dotación de Actividades Económicas:  
· Parque de Actividades Productivas

Nuevas Infraestructuras relacionales:  
· Vía Mirador Sur

Los impactos genéricos, que pueden resultar tanto negativos como positivos en función de cómo se acometan o de las medidas de corrección que se apliquen, predecibles del PGOU, que se yuxtaponen a la identificación de base territorial cuya metodología se expone en el apartado siguiente, pueden ser los siguientes:

### Sobre la Atmósfera

El incremento en el número de viviendas, instalaciones productivas relacionadas con las actividades económicas, equipamientos e infraestructuras implica a su vez un incremento de las emisiones a la atmósfera, en muchos casos, y como efecto más notable por parte de la población, es el aumento de los niveles de ruido y vibraciones el impacto que marca la diferencia en este aspecto. Este aumento suele estar estrechamente ligado al incremento de la densidad de población, a la mecanización de la mayor parte de las actividades y, sobre todo, a la cada vez mayor utilización de vehículos a motor para el transporte de personas y mercancías. Todo ello, ha contribuido a que el ruido sea considerado como uno de los contaminantes más molestos y que más directamente inciden sobre el bienestar de los ciudadanos.

Durante las fases de obra es previsible un incremento de emisiones de gases y polvo especialmente. Para prevenir y corregir este impacto es preciso establecer una serie de buenas prácticas durante las obras que disminuyan o eliminen los citados efectos.

Dada la prevista ampliación significativa del parque de viviendas, zonas hoteleras, equipamientos, zonas con usos terciarios y actividades económicas así como de la movilidad motorizada se considera necesario incorporar en la normativa urbanística del PGOU medidas específicas que garanticen un uso más eficiente de la energía en los edificios y potencien la extensión de las

energías alternativas. Para ello han de establecerse disposiciones que obliguen a implantar formas constructivas y materiales que garanticen el ahorro de energía en los edificios y además generalicen el uso de las energías alternativas en los hogares y demás edificios. Así mismo la iluminación pública debe diseñarse bajo criterios que minimicen el consumo de energía y la contaminación lumínica. Para ello una parte importante de los nuevos viarios y espacios públicos debería dotarse de farolas autoalimentados por paneles solares. También se debería estudiar la posibilidad de utilizar los techados de determinados edificios y equipamientos públicos para instalar paneles fotovoltaicos con objeto de hacer autosuficiente al ayuntamiento en consumo de energía. En este sentido, el obligado cumplimiento del nuevo Código de Edificación facilitará la adopción de mejores utilizaciones de la energía.

Respecto al vector tráfico motorizado el Avance contiene, además de la previsión de las infraestructuras viarias que han de soportar un incremento en término relativos y absolutos de de la movilidad, una red de desplazamientos alternativos no motorizados para contrarrestar dicho efecto. Convendría también estudiar la posibilidad de obligar a las nuevas estaciones de servicio o a las ya existentes de obligarlas a contar con surtidores para biocombustibles y recargadores de baterías con vistas a disminuir la emisión de contaminantes por los vehículos.

## Sobre el Suelo

La ejecución del Planeamiento supone nuevas ocupaciones y cambios de usos del suelo, un incremento de la accesibilidad y transformaciones del medio rural.

Esto implica la realización de movimientos de tierra, excavaciones y aportes de tierras de préstamo, así como la explotación y consumo de recursos naturales no renovables para la obtención de los materiales y la energía necesaria para la construcción y uso de los nuevos suelos urbanos o urbanizables.

## Sobre el Agua

La urbanización suele traer aparejada la corrección y canalización de cauces fluviales menores con efectos negativos como pérdida de formaciones vegetales ribereñas y de su fauna asociada, cambios muy destacables en el paisaje y alteraciones en los ciclos fluviales. Sin embargo, el Avance del PGOU propone Estrategias de Activación Territorial que contienen medidas de reforestación de los márgenes fluviales con formaciones arbóreas que aporten lectura territorial al recorrido de estas corrientes. Esta regeneración se entiende que ha de realizarse en todo caso con especies ripícolas autóctonas y los proyectos habrán de superar los trámites administrativos pertinentes.

Sobre las aguas subterráneas, el hecho urbanizador y edificatorio incrementa el riesgo de contaminación, y la tasa de escorrentía, al impermeabilizar el terreno, lo que suele suponer detracción en la recarga de los acuíferos. En este sentido las afecciones del Avance se concretan en los crecimientos residenciales y turístico-residenciales previstos sobre el Acuífero Carbonatado Sie-

rras Almijara Los Guájares y sobre el Acuífero Aluvial Costero del Río Verde.

Hay que indicar que se trata de acuíferos muy vulnerable ante la contaminación y este aspecto ha de ser forzosamente contemplada en la regulación de estos crecimientos. En particular, se hace necesario establecer medidas adicionales de protección contra la contaminación. Así la prevención del impacto exige aplicar medidas que garanticen la estanqueidad de las instalaciones y conducciones de las aguas residuales.

Además el desarrollo urbanístico puede suponer un incremento en el consumo de agua que, de no adoptarse medidas correctoras, puede situarse fuera de la sostenibilidad. Todavía se carece de información suficiente para estimar con un mínimo de precisión el volumen de agua demandada por los desarrollos previstos en el PGOU. Si es posible augurar un incremento muy notable de la demanda de agua para usos urbanos turísticos y de actividades productivas una vez puestos en carga todos los suelos clasificados en el Avance.

## Sobre la vegetación y fauna

Puede producirse alteración de la cubierta vegetal en los desmontes y movimientos de tierra, disminución de las condiciones de sosiego, por aumento de la presencia humana y del tráfico, con repercusiones sobre la reproducción y desarrollo de la fauna.

También la introducción de flora y fauna alóctona, ornamental o antropófila puede producir impactos negativos, como el desplazamiento o desaparición de las especies autóctonas o silvestres y la simplificación de los ecosistemas, además de variaciones notables en el paisaje.

Las propuestas del PGOU que implican una mayor alteración de las condiciones físico-naturales preexistentes. Así en la mayoría de los casos los nuevos suelos urbanizables se superponen a espacios previamente transformados por los usos agrarios, y en ocasiones muy transformados por la agricultura intensiva de regadío, de carácter subtropical o bajo plástico. En efecto la Unidad Ambiental más afectada por las propuestas de planeamiento resulta ser la denominada en la descripción del Medio Físico del Avance como 07 Subtropicales del Cortijo de la Toma a Cuesta de Jete. Estas actividades agrícolas acarrearán una profunda alteración de la topografía al realizar labores de preparación del terreno buscando generar parcelas planas de fácil irrigación y manejo que de forma escalonada se suceden desde las vegas hasta la cota de riego.

Del mismo modo los enclaves más interesantes para la fauna silvestre no se ven directamente afectados por las propuestas del Avance si bien es necesario analizar en el EsIA las posibles afecciones, directas o indirectas, y los efectos sobre determinadas relaciones ecológicas. En este sentido en el municipio se tiene constancia de la presencia de especies con alto grado de protección ambiental como las rapaces o los quirópteros, con numerosas especies catalogadas y consideradas de Interés Comunitario.

## Sobre el paisaje

Introducción de nuevos elementos paisajísticos y nuevos paisajes o eliminación de elementos y paisajes preexistentes. En muchos casos los nuevos desarrollos urbanísticos conforman verdaderas barreras físicas y visuales de difícil solución en el normal desarrollo de la vida urbana y producen negativos efectos de segregación y división de los entornos urbanos que se emplazan en sus lados.

El paisaje de Otívar es un recurso de primer orden ya que su indudable calidad visual ejerce una gran atracción sobre visitantes y turistas, lo que se traduce finalmente en una actividad económica de elevado dinamismo. Se trata de un paisaje de enorme calidad, de carácter típicamente serrano, dentro de la Comarca de la Costa Interior de Granada, ofreciendo vistas variadas, muy abiertas, tanto intrínsecas como extrínsecas, siendo éstas últimas hasta circulares en cotas elevadas, produciendo, al visitante, una visión espectacular de la costa interior granadina de espacios ricamente diversos, extensos, relajantes y muy naturales.

Un buen número de las actuaciones contempladas en el Avance del PGOU van a tener repercusiones sobre el paisaje actual cambiando parcialmente su fisonomía y su calidad. Para prevenir y corregir este efecto conviene ordenar los nuevos crecimientos procurando la integración visual de las edificaciones. En este sentido la disposición de los Sistemas Generales de Espacios Libres propuesta en el Avance busca la minimización de los efectos transformadores del paisaje con la incorporación de usos edificatorios.

## Sobre la socioeconomía

Las modificaciones en los usos del suelo, la integración de nuevas propuestas de desarrollo y en general el incremento de la actividad económica derivada de la ejecución del planeamiento general suele traer aparejado un aumento del empleo y de la actividad de las empresas locales. A esta mejora socioeconómica colabora decisivamente la nueva dotación de infraestructuras, equipamientos y espacios libres que incorpora el Avance del planeamiento general. Para el caso de las actividades hoteleras, industriales y comerciales se deben establecer normas que propicien el ahorro energético y la utilización de fuentes de energías renovables.

## Sobre las Vías Pecuarias

En cuanto a la afección a Áreas Ambientalmente Relevantes solo se detectan las producidas sobre la red de Vías Pecuarias. Las nuevas propuestas de suelos urbanizables afectan a distintos tramos de las Vías Pecuarias Cañada Real de Granada a Almuñécar y Cordel de las Piedras. Estas afecciones deberán resolverse en el documento de Aprobación Inicial mediante la correspondiente Propuesta de Modificación de Trazado de las Vías Pecuarias como consecuencia de una nueva ordenación territorial.

## Sobre Áreas Especialmente Sensibles

Además de la afección previsible sobre los sistemas acuíferos antes descrita debe considerarse la existencia de zonas con pendientes superiores al 30 % especialmente en el entorno del asentamiento principal. La peculiar orografía del municipio, con abundancia de escarpes y laderas pronunciadas ha marcado el estilo urbanístico de la ciudad y también su desarrollo. No obstante, debe puntualizarse que la mayor parte de la propuesta se localiza en las porciones con menores pendientes del territorio.

## 03 MÉTODOS Y CONTENIDOS DEL EslA

En este apartado, una vez ya establecido en el punto 1 cual es el objetivo general del EslA, se va a especificar, en primer lugar, los contenidos y métodos que se van a emplear para alcanzar dicho objetivo y en concreto para valorar las afecciones derivadas del nuevo PGOU conforme a la identificación de las afecciones potenciales al medio realizado en este documento, en segundo lugar la metodología de valoración de impactos y, por último, se presentará un listado con la documentación gráfica que será constitutiva del EslA.

Se ha de hacer constar que el contenido de un EslA para el planeamiento urbanístico ha sido fijado por el Decreto 295/1995 Reglamento de EIA en su artículo 12 "Contenido del estudio de impacto ambiental de la planificación urbana". Aquí se pretende adaptar dicho contenido a una realidad concreta como es el caso del PGOU de Otívar.

El EslA abordará la afección de un conjunto de propuestas diferenciadas no sólo por el tipo de ocupación y de actividad que representan sino de efectos sumamente heterogéneos y sometidos a importantes desfases temporales en su realización y que a la vez se extienden sobre un vasto territorio.

Dicho estudio necesariamente ha de adoptar un método capaz de adaptarse a las distintas escalas espacio-temporales y a los dos conjuntos de problemas que se originan: la valorización de la adecuación de los usos generales previstos en la Propuesta de Ordenación con el territorio y, en segundo término, las afecciones propias de determinadas actuaciones.

La metodología general tiene como objetivos medir el grado de adaptación de los usos propuestos con las capacidades y limitaciones físico-ambientales del territorio. Pretende poner de manifiesto los desequilibrios ambientales inducidos por las acciones del PGOU, valorarlos en términos cuantitativos y cualitativos, proponer modificaciones y correcciones, si resulta necesario, y, en síntesis, interpretar el significado social y ambiental de dichos desequilibrios. Se compone de un conjunto de fases a su vez integradas en distintas etapas. Las fases y etapas que a continuación se indican han de considerarse también como el contenido documental de EslA, y de esta forma su índice sería el siguiente:

### **I ETAPA: DESCRIPCIÓN ESQUEMÁTICA DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES.**

- I.1.- Ámbito de actuación del planeamiento.
- I.2.- Exposición de los objetivos del planeamiento.
- I.3.- Localización sobre el territorio de los usos globales e infraestructuras.
- I.4.- Descripción, en su caso, de las distintas alternativas consideradas.

### **II ETAPA: ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO AFECTADO Y VALORACIÓN DE IMPACTOS.**

- II.1.- Delimitación de Unidades Ambientales Homogéneas (UAH).
- II.2.- Determinación de la calidad ambiental y fragilidad de las diferentes UAH.
- II.3.- Determinación del estado actual.
- II.4.- Identificación de las acciones urbanísticas generadoras de impacto.
- II.5.- Caracterización del medio receptor de las acciones urbanísticas.
- II.6.- Examen y valoración detallada de los diferentes impactos y clasificación de las acciones urbanísticas en función de los "tipos de impactos generados".

### **III ETAPA: ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS.**

- III.1.- Establecimiento de medidas correctoras y protectoras.
- III.2.- Medidas de control y seguimiento.
- III.3.- Condiciones y singularidades a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las acciones de desarrollo del planeamiento.

### **IV ETAPA: SÍNTESIS.**

- IV.1.- Contenido de la Propuesta de planeamiento e incidencia ambiental de sus determinaciones.
- IV.2.- Prescripciones de control y desarrollo ambiental del planeamiento.

## 03.1. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE IMPACTOS

En resumen la metodología a aplicar a fin de valorar los impactos ambientales del planeamiento parte de la delimitación de las Unidades Ambientales Homogéneas (UAH) presentes en el término municipal de Otívar, la determinación de la Capacidad de Acogida diferencial de cada una de ellas, la identificación de los impactos ambientales inducidos por las propuestas de planeamiento, la elaboración de matrices de adecuación del uso urbanístico al medio y de otra matriz final de impacto ambiental. Los resultados obtenidos serán analizados y plasmados en un Mapa de Identificación de Sectores de Impacto y otro de Valoración de Impactos. Señalar que en el documento de Avance se presentan ya tanto de las UAH identificadas en Otívar como una valoración de su Capacidad de Uso.

El punto de partida consiste en la definición de las Unidades de Paisaje (UP), y dentro de cada una de ellas, la determinación de las UAH que constituyen el territorio objeto de planeamiento y en el cálculo de la Capacidad de Uso de cada unidad. Para ello se profundizará en la delimitación presentada en el Avance, cartografiándolas con mayor detalle y realizando un fichero con las distintas UAH. Las fichas de caracterización de las UAH incluirán, además de

una descripción de los aspectos mas relevantes de cada una, un diagnóstico cualitativo de las mismas, con la intención de reflejar la valoración de su vulnerabilidad, riesgos y limitaciones, de su aptitud/adecuación a los usos y de la problemática ambiental asociada. Como paso previo a la valoración de impactos es preciso abordar la interpretación y valoración de las UAH desde la óptica de la Capacidad de Uso pues la valoración del impacto será función no sólo del resultado de la actividad de planeamiento sino también de la Calidad Ambiental, la Fragilidad del Medio y las Limitaciones del territorio sobre el que se asiente, es decir de su Capacidad de Acogida para los nuevos usos urbanísticos.

Tras seleccionar los criterios que han de servir de base para el establecimiento de las UAH, que están sumamente relacionados con la escala de trabajo, debe efectuarse un minucioso análisis de los mismos sobre el territorio estudiado. La interpretación de las relaciones entre los elementos y procesos del medio físico-ambiental permitirán detectar las discontinuidades que lleguen a definir un número determinado de unidades territoriales con grado suficiente de homogeneidad. Esta primera división territorial basada en los métodos cartográficos de superposición-correlación, se somete a una corrección-refutación mediante la constatación, fotointerpretación y trabajo de campo, de que las discontinuidades detectadas son reales al igual que la unicidad de cada una de las UAH que se separan.

Entre los parámetros fundamentales para la definición de las UAH se empleará la morfología, las alturas y pendientes, la cobertura del suelo, el tipo y la densidad de la vegetación, la fauna asociada, los usos del suelo, el paisaje y las limitaciones, riesgos y condicionantes para el desarrollo de las distintas actividades.

La caracterización de las UAH se realizará de manera esquemática en forma de ficha. En esta ficha se recoge primero aspectos de tipo descriptivo de los distintos elementos constitutivos, para terminar con un diagnóstico sobre su Capacidad de Uso y Vulnerabilidad, la Aptitud de la unidad, la Adecuación de los usos a las limitaciones y condicionantes que presenta y la problemática ambiental a cada una de ellas asociada.

Este modelo de ficha, que incorpora no sólo aspectos descriptivos sino también elementos de diagnóstico, responde a lo exigido por la legislación autonómica en la materia y, además, permite incardinar el análisis ambiental con las fases de identificación y valoración de impactos, puesto que se apuntan algunas de las variables a tener en cuenta a la hora de estudiar la respuesta de cada unidad ante los impactos inducidos por la modificación del planeamiento.

Los elementos del medio a caracterizar para cada unidad son los siguientes:

• **DESCRIPCIÓN:** Localización, Singularización y Subtipos si los hubiera.

## MEDIO FÍSICO-NATURAL

• **GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA:** Materiales Constitutivos, Morfología, Alturas y Pendientes, Procesos actuantes, Balance Morfoedáfico, Tipos de Suelos y Aptitud Agrológica.

• **HIDROLOGÍA:** Tipo de Drenaje, Cuenca y Subcuenca, Cursos de Agua y Acuíferos.

• **VEGETACIÓN NATURAL:** Vegetación Natural (incluye la naturalizada y disclimática y las Asociaciones vegetales más destacadas o relevantes). Formaciones Potenciales y Formaciones Existentes. Se indica:

• Con un asterisco (\*) las especies que son ENDÉMICAS, desde peninsulares a locales;

• En negrita las que se encuentran catalogadas como "EN PELIGRO DE EXTINCIÓN" por el Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS;

• Subrayadas las que se encuentran catalogadas como "DE INTERÉS ESPECIAL" por el Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS;

• Con doble subrayado las que se encuentran catalogadas como "EN PELIGRO DE EXTINCIÓN" por el Decreto 104/94, de 10 de mayo, por el que se establece el CATÁLOGO ANDALUZ DE ESPECIES DE FLORA SILVESTRE AMENAZADAS;

• Entre corchetes ([ ]) las que se encuentran catalogadas como "VULNERABLES" por el Decreto 104/94, de 10 de mayo, por el que se establece el CATÁLOGO ANDALUZ DE ESPECIES DE FLORA SILVESTRE AMENAZADAS;

• **FAUNA:** Especies de la Fauna. Se indica:

• En negrita las que se encuentran catalogadas como "EN PELIGRO DE EXTINCIÓN" por el Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS (modificado por Orden de 9 de julio de 1998 y Orden 10 de marzo de 2000).

• Subrayadas las que se encuentran catalogadas como "DE INTERÉS ESPECIAL" por el Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS (modificado por Orden de 9 de julio de 1998 y Orden 10 de marzo de 2000).

## MEDIO SOCIOECONÓMICO

• **USOS Y APROVECHAMIENTOS:** Aprovechamientos. Cubierta del Suelo e Índice de Cobertura.

• **PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL:** Elementos Históricos-Culturales y Yacimientos Arqueológicos.

• **PAISAJE:** Tipo de Paisaje y Grado de Naturalidad.

• **LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL:** Se indican aquellas normas de carácter ambiental cuyas afecciones tienen incidencia específica sobre la unidad en cuestión. La legislación ambiental con afección gene-

realizada se considera que incumbe a la totalidad del territorio estudiado. En las fichas se reseñan únicamente las leyes y reglamentos, sin hacer mención a modificaciones, normas de desarrollo o correcciones. Las principales normas de carácter ambiental con afección generalizada son las siguientes:

#### ESTATAL

Ley 38/1972 de Protección del Ambiente Atmosférico.

Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local.

Real Decreto 833/1988 Reglamento de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

Real Decreto Legislativo 1302/1986 de Evaluación de Impacto Ambiental.

Real Decreto 1131/1988 Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

Real Decreto Ley 9/2000 que modifica el 1302/1986 de Evaluación de Impacto Ambiental.

Ley 6/2001, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986 de Evaluación de Impacto Ambiental.

#### AUTONÓMICA

Ley 7/1994 de Protección Ambiental.

Decreto 292/1995 de Reglamento Evaluación de Impacto Ambiental.

Decreto 297/1995 de Reglamento Calificación Ambiental.

Decreto 74/1996 de Calidad Reglamento del Aire.

Decreto 153/1996 de Reglamento Informe Ambiental.

Ley 8/2003 de la Flora y la Fauna Silvestres.

Decreto 94/2003, modificaciones puntuales de los Decretos 292/1995 de Reglamento Evaluación de Impacto Ambiental y Decreto 153/1996 de Reglamento Informe Ambiental.

· **CAPACIDAD DE USO: VULNERABILIDAD (RIESGOS Y LIMITACIONES):** Riesgos de Inestabilidad del Substrato, Riesgos de Erosión, Riesgos de Inundación, Riesgos de Incendio, Riesgos Tecnológicos, Riesgos de Contaminación de las Aguas (Acuíferos y/o de las Aguas superficiales continentales y/o marinas), Riesgos de Pérdida de Biodiversidad y Fragilidad/Calidad Visual; APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS: Aptitud/vocación y Adecuación de los usos.

· **PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL:** Principales afecciones, déficits y deterioros ambientales.

## ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD DE USO DE LAS DIFERENTES UAH

Las fichas de caracterización de las UAH contienen, además de una descripción de sus aspectos más relevantes, un diagnóstico de las mismas, expresado en los últimos cuadros, en el sentido de que se refleja una valoración de su vulnerabilidad, riesgos y limitaciones, de la aptitud/adecuación de sus usos y de la problemática ambiental específica que presenta.

La valoración de la Calidad Ambiental de las UAH se establece a partir de la consideración de dos factores: el número de elementos presentes en la misma que poseen características sobresalientes de calidad, rareza, naturalidad o singularidad y el nivel o grado en que contienen dichas cualidades.

En pro de una valoración sistemática de la Calidad Ambiental de las diferentes UAH se establecen diez categorías de valoración de cuya agregación ponderada se obtienen las Unidades de Calidad Ambiental, que luego se hacen corresponder con alguna de las seis clases de Calidad que se han de fijar para el área de estudio. De esas diez categorías, siete se corresponden con aspectos del medio físico-ambiental y las tres últimas con el nivel de significación social:

- SINGULARIDAD.
- REPRESENTATIVIDAD.
- GRADO DE CONSERVACIÓN.
- HIDROLOGÍA.
- GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA.
- VEGETACIÓN Y FAUNA.
- PAISAJE.
- PATRIMONIO CULTURAL.
- BIENESTAR AMBIENTAL.
- VALOR SOCIOECONÓMICO.

Seguidamente se definen, a los efectos a considerar en el Estudio de Impacto Ambiental, las mencionadas categorías:

**SINGULARIDAD:** Presencia de elementos o características que hacen única a la unidad, o grado de diferenciación (agrológica, geológica, geomorfológica, ecológica –ecosistemas–, presencia de especies endémicas o raras, presencia de yacimientos arqueológicos o de patrimonio histórico-cultural únicos). Rareza.

**REPRESENTATIVIDAD:** Iconicidad, valor de símbolo, emblema o seña de identidad local.

**GRADO DE CONSERVACIÓN:** Proximidad al clímax en el caso de formaciones naturales. Ausencia de deterioro de sus elementos, sean naturales, naturalizados o artificiales. En el caso del agro disminuye con el desorden de los usos, la existencia de usos residuales urbanos y la insostenibilidad agrícola.

**HIDROLOGÍA:** Importancia de las aguas superficiales en términos ecológicos, Calidad hídrica, grado de transformación de la red hídrica. Importancia de las aguas subterráneas en términos ecológicos. Grado de explotación de los recursos hídricos (sobreeplotación/explotación sostenible).

**GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA:** Valores morfológicos del terreno, geológicos, presencia de hitos o formaciones valiosas desde este punto de vista. Valoración agrobiológica de los suelos.

**VEGETACIÓN Y FAUNA:** Formaciones vegetales, grado de cobertura vegetal, rareza en el sentido de escasez de este tipo de formación en el contexto mundial, continental, nacional, regional o municipal, carácter endémico de la formación y no valorado en singularidad, biodiversidad vegetal de la formación estudiada no sólo en términos cuantitativos sino también en términos cualitativos. Diversidad, presencia y grado de abundancia de especies en peligro

de extinción, amenazadas o vulnerables, existencia de especies raras o endémicas no valoradas como singularidad, presencia y grado de abundancia de especies en los niveles altos de la pirámide trófica, grado de complejidad de las redes tróficas, importancia para el mantenimiento de poblaciones o para la reproducción o migración.

**PAISAJE:** Considerado como expresión visual de la Unidad. Valor plástico o estético del paisaje. Singularidad visual.

**PATRIMONIO CULTURAL:** Presencia de restos o yacimientos paleontológicos o arqueológicos. Grado de aprecio social derivado de la existencia de tradiciones, valores históricos, religiosos, educativos, científicos, etc. ligados a la unidad. También existencia de construcciones valiosas, museos, parques, etc. con trascendencia en la vida cultural de la población.

**BIENESTAR AMBIENTAL:** Condiciones ambientales desde el punto de vista del desarrollo de la vida cotidiana de las personas: pureza del aire, de las aguas, de los suelos, ausencia de molestias (residuos, olores, ruidos, proximidad a instalaciones molestas), estética del entorno, dotación de equipamientos, espacios libres e infraestructuras que impliquen comodidad o disfrute, belleza del entorno para vivir en él, ambiente no estresante, etc.

**VALOR SOCIOECONÓMICO:** Interés social, económico, recreativo de la unidad. Perspectivas económicas o de otro tipo de la unidad. Valor productivo del espacio, en relación con las actividades económicas como las agrarias, extractivas, industriales, portuarias, pesqueras, etc. peso específico de la unidad en la economía de la zona, empleos que genera, recursos exclusivos, etc.

El valor de Fragilidad del Medio, definida como la debilidad o fortaleza que presenta la unidad para perder las características o valores que la configuran, se determina mediante la valoración de las siguientes categorías:

- FRAGILIDAD DE LAS BIOCENOSIS.
- FRAGILIDAD DEL MEDIO FÍSICO.
- FRAGILIDAD VISUAL.

Estas categorías de valoración se definen como sigue:

**FRAGILIDAD DE LAS BIOCENOSIS:** Sensibilidad y grado de resistencia del medio biótico, entendido como conjunto de flora, fauna y sus relaciones, ante las actuaciones o impactos.

**FRAGILIDAD DEL MEDIO FÍSICO:** Entendida como el grado en el que la unidad es incapaz de incorporar o asumir las actuaciones e impactos sin ver merma de sus cualidades físicas abióticas.

**FRAGILIDAD VISUAL:** Clase de Calidad y de Fragilidad Visual. Grado de visibilidad intrínseca y/o extrínseca.

El procedimiento de valoración a seguir se divide en tres fases.

**I FASE:** Determinación de los Coeficientes de Ponderación:

Se establecerán los coeficientes de ponderación de cada categoría de valoración en función de la Unidad de Paisaje (UP) donde se integran las distintas UAH. Se efectuará una valoración desde 0 hasta valores que pueden superar a 10 en cada categoría de valoración en cada unidad, si bien se toma como límite máximo para la suma total de los coeficientes de cada UP el valor de 100. Para la asignación de los coeficientes se toma como marco de referencia por el equipo redactor el entorno regional. La asunción de dicho marco se justifica por el hecho de que se aplica una legislación de ámbito autonómico y porque reúne, a su vez, un patrimonio físico-ambiental lo suficientemente rico, importante y variado, a escala global, como para posibilitar la comparación y la valoración.

**II FASE:** Determinación de los valores intrínsecos que toman los elementos en cada UAH:

Para calcular el valor intrínseco, o valor de calidad individual del factor considerado, se efectuará una valoración de 0 a 10 de cada categoría de valoración en cada unidad. El referente en este caso es el ámbito municipal estableciendo comparaciones entre las distintas UAH.

**III FASE:** Obtención de las Unidades de Calidad Ambiental de Cada UAH y Clases de Calidad Ambiental:

En este paso se procede a la multiplicación de los valores intrínsecos por los pesos correctores correspondientes en función de la UP en la que se integre la UAH en cuestión. Los resultados de las multiplicaciones correspondientes a cada elemento en una determinada UAH se suman, obteniéndose un resultado global en términos de Unidades de Calidad Ambiental (UCA).

Este resultado global no puede superar en ningún caso las 1.000 UCA al estar limitada la suma de los coeficientes de ponderación a 100 y el valor intrínseco a 10. Tras la obtención de los valores de Calidad Ambiental, en términos de UCA, de todas las UAH del ámbito de estudio, se hace correspondencia con las seis Clases de Calidad Ambiental (Clase Singular, de 901 a 1000, Muy Alta, de 801 a 900, Alta, de 601 a 800, Media, de 401 a 600, Baja, de 201 a 400, y Muy Baja, de 0 a 200), y se representan cartográficamente en el Mapa de Capacidad de Uso, para poder apreciar su distribución espacial.

Tanto las Unidades de Calidad Ambiental de las UAH como las clases de calidad ambiental en las cuales se encuadran estas se utilizan para establecer comparaciones entre las UAH. Genéricamente se puede adelantar que la incidencia de una misma acción urbanística tenderá a disminuir conforme se sitúe en una clase con menor cantidad de UCAs.

Para calcular la Fragilidad del Medio se efectúa una valoración de 0 a 10 de cada categoría de valoración en cada unidad. Los valores obtenidos se suman, alcanzando valores mínimos de 0 y máximos de 30 y se hacen corresponder

con las cinco clases de Fragilidad del Medio: I- Muy Elevada, de 25 a 30, II- Elevada, de 19 a 24, III- Moderada, de 13 a 18, IV- Escasa, de 7 a 12, y V- Muy Escasa, de 0 a 6.

Las unidades de menor fragilidad, lógicamente serán aquellas que mejor asumirán las nuevas propuestas urbanísticas transformadoras.

La Capacidad de Uso viene dada, como se ha visto, por la aplicación conjunta de los valores de Calidad Ambiental y de Fragilidad del Medio, siendo la Capacidad de Acogida el resultado de la consideración de la Capacidad de Uso y de los Riesgos y Limitaciones existentes en cada UAH.

## IDENTIFICACIÓN DE SECTORES DE IMPACTO

Para conocer los distintos sectores en los que se valorará el impacto ambiental, en primer lugar, es necesario identificar las Determinaciones o Actuaciones incluidas en la ordenación propuesta por el PGOU capaces de inducir impactos. La identificación de Actuaciones parte del reconocimiento de las Actuaciones tipo que contiene el instrumento de planeamiento general.

Para la identificación de los Sectores de Impacto se toman en consideración los diferentes tipos de uso global propuestos en cada Actuación (uso residencial, hotelero, turístico, equipamientos, infraestructuras, espacios libres, etc.). La superposición de los tipos de usos de cada Actuación sobre las UAH ya cartografiadas y caracterizadas da lugar a una serie de Sectores de Impacto que se nominan en la Matriz de Identificación de Sectores de Impacto y se representan en el Mapa de Identificación de Sectores de Impacto.

### METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE IMPACTOS.

La valoración se afrontará analizando el ajuste de los Sectores de Impacto con cuatro macrocriterios que intentan resumir la compleja y dispersa trama de incidencias ambientales a que suelen dar lugar las actuaciones reguladas y establecidas por el planeamiento y que no se limitan al simple hecho de la ocupación del suelo.

En esta línea una valoración polarizada sobre el hecho de la ocupación del suelo y el grado en que se adecua la transformación propuesta a la Capacidad de Acogida del medio (Calidad Ambiental, Fragilidad del Medio y Riesgos-Limitaciones) obvia otras posibles afecciones sobre el sistema territorial y ambiental derivadas de la "explotación" y puesta en uso de los nuevos territorios urbanizados (infraestructuras viarias, nuevas demandas de recursos económicos, nuevos flujos de tráfico, nuevos consumos, etc.). La multidimensionalidad de las incidencias ambientales originadas por las actuaciones se analiza mediante la aplicación de los siguientes macrocriterios:

- Capacidad de Uso, entendida esta como combinación de la Calidad Ambiental y la Fragilidad del Medio.
- Limitaciones y Riesgos.

- Modelo Territorial implícito en la actuación.
- Ecología de los Asentamientos.

La valoración comienza con la elaboración de cuatro ábacos, valorándose en cada ábaco la:

- 01 · Adecuación con la Capacidad de Uso.
- 02 · Adecuación con las Limitaciones y Riesgos.
- 03 · Adecuación del Modelo Territorial.
- 04 · Adecuación Ecológica de los Asentamientos.

Cada Sector de Impacto (SI) identificado se somete a la valoración de su adecuación, expresándose su resultado en la Matriz de Valoración de Impacto Ambiental, recogiendo en esta última para cada Actuación y dentro de los parámetros que se miden para cada macrocriterio el valor más negativo de adecuación por considerarse como factor limitante.

La Adecuación con la Capacidad de Uso y con los Riesgos y Limitaciones se valora entre 0 y 4. La Adecuación del Modelo Territorial Implícito en la actuación y la repercusión sobre la Ecología de los Asentamientos se valoran de 0 a 3.

La valoración se inicia enfrentando los distintos Impactos Tipo considerados en las Matrices de Identificación con los criterios o parámetros que se evalúan dentro de cada macrocriterio considerado. Su resultado se presenta en cuatro Ábacos adaptados para cada Uso concreto establecido por el Plan General.

El primer Ábaco se denomina "Matriz de Adecuación con la Capacidad de Uso" y el segundo "Matriz de Adecuación con las Limitaciones y Riesgos". El tercer y cuarto ábaco, corresponde a la "Matriz de Adecuación Ambiental del Modelo Territorial" y "Matriz de Adecuación Ecológica de los Asentamientos".

La combinación ponderada de los resultados obtenidos por cada SI identificado en los Ábacos de Adecuación con los parámetros correctores de Extensión, Preexistencia e Intensidad da como resultado el valor concreto de dicho impacto. Este se expresa en la Matriz de Valoración de Impactos Ambientales cuyos resultados serán analizados y plasmados en un Mapa de Valoración de Impactos.

La interrelación entre los distintos macrocriterios y parámetros queda determinada por el Algoritmo siguiente:

$$IA = 5*(C+e) + 3*(M+E) + 2*L + i + p$$

donde:

IA = Importancia del Sector de Impacto Ambiental. Valor que alcanza el SI en términos de Unidades de Impacto Ambiental.

C = Adecuación de la acción con la Capacidad de Uso de la UAH impactada. Los valores van de 1, cuando menor es la adecuación, a 4 cuando la actuación es adecuada, tanto para la Calidad Ambiental como para la Fragilidad del

Medio tomándose como valor final el valor más pequeño de los dos (el más limitante).

e = Parámetro corrector en función de la Extensión ocupada por la propuesta, en términos relativos, sobre el total de la UAH afectada. (1 cuando es poco extensa y 0 cuando es muy extensa).

M = Adecuación de la acción con el Modelo Territorial implícito en la propuesta. Los valores van de 1, cuando menor es la adecuación, a 3 cuando la actuación es adecuada, tanto para la Situación Tipo como para el Consumo de Territorio, tomándose como valor final el valor más pequeño de los dos (el más limitante).

E = Adecuación de la acción con la Ecología de los Asentamientos. Los valores van de 1, cuando menor es la adecuación, a 3 cuando la actuación es adecuada, en cada aspecto considerado (ciclo del agua, ciclo de los materiales, uso de la energía y movilidad), tomándose como valor final, dentro de cada aspecto, el valor más pequeño (el más limitante).

L = Adecuación de la acción urbanística en función de las Limitaciones (limitaciones, riesgos, y otros condicionantes naturales o tecnológicos) de la UAH ante la acción.

i = Parámetro corrector en función de la Intensidad del impacto (vendrá dado por el grado de transformación / reversibilidad) y toma los valores 1 ó 2.

p = Parámetro corrector en función de la Preexistencia o no de la acción. (Valdrá 0 ó 1 en función de la localización específica y del tipo de actividad).

Los coeficientes 5 y 2 sirven para primar la adecuación con la Capacidad de Uso y la Extensión de la acción y con las Limitaciones y Riesgos. Estos pesos se asignan en base al Método de las Jerarquías Analíticas y después se discretizan los valores obtenidos (100% = 20).

Los coeficientes 5, 3 y 2 sirven para primar, respectivamente, la adecuación con la Capacidad de Uso y la Extensión de la acción, con el Modelo Territorial y la Ecología de los Asentamiento y con las Limitaciones y Riesgos. Estos pesos se han asignado en base al Método de las Jerarquías Analíticas y después se han discretizado los valores obtenidos (100% = 20).

De la aplicación del algoritmo se obtienen unos valores comprendidos entre 11 (caso más desfavorable) y 54 (caso más favorable) que se clasifican en 5 categorías relativas calificadas de la forma siguiente:

01 · IMPACTO CRÍTICO. No recuperable ni minimizable con medidas correctoras. Sólo puede ser admisible si se modifica la localización, la acción en superficie o los parámetros básicos.

02 · IMPACTO SEVERO. Minimizable con fuertes medidas correctoras.

03 · IMPACTO MODERADO. Minimizable con medidas correctoras importantes.

04 · IMPACTO ASUMIBLE. Minimizable con medidas correctoras leves.

05 · IMPACTO COMPATIBLE. Con un adecuado programa de vigilancia ambiental, medidas correctoras menores o sin necesidad de medidas correctoras.

Posteriormente, se presenta la Valoración en una serie de Matrices como la del ejemplo que se encuentra al final de la página:

En la casilla "Actua." se indica el número de la Actuación que induce el impacto. En la casilla "Nombre del Sec. Impacto" se inscribe el número y nombre correspondiente al Sector de Impacto valorado, que coincide con el de las matrices precedentes y aparece coloreado en función del uso del suelo que lo genera. Las casillas en negrita y con letras en mayúsculas sintetizan los valores de la Adecuación de las propuestas evaluadas en la matrices precedentes, tomándose el valor mínimo de sus respectivos macrocriterios por considerarse como limitante. Las últimas tres casillas, con las letras también en negrita pero en minúsculas, reflejan los parámetros correctores en función de la extensión de la acción, de la preexistencia de actuaciones y de la intensidad de la transformación. Por último, en la casilla "Importancia de Impacto" presenta la cantidad de Unidades de Importancia del Impacto y se representa la Categoría de Importancia que le corresponde, que se colorea con su pertinente valor cromático, en función de la valoración global del impacto.

Considerando que la definición de las UAH, la valoración de su Capacidad de Uso y de sus Riesgos y Limitaciones está fundamentada en un método suficientemente riguroso puesto en práctica por un equipo de expertos y que puede ser fácilmente contrastado, que el establecimiento de los pesos se ha llevado a cabo por el método de las jerarquías analíticas y es equivalente al de otros estudios, que las relaciones en los Ábacos coinciden con las de numerosos estudios realizados por este u otros equipos, puede colegirse que el grado de subjetividad en el establecimiento de los fundamentos de la valoración es muy reducido y que en la valoración de un SI individualmente considerado no existe el más mínimo grado de libertad, por lo que esta se hace de manera objetiva. Un SI originado por un Tipo de Uso sobre idéntica UAH siempre es valorado de la misma manera, como no podría ser de otra forma.

Finalmente se analizarán los resultados obtenidos tanto particularmente como de manera global en un apartado de Resultados y Valoración de las Actuaciones.

Para completar el análisis de impactos y afecciones ambientales derivadas del planeamiento se discutirán los aspectos referentes al Ciclo del Agua, la Gestión de Residuos, las Afecciones Atmosféricas, las Energías Renovables y las Afecciones a las Vías Pecuarias, incorporando en este último apartado la Propuesta de Modificación de Trazado de las Vías Pecuarias consecuencia de una nueva ordenación territorial.

Para terminar se presentará una Conclusión Final en la que se expresará el resultado global, en cuanto a afecciones e impacto ambiental, respecto a la viabilidad ambiental del planeamiento general y sobre su sostenibilidad.

### MATRIZ DE VALORACIÓN IMPACTOS

Actua.	Nombre del Sec. Impacto	Adecuación Con Capacidad de Uso			Adecuación Con Limitaciones y Riesgos					Adecuación Modelo territorial			Adecuación Ecológica de los Asentamientos				Parametros Correctores			Importanc. del Impacto	
		CA	Fra.	C	RI	Va	Is	Pp	L	Si	Ct	M	Ca	Cm	Ce	Mo	E	e	i		p
1	1.1.UE	4	4	4	4	3	4	4	3	3	3	3	3	1	1	2	1	1	2	1	46

## **ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTORAS, PROTECTORAS Y COMPENSATORIAS Y PRESCRIPCIONES DE CONTROL DEL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO**

### **Medidas correctoras, protectoras y compensatorias**

Las medidas correctoras y protectoras a proponer y aplicar para aminorar o eliminar, en cada caso, los impactos ambientales derivados de la ejecución del Planeamiento General serán de varios tipos. En primer lugar, se presentarán las Medidas Correctoras Genéricas que establecen criterios de Prevención, Buenas Prácticas, y procedimientos para aminorar las afecciones derivadas del desarrollo de las determinaciones del Planeamiento General objeto de estudio, son, por tanto, Medidas Correctoras Horizontales. Este tipo de medidas tiene alcance municipal y se proponen para minimizar el impacto sobre un factor ambiental o elemento medioambiental determinando. Cuando adoptan la forma de Recomendaciones atienden a desajustes menores que no comprometen a la viabilidad ambiental de la Actuación en cuestión.

En segundo lugar, se propondrán, en su caso, las Medidas Correctoras Específicas cuyo alcance se circunscribe a zonas o sectores concretos del término municipal. Estas persiguen minimizar aquellos Sectores de Impacto que se sitúan en la categoría de Importancia Asumible, Moderada o Severa y hacer así el planeamiento plenamente viable. Dentro estas se establecerán a su vez una subdivisión en función de su vinculación, son Medidas Correctoras Vinculantes y Medidas Correctoras No Vinculantes. Las primeras se entienden necesarias para garantizar la viabilidad ambiental de la Actuación, por lo que son de obligado cumplimiento tanto en sus fines como en su contenido; las segundas, las Medidas Correctoras No Vinculantes, buscan aumentar la sostenibilidad de las determinaciones del PGOU y son de obligado cumplimiento en cuanto a sus fines, pero no en su contenido específico mientras no queden refutadas por la Autoridad Ambiental mediante su mención expresa en la Declaración de Previa de Impacto Ambiental.

### **Medidas de control y seguimiento**

El objetivo último de las medidas de control y seguimiento del planeamiento consiste en tratar de mantener dentro de unos límites, marcados por la vigente legislación en unos casos, y por la propia conservación de los sistemas ecológicos y socioeconómicos en los que no alcanza la normativa en otros, la inevitable degradación del medio como consecuencia de las actuaciones emanadas de la puesta en práctica del planeamiento.

Las medidas de control y seguimiento del planeamiento, cuyo cumplimiento debe asegurarse mediante la Disciplina Urbanística y la colaboración de las distintas Administraciones competentes, se diseñarán para garantizar que

determinados impactos Moderados o Severos que han sido disminuidos hasta considerarse Asumibles o Compatibles mediante la aplicación de determinadas medidas protectoras o correctoras se mantienen en el nuevo umbral, cumpliéndose efectivamente las medidas que se impusieron. También pueden tener por objeto vigilar que los impactos previstos, de carácter Compatibles o Asumibles no se transformen en los de un nivel superior.

## **CARTOGRAFÍA DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

El Contenido Cartográfico del Estudio de Impacto ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística de Otívar constará de los siguientes mapas:

01. Mapa de Usos del Territorio.
02. Mapa de Áreas Ambientalmente Relevantes y Especialmente Sensibles.
03. Mapas de Unidades de Paisaje.
04. Mapa de Unidades Ambientales Homogéneas.
05. Mapa de Capacidad de Uso.
06. Mapa de Actuaciones.
07. Mapa de Identificación de Sectores de Impacto
08. Mapa de Valoración de Impactos.

Para la Propuesta de Modificación de Trazado de las Vías Pecuarias la cartografía del EsIA se completará con los siguientes mapas:

09. Propuesta de Modificación de Trazado de Vías Pecuarias: Situación Actual.
10. Propuesta de Modificación de Trazado de Vías Pecuarias: Afecciones Derivadas del PGOU vigente.
11. Propuesta de Modificación de Trazado de Vías Pecuarias: Afecciones Derivadas de la Revisión del PGOU.
12. Propuesta de Modificación de Trazado de Vías Pecuarias: Propuesta de Alternativas de Trazado.

La escala de análisis se situará entre 1:10.000 y 1:25.000, si bien, se utilizarán otras escalas mayores cuando se estime necesario.

## 04 DEFINICIÓN DE OBJETIVOS AMBIENTALES Y CRITERIOS GENERALES RELATIVOS A LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL PATRIMONIO AMBIENTAL.

### OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES DE CARÁCTER GENERAL

- La Revisión del PGOU de Otívar ha de contribuir a la mejora de la situación del medio ambiente local y a la protección del patrimonio ambiental como garantía de la sostenibilidad de los desarrollos y de la regulación de los usos del suelo que plantea.
- La regulación de las formas de utilización del territorio ha de potenciar los valores naturales y paisajísticos y lograr una integración armónica entre los usos del territorio y los valores naturales del mismo.
- Disminuir e internalizar las afecciones ambientales que generan las actividades y el crecimiento urbano.
- Integrar en el proceso de formulación del planeamiento criterios de carácter ambiental como la calidad del aire, la contaminación acústica, el uso y la calidad del agua, los residuos, los recursos naturales, el paisaje y los espacios protegidos municipales. En definitiva, el criterio ambiental en su conjunto debe ocupar un lugar influyente en el planeamiento como estrategia de ordenación del territorio municipal.
- Superar la concepción del medio físico-natural como mero soporte de las actividades y dar paso a una concepción en positivo del mismo, en el sentido de interpretarlo como un valor de ordenación sin el cual no se podrá garantizar la mejora del bienestar de la población y de la calidad de vida.
- Proporcionar un entorno atractivo para los habitantes y conseguir reducir la aportación de la ciudad a la contaminación total.
- Establecer mecanismos de seguimiento y control de manera que se garantice el desarrollo del PGOU respetuoso con el medio ambiente.
- La Revisión del PGOU ha de contribuir a la integración a nivel local de las políticas sectoriales de medio ambiente, formuladas a distintas escalas administrativas, que tienen incidencia sobre el territorio municipal.

· La escala local es la más adecuada para superar el tratamiento sectorial de la problemática ambiental, que suele dar respuestas fragmentarias y parciales, e integrar los aspectos ambientales en la ordenación urbana.

· En este sentido, se ha de facilitar los suelos propicios para las instalaciones e infraestructuras de saneamiento ambiental como puntos de gestión de residuos sólidos urbanos, etc.

· Se ha de dar respuesta, en el contenido normativo, a las nuevas pautas en el uso del territorio y al surgimiento de nuevas demandas que están en relación con las exigencias de ocio de las sociedades modernas cada vez más imbricadas con un medio natural bien conservado.

· En el suelo no urbanizable ha de abordarse una regulación de los usos que permita el desarrollo del ocio y el contacto con la naturaleza en aquellos espacios que se consideren de interés para estos fines, complementado con la protección de las zonas singulares o de mayor calidad/fragilidad.

### OBJETIVOS Y CRITERIOS ESPECÍFICOS PARA EL SUELO URBANO:

#### Imagen urbana:

- La calidad del espacio urbano, no sólo esta limitada a los aspectos tipomorfológico de los edificios, sino a otros condicionantes de carácter medioambiental en los que también se ha de intervenir en su regulación para conseguir el incremento de la calidad de vida y la revalorización de la imagen urbana. Elementos claves para conseguir estos objetivos son la mejora de la imagen de la ciudad, tanto hacia el exterior como internamente, y enfrentar la pérdida de identidad.
- Debe evitarse la monotonía visual, creando una mayor heterogeneidad y variedad de usos, y la estandarización de los edificios que rodearan las partes más estructuradas e identificables de la ciudad. Asimismo debe asumirse, en las nuevas zonas urbanizables para uso residencial, la dotación de infraestructuras de ocio y recreo que a la vez ejerzan una influencia beneficiosa sobre la imagen urbana.

· Por su aporte positivo a la imagen urbana, entre otros muchos beneficios, ha de protegerse la vegetación arbórea del núcleo urbano y potenciarse la extensión de la misma en las áreas de crecimiento de la ciudad.

· Evitar una delimitación estricta de las zonas en beneficio de los usos mixtos del espacio urbano.

#### Energía:

· Incorporar en el planeamiento el criterio de ahorro energético como medio de contribución de la ciudad a la preservación de los recursos energéticos

limitados, a la conservación de los recursos naturales renovables y a la disminución de la contaminación global y local.

- Establecer recomendaciones sobre las condiciones térmicas de los edificios.

- Tener en cuenta los beneficios que pueden derivarse de una buena orientación y proximidad de los nuevos edificios con miras a un mejor aprovechamiento energético de las condiciones naturales, de los diseños de bajo consumo energético, de incluir elementos de aprovechamiento pasivo de la energía solar (calefacción), y de incorporar energías alternativas para los sistemas activos.

- Asumir normas de edificación que faciliten la conservación de la energía: aislamiento de paredes, dobles acristalados, etc. Utilización de materiales de construcción que no ocasionen problemas de contaminación interior.

#### **El tráfico y la movilidad:**

- La estructura urbana y las nuevas infraestructuras para el tráfico han de contribuir a la fluidez del mismo y evitar la congestión. En este sentido, se han de sopesar las potenciales afecciones que se derivan de la segregación espacial de las actividades (aumento de los desplazamientos).

- La reflexión desde el planeamiento sobre la necesidad de las nuevas infraestructuras relacionales ha de estar precedida por la búsqueda de la movilidad sostenible a largo plazo y en este sentido no sólo centrarse en el diseño y definición del sistema viario sino en prever y reordenar la demanda de desplazamientos.

- El diseño de las nuevas infraestructuras viarias no ha de limitarse a su eficacia para el tráfico motorizado sino tener presente los derechos de los peatones y ciclistas en el uso seguro de estas vías. Han de plantearse, por tanto, como vías multiuso, con la habilitación de carriles-bici, y propiciando la configuración de una red soporte de este tipo de desplazamientos.

- Regular las zonas de aparcamiento de vehículos no disminuyendo el derecho a zonas públicas o de recreo de los peatones.

#### **Calidad del aire:**

- Se ha de valorar la incidencia sobre la calidad del aire de los nuevos desarrollos urbanos e industriales al objeto de que no se superan los niveles de emisión e inmisión de contaminantes establecidos por la legislación específica con especial incidencia en el control del ruido.

#### **Gestión de Residuos:**

- Facilitar la consecución de los objetivos del Plan Director Provincial de Gestión de RSU de la Provincia de Granada.

- Propiciar la implantación de sistemas de gestión de residuos más respetuosos con el medio ambiente y que aprovechen los recursos contenidos en los mismos. Por ello desde el PGOU se ha de potenciar y posibilitar la recogida selectiva de los residuos urbanos y así se tendrá presente la necesidad de dotar a la población de zonas aptas para la ubicación de contenedores de recogida selectiva y puntos limpios.

#### **Gestión del agua:**

- Con vistas a la mejora de la calidad de las aguas continentales, tanto superficiales como subterráneas, se deben contemplar las necesidades de depuración y de reutilización del agua. En esta línea, como primera medida, se deben inventariar los puntos de vertido de aguas residuales existentes al objeto de conocer los recursos hídricos afectados y posibilitar la eliminación de aquellos que no cumplan las normas de calidad de las aguas establecidas por la legislación.

- Las propuestas de ordenación planteadas que supongan una ampliación del parque inmobiliario, residencial o de actividades productivas, deberán prever el saneamiento integral de las aguas residuales que se generen, bien incluyéndolas en la actual red de saneamiento y depuración o aportando un sistema alternativo que deberá ser aprobado previamente por el Organismo Competente. Los nuevos crecimientos previstos han de ser dotados de red separativa al objeto de no sobrecargar las instalaciones de depuración.

#### **Patrimonio histórico cultural y ambiental:**

Procedimiento exhaustivo de catalogación de:

- Monumentos y edificios con valores artísticos, culturales, históricos o tradicionales, a fin de asegurar su protección.

- Los elementos naturales incluidos en el núcleo urbano como pies de árboles o formaciones geomorfológicas singulares.

- Establecer una regulación que garantice la efectiva protección de los espacios naturales que reúnan un especial interés desde el punto de vista de la conservación, fragilidad, singularidad, o especial protección.

## **OBJETIVOS Y CRITERIOS ESPECÍFICOS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE:**

- Entrar en su efectiva regulación bajo la óptica de una mayor conservación de sus valores, que no sólo se limite a los espacios protegidos sino al resto del territorio, de propiciar la rehabilitación y puesta en valor del medio físicoambiental, en general, y de los recursos ociosos, en particular.

- Para posibilitar dicha puesta en valor y mejorar la estructura territorial del espacio rural se debe plantear la configuración de un sistema viario rural

apoyado en los caminos rurales ya existentes y en la red de vías pecuarias.

- Las vías pecuarias del municipio han de inventariarse y cartografiarse, a escala adecuada, y definirse su normativa de protección de acuerdo con la Ley de Vías Pecuarias y su Reglamento para Andalucía.
- Garantizar en cada punto del territorio la conservación de sus valores ecológicos, científicos, paisajísticos, culturales y productivos.
- Mejorar, recuperar y rehabilitar, los elementos y procesos del medio natural que se encuentren degradados por actividades incompatibles con su vocación intrínseca. En concreto se han de inventariar las canteras existentes en el término municipal y plantear alternativas de regeneración y de uso de las que se encuentren abandonadas.
- Facilitar el uso y disfrute ordenado de los espacios de ocio y esparcimiento y regular las condiciones en la que dichas actividades han de desarrollarse en el interior o en el entorno de los espacios de interés ambiental calificados. Para propiciar dicho uso sería positivo la definición de un sistema de espacios naturales de interés para el ocio.
- Establecer una calificación del suelo en el espacio No Urbanizable que garantice el ajuste entre la aptitud del medio y las actividades que sobre el puedan desarrollarse. La definición de una clara jerarquía de los niveles de protección/utilización puede servir de base para el citado objetivo.