

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE
ZAFARRAYA**



M.00 – RESUMEN EJECUTIVO

Contenido documentos

MEMORIAS

- M01-MEMORIA INFORMATIVA
- M02-MEMORIA JUSTIFICATIVA
- M03-ESTUDIO IMPACTO AMBIENTAL Y VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD
- M04-ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. PROGRAMA ACTUACIÓN, INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- M05-ESTUDIO HIDROLÓGICO
- M06-M06-DETERMINACIONES EN MATERIA DE AGUAS Y CICLO INTEGRAL DE AGUA
- M07-INVENTARIO ACTIVIDADES CONTAMINANTES
- M08-INVENTARIO EDIFICACIONES SNU
- M09-RESUMEN AMBIENTAL
- M10-INFORME DE ASENTAMIENTOS

NORMATIVA

- N01-NORMATIVA URBANÍSTICA DE RÉGIMEN GENERAL
- N02-ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN Y DE EDIFICACIÓN
- N03-FICHAS URBANÍSTICAS
- N04-CATÁLOGO GENERAL PATRIMONIO

ANEXOS - INFORMES

- X01 - INFORMES DE ALEGACIONES
- X02 – INFORME DE REPOSICIÓN
- X03 – RESULTADOS DE LA INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA DE ESTUDIO
- X04 – INFORME DE TELECOMUNICACIONES
- X05 – INFORME DE CONTESTACIÓN AL INFORME DE VERIFICACIÓN
- X06 - INCORPORACIÓN DE ASPECTOS AMBIENTALES, RESULTADOS DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y CAMBIOS INTRODUCIDOS A LOS DOCUMENTOS DURANTE SU TRAMITACIÓN AMBIENTAL
-

PLANIMETRÍA

INFORMACIÓN	ORDENACIÓN
0. Encuadre Territorial	1.1. Estructura General del Territorio
1. Topografía	1.2. Usos Globales, Dotaciones y Sistemas Generales
2. Geología	1.3. Figuras de Protección
3. Geotécnico	1.4. Catálogo de caminos
4. Hidrológico	1.5 Infraestructura Hidráulica
5. Usos del Suelo	1.6. a/b Inundabilidad
6. Unidades Ambientales Homogéneas (UAH)	2.1. Clasificación de Suelo. Zafarraya
7. Afecciones territoriales	2.2. Clasificación de Suelo. El Almendral
8. Red de Abastecimiento	3.1. Usos Pormenorizados. Zafarraya
9. Red de Saneamiento	3.2. Usos Pormenorizados. El Almendral
10. Alturas Edificaciones	4.1. Usos Globales, Densidades y Edificabilidades. Zafarraya
11. Estado Pavimento y Alumbrado	4.2. Usos Globales, Densidades y Edificabilidades. El Almendral
12. Edificaciones SNU	5.1. Catálogo General de Protección. Zafarraya
13. DSU-Planeamiento vigente	5.2. Catálogo General de Protección. El Almendral
14. Catastro	6.1. Alineaciones y Rasantes. Zafarraya
15. Riesgos naturales – a / b	6.2. Alineaciones y Rasantes. El Almendral
16. Edad de la edificación	7.1. Zonificación Acústica y lumínica. Zafarraya
17. Uso de la Edificación	7.2. Zonificación Acústica y lumínica. El Almendral
	0.1 – Resumen ejecutivo – Clasificación
	0.2. – Resumen ejecutivo - Calificación

Fases redacción, ediciones y revisiones

- El Contrato de Consultoría y Asistencia para la redacción del PGOU de Zafarraya se hace efectivo con fecha de 8 de mayo de 2009.
- En 26 de febrero de 2010 se aprueba, en Pleno Corporativo, el documento de Aprobación Inicial del P.G.O.U. y se publica en BOP con fecha de 24 de mayo de 2010, quedando en exposición pública por periodo de un mes.
- El 29 de junio de 2012 se aprueba la modificación de la Aprobación Inicial del PGOU de Zafarraya, y publicado en el BOP con fecha del 23 de julio de 2012,
- Julio 2016 se elabora el presente documento para su APROBACIÓN PROVISIONAL.
- En septiembre de 2017 se incorpora al documento del Plan General las condiciones impuestas por los informes de verificación y se elabora el correspondiente Informe - Certificación del redactor del instrumento de planeamiento en la que se acredite dicho cumplimiento.
- El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el veinticuatro de noviembre de 2017, aprobó provisionalmente el Plan General de Ordenación Urbanística de Zafarraya, con la adecuación a los condicionantes señalados en la declaración ambiental estratégica (expediente EAE/1484/2010).
- Se abrió el correspondiente periodo de Alegaciones al documento, durante el cual se recibió 4 alegaciones.
- Posteriormente se recibió un recurso de reposición sobre una alegación recibida durante el periodo de exposición de la Aprobación Provisional de 2016..
- En marzo de 2018 se elabora e incorpora los cambios sobrevenidas por informes y requerimientos sectoriales, y motivadas por las alegaciones.
- En 2020, se perfecciona el presente documento, incorporando reciente normativa urbanística derivada de las últimas modificaciones legislativa el reciente Decreto Ley 2/2020.
-

La redacción de este documento de MEMORIA JUSTIFICATIVA al Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) del municipio de Zafarraya ha sido realizado por FFGeo Geógrafos B-18572792), por encargo de su Excelentísimo Ayuntamiento. Granada, en Septiembre 2020.

EQUIPO REDACTOR

Jörg Fischer	Doctor Geógrafo. Hidrólogo
Miguel Martín Heredia	Arquitecto
Rafael Fuentes-Guerra	Geógrafo. Técnico Urbanista
Fabián Mesa Millán	Biólogo
Jesusa Vega Pérez,	Abogada urbanista.
Lucía Lara Garzón,	Lda. Ciencias Ambientales
José Gálvez Salinas,	Ldo. Ciencias Ambientales
Rafael Pedrosa Quintero	Geógrafo

(FFGeo S.L.) Control documentos

Contenido	Responsable	Puesto	Firma	
X_ M0-RESUMEN EJECUTIVO_2009				
Revisa	MMH	Tec. Responsable		
Verifica	JFR	Tec. Responsable		
Registros de ediciones	Motivación	Referencia	Revisa	
Nº			Verifica	
1	Alegaciones	1803	17/03/2018	29/03/2018
2	Subsanación	2009	07/09/2020	

Índice de contenido

1	FINALIDAD DEL DOCUMENTO	6
2	ESTRUCTURA DEL PRESENTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 6	
3	JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA,FINALIDADES Y OBJETIVOS DEL NUEVO PGOU.....	8
3.1	El PGOU como programa común municipal	8
3.2	El PGOU y su gestión. Lograr la viabilidad de lo planificado	9
3.3	La adecuación del Plan General de Ordenación Urbanística a las Disposiciones de la Ley del Suelo Andaluza	9
3.4	La adecuación del Plan General de Ordenación Urbanística a las disposiciones de la ley de suelo.	9
3.5	La adecuación del Plan General de Ordenación Urbanística al plan de ordenación del territorio de Andalucía (POTA).	9
4	CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.....	9
4.1	Análisis y justificación de las diferentes alternativas y propuestas contenidas en el PGOU	9
4.2	Objetivos y criterios generales	10
4.3	Objetivos específicos relativos al ámbito comarcal.....	10
4.4	Objetivos específicos relativos a la estructura general y las dotaciones	10
4.5	Objetivos específicos relativos al Suelo No Urbanizable	10
4.6	Objetivos específicos relativos al Suelo Urbano	12
4.7	Objetivos específicos relativos a los aspectos normativos	13
4.8	Objetivos específicos relativos a compatibilizar el dominio público	13
4.9	Objetivos específicos relativos a la gestión y desarrollo	13
4.10	Objetivos relativos al patrimonio natural, histórico y artístico	13
5	RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES Y SÍNTESIS DE DETERMINACIONES.....	14
5.1	Clases y categorías de suelo.....	14
5.2	El suelo urbano no consolidado	16
5.3	El suelo urbanizable	16
5.3.1	Suelo urbanizable sectorizado	16
5.4	Incremento previsto de la población:.....	17
5.5	Cómputo de Sistemas Generales.....	17
5.6	Viabilidad Económica del Plan	20
5.7	Compatibilidad con el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) 20	
6	ANEXO: -DOCUMENTACIÓN SECTORIAL INCORPORADO AL PGOU.....	21
6.1	Adaptación de la documentación ambiental al Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo.....	21
6.2	Adaptación de documentación relativa a la salud (Valoración de Impacto en Salud)	22
6.3	Adaptación de documentación relativa a la sostenibilidad económica (Informe de Sostenibilidad Económica)	23
6.4	Valoración de Impacto de Género	24
6.4.1	Contexto Normativo	24
6.4.2	Identificación y análisis del contexto social de partida de mujeres y hombres en relación al PGOU de Zafarraya.....	25
6.4.3	Medidas que incorpora el PGOU para fomentar la igualdad	27
6.4.4	Valoración del impacto de género de la aplicación de la modificación 28	
7	Índice y tablas.....	28

1 FINALIDAD DEL DOCUMENTO

Este documento se redacta con la finalidad de cumplir con lo dispuesto en el artículo 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que literalmente dice:

Artículo 19. Contenido documental de los instrumentos de planeamiento.

[...]

3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.

[...]

2 ESTRUCTURA DEL PRESENTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El presente Plan General se compone de los siguientes documentos:

MEMORIAS

- M01-MEMORIA INFORMATIVA
- M02-MEMORIA JUSTIFICATIVA
- M03-ESTUDIO IMPACTO AMBIENTAL Y VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD
- M04-ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. PROGRAMA ACTUACIÓN, INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- M05-ESTUDIO HIDROLÓGICO
- M06-M06-DETERMINACIONES EN MATERIA DE AGUAS Y CICLO INTEGRAL DE AGUA
- M07-INVENTARIO ACTIVIDADES CONTAMINANTES
- M08-INVENTARIO EDIFICACIONES SNU
- M09-RESUMEN AMBIENTAL
- M10-INFORME DE ASENTAMIENTOS

NORMATIVA

- N01-NORMATIVA URBANÍSTICA DE RÉGIMEN GENERAL
- N02-ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN Y DE EDIFICACIÓN
- N03-FICHAS URBANÍSTICAS
- N04-CATÁLOGO GENERAL PATRIMONIO

ANEXOS - INFORMES

- X01 - INFORMES DE ALEGACIONES
- X02 – INFORME DE REPOSICIÓN
- X03 – RESULTADOS DE LA INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA DE ESTUDIO
- X04 – INFORME DE TELECOMUNICACIONES
- X05 – INFORME DE CONTESTACIÓN AL INFORME DE VERIFICACIÓN
- X06 - INCORPORACIÓN DE ASPECTOS AMBIENTALES, RESULTADOS DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y CAMBIOS INTRODUCIDOS A LOS DOCUMENTOS DURANTE SU TRAMITACIÓN

AMBIENTAL

El PGOU está acompañado además de la siguiente cartografía

Planos de información

0. Encuadre Territorial
1. Topografía
2. Geología
3. Geotécnico
4. Hidrológico
5. Usos del Suelo
6. Unidades Ambientales Homogéneas (UAH)
7. Afecciones territoriales
8. Red de Abastecimiento
9. Red de Saneamiento
10. Alturas Edificaciones
11. Estado Pavimento y Alumbrado
12. Edificaciones SNU
13. DSU-Planeamiento vigente
14. Catastro
15. Riesgos naturales - a / b
16. Edad de la edificación
17. Uso de la Edificación

Planos de Ordenación

- 1.1. Estructura General del Territorio
- 1.2. Usos Globales, Dotaciones y Sistemas Generales
- 1.3. Figuras de Protección
- 1.4. Catálogo de caminos
- 1.5. Infraestructura Hidráulica
- 1.6. a/b Inundabilidad
- 2.1. Clasificación de Suelo. Zafarraya
- 2.2. Clasificación de Suelo. El Almendral
- 3.1. Usos Pormenorizados. Zafarraya
- 3.2. Usos Pormenorizados. El Almendral
- 4.1. Usos Globales, Densidades y Edificabilidades. Zafarraya
- 4.2. Usos Globales, Densidades y Edificabilidades. El Almendral

- 5.1. Catálogo General de Protección. Zafarraya
- 5.2. Catálogo General de Protección. El Almendral
- 6.1. Alineaciones y Rasantes. Zafarraya
- 6.2. Alineaciones y Rasantes. El Almendral
- 7.1. Zonificación Acústica y lumínica. Zafarraya
- 7.2. Zonificación Acústica y lumínica. El Almendral
- 0.1 – Resumen ejecutivo – Clasificación
- 0.2. – Resumen ejecutivo – Calificación

3 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA, FINALIDADES Y OBJETIVOS DEL NUEVO PGOU

El municipio de Zafarraya cuenta con una población de más de 2200 habitantes, que en todo momento ha buscado planteamientos que concibieran el desarrollo integral del municipio, incidiendo su Ayuntamiento en todas las políticas que mejoren su calidad de vida.

Evidentemente el urbanismo se ha concebido como el motor del desarrollo del municipio y al mismo tiempo como la capacidad ordenadora de ese desarrollo en diversos ámbitos. Esa capacidad dinamizadora del urbanismo ha venido lastrada por tendencias cambiantes en la concepción, y en consecuencia en la legislación urbanística, que ha impedido culminar con anterioridad los procesos de aprobación.

No obstante, lejos de ser un defecto, este retraso se muestra como una oportunidad, ya que se puede concebir un plan integrador de las técnicas actuales y normativas aplicables actualmente, enfocando el Plan dentro de la ordenación del territorio de Andalucía de una manera más adecuada, e impregnando el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ZAFARRAYA de los postulados de protección y preservación de los valores que marcan con la Ley de Suelo de 2007, la nueva forma de abordar el urbanismo.

Originariamente, en la década de los ochenta, el municipio de Zafarraya y núcleo El Almendral, limitó su desarrollo mínimo a las DSU referidas. La primera aprobación de Proyecto de delimitación del suelo urbano, tuvo lugar el 22 de septiembre de 1983 (publicada el 5 de octubre de 1983), y la ampliación de su perímetro el 12 de junio de 1987 (publicada el 15 de octubre de 1987). A

No obstante, ello no impidió, que el crecimiento económico de la comarca mostrara, cercana de década de los noventa, la necesidad de que el municipio de Zafarraya contara con una regulación urbanística más completa y adecuada al mismo, por ello, se inició la redacción de NNSS, que obtuvieron su primera Aprobación Inicial en

1989, y Aprobación Provisional con fecha 1- de septiembre de 1997, sin lograr su Aprobación Definitiva.

La conveniencia de revisar las Normas deriva de la necesidad de su adaptación a la nueva normativa urbanística. La Comunidad Autónoma Andaluza disponía ya de su propia Ley del Suelo. El equipo redactor ha adaptado este documento a la vigente LOUA, contando con todas las prescripciones legales.

Con la formulación del nuevo PGOU se le puede dar un impulso a todos los procesos iniciados, pues se dotará al Ayuntamiento de nuevos y más afinados instrumentos de planeamiento y gestión. Este impulso debe traducirse en un perfeccionamiento, actualización y ampliación de los compromisos adquiridos con los operadores económicos y con otras Administraciones con competencia y capacidad inversora en el territorio municipal, con los cuales se está debatiendo el nuevo modelo a la par que se formaliza.

La metodología utilizada se apoya en las siguientes bases, que aquí reproducimos:

- Coordinación de la formulación del PGOU con el fomento de políticas de desarrollo local
- *Un PGOU concertado con la iniciativa privada*
- Coordinación y programación de inversiones de las distintas Administraciones públicas

El PGOU debe ser acorde a los siguientes principios:

3.1 El PGOU como programa común municipal

La ejecución del municipio tiene un ritmo distinto a los ritmos políticos. Ello hace necesario la consecución del máximo consenso político para su planificación urbanística o al menos para las líneas esenciales de esa planificación, recogidas en el nuevo documento.

3.2 El PGOU y su gestión. Lograr la viabilidad de lo planificado

Colocar como aspecto metodológico primordial el lograr la viabilidad de lo planeado y el cumplimiento puntual de los programas. Este es el Objetivo.

3.3 La adecuación del Plan General de Ordenación Urbanística a las Disposiciones de la Ley del Suelo Andaluza

El PGOU fruto de este proceso, se adecua ampliamente a la Ley del Suelo autonómica en cuanto a los contenidos básicos tales como clasificación, derechos y deberes que configuran el derecho de propiedad, mecanismos e instrumentos de gestión, incluido el instituto expropiatorio y sistemas de valoración.

3.4 La adecuación del Plan General de Ordenación Urbanística a las disposiciones de la ley de suelo.

El municipio de Zafarraya quiere plantear en su PGOU un ejemplo de asunción de los valores que deben impregnar el urbanismo futuro, reflejados en la Legislación del Suelo.

3.5 La adecuación del Plan General de Ordenación Urbanística al plan de ordenación del territorio de Andalucía (POTA).

Ineludible es la adecuación del presente PGOU al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por decreto 206/2006, de 28 de noviembre, que confiere instrumentos y potencialidades a todos los municipios para articular un desarrollo del territorio adecuado y concebir Andalucía, trascendiendo el enfoque local, comarcal o provincial, para impulsar apuestas generalistas. Al mismo tiempo, y esa es su virtud, potencia los desarrollos de ámbito local, redimensionándolos en un ámbito mayor.

4 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

4.1 Análisis y justificación de las diferentes alternativas y propuestas contenidas en el PGOU

El municipio de Zafarraya ha contado hasta ahora con con diverso planeamiento del que pueden extraerse principios de ordenación que se mantienen vigentes:

- *Defensa de la tipología del Núcleo Histórico de Zafarraya.*
- *Contención de la edificación en Zafarraya en la Vega o Llanos salvo en los márgenes izquierdo y derecho de la carretera a Ventas de Zafarraya en su acercamiento al caso urbano.*
- *Contención de la edificación en Almendrales hacia los Llanos apoyado en desarrollo hacia el cerro.*
- *Control y casi imposibilidad de actuar en la Vega tanto con vivienda como con industria o almacenamiento.*
- *Desarrollo de Zafarraya hacia el oeste en dirección de las Pedrizas y Puerto del Alazores como actuación más respetuosa*
- *Asumir la defensa global y compatible de la Vega o Llanos.*
- *Definición de los bordes tanto en Zafarraya como en Almendrales.*
- *Defensa de los Ejes Visuales al “Castillo de Zafarraya”*
- *Adecuar el problema de las alturas en la tipología urbana existente.*
- *Unificar las numerosas UE en función de sus servicios urbanísticos y localización*

Dotación del oportuno suelo urbanizable tanto Residencial como Industrial para favorecer el desarrollo urbano. Zafarraya se encuentra, en gran parte de su término municipal, afectado por el PEPMF, lo que

también limitará sus reales posibilidades clasificatorias, siendo, entre este y demás planeamiento de ordenación –POTA- relativamente estrecho el margen en el que el nuevo PGOU se podrá mover.

Por todo ello, la redacción de un Plan General de Ordenación Urbanística, aún contando con los condicionantes aludidos, es siempre y especialmente ahora, una magnífica oportunidad de analizar la problemática global del municipio para propiciar una reflexión acerca de las preocupaciones, problemas y aspiraciones de su población. Constituye, en suma, el marco idóneo para plantear los problemas sectoriales que afectan a Zafarraya desde una perspectiva global y de interrelación.

Esto supone incidir sobre aspectos sociales, políticos y económicos, sobre el patrimonio heredado y el futuro, tanto público como privado.

4.2 Objetivos y criterios generales

Mejorar la calidad de vida en el término municipal.

- Utilización racional del territorio que permitan impulsar la adecuada explotación de los recursos naturales, compatibilizando dicha explotación con el debido respeto y mejora del medio físico.
- Adopción de medidas encaminadas a dotar a la población de nuevas infraestructuras, servicios y equipamientos, mejora de los actuales.
- Adopción de medidas que permitan el acceso a la vivienda de toda la población y, especialmente, a la de menor poder adquisitivo.
- Impulsar las actividades productivas y explotación de los recursos naturales, humanos y económicos, con el fin de elevar los niveles de renta y empleo.

4.3 Objetivos específicos relativos al ámbito comarcal

Objetivo cuya consecución pasa por:

Potenciar los aspectos en los que Zafarraya cubra necesidades supramunicipales.

Reforzar la especialización diferenciadora del resto de municipios en materia agroindustrial, residencial y cultural, habilitando suelos adecuados.

Racionalizar y optimizar las infraestructuras y servicios que se pueden compartir con otros municipios.

4.4 Objetivos específicos relativos a la estructura general y las dotaciones

Completar y mejorar las dotaciones (equipamientos) tanto de nivel comarcal como local.

Para satisfacer este objetivo es necesario:

- Potenciar la zona de ocio.
- Localizar suelos para posibles usos públicos y espacios libres.
- Prever ampliación de alguno de los equipamientos existentes.
- Favorecer que Zafarraya sea centro de prestación de algunos servicios supramunicipales.
- Mejorar las infraestructuras relacionadas con el abastecimiento de agua, la depuración y el vertido.

Para ello se cuenta:

4.5 Objetivos específicos relativos al Suelo No Urbanizable

Clarificar la situación de los Suelos No Urbanizables, a los efectos de su preservación y adecuada explotación.

Proteger los suelos con valor agrícola, paisajístico y ambiental

Se establecen las cautelas suficientes para la protección de los suelos con valores específicos y de todos aquellos otros suelos y parajes que desde este Plan General se considera con valor e interés suficiente para establecer cautelas sobre ellos.

Reconocer los Llanos como bien único que impone su mantenimiento íntegro, dada además su protección por el PEPMF.

Prever las medidas necesarias para restaurar el medio físico.

Adoptar medidas que se funden en criterios de compatibilización del uso y disfrute de estos suelos con la preservación de sus cualidades inherentes a su naturaleza agrícola y alto valor paisajístico.

Adoptar medidas de recomposición paisajística de los Suelos de Transición entre el medio rural y urbano.

Para cumplir con este objetivo es necesario adecuar los bordes del municipio tanto a través de los propios Suelos No Urbanizables en sus zonas de contacto, como en los Urbanizables y actuaciones sistemáticas previstas en Suelo Urbano periférico.

El Plan General de Ordenación Urbanística prevé las siguientes categorías en Suelo no urbanizable:

Tabla 1: Categorías del Suelo no urbanizable

Categoría	Denominación
Suelo no urbanizable de Carácter natural o rural	
Suelo no urbanizable de Carácter natural o rural	1.1 Suelo no urbanizable de Carácter natural o rural
Suelo no urbanizable de Especial Protección por la planificación territorial o urbanística	
Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada	2.1. AG-11 – Polje de Zafarraya 2.2. CS-8 - Sierra Gorda 2.3 Caminos rurales públicos 2.4 Protección cautelar de espacios forestales privados 2.5 Protección por Yacimiento Arqueológico
Suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica	
Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias	3.1. Vías pecuarias deslindadas <ul style="list-style-type: none"> • Vereda de Alfarnate a Vélez Málaga, con ancho de 20,89 m • Vereda de El Almendral y Sumideros, con ancho de 20,89 m • Vereda del Perco, Almendral y Ventas, con ancho de 20,89 m • Vereda de Alfarnate, con ancho de 20,89m • Vereda de Loja a Fuente Pilas y Zafarraya, (Antiguo TM de Alhama de Granada) , con ancho de 20,89m • Vereda de Alhama a Ventas por los Cortijos de Torredona Y Lozano, (Antiguo TM de Alhama de Granada) , con ancho de 20,89m
Ley 1/2004 de 20 de julio	3.2 Dominio público, Zona de servidumbre y policía

Categoría	Denominación
de Aguas	
Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía	3.3 DPV y Zona de No edificación
	3.3.1 Zona de Reserva Cautelar por Planificación de Carreteras
Ley 2/1991 de 15 de junio, Forestal de Andalucía	3.4. Monte público (GR30032AY)
Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía	3.5. Perímetro de Protección BIC <ul style="list-style-type: none"> • Torre del Almendral, • Torre del Moro 5 • Torre de la Torrecilla
Directiva 92/43/CCE, Red Natura 2.000. Lugares de Interés Comunitario en Andalucía	3.6. Lugar de Interés Comunitario <ul style="list-style-type: none"> • ES 6140008 – Sierra de Loja
Figuras de Protección	
Directiva 92/43/CCE, Red Natura 2.000. Lugares de Interés Comunitario en Andalucía	<ul style="list-style-type: none"> • ES 6140008 – Sierra de Loja
PGOU	<ul style="list-style-type: none"> • Elementos protegidos por Catálogo General de Protección

4.6 Objetivos específicos relativos al Suelo Urbano

Mejorar la escena urbana.

Objetivo que se podrá afrontar del siguiente modo:

- Mediante Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización acordes con la imagen del municipio.
- Mediante mejoras a través de la nueva urbanización y acondicionamiento y reurbanización de lo existente.
- Mediante el cuidado y selección del mobiliario urbano.
- Mediante la adecuación de alturas a la tipología urbana existente.

Dotar de espacios libres y/o plazas públicas los distintos barrios.

Se plantea éste como objetivo al constatar cierta colmatación de la trama urbana actual y cierto su claro déficit en espacios libres de pequeña y mediana escala que permitan el desahogo viario y sirvan de subcentros de relación a escala de los distintos barrios.

Protección de la tipología tradicional.

Existe una demanda generalizada de aumento de edificabilidad por parte de los vecinos que se traduce en posibilitar la edificación de una tercera planta en el núcleo tradicional de Zafarraya. Ésta medida estaba ya prevista en el documento de Aprobación Provisional de las Normas subsidiarias de 1998 cuya tramitación quedó frustrada por no llegar a la Aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación de Territorio y Urbanismo. Éste Plan General, pese a considerar válido el criterio defendido por el documento mencionado (NN SS), por exigencia legal que no permite incrementar en más del 10% el aprovechamiento sin que el suelo urbano consolidado pase a ser suelo urbano no consolidado, lo que dejaría una parte importante del núcleo urbano fuera de ordenación en su totalidad, ha optado por dejar fuera de ordenación parcial la tercera planta de las edificaciones que se encuentren en dicha situación, siempre que se considere que con esta tercera planta no se dañe el aspecto visual de la colina sobre la que está asentado el núcleo.

Se ajusta la tipología en los ámbitos tradicionales a manzana cerrada conservando la tipología existente. Existe una demanda generalizada de aumento de edificabilidad de los vecinos que se traduce en posibilitar la edificación de una tercera planta en el núcleo tradicional de Zafarraya. Ésta medida estaba ya prevista en el documento de Aprobación Provisional de las Normas subsidiarias de 1998 cuya tramitación quedó frustrada por no llegar a la Aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación de Territorio y Urbanismo. Éste Plan General, pese a considerar válido el criterio defendido por el documento mencionado (NN SS), por exigencia legal que no permite incrementar en más del 10% el aprovechamiento sin que el suelo urbano consolidado pase a ser suelo urbano no consolidado, lo que dejaría una parte importante del núcleo urbano fuera de ordenación en su totalidad, ha optado por dejar fuera de ordenación parcial la tercera planta de las edificaciones que se encuentren en dicha situación, siempre que se considere que con esta tercera planta no se dañe el aspecto visual de la colina sobre la que está asentado el núcleo.

Completar el desarrollo urbano.

Tras el oportuno análisis se reconsideran y redimensionan, Unidades que no se han podido desarrollar en el núcleo central y se establecen nuevas determinaciones para su futuro desarrollo, completando en lo posible las dotaciones para atender las necesidades de la población. Se analizan los equipamientos y espacios libres existentes proponiéndose intervenciones que mejoren su aprovechamiento y disfrute por la población. (Véase cuadro resumen)

4.7 Objetivos específicos relativos a los aspectos normativos

El presente PGOU crea una Normativa urbanística clarificadora.

- Objetivo que se entiende garantizado a través de la redacción de una normativa urbanística general y las ordenanzas de edificación y urbanización. Distinción y *flexibilidad* en los usos. *Simplificación y adecuación de las normas y condiciones de ordenación física para facilitar la consecución de la imagen final prevista. Actuaciones en aspectos normativos y de gestión,*

simplificándolas en lo posible para que su aplicación sea lo más clara y sencilla.

4.8 Objetivos específicos relativos a compatibilizar el dominio público

Dominio público hidráulico.

La peculiaridad de la situación hidráulica de los llanos de Zafarraya hace preciso la adopción de medidas de protección ante las inundaciones eventuales.

Dominio público viario y afecciones de carreteras.

Las afecciones legales por las leyes de carreteras (Ley 8/2001), con zona de afección, Zona de servidumbre, dominio público y límite de no edificación se preserva en el presente PGOU a través de su normativa, reconociendo las estipulaciones legales previstas.

4.9 Objetivos específicos relativos a la gestión y desarrollo

El presente Plan General propone fórmulas que facilitan la aplicación del PGOU, agilizando la gestión y simplificando y clarificando su desarrollo.

4.10 Objetivos relativos al patrimonio natural, histórico y artístico

El presente Plan General protege y potencia los valores asociados al medio físico.

La consecución de este objetivo se basará en la definición de políticas activas encaminadas a resaltar los peculiares valores ambientales, paisajísticos, arqueológicos e histórico-artísticos que caracterizan el **Proteger y efectuar la catalogación de los edificios y otros elementos de interés patrimonial.**

Se elabora un catálogo que tiene, por una parte, aquellos edificios y elementos de valor histórico sometidos a la Ley de Patrimonio y, de otra, la edificación tradicional que por sus valores tipológicos, ambientales o del entorno en el que se integren, se considere que deben ser protegidos para salvaguardar los valores tradicionales de la población.

Proteger las Zonas Arqueológicas

Existe documentado un yacimiento arqueológico en las cercanías de El Almendral y que se ha catalogado en el Catálogo General de Protección.

Proteger los lugares de interés etnológico y ambiental

En el Catálogo General de Protección se ha realizado un inventario de los elementos etnológicos y ambientales y se ha establecido normas de protección para garantizar su conservación.

5 RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES Y SÍNTESIS DE DETERMINACIONES

5.1 Clases y categorías de suelo

Las superficies de las distintas clasificaciones y categorías de suelos resultantes de lo propuesto por el Plan General muestran los siguientes indicadores:

Tabla 2: Superficie de clasificación y categoría de suelo

<i>Categoría</i>	<i>Superficie [ha]</i>	<i>[%]</i>
<i>Término municipal</i>	<i>5811,58</i>	<i>100</i>
<i>Suelo Urbano consolidado</i>	<i>41,2131</i>	<i>0,71%</i>
<i>Suelo Urbano No Consolidado</i>	<i>8,3897</i>	<i>0,14%</i>
<i>Suelo Urbanizable Sectorizado</i>	<i>12,3339</i>	<i>0,21%</i>
<i>Suelo Urbanizable No Sectorizado</i>	<i>7,5682</i>	<i>0,13%</i>
<i>Suelo no urbanizable</i>	<i>5692,47</i>	<i>97,95%</i>

La tabla muestra la dimensión del término municipal. El suelo urbano y urbanizable solo ocupa un 1,20% del término municipal respectivamente, mientras que el suelo no urbanizable ocupa un 97,75 % del término municipal.

Tabla 3. Superficie de las diferentes clases de Suelo no urbanizable

Categoría		Superficie aprox. en ha
1. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural		
1.1	Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural	1087
2. Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística		
2.1	S.N.U. De PEPMF AG-11	13.01
2.2	S.N.U. De PEPMF CS-8	6.11
2.3	S.N.U. De Caminos Rurales Públicos	s/d
2.4	S.N.U. De Protección Cautelar Espacios Forestales Privados	2.13
2.5	SNU de Protección Arqueológica	s/d
3. Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica		
3.1	S.N.U. De Vías Pecuarias	s/d
3.2	S.N.U. De Protección de Aguas. R.D.L. 1/2001 sección no exhaustivo	s/d
3.3	S.N.U. De Carreteras (Límite de No Edificación)	s/d
3.4	S.N.U. De Montes	24.79
3.5	S.N.U. De Bien de Interés Cultural	s/d
3.6	SNUM. LIC Sierra de Loja	

De la superficie total del término municipal de Zafarraya el 18,7 % corresponde al Suelo no urbanizable de carácter natural o rural y el resto o de alguna de las figuras de protección especial.

Tabla 4. Superficie de las diferentes clases de Suelo urbano y urbanizable

	Categoría de suelo	Superficie [m2]	Crecimiento en % sobre SUC	Crecimiento en % sobre SUC
0	DSU vigente	371080		
1	Suelo Urbano	496028	33.7	
1.1	Suelo Urbano consolidado	412131	11.1	
1.2	Suelo Urbano No Consolidado	83897	22,6	
2	Suelo Urbanizable	123339		33.2
	Suelo urbanizable no consolidado	75682		
	Total clasificado	636433		

Del cuadro de las distintas clases de suelo en suelo urbano y urbanizable muestra el crecimiento reducido que prevé el presente PGOU. El crecimiento de las diferentes clases de suelo urbano alcance en el caso del suelo urbano consolidado un 11.1% mientras que el suelo urbano no consolidado supone un crecimiento de 22,6% sobre la superficie original de la Delimitación de Suelo Urbano vigente. El crecimiento previsto del PGOU en suelo urbanizable sectorizado suma un total de 33.2% sobre la clasificación vigente.

5.2 El suelo urbano no consolidado

El PGOU prevé las siguientes Unidades de ejecución en Suelo urbano:

Tabla 5: Unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado

Denominación	Densidad [viv./ha]	nº máximo de viviendas	nº estimado de VP	Viviendas existentes	Capacidad real de Viviendas	Previsión de Población
TOTAL		182	55	75	128	307

Tabla 6: Unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado

Denominación	Uso	Superficie [m2]	Coefficiente de edificabilidad	Edificabilidad (m2t)	Edificabilidad VP (m2t)	Aprovechamiento Objetivo [UA]	Aprovechamiento medio	Densidad [viv./ha]	nº máximo de viviendas	nº estimado de VP
Z.PERI-1	Residencial	31750	0,3	9525	0%	9525,0	0,3000	15	47	0
A.UE-2	Residencial	8568	0,45	3690	50%	3855,6	0,4500	40	33	18

Tabla 7: Previsión de capacidad de viviendas y población en Suelo urbano no consolidado

Tabla 8: Previsión de capacidad de viviendas y población en Suelo urbano no consolidado

Denominación	Densidad [viv./ha]	nº máximo de viviendas	nº estimado de VP	Viviendas existentes	Capacidad real de Viviendas	Previsión de Población
Z.PERI-1	15	47	0	12	35	85
A.UE-2	40	33	18		33	78

5.3 El suelo urbanizable

5.3.1 Suelo urbanizable sectorizado

El presente PGOU clasifica en los dos núcleos suelo urbanizable tanto para uso residencial como industrial.

Se definen tres áreas de reparto; las dos primeras se corresponden, respectivamente, con los dos sectores de uso residencial e industrial recogidos en el PGOU en el núcleo de Zafarraya y la tercera incluye al sector de uso residencial del núcleo de El Almendral. Para establecer el aprovechamiento que le corresponde a cada área, se ha partido de:

- aplicar intensidades de aprovechamiento acordes con los usos globales previstos,
- homogenizarlos mediante los correspondientes coeficientes,
- aplicar las reservas legales para vivienda protegida "en los sectores residenciales".

De este modo se obtiene el aprovechamiento total objetivo homogenizado que, dividido por la superficie total del área de reparto, permite obtener el índice de aprovechamiento medio, siendo su valor:

Tabla 9: Áreas de reparto en Suelo urbanizable

Área de reparto	Sectores	Aprovechamiento medio AM
AR-1	SUS Z.1	0,5000
AR-2	SUS Z.2, SUS Z.3	0,5000

Las determinaciones urbanísticas de los sectores lo refleja la siguiente tabla:

Tabla 10: Sectores de Suelo urbanizable sectorizado

Denominación	Uso	Superficie [m2]	Coefficiente de edificabilidad	Edificabilidad (m2t)	Edificabilidad VP (m2t)	Aprovechamiento Objetivo [UA]	Aprovechamiento medio	Densidad [viv. ha]	nº máximo de viviendas	nº de Vivienda protegida
AR-1										
Z.SUS-1	Residencial	39905	0,5	19953	5986	19953	0,5000	42	167	60
AR-2										
Z.SUS-2	Industrial	50380		42319	-	42319	0,5040	<5	-	-
Z.SUS-3	Terciario	30107		25290	-	15174	0,5040	<5	-	-
Total urbanizable		120392		87562	5986	76205			167	60

Tabla 11: Previsión de capacidad de viviendas y población en Suelo urbanizable

Denominación	Densidad [viv. ha]	nº máximo de viviendas	nº de Vivienda protegida	Viviendas existentes	Viviendas previstas	Población

			da			
Z.SUS-1	42	167	60	1	166	399
Z.SUS-2	-	-	-	0	0	0
Z.SUS-3	-	-	-	0	0	0
Total	-	167	60	1	166	399

(esto quizá se entendería mejor como un Anexo al PGOU fuera del Resumen ejecutivo, al menos lo referido a documentación preceptiva).

5.4 Incremento previsto de la población:

El Plan General de Zafarraya tiene así una capacidad de crecimiento de 236 viviendas que da una población resultante de 566 habitantes.

Tabla 12: Capacidad de crecimiento poblacional

	USO	Nº Viviendas total	Nº habitantes
Suelo Urbano	Residencial	80-12	164
Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial	167	402
Total		236	566

5.5 Cómputo de Sistemas Generales

El cómputo de Sistemas Generales (SSGG) existentes y previstos se detalla y desglosa en los siguientes tablas y su ubicación queda reflejada en el Plano 2.

Tabla 13: Sistemas Generales de Espacio libre

	DENOMINACION	Titularidad	AREA [m2]
SG-EL1	Parque junto a Plaza Libertad	Pública	2271
SG-EL2	Parque Casa de la Cultura	Pública	1115
SG-EL3	Mirador El Almendral	Pública	1036
SG-EL4	Ferial	Pública	6458
SG-EL5	Parque El Almendral	Pública	1116
SG-EL6	Parque Cementerio	Pública	2405
Total Sistemas Generales de Espacio libre			14401

El espacio libre del Sistema General de Espacios libres del Suelo urbano suma 14.401 m² con lo que se obtiene una dotación de 5.32 m²/habitante cumpliendo así el artículo 10.c.1) de la LOUA para el escenario futuro del Plan.

Tabla 14: Sistemas Generales de Equipamientos

	DENOMINACION	Titularidad	AREA [m2]
SG-EQ1	Polideportivo	Pública	17238
SG-EQ2	Ayuntamiento	Pública	636
SG-EQ3	Consultorio	Pública	278
SG-EQ4	Cementerio	Pública	2431
SG-EQ5	Centro de Educación	Pública	8722
SG-EQ6	Tanatorio	Pública	1422
SG-EQ7	Escuela El Almendral	Pública	2369
	Total Sistemas Generales de Espacio libre		33096

Infraestructuras previstas:

Para el desarrollo del PGOU están previstas la ejecución de las siguientes Infraestructura. En la tabla se añade su coste aproximado para la construcción de los sistemas generales incluida la obtención de suelo y la administración actuante:

Tabla 15. Infraestructuras de Sistema general programadas en el Estudio económico-financiero

Sistema General	Descripción	Coste estimado [€]
<i>Viario</i>		
SG-V1	Remodelación de la carretera municipal de conexión entre los núcleos de Zafarraya y El Almendral	120.000,00
<i>Abastecimiento de agua potable</i>		
SG-API	Sondeo de captación de Agua potable "Umbría" con conducción de impulsión hacia el Depósito de regulación	350.000,00
<i>Saneamiento de aguas residuales</i>		
SG-R1	Ampliación de la Depuradora de Aguas residuales existente	200.000,00
<i>Obras de defensa hidráulica</i>		
SG-DH1	Ampliación de la sección hidráulica del Arroyo de la Madre por su paso por el núcleo urbano (500 m) incluyendo el tramo urbano del cauce de I A° de la Madre Chica	2.500.000,00
SG-DH2	Obras de defensa hidráulica del núcleo urbano consolidado (el coste las obras de defensa hidráulica en suelo urbano no consolidado será asumido por las correspondientes Planes Especiales de Reforma interior y Unidades de Ejecución)	500.000,00
<i>Equipamiento Comunitario</i>		
SG-EQ1	Polideportivos y campos de fútbol	300.000
SG-EQ2	Ampliación Equipamiento educativo (Línea ESO)	450.000

El coste total de los Sistemas Generales previstos ronda los 5.700.000 € actuaciones que en gran parte se financiarán con fondos propios y con aportaciones de las Administraciones. Especialmente las obras de defensa hidráulica con 3.000.000 € suponen un monto importante, aunque las defensas del suelo urbano correrán presumiblemente a cargo al Plan de Inundaciones de la Junta de Andalucía, por ser defensas del núcleo urbano existente.

A las infraestructuras de sistema general se suma la posible intervención para defensa ante inundaciones del A° de la Madre cuya ejecución supone un gasto considerable para el Ayuntamiento de Zafarraya.

Una de las fuentes de financiación municipal para hacer frente a las inversiones propuestas en el Plan, se deriva de la enajenación del aprovechamiento correspondiente del Ayuntamiento en Suelo urbano y Suelo Urbanizable sectorizado.

La obtención de ingresos municipales por este concepto será de 1.571.122,63 €, repartido como se indica en las tablas siguientes:

Tabla 16: Ingresos por aprovechamiento en suelo urbano no consolidado

Denominación	Aprovechamiento Objetivo [UA]	Cesión de aprovechamiento	Precio UA	Valor monetario
Z.PERI-1	9525,00	952,50	180	171450,00
A.UE-1	3855,6	385,56	180	69400,8
TOTAL	13380,60	1338,06		240850,80

Tabla 17: Ingresos por aprovechamiento en suelo urbanizable

Denominación	Aprovechamiento Objetivo [UA]	Cesión de aprovechamiento	Precio UA	Valor monetario
Z.SUS-1	19952,50	1995,25	120	239430,00
Z.SUS-2	41079,02	4107,90	120	492948,29
Z.SUS-3	15173,93	1517,39	120	182087,14
Total urbanizable	76205,45	7620,55	120	914465,42

5.6 Viabilidad Económica del Plan

Corresponde finalmente resumir los ingresos derivados del desarrollo del Plan y los costes asociados al mismo, con el fin de determinar el efecto económico – financiero que tendrá el presupuesto del municipio.

Según se desprende del cuadro anterior, la ejecución del Plan constituye una fuente de ingresos netos para el municipio, ya que los ingresos derivados de la preceptiva cesión del 10% del aprovechamiento medio del suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado son más del doble de los costes asociados.

A pesar de la situación económica, los resultados que genera el Plan constituirían una nueva fuente de financiación para el municipio. Por tanto, se puede concluir que el Ayuntamiento puede afrontar razonablemente el desarrollo y gestión del Plan.

Se aporta al Plan General igualmente un Informe de Sostenibilidad Económica incluido al documento de Estudio Económico Financiero, Plan de Actuación e Informe de Sostenibilidad Económica.

5.7 Compatibilidad con el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y los decretos 220/2006 y 11/2008 limitan la posibilidad de crecimiento de los municipios. A continuación se hacen los cálculos de comprobación si el planeamiento propuesto cumple los requisitos legales mencionados.

La capacidad de crecimiento en suelo urbanizable de la propuesta del Plan General es de unas 238 viviendas que supondría una capacidad de 566 habitantes, un crecimiento de 26% y por tanto por debajo de los 50% que permite el decreto 11/2008.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
DATOS GENERALES			
MUNICIPIO:	Zafarraya		
PLANEAMIENTO GENERAL	Vigente (Figura y fecha A. D.) En tramitación (Figura y fecha A. I.)	DSU.(BOP 05/10/1983) con Ampl. Perímetro (BOP)	PGOU. PROVISIONAL
TÉRMINO MUNICIPAL	Superficie (km ²) (1) Núcleos (nº incluido el principal) (2) Municipios colindantes	58.1 2 Alhama de Granada, Loja, Periana y Alfarñate	
POBLACIÓN ACTUAL (3)		2137	
VIVIENDAS EXISTENTES	Total (4)	788	
	Viv. principales	458	58.1%
	Viv. secundarias	70	8.9%
	Viv. Vacías	118	15.0%
	Parcial (núcleos secundarios) (5)		
CRECIMIENTO URBANÍSTICO PGOU EN TRAMITACIÓN			
PROPUESTA DE ORDENACIÓN	DSU	PGOU	% INCR EME NTO
SUC m ²	371,080	416,909	12
SUNC m ²	S/D	83,697	
Total S. Urbano. (SUC + SUNC) (m ²) (6)	0	500,606	
Total S. urbz(excluido Suelo industrial) (m ²) (7)	39,905		
Población actual (12)	2,137	Suelo Urble.	8
Tamaño medio del hogar estimado (13)	2.40	Población	26
Capacidad de población resultante (14)	564	Vivienda	30
Nº viviendas existentes (10)	788		
Nº viviendas propuestas (11)	235		
Total S. urbz. (incluido industrial) (m ²) (9)	129,563	Suelo Urbz. (excepto ind)	
Fuentes: (4,5,10) Plan General o último Censo de Población y Vivienda (3,12) Padrón Municipal (último año actualizado) (13,14) Instituto Nacional de Estadística (INE) o Instituto de Estadística de Andalucía (IEA) (1,2,4,7,8,9,11) Plan General y NN.SS.			
NUEVOS ASENTAMIENTOS NO CONTIGUOS A LOS NÚCLEOS			
(Síntesis donde se especifique para cada sector la clasificación y usos globales propuestos en los nuevos asentamientos y la situación urbanística actual de los citados terrenos)			

6 ANEXO: -DOCUMENTACIÓN SECTORIAL INCORPORADO AL PGOU

6.1 Adaptación de la documentación ambiental al Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo

La Disposición transitoria primera del Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que, entre otras, se modifica la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en Andalucía recoge expresamente en su apartado 1: "Este Decreto-Ley se aplica a todos los planes, programas y proyectos cuya Evaluación de impacto Ambiental se inicie a partir de la entrada en vigor del presente Decreto-Ley, sin perjuicio que, respecto los instrumentos de planeamiento urbanístico en tramitación, éstos sujetarán la correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica a lo previsto en el presente Decreto-Ley

Por otra parte en la Exposición de Motivos, al referirse a esta Disposición Transitoria se indica: "La Disposición Transitoria Primera de este Decreto-Ley, regula que todos los procedimientos en tramitación, se hayan iniciado o no antes de la entrada en vigor de la ley estatal, se adapten al presente Decreto-Ley, mediante una Resolución del Órgano Ambiental, que bajo los principios de conservación de actos administrativos, economía procesal, y eficacia en la actuación de los poderes públicos, determine a que fase del procedimiento regulado en el presente Decreto-Ley, es asimilable la tramitación realizada hasta el momento en todos los expedientes vivos que obren en la Consejería competente en materia de medio ambiente",

A fin de adaptar el documento del Estudio de Impacto ambiental al contenido exigible en el procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica se ha realizado cambios en el documento para garantizar la compatibilidad del documento con el nuevo marco legislativo.

El estudio ambiental estratégico contendrá, al menos, la siguiente información:

1. Descripción del proyecto y sus acciones. Se deberá analizar, en particular, la definición, características y ubicación del proyecto; las exigencias previsibles en relación con la utilización

del suelo y de otros recursos naturales en las distintas fases del proyecto, las principales características de los procedimientos de fabricación o construcción, así como los residuos vertidos y emisiones de materia o energía resultantes.

2. Examen de alternativas técnicamente viables y presentación razonada de la solución adoptada, abordando el análisis de los potenciales impactos de cada una de ellas.
3. Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan o programa. (Capítulo
4. Cualquier problema medioambiental existente que sea importante para el plan o programa, incluyendo en particular los problemas relacionados con cualquier zona de especial importancia medioambiental, como las zonas designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000.
5. Propuesta de medidas protectoras y correctoras. Se realizará una descripción de las medidas previstas para evitar, reducir y, si fuera necesario, compensar los efectos negativos significativos del proyecto en el medio ambiente.
6. Los probables efectos significativos en el medio ambiente, considerando aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, los bienes materiales, el patrimonio cultural incluyendo el patrimonio arquitectónico y arqueológico, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Se deberán analizar de forma específica los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.
7. Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa,

incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

Se incorpora los siguientes capítulos y aspectos al presente Plan:

1. Descripción del proyecto y sus acciones, (Capítulo 3.)
2. Estudio de alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, con el fin de prevenir y/o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente derivados de la aplicación del documento urbanístico (capítulo 4 del Estudio de Impacto ambiental y Valoración de Impacto en la Salud)
3. Justificación de la alternativa de ordenación seleccionada y criterios de selección (capítulo 4.4 del Estudio de Impacto ambiental y Valoración de Impacto en la Salud).
4. Identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada, sobre los factores relacionados con el cambio climático (capítulo 10 del Estudio de Impacto ambiental y Valoración de Impacto en la Salud).
5. Medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático (capítulo 10.5 del Estudio de Impacto ambiental y Valoración de Impacto en la Salud).

Asimismo se confecciona una Adenda al Estudio Ambiental Estratégico, con el contenido del Anexo II.B del Decreto-Ley 3/2015.

6.2 Adaptación de documentación relativa a la salud (Valoración de Impacto en Salud)

De acuerdo con la Ley de Salud Pública de Andalucía una Evaluación de Impacto en Salud (EIS) de un instrumento de planeamiento integra una Valoración de Impacto en Salud y un informe EIS. La Valoración de Impacto en Salud es el documento redactado por la persona promotora del instrumento de planeamiento urbanístico en el que identifica, caracteriza y valora los impactos que puede causar en la

salud de la población, tomando decisiones al respecto a fin de optimizar los resultados

En el estudio de la Valoración de Impacto en la Salud se identificarán, describirán y valorarán los efectos previsibles, positivos y negativos, que el plan, puede producir sobre la salud de las personas

Según el Artículo 6 de la mencionada Ley, (Contenido y estructura de la valoración del impacto en la salud) la Valoración del Impacto sobre la Salud.

Contendrá al menos la siguiente información:

1. Descripción de la actuación: información relativa a su finalidad, objetivos, características generales, área geográfica de ubicación o población a la que va dirigida y sus principales acciones o ejes de actuación.
2. Descripción de las principales características del entorno físico, socioeconómico y demográfico de las comunidades o poblaciones afectadas por la actuación, que permitan establecer un perfil de sus condiciones de vida.
3. Identificación y valoración de los impactos. Se analizarán y valorarán los impactos previsibles en la salud y sus determinantes como consecuencia de los cambios que la actuación puede inducir en las condiciones de vida de la población afectada, indicando los métodos utilizados para la previsión y valoración de los impactos. Se indicarán, en su caso, las medidas previstas para la protección de la salud frente a los impactos negativos y para la promoción de los impactos positivos.
4. Conclusiones de la valoración.
5. Documento de síntesis fácilmente comprensible.
6. Anexos en los que se recoja la documentación que ha servido de apoyo al proceso de valoración de los impactos. La valoración de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico que deban someterse a evaluación de impacto en la salud se incorporará en la Memoria del plan,

como documentación del mismo, de acuerdo con lo regulado en el artículo 19, apartados 1.a) y 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación Urbanística de Andalucía.

En cumplimiento de lo establecido por la ley se indica a continuación donde se puede localizar, en la presente documentación, la información que requiere la Valoración de Impacto en la Salud.

El estudio contiene la siguiente información:

- Descripción de la actuación

La información relativa a su finalidad, objetivos, características generales, área geográfica de ubicación o población a la que va dirigida y sus principales acciones o ejes de actuación. Dicha información está recogida en el documento **M-02 - Memoria de Ordenación** y en los capítulos **6.2 del Estudio de Impacto Ambiental y Valoración de Impacto en la Salud**.

- Descripción de las principales características del entorno físico, socioeconómico y demográfico de las comunidades o poblaciones

La descripción de las principales características del entorno físico, socioeconómico y demográfico de las comunidades o poblaciones afectadas por la actuación, que permitan establecer un perfil de sus condiciones de vida está recogida en el capítulo 5 **el Estudio de Impacto Ambiental y Valoración de Impacto en la Salud** y en la memoria informativa específica..

- Identificación y valoración de los impactos.

La identificación y valoración de los impactos. Se analizan y valoran los impactos previsibles en la salud y sus determinantes como consecuencia de los cambios que la actuación puede inducir en las condiciones de vida de la población afectada, en el **capítulo 8** del Estudio de Impacto Ambiental y Valoración de Impacto en la Salud . Los métodos utilizados para la previsión y valoración de los impactos se detallan en el **capítulo 9** del Estudio de Impacto Ambiental y Valoración de Impacto en la Salud.

Las medidas previstas para la protección de la salud frente a los impactos negativos y para la promoción de los impactos positivos se detalla en el **capítulo 9** del Estudio de Impacto Ambiental y Valoración de Impacto en la Salud.

6.3 Adaptación de documentación relativa a la sostenibilidad económica (Informe de Sostenibilidad Económica)

En cumplimiento de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente se ha elaborado un Informe de Sostenibilidad Económica que se ha incorporado Al Documento de Estudio económico financiero, Programa de Actuación y Informe de Sostenibilidad económica.

Igualmente se comprende que la información recogida en los documentos de la Memoria Justificativa, Estudio de Impacto ambiental, Normativa urbanística General, Catálogo General de Protección y Estudio Económico-Financiero recoge el contenido exigible al informe de sostenibilidad ambiental.

La información que deberá contener el informe de sostenibilidad ambiental previsto en el artículo 8 será, como mínimo, lo recogido en el Anexo I de la Ley y cuyo contenido está sobradamente recogido en el siguiente documento:

Documento de Estudio económico financiero, Programa de Actuación y Informe de Sostenibilidad económica.

Algunos aspectos están descritas con mayor detalle en los siguientes documentos:

a) Un esbozo del contenido, objetivos principales del plan o programa y relaciones con otros planes y programas conexos.

Memoria Justificativa

b) Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicar el plan o programa.

Estudio de impacto ambiental

c) Las características ambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa.

Estudio de impacto ambiental

d) Cualquier problema ambiental existente que sea relevante para el plan o programa, incluyendo en concreto los relacionados con cualquier zona de particular importancia ambiental designada de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas.

Estudio de impacto ambiental

e) Los objetivos de protección ambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el plan o programa y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto ambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración.

Estudio de impacto ambiental y Normativa Urbanística General.

f) Los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, los bienes materiales, el patrimonio cultural, incluido el patrimonio histórico, el paisaje y la interrelación entre estos factores.

Estudio de impacto ambiental, Normativa Urbanística General y Catálogo General de Protección.

g) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, contrarrestar cualquier efecto significativo negativo en el medio ambiente por la aplicación del plan o programa.

Estudio de impacto ambiental

h) Un resumen de las razones de la selección de las alternativas previstas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades (como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia) que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.

Memoria Justificativa

La selección de las alternativas en caso de propuestas tecnológicas, incluirá un resumen del estado del arte de cada una y justificará los motivos de la elección respecto a las mejores técnicas disponibles en cada caso.

i) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento, de conformidad con el artículo 15.

Estudio de Impacto Ambiental (Plan de Vigilancia y Seguimiento Ambiental)

j) Un resumen no técnico de la información facilitada en virtud de los párrafos precedentes. (No procede)

k) Un informe sobre la viabilidad económica de las alternativas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del plan o programa. (Estudio económico-financiero y Estudio de Impacto Ambiental).

Para mayor claridad se ha elaborado un informe específico denominado: “**Informe de sostenibilidad económica**” que se incorpora al Estudio económico-Financiero y Plan de actuación:

6.4 Valoración de Impacto de Género

6.4.1 Contexto Normativo

La Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno., establece:

1. “Para garantizar la integración del principio de igualdad entre mujeres y hombres en todas las políticas públicas, se incorporará la evaluación de impacto de género en el desarrollo de sus competencias.
2. En cumplimiento de lo establecido en el apartado anterior, se incorporará un informe sobre su impacto por razón de género en la tramitación de los proyectos de ley, de los proyectos de decreto y de los planes de especial relevancia económica, social, artística y cultural que se sometan a la aprobación del

Consejo de Gobierno, en la forma que se establezca reglamentariamente."

El Decreto 17/2012, de 7 de febrero, por el que se regula la elaboración del Informe de Evaluación del Impacto de Género, establece en su Disposición transitoria única para los Procedimientos en trámite, que los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto se regirán por la normativa anterior que les sea de aplicación, por lo que el Informe de Impacto de Género no es obligatorio por no haber entrado en vigor la norma en el momento de inicio de la tramitación del PGOU.

A pesar de la no obligatoriedad del informe de Evaluación del Impacto de Género se aporta en el marco del PGOU de Zafarraya a continuación información relevante sobre el posible impacto de género del PGOU.

Conforme al Artículo 5. del Decreto 17/2012 el contenido mínimo del informe

a) Enumeración de la legislación vigente en materia de igualdad de género, citando expresamente las normas que afectan a la disposición.

b) Identificación y análisis del contexto social de partida de mujeres y hombres en relación con la disposición de que se trate, con inclusión de indicadores de género que permitan medir si la igualdad de oportunidades entre ambos sexos será alcanzada a través de las medidas que se pretenden regular en aquella, e incorporando datos desagregados por sexos recogidos preferentemente en estadísticas oficiales y acotados al objeto de la norma.

c) Análisis del impacto potencial que la aprobación de las medidas que se pretenden regular producirá entre las mujeres y hombres a quienes afecten.

d) Incorporación de mecanismos y medidas dirigidas a neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten sobre las mujeres y los hombres, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas.

6.4.2 Identificación y análisis del contexto social de partida de mujeres y hombres en relación al PGOU de Zafarraya

Para evaluar la situación de la brecha de género existente en el municipio no se cuenta con datos detallados referente a cuestiones que permitan describir la situación local. Para acercarnos a la cuestión sólo existen datos del censo de población de 2011 y algunos datos del mercado laboral.

Toda esta información no aporta ningún dato que refleja de forma detallada la brecha de género en cuestiones de educación (Zafarraya no cuenta con centros de formación superior donde se manifiestan más claramente la segregación por sexo), ni datos de incidentes de violencia de género.

Las desigualdades entre géneros tienen su mayor reflejo en la invisibilidad del papel de cuidadores que ejercen las mujeres de familia que ejercen de amas de casa, educadoras de niños y cuidadoras (niños y mayores) como su papel de ayuda familiar en las explotaciones agrarias.

El análisis de los datos socioeconómicos disponibles para el municipio de Zafarraya muestra ciertas desigualdades de género.

Tabla 18. Población por sexo y grandes grupos de edad (2011)

	Hombres		Mujeres	
Menos de 16 años	189	8.6	164	7.5
De 16 a 44 años	538	24.5	370	16.9
De 45 a 64 años	311	14.1	233	10.6
De 65 y más años	174	7.9	215	9.8
	1212	55.2	982	44.8

Fuente: Censo de Población 2011

La población de Zafarraya tiene una distribución singular de la población por sexo y grandes grupos de edad. Llama especialmente la atención el alto porcentaje de hombres en el grupo de edad de 16 a 64 años, que tiene su explicación en la presencia de inmigrantes, que mayoritariamente son de sexo masculino.

Tabla 19. Población inmigrante según sexo y grupos de edad (2011)

	Hombres	Mujeres
Menos de 16 años	79	59
De 16 a 44 años	143	87
De 45 a 64 años	37	13
De 65 y más años	1	3
TOTAL	260	162

Fuente: Censo de Población 2011

Este hecho queda más claramente reflejado en el censo detallado de la población inmigrante por sexo y grupos de edad donde el grupo de hombre de 16 a 44 años representa el grupo más numeroso.

La Tasa de Ocupación o también conocido como Tasa de Empleo, mide el cociente entre el número de personas ocupadas comprendidas en el rango de edad desde los 16 años hasta los 64 años, y la población total que comprende el mismo rango de edad (Población en edad de trabajar (PET)). La tasa de ocupación en el municipio de Zafarraya alcanza el 60 %.

Tabla 20. Población ocupada y tasa de ocupación por sexo (2011)

	Hombres	Mujeres	Ambos sexos
Población ocupada	411	134	545
Tasa de ocupación	76%	36%	60%

Fuente: Censo de Población 2011

La distribución de la ocupación por sexo muestra un sesgo importante. Mientras que la tasa de ocupación de los hombres alcanza un 76% la tasa de ocupación de las mujeres sólo alcanza un 36 % y está claramente infrarrepresentada.

Tabla 21. Actividades por sexo y grupos de actividad (2001)

	Hombres		Mujeres	
Agricultura, ganadería, caza y selvicultura	187	45%	18	13%
Pesca	0	0%	0	0%
Industrias extractivas	2	0%	0	0%
Industria manufacturera	40	10%	11	8%
Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua	0	0%	0	0%
Construcción	56	14%	7	5%
Comercio; reparación de vehículos de motor, motocicletas y ciclomotores y artículos personales y de uso doméstico	44	11%	32	24%
Hostelería	9	2%	6	4%
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	36	9%	1	1%
Intermediación financiera	7	2%	4	3%
Actividades inmobiliarias y de alquiler; servicios empresariales	6	1%	8	6%
Administración pública, defensa y seguridad social obligatoria	12	3%	11	8%
Educación	5	1%	20	15%
Actividades sanitarias y veterinarias, servicio social	3	1%	2	1%
Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad; servicios personales	1	0%	8	6%
Actividades de los hogares	3	1%	6	4%
Organismos extraterritoriales	0	0%	0	0%
TOTAL	411		134	

Fuente: Censo de Población 2011

Si analizamos la distribución por sexo y grupos de actividad se puede observar claramente la segregación de actividades por sexo. Mientras

que los hombres tienen su actividad en el sector "productivo", agricultura, construcción e industria manufacturera las mujeres están representadas en servicios y cuidado, administraciones públicas, actividades sanitarias y educación.

Tabla 22. Situación profesional por sexo y grupos de edad

	Hombres		Mujeres	
	Nº	%	Nº	%
Empresario que emplea	37	9%	7	5%
Empresario que no emplea	146	36%	35	26%
Asalariado fijo	45	11%	37	28%
Asalariado eventual	170	41%	46	34%
Ayuda familiar	9	2%	9	7%
Cooperativista	4	1%	0	0%
TOTAL	411		134	

Fuente: Censo de Población 2011

Este sesgo por género se puede observar igualmente en la situación profesional. Mientras que el 41% de los hombres activos son hombres solo el 31% lo son de las mujeres. Llama sin embargo la atención el relativamente más elevado porcentaje de mujeres como asalariadas fijas con un 28% mientras que entre los hombres los asalariados fijos solo presentan un 11%. Asalariados eventuales presentan en ambos sexos el grupo más numerosos. Otro sexo representativo es la mayor presencia de las mujeres como ayuda familiar.

La brecha de género se muestra más claramente en las cifras de paro. Donde la tasa de paro es mayor en las mujeres (48,5%) superando en casi 10 puntos a los hombres (39,2%).

Tabla 23. Parados y tasa de paro por sexo (2017)

2017	Hombres	Mujeres	Ambos sexos
Población parada	265	126	391
Tasa de paro	39,2%	48,5%	41,8%

Fuente: SIMA

Esta brecha de género se refleja igualmente en el mercado de trabajo donde los hombres acaparan los contratos registrados durante el 2017.

Tabla 24. Mercado de trabajo

	Hombres	Mujeres
Paro registrado. 2017	64	46
Contratos registrados. 2017	3.058	1.440
Contratos registrados. Indefinidos. 2017	295	
Contratos registrados. Temporales. 2017	4.203	
Trabajadores eventuales agrarios subsidiados.	46	68

Fuente: SIMA

En los trabajadores eventuales agrarios las mujeres superan a los hombres, reforzando aún más la brecha de género.

Todos estos datos no incluyen referencias algunas a las labores de hogar, educación de niños y cuidados que son realizados básicamente por las mujeres

6.4.3 Medidas que incorpora el PGOU para fomentar la igualdad

La elaboración del PGOU, tiene como fin la dotación de una figura de planeamiento completa para el municipio de Zafarraya. Esto incluye tanto la clasificación como calificación de todo el término municipal como la incorporación de una Normativa Urbanística como Ordenanzas de Edificación y Urbanización.

El efecto del Planeamiento para mitigar las desigualdades en un municipio de reducido tamaño es limitado. El efecto se limita generalmente sobre cuestiones de aportar suelo para dotaciones de interés general, mejorar la estructura urbana para hacer más habitable y sostenible el entorno urbano.

- Dotar los nuevos crecimientos de las dotaciones y equipamientos de cercanía.
- Establecer ordenanzas que regulan la urbanización con criterios de habitabilidad y sostenibilidad.

- Criterios de seguridad para asegurar unas condiciones de acceso seguras que promuevan su utilización por toda la población.
- Asegurar un trayecto seguro, frente a agresiones y frente a posibles atropellamientos.
- Asegurar una buena visibilidad del espacio público desde los edificios circundantes
- Favorecer los espacios de socialización y juego
- Crear una conexión peatonal en los núcleos del Almendral y el núcleo principal.

6.4.4 Valoración del impacto de género de la aplicación de la modificación

Por todo lo expuesto anteriormente consideramos que el Plan General de Ordenación Urbanística propuesta tendrá impacto positivo aunque muy limitado en la igualdad de género.

7 ÍNDICE Y TABLAS

Tabla 1: Categorías del Suelo no urbanizable	11
Tabla 2: Superficie de clasificación y categoría de suelo	14
Tabla 20. Superficie de las diferentes clases de Suelo no urbanizable	15
Tabla 4. Superficie de las diferentes clases de Suelo urbano y urbanizable	15
Tabla 5: Unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado	16
Tabla 6: Unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado	16
Tabla 6: Previsión de capacidad de viviendas y población en Suelo urbano no consolidado	16
Tabla 8: Previsión de capacidad de viviendas y población en Suelo urbano no consolidado	16
Tabla 7: Áreas de reparto en Suelo urbanizable	16
Tabla 8: Sectores de Suelo urbanizable sectorizado	17
Tabla 9: Previsión de capacidad de viviendas y población en Suelo urbanizable	17
Tabla 12: Capacidad de crecimiento poblacional.....	17
Tabla 32: Sistemas Generales de Espacio libre	18
Tabla 32: Sistemas Generales de Equipamientos	18
Tabla 12. Infraestructuras de Sistema general programadas en el Estudio económico-financiero	19
Tabla 35: Ingresos por aprovechamiento en suelo urbano no consolidado	19
Tabla 36: Ingresos por aprovechamiento en suelo urbanizable.....	19
Tabla 15. Población por sexo y grandes grupos de edad (2011)	25
Tabla 16. Población inmigrante según sexo y grupos de edad (2011)	26
Tabla 17. Población ocupada y tasa de ocupación por sexo (2011).....	26

Tabla 18. Actividades por sexo y grupos de actividad (2001).....	26
Tabla 19. Situación profesional por sexo y grupos de edad	27
Tabla 20.Parados y tasa de paro por sexo (2017).....	27
Tabla 21. Mercado de trabajo	27