

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE  
ZAFARRAYA**



M.09 – ANEXO RESUMEN EVALUACIÓN ESTRATÉGICA AMBIENTAL

Conforme a lo establecido en el artículo 38 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

## 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 – NCORPORACIÓN 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
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 de 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.
- El 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 se publica en el BOP con fecha del 23 de julio de 2012.
- En 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 acredita dicho cumplimiento.
- El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 24 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.
- En marzo de 2018, se elabora e incorporan los cambios sobrevenidas por los informes y requerimientos sectoriales, motivadas por las alegaciones.
- En octubre 2018, se incorporan las subsanaciones en cumplimiento del Informe de Verificación de la Delegación de Medio Ambiente y se elabora el presente Anexo de Resumen Ambiental.
- En 2020, se perfecciona el presente documento, incorporando reciente normativa urbanística derivada de las últimas modificaciones normativas, especialmente el Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre y el reciente Decreto Ley 2/2020
- 

La redacción de este documento de ANEXO RESUMEN AMBIENTAL al Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) del municipio de Zafarraya, ha sido realizado por FFGeo Territorio y Movilidad SL (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	X_ M9-RESUMEN AMBIENTAL_1810	Responsable	Puesto	Firma
Revisa	MMH	Tec. Responsable		
Verifica	JFR	Tec. Responsable		
Registros de ediciones		Fecha		
Nº	Motivación	Referencia	Revisa	Verifica
1	Resumen ambiental	1810	12/10/2018	
2	Subsanación	2008	27/08/2020	

## Índice de contenido

1	OBJETIVO DEL PRESENTE DOCUMENTO .....	5	5	Resultado de la información pública, de las consultas, y la declaración ambiental estratégica.....	8
2	JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL NUEVO PGOU .....	5	6	LAS RAZONES DE LA ELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA,.....	10
3	CONTENIDO DE PROTECCIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL	6	6.1	Estructura General y Orgánica del Territorio .....	11
4	CLASIFICACIÓN DE SUELO .....	6	6.2	Alternativas relativas a los Suelos No Urbanizables .....	11
4.1	Categorías para el suelo no urbanizable .....	7	6.3	Alternativas relativas a los Suelos Urbanizables .....	11
4.2	Consolidación y crecimientos previstos de suelo urbano y urbanizable.	7	6.4	Alternativas relativas al Suelo Urbano .....	11
4.2.1	Suelo urbano .....	7	7	MEDIDAS ADOPTADAS PARA EL SEGUIMIENTO DE LOS EFECTOS EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN .....	12
4.2.2	Suelo Urbanizable.....	8			

## 1 OBJETIVO DEL PRESENTE DOCUMENTO

Conforme a lo establecido en el artículo 38 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y con objeto de cumplir con lo dispuesto en materia de publicidad de la adopción o aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Zafarraya, se elabora el presente documento resumen de la Evaluación Ambiental Estratégica, en el cual se incluyen los siguientes aspectos:

- De qué manera se han integrado en el PGOU de Zafarraya los aspectos ambientales.
- Cómo se ha tomado en consideración en el PGOU de Zafarraya el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas, incluyendo, en su caso, las consultas transfronterizas y la declaración ambiental estratégica, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.
- Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.
- Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del PGOU de Zafarraya.

## 2 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL NUEVO PGOU

El municipio de Zafarraya cuenta con una superficie de 58 Km<sup>2</sup> y una población de 2.152 habitantes. Esa dimensión y la escasa tensión urbanística permitieron, en décadas pasadas, que para la regulación del crecimiento y desarrollo urbanístico municipal bastara con la Delimitación de Suelo Urbano (DSU) redactada y aprobada, sin necesidad de PGOU ni de NNSS.

Por tanto, 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).

No obstante, ello no impidió que el crecimiento económico de la comarca mostrara, cerca de la 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 las Normas Subsidiarias (NNSS), que obtuvieron su primera Aprobación Inicial en 1989, y Aprobación Provisional con fecha 1 de septiembre de 1997, aunque sin conseguir, su Aprobación Definitiva.

En consonancia con Las Normas Subsidiarias y con el objetivo de regularizar los desarrollos que se realizaron en los últimos años el PGOU asume los siguientes objetivos:

- 1.) Asumir la defensa global y compatible de los Llanos y de las zonas de valor ambiental.
- 2.) Definición de los bordes urbanos de los núcleos, tanto en Zafarraya como en El Almendral.
- 3.) Defensa de los Ejes Visuales al Castillo en Zafarraya.
- 4.) Adecuar el problema de las alturas a la tipología urbana existente.
- 5.) Solucionar el déficit de planeamiento respecto a la existencia de numerosas edificaciones con licencia municipal y provistas de los servicios urbanísticos pero que se encuentran clasificados como suelo no urbanizable. Se tratan de edificaciones colindantes al suelo urbano. La clasificación pretende garantizar el cumplimiento de la LOUA respecto a los estándares urbanísticos.
- 6.) Dotación del oportuno suelo urbanizable de uso residencial e industrial para favorecer el desarrollo del municipio.

Con todo ello, se garantizaba la incentivación y regulación del desarrollo municipal constatado; la captación y percepción de las plusvalías generadas para la vecindad; una mejor obtención de los suelos equipamentales; junto con la preservación de los suelos con valores ambientales importantes y no aptos para el desarrollo urbanístico

### 3 CONTENIDO DE PROTECCIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

El PGOU de Zafarraya contiene una amplia normativa ambiental inherente a la Normativa Urbanística, cuyos contenidos se recogen de forma sintética en el presente apartado.

En relación con las Normas Generales de Protección del Plan General, en su **Artículo 4. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN**, tiene un amplio contenido legal en referencia a la protección de la red de **comunicaciones e infraestructuras (Capítulo 4.1)** con especial consideración de las vías terrestres, la infraestructura energética, la protección de cauces públicos y, en especial, una regulación de los ámbitos inundables como el sistema de desagües o sumideros, para garantizar un óptimo funcionamiento del sistema de drenaje de los llanos de Zafarraya.

En el **capítulo 4.2** se establece una normativa específica en materia de **Medio Ambiente** con consideración especial a la calidad del agua, la contaminación atmosférica, la contaminación acústica y lumínica. Igualmente se establece regulación para pescaderías, cárnicas, vaquerías y el uso de productos petrolíferos.

Los **Ecosistemas y paisajes** se protegen con el articulado recogido en el **capítulo 4.3**, con referencia específica para nuevas carreteras, canteras y explotaciones mineras a cielo abierto, Repoblaciones forestales, servicios de carretera, la edificación, basureros y estercoleros, imágenes y símbolos en las cumbres de montaña, tendido de líneas eléctricas, telegráficas, etc., parajes naturales, singularidades paisajísticas, edificios existentes de interés para el paisaje de la zona, zonas rurales y yacimientos arqueológicos, protección de cauces y riberas de ríos en sus márgenes, zonas de protección de vistas, normas de protección en zonas de interés arqueológico, bio- y geodiversidad y el Lugar de Interés Comunitario (LIC) Sierra de Loja, actualmente declarado Zona Especial de Conservación (ZEC) perteneciente a la Red Ecológica Europea Natura 2000.

Adicionalmente, el PGOU de Zafarraya considera, en su Normativa Urbanística General, los siguientes articulados con carácter de protección:

Capítulo 9 **Figuras de Protección**, con referencia al Suelo LIC/ZEC (red Natura 2000), la Red Natura 2000. Lugares de Interés Comunitario en Andalucía, cementerios, líneas de transporte de energía, servidumbre aeronáutica, ámbitos territoriales de los bienes culturales inscritos en el CGPHA, Bienes de Interés Cultural (BIC), suelos de protección arqueológica.

En el capítulo 10 se regula la **Protección del Patrimonio Histórico**, con una clasificación del Patrimonio, se determinan los **Instrumentos de Protección del Patrimonio** y se define la Actuación Arqueológica Preventiva de Prospección Arqueológica.

La **Protección de los Espacios Naturales y Arqueológicos** queda recogida el capítulo 11 referente a los Espacios naturales especialmente protegidos, los Espacios de Alto Valor Ecológico y Paisajístico y las Áreas de Protección Arqueológica.

El capítulo 12 recoge las **Medidas Correctoras de la Aplicación de Normativa Sectorial** especificando los siguientes ámbitos: a) Contaminación atmosférica, b) la Calidad ambiental del suelo, c) los Residuos peligrosos, d) la Gestión de residuos de construcción y demolición, e) la Calidad del Agua y eficiencia de uso del recurso y f) las Vías Pecuarías.

El **Catálogo de Protección del Patrimonio** (Capítulo 13) recoge los criterios y objetivos de catálogo, estableciendo un **Catálogo de Patrimonio Arquitectónico** (Capítulo 13.2), un Catálogo de patrimonio arqueológico (Capítulo 13.5) y los elementos que componen el **Catálogo de Protección de Elementos Naturales** (Capítulo 13.9.). Todos ellos con sus correspondientes niveles de Protección y estableciendo las obras permitidas para cada nivel de protección.

### 4 CLASIFICACIÓN DE SUELO

El PGOU de Zafarraya establece una clasificación de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, con criterios de protección medioambiental y el respeto a los elementos naturales.

#### 4.1 Categorías para el suelo no urbanizable

En el marco del PGOU de Zafarraya, se establecen las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

Tabla 1: Categorías del Suelo no urbanizable

Categoría	Denominación
<b>Suelo no urbanizable de Carácter natural o rural</b>	
Suelo no urbanizable de Carácter natural o rural	1.1 Suelo no urbanizable de Carácter natural o rural
<b>Suelo no urbanizable de Especial Protección por la planificación territorial o urbanística</b>	
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
<b>Suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica</b>	
Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias	3.1. Vías pecuarias deslindadas <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vereda de Alfarnate a Vélez Málaga</li> <li>• Vereda de El Almendral y Sumideros</li> <li>• Vereda del Perco, El Almendral y Ventas</li> <li>• Vereda de Alfarnate</li> <li>• Vereda de Loja a Fuente Pilas y Zafarraya, (Antiguo TM de Alhama de Granada)</li> <li>• Vereda de Alhama a Ventas por los Cortijos de Torredona Y Lozano, (Antiguo TM de Alhama de Granada)</li> </ul>
Ley 1/2004 de 20 de julio de Aguas	3.2 Dominio público, Zona de servidumbre y policía

Categoría	Denominación
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"> <li>• Torre del Almendral,</li> <li>• Torre del Moro 5</li> <li>• Torre de la Torreçilla</li> </ul>
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"> <li>• ES 6140008 – Sierra de Loja</li> </ul>
Figuras de Protección	
Directiva 92/43/CCE, Red Natura 2.000. Lugares de Interés Comunitario en Andalucía	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ES 6140008 – Sierra de Loja</li> </ul>
PGOU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elementos protegidos por Catálogo General de Protección</li> </ul>

#### 4.2 Consolidación y crecimientos previstos de suelo urbano y urbanizable.

##### 4.2.1 Suelo urbano

Los objetivos del PGOU referente a los suelos urbanos y urbanizables son los siguientes:

- Mejorar la escena urbana existente.
- Dotar de espacios libres y/o plazas públicas a los distintos barrios.
- Protección de la tipología urbanística tradicional.
- Consolidar crecimientos urbanos realizados al amparo de las NN.SS. que no llegaron a aprobarse definitivamente, incorporando los ámbitos Zona Consistorio, Zonas Avda. de Andalucía y Zona c/Castaños en Zafarraya y la Zona de la Avda. de la Laguna en el núcleo de El Almendral en suelo urbano no consolidado no sometido a Unidad de ejecución, conforma al decreto-ley 3/2019 de 24 de septiembre.
- Además se crea un+ Plan Especial de Reforma Interior (PERI), en el núcleo de Zafarraya (Z-PERI-1,) para consolidar la agrupación de edificios irregulares y que no cumple el grado de consolidación exigible.
- Completar el desarrollo urbano (A.UE-1)

#### 4.2.2 Suelo Urbanizable

El PGOU de Zafarraya ajusta las previsiones en Suelos Urbanizables tanto a las necesidades y capacidad real del municipio, como a las determinaciones establecidas en la legislación sectorial. Por tanto, se han adoptado determinaciones relativas a:

- La adecuación de los ámbitos a las características de la estructura de la propiedad en la zona.
- La previsión de mecanismos (sistemas) de actuación acordes a dicha estructura.
- Contemplar modelos, usos e intensidades apropiados al marco físico y a las demandas previsibles.
- Como ya establecían las antiguas NNSS que no culminaron en Aprobación Definitiva, se prevé la dotación de suelo urbanizable, residencial e industrial, acorde con las necesidades reales identificadas y las previstas.

Los crecimientos previstos son los siguientes:

Para el núcleo de Zafarraya:

- Crear nuevos desarrollos residenciales en el vacío urbano al oeste del núcleo y en contacto con los equipamientos del ferial. (Z.SUS-1)
- Crear nuevos desarrollos agroindustriales y comerciales (Z.SUS-2) al oeste del núcleo, próximos a la carretera comarcal A-341, para poder ofrecer terrenos para la implantación de actividades agroindustriales.
- Crear nuevos desarrollos terciarios (Z.SUS-3) al sur del núcleo y en cercanías de la carretera comarcal A-341 para poder ofrecer terrenos para la implantación de actividades terciarias vinculadas a la prospera actividad agrícola.

Para el núcleo de Zafarraya y El Almendral: se prevé la Creación de reservas de suelo, como suelo urbanizable no sectorizado (SUNS), para eventuales crecimientos de futuro una vez desarrollados los suelos urbanizables sectorizados. Se trata exclusivamente de ámbitos (para Zafarraya; Z.SUNS-1, Z.SUNS-2; y para el Almendral: A.SUNS-1) que estaban previstos como suelos urbanizables en las Normas Subsidiarias con Aprobación provisional del 1998 y que no terminaron su tramitación urbanística.

## 5 RESULTADO DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA, DE LAS CONSULTAS, Y LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

El 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.

La temática de las alegaciones ha sido diversa. Una cantidad importante de las alegaciones formuladas, se centraban en peticiones puntuales que afectan a situaciones individuales; otras, versaron sobre solicitudes de clasificación o calificación de suelo que no habían sido consideradas, así como sobre las nuevas clasificaciones de suelo previstas.

El 29 de junio de 2012, se aprueba la modificación de la Aprobación Inicial del PGOU de Zafarraya, y se publica en el BOP con fecha de 23 de julio de 2012,

La mayor parte de las alegaciones se centra en la situación urbanística de los terrenos con edificaciones existentes que se desarrollaron al

amparo de la Aprobación Provisional de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1997, que nunca llegaron a aprobarse definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Granada.

En respuesta a la Declaración previa emitida el 04/09/2012, se incorporan al PGOU de Zafarraya los siguientes documentos:

- Estudio hidrológico de inundaciones para determinar el deslinde del Dominio Público Hidráulico, las Zonas de Servidumbre y Policía; y la delimitación de zonas inundables (M05-Estudio Hidrológico).
- Informe sobre las determinaciones en materia de agua y ciclo Integral del agua (M06-Determinaciones en Materia de Aguas y Ciclo Integral de Agua).
- Identificación de los suelos que hayan contenido actividades potencialmente contaminantes del suelo (M07-Inventario Actividades Contaminantes).
- Se incorpora a las Ordenanzas de Edificación y Urbanización (N-02) las Consideraciones para la Implantación de Polígonos Industriales de la Consejería de Medio Ambiente (Capítulo 5).
- Se incluye las reservas de suelo necesarias para la construcción de puntos limpios en los términos previstos en los planes de gestión de residuos.
- Zonificación acústica, concretamente las áreas de sensibilidad acústica.
- Zonificación para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

En Julio 2016, se elabora el documento del PGOU de Zafarraya para su APROBACIÓN PROVISIONAL, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada, número 155 con fecha 16 de agosto de 2016, incluyendo "Exposición pública del Estudio Ambiental Estratégico/Adenda del Plan General de Ordenación Urbana de Zafarraya", abriéndose el correspondiente periodo de Alegaciones al documento.

Una parte de las alegaciones se centra en la situación urbanística de los terrenos con edificaciones existentes que se desarrollaron al amparo de la Aprobación Provisional de las Normas Subsidiarias de Planeamiento

de 1997, que nunca llegaron a aprobarse definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Granada. Se concentran estas alegaciones en la zona de la Avenida de los Castaños, con un total de 6.

Otra parte considerable de ellas, se refieren al anunciado proyecto de paseo en la carretera que une Zafarraya y El Almendral con un total de 7 alegaciones.

En referencia a la tramitación ambiental, se elabora la adaptación de la documentación según lo recogido en el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo.

Se incorpora los siguientes capítulos y aspectos al PGOU de Zafarraya:

- Descripción del proyecto y sus acciones, (Capítulo 3.).
- 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).
- 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).
- 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).
- 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.

En septiembre de 2017, se incorpora al documento del PGOU de Zafarraya 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. En relación con la Declaración Ambiental Estratégica se incorporan al PGOU de Zafarraya los siguientes aspectos:

- Se elabora Informe de Cumplimiento de Subsanaciones que constituye el documento de control y sirve para la verificación del cumplimiento de la versión presentada.
- Se incorpora la obligación de Control y Vigilancia de las medidas correctoras y protectoras previstas en el Estudio Ambiental Estratégico en el artículo 12 (Medidas Correctoras de la Aplicación de Normativa Sectorial) en la Normativa Urbanística (pág. 118 a 122).
- Se incorpora la nueva delimitación y denominación del Lugar de Interés Comunitario en los Planos de Ordenación y en la Normativa Urbanística.
- Se añade cartografía de las zonas inundables y de flujo preferente. Adicionalmente, se recoge referencia específica al Real Decreto 638/2016 de 9 de diciembre, en el artículo 4.1.6 Protección de los ámbitos inundables, en la Normativa Urbanística.
- Se hace referencia a Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, en la Normativa Urbanística.
- Se introduce en la Normativa Urbanística referencias al Plan Local de Emergencia por Incendios Forestales y los requisitos y obligaciones que de la legislación se derivan.
- Se incorpora la obligación de aplicación de las medidas en materia de prevención de la contaminación acústica.
- Se incorpora una mención expresa al reglamento de Residuos de Andalucía y al punto limpio existente y a la obligatoriedad de la instalación de puntos limpios en los suelos urbanizables de uso industrial.
- Se incorpora referencia al Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminado y el título IV del mencionado decreto, en el tomo M-07 Inventario de Actividades Potencialmente Contaminantes.

- Se incorpora en la ficha urbanística del Sector A.SUS-2, la ubicación obligatoria de la zona verde en una parcela de alto valor.
- Se completa el capítulo 11.5 Medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento, específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático del Estudio de Impacto Ambiental.
- Se corrigen algunas determinaciones en la delimitación del Monte Público y del Dominio Público hidráulico, haciendo referencia al deslinde actualmente en tramitación y se incorpora descripción literal y cartografía original de la clasificación a la Normativa Urbanística.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 24 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) y se abrió el correspondiente periodo de Alegaciones al documento.

En marzo de 2018, se elabora e incorpora los cambios sobrevenidas por informes y requerimientos sectoriales, y motivadas por las alegaciones.

En octubre 2018, se incorporan subsanaciones en cumplimiento del Informe de Verificación de la Delegación de Medio Ambiente en relación con disposiciones que afectan tanto a los montes públicos como a las vías pecuarias y se elabora el presente Anexo de Resumen Ambiental.

## **6 LAS RAZONES DE LA ELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA,**

A los efectos de dar cumplimiento a los objetivos del PGOU de Zafarraya, se han examinado distintas alternativas basadas, bien en proyecciones de futuro, bien en estrategias o modelos diferentes, habiéndose optado finalmente por aquellas que se han considerado más idóneas por su mayor coherencia con lo existente o por ser más realistas respecto de las posibilidades de desarrollo con las que se puede contar.

Se analizaron las más significativas desde el punto de vista de la Estructura General del Territorio y de la Clasificación del Suelo, el

tratamiento de los Suelos No Urbanizables, Urbanizables y urbanos, y los Sistemas de Actuación y gestión.

### **6.1 Estructura General y Orgánica del Territorio**

En relación con la Estructura General y Orgánica del Territorio, a la vista del grado de desarrollo alcanzado en algunos de los ámbitos y debido a las restricciones impuestas por el planeamiento supramunicipal (PEMPF) y de la legislación sectorial (LIC, etc.), se ha optado por partir de las previsiones de las Normas Subsidiarias cuya tramitación nunca culminó, pero que sí ha generado ciertas expectativas en la población del municipio de Zafarraya. Se ajusta además sus determinaciones a las necesidades suelo agroindustrial y comercial que genera la pujante actividad agraria de los llanos de Zafarraya y sobre la que pivota la actividad económica del municipio, prácticamente en su totalidad.

Esta actividad económica genera una cierta demanda de suelo para nuevos desarrollos residenciales a la que se quiere dar respuesta con la creación de un sector de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial.

Además, se pretende completar los equipamientos existentes conseguir una mejora de las infraestructuras relativas al abastecimiento de agua y depuración.

Se aumentarán los sistemas generales de espacios libres y viarios estructurantes.

En el suelo urbano se prevé una operación "quirúrgica" en un ámbito recogidos en un Plan Especial de Reforma Interior (PERI), de difícil concreción dado el grado de consolidación, para dotarlos de las cesiones urbanísticas obligatorias y las infraestructuras necesarias para evitar y mitigar los efectos negativos de la ocupación.

Especial consideración ha tenido la problemática de la inundabilidad de los llanos para los ámbitos que han experimentado procesos de urbanización, lo cual obligó a definir medidas de corrección y protección para prevenir daños por inundación en los ámbitos afectados por dicho peligro.

### **6.2 Alternativas relativas a los Suelos No Urbanizables**

A nivel de competencia municipal, se ha contemplado categorías de protección que permitan (de forma específica o genérica) la compatibilización con el crecimiento del núcleo central, con la explotación, uso y disfrute de sus recursos y valores y, sobre todo, la previsión de medidas de intervención activa, impulsando su regeneración o la restauración del medio, cuando éste haya sufrido o esté sufriendo agresiones.

### **6.3 Alternativas relativas a los Suelos Urbanizables**

La no existencia de suelos urbanizables en la vigente Delimitación de Suelo Urbano, obligan a revisar los usos, especialmente en Suelos Urbanizables, optando por reubicación de suelos industriales y suelos residenciales, sin que ello implique un impacto no asumible sobre el marco físico ni el sobredimensionamiento innecesario de los mismos.

Aunque los suelos elegidos se encuentran dentro del ámbito de Plan Especial de Protección del medio físico, estos terrenos no se encuentran en ámbitos que se corresponden a las características físicas que definen el ámbito de protección. De los tres ámbitos seleccionados dos se encuentra sobre materiales kársticos prácticamente improductivos y solo el SUS-3 se encuentra en terrenos que pertenecen a los llamados llanos, tratándose de parcelas intersticiales enclavadas entre instalaciones agroindustriales existentes.

Se descarta fijar aprovechamientos e intensidades que dejen abierta la posibilidad de ofertar otros modelos de nuevos crecimientos, distintos a los dos anteriores. Concretamente, se intenta implantar un modelo tipológico de ciudad de baja densidad.

### **6.4 Alternativas relativas al Suelo Urbano**

En el suelo urbano es significativo el irregular proceso de gestión y desarrollo que se ha producido en la aplicación práctica de la normativa vigente, contenidas en las Delimitaciones de Suelo Urbano vigentes, y actuaciones apoyadas en las NNSS, nunca aprobadas, en la

confianza de su próxima aprobación. Las alternativas deben buscar paliar los desequilibrios producidos y se ha optado por definir ordenanzas urbanísticas y usos pormenorizados que subsanen los desequilibrios producidos y permitan regularizar la situación.

## **7 MEDIDAS ADOPTADAS PARA EL SEGUIMIENTO DE LOS EFECTOS EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN**

Como se ha mencionado con anterioridad, el PGOU de Zafarraya ha incorporado la obligación de Control y Vigilancia de las medidas correctoras y protectoras previstas en el Estudio Ambiental Estratégico en el artículo 12, Medidas Correctoras de la Aplicación de Normativa Sectorial de la Normativa Urbanística.

Igualmente se introducido, en el Estudio Ambiental Estratégico, medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.