

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE  
ZAFARRAYA**



M.02 - MEMORIA JUSTIFICATIVA



## 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
1. Encuadre Territorial	1.1. Estructura General del Territorio
2. Topografía	1.2. Usos Globales, Dotaciones y Sistemas Generales
3. Geología	1.3. Figuras de Protección
4. Geotécnico	1.4. Catálogo de caminos
5. Hidrológico	1.5 Infraestructura Hidráulica
6. Usos del Suelo	1.6. a/b Inundabilidad
7. Unidades Ambientales Homogéneas (UAH)	2.1. Clasificación de Suelo. Zafarraya
8. Afecciones territoriales	2.2. Clasificación de Suelo. El Almendral
9. Red de Abastecimiento	3.1. Usos Pormenorizados. Zafarraya
10. Red de Saneamiento	3.2. Usos Pormenorizados. El Almendral
11. Alturas Edificaciones	4.1. Usos Globales, Densidades y Edificabilidades. Zafarraya
12. Estado Pavimento y Alumbrado	4.2. Usos Globales, Densidades y Edificabilidades. El Almendral
13. Edificaciones SNU	5.1. Catálogo General de Protección. Zafarraya
14. DSU-Planeamiento vigente	5.2. Catálogo General de Protección. El Almendral
15. Catastro	6.1. Alineaciones y Rasantes. Zafarraya
16. 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 período 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.

En Abril de 2019 se elabora un nuevo documento que incorpora la subsanación de aspectos urbanísticos.

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 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 de 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	Responsabl	Puesto	Firma	
	e			
Revisa	MMH	Tec. Responsable		
Verifica	JFR	Tec. Responsable		
Registros de ediciones		Fecha		
Nº	Motivación	Referencia	Revisa	Verifica
1	Avance	0906		06/2009
2	Ap. Inicial	1002		02/2010
3	Ap. Inicia	1206	20/02/2012	28/06/2012
4	Ap.Provisional	1607	15/07/2016	15/07/2016
5	Ap.Provisional	1612	19/12/2016	21/07/2016
6	Condicionado	1709	15/09/2017	
7	Subsanación	2008	27/08/2020	

## Índice de contenido

1	Justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación del nuevo PGOU .....	7
1.1	El Planeamiento vigente .....	7
1.2	Intentos municipales para dotarse de un Planeamiento nuevo .....	9
2	El PGOU como programa común municipal.....	12
3	El PGOU y su gestión. Lograr la viabilidad de lo planificado.....	12
4	La adecuación del Plan General de Ordenación Urbanística a las Disposiciones de la Ley del Suelo Andaluza .....	12
5	La adecuación del Plan General de Ordenación Urbanística a las disposiciones de la ley de suelo. ....	12
6	La adecuación del Plan General de Ordenación Urbanística al plan de ordenación del territorio de Andalucía (POTA). ....	13
7	Criterios y objetivos de la ordenación. Análisis y justificación de las diferentes alternativas y propuestas contenidas en el PGOU .....	15
8	Objetivos y Criterios Generales.....	16
9	Objetivos específicos relativos al ámbito comarcal .....	17
10	Objetivos específicos relativos a la estructura general y las dotaciones.....	18
11	Objetivos específicos relativos al Suelo No Urbanizable .....	18
12	Objetivos específicos relativos al Suelo Urbano .....	20
13	Justificación del aumento de las densidades y edificabilidades en Suelo urbano consolidado .....	21
13.1	Zonas homogéneas en el núcleo de Zafarraya.....	21
13.2	Zonas homogéneas en el núcleo de El Almendral.....	22
14	Justificación de la incorporación de los asentamientos urbanísticos a Suelo no consolidado en aplicación del Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre.....	23
14.1	Zona Consultorio (Zafarraya) .....	23
14.3	Objetivos específicos relativos al Suelo Urbanizable .....	28
14.4	Suelo urbanizable sectorizado .....	29
14.5	Suelo urbanizable no sectorizado .....	30
15	Objetivos específicos relativos a los aspectos normativos.....	33
16	Objetivos específicos relativos a compatibilizar el dominio público .....	33
17	Objetivos específicos relativos a la gestión y desarrollo.....	34
18	Objetivos relativos al patrimonio natural, histórico y artístico.....	34
19	Examen y análisis ponderado de alternativas .....	36
19.1	Alternativas relativas a la estructura general y la clasificación del suelo .....	37
19.3	Alternativas relativas a los Suelos Urbanizables .....	37
19.4	Alternativas relativas al Suelo Urbano .....	38
19.5	Alternativas relativas al desarrollo y gestión urbanística.....	38
20	Justificación por la ocupación de terrenos pertenecientes a zonas protegidas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico "PEPMF" .....	39
21	Modificación de la zona de protección del cementerio .....	39
22	Modificaciones introducidas en el documento de la Aprobación Inicial (Junio 2012).....	41
22.1	Informe de Incidencia Territorial: .....	41
22.2	Informe de Cultura .....	41
22.3	Informe de Carreteras .....	42
22.4	Requerimientos de la Agencia Andaluza de Aguas / Confederación hidrográfica del Guadalquivir. ....	42
22.5	Cambios sobrevenidos.....	44
23	Resumen de las características fundamentales y síntesis esquemática de las determinaciones.....	45
23.1	CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO .....	45
23.2	El suelo urbano no consolidado .....	46
23.3	El Suelo Urbanizable .....	47
23.3.1	Sectores, Áreas de reparto y Capacidad de vivienda .....	47
24	Principales cambios entre Aprobación Inicial y Aprobación Provisional .....	48
24.1	Suelo no urbanizable: .....	48
24.2	Suelo Urbano no consolidado.....	48
24.3	Suelo Urbanizable .....	48
24.4	Suelo urbanizable no sectorizado .....	49
24.5	Los coeficientes de Uso .....	50
24.6	Adaptación de la documentación ambiental AL Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo.....	51
24.7	Adaptación de documentación relativa a la salud y la sostenibilidad económica.....	52
24.8	Valoración de Impacto en Salud .....	52
24.9	Informe de Sostenibilidad Económica .....	53
25	Estándares urbanísticos resultantes del Planeamiento .....	55
25.1	Incremento previsto de la población: .....	55
25.2	Cómputo de Sistemas Generales.....	55

25.3	Infraestructuras previstas:.....	56
25.4	Viabilidad Económica del Plan .....	57
26	Compatibilidad con el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) .....	58
27	Índices .....	59

## 1 Justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación del nuevo PGOU

El municipio de Zafarraya cuenta con una población de más de 2000 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 tanto los postulados de protección y preservación de los valores como de los mecanismos de legalización y regularización de asentamiento que marcan tanto la nueva normativa estatal como la autonómica.

Para analizar 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 las DSU redactadas y aprobadas, sin necesidad de PGOU, ni de NNSS.

Por tanto, originariamente, en la década de los ochenta, el municipio de Zafarraya y núcleo El Almendral, limitaron su desarrollo 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).

Tabla 1: Planeamiento desarrollado en el Municipio

Junta de Andalucía						
Consejería de Vivienda y Ordenación del territorio, Consulta de Planeamiento Urbanístico						
Consulta Detallada de Planeamiento General actualizada a 17 de marzo de 2009						
Figura	Tipo	Objeto	Fecha	BOLETIN		Observaciones
				BOJA	BOP	
					BOJA 27/03/2007 previa resolución 14/02/2007	
PEPMF	F		06/03/87	25/03/87	14/02/2007	
DSU	F		22/09/83		05/10/83	
DSU	M	Ampliación perímetro	12/06/87		15/10/87	

### 1.1 El Planeamiento vigente

En septiembre de 1983 se aprueba definitivamente el proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Zafarraya y sus dos núcleos de población principales, Zafarraya y El Almendral.



Tabla 3. Superficies clasificadas en la DSU - El Almendral

NUCLEO	Superficie total [m2]	Dotaciones y viales	Superficie con Aprovechamiento lucrativo [m2]
EL ALMENDRAL	75597	19536	56061
EL ALMENDRAL (Núcleo Cons.)	52465	14088	38377
EL ALMENDRAL (Expansión)	23132	5448	17684

Dotaciones y Sistemas Generales previstos

Tabla 4. Dotaciones por núcleos

NUCLEO	Superficie total [m2]	Estándar de urbanístico de dotaciones [m2/100 m2]	Adquirido
<b>ZAFARRAYA (total)</b>	<b>6281</b>	<b>2.1</b>	
Espacios libres (EL)	3779	1.2	Parcial
Equipamientos (EQ)	2502	0.8	No
<b>EL ALMENDRAL (total)</b>	<b>10147</b>	<b>13.4</b>	
Espacios libres (EL)	7459	9.9	No
Equipamientos (EQ)	2688	3.6	No

Mapa 1 Proyecto de Delimitación del Suelo 1983 – Clasificación y Dotaciones.

Las superficies clasificadas por el Proyecto de Delimitación de Suelo planimetradas en el presente análisis son las siguientes:

Tabla 2. Superficies clasificadas en la DSU - Zafarraya

NUCLEO	Superficie total [m2]	Dotaciones y viales [m2]	Superficie con Aprovechamiento lucrativo [m2]
ZAFARRAYA	302969	75195	227774
ZAFARRAYA (Núcleo Cons.)	176605	34042	142563
ZAFARRAYA (Expansión)	126364	41153	85211

Los estándares urbanísticos obtenidos con las superficies de dotaciones previstas alcanzan valores reducidos situándose en unos 2.1 m2 por cada 100 m2 de techo edificable en el caso del núcleo principal y de 13.4 m2 por cada 100 m2 de techo edificable en el caso del núcleo de El Almendral.

Aunque hay que resaltar que estas Dotaciones en su gran mayoría no habían sido adquiridas.

### Tipología de la edificación

En la Ordenanza del Proyecto de Delimitación se establece, a pesar de constatar en su Memoria Justificativa la existencia de algunas edificaciones de 3 plantas, una altura directora de la edificación 2 plantas. Con una ocupación máxima de 70% de la parcela, la edificabilidad neta de parcela alcanza así de manera general unos 1,4 m2/m2.

Mediante el cálculo basado sobre las edificabilidades máximas de las parcelas de la Delimitación de Suelo urbano se obtiene una edificabilidad global resultante de 1,07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

## 1.2 Intentos municipales para dotarse de un Planeamiento nuevo

No obstante, ello no impidió, que el crecimiento económico de la comarca mostrara, cercana 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 NNSS, que obtuvieron su primera Aprobación Inicial en 1989, y Aprobación Provisional con fecha 1- de septiembre de 1997, aunque sin obtener todavía, a día de hoy, su Aprobación Definitiva.

El municipio desde aquellas fechas y durante muchos años estuvo aplicando el contenido de las NN SS como si estas estuvieran vigentes, aplicando las mismas a los procedimientos urbanísticos y administrativos de la edificación.

Esta actuación administrativa tan poco ortodoxa venía siendo costumbre desde finales de los años 70 del pasado siglo, con el planeamiento municipal en tramitación se otorgaban licencias de obras amparadas por el mismo, en algunos casos se daban condicionadas a la aprobación definitiva del planeamiento, pero en la mayor parte de los casos y con más frecuencia en los municipios pequeños y con poca capacidad de gestión administrativa se obviaba dicho condicionamiento.

Con ellas, principalmente se pretendía.

- 1.) Asumir la defensa global y compatible de los Llanos.
- 2.) Definición de los bordes tanto en Zafarraya como en Almendral.
- 3.) Defensa de los Ejes Visuales al Castillo en Zafarraya.
- 4.) Adecuar el problema de las alturas a la tipología urbana existentes.
- 5.) Solucionar el déficit de planeamiento respecto a la existencia de numerosas edificaciones con licencia municipal y provistos de los servicios urbanísticos en suelo no urbanizable, y garantizar el cumplimiento de la LOUA respecto a los estándares urbanísticos.

- 6.) Dotación del oportuno suelo urbanizable Residencial como Industrial para favorecer el desarrollo urbano.

*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 no aptos para el desarrollo, al tiempo que, un logro, en los adecuados desarrollos urbanísticos completos, con terminación de las infraestructuras y obras de urbanización de manera adecuada.*

Aun el determinante y lícito espíritu de las NNSS, sin embargo, hace ya casi 20 años desde su aprobación inicial, sin que cuente hoy con un planeamiento general con aprobación definitiva. Los motivos y acontecimientos causantes de esta situación, han sido a lo largo de tanto tiempo, lógicamente, muy numerosos, así la nueva legislación sectorial y urbanística que se promulgaba – Sentencia del Tribunal Constitucional 61/97 y modificación del Real Decreto Legislativo 1/2002, Ley 6/97, Ley Andaluza 1/1997., Ley de Protección Ambiental de Andalucía, Ley 7/2002, POTA, Ley de Suelo, etc.-; cambios de equipos redactores; nuevas propuestas clasificatorias; constatación de problemas hidrológicos que precisaban de su reconocimiento...

Lo cierto es, que el municipio, durante la tramitación de las NNSS, confió en su aprobación definitiva, nunca dudo de que esta se lograra, se mostraba como una aprobación segura que dependía únicamente del último trámite ratificador.

Esta confianza llevó a que el municipio aplicara dichas NNSS en toda la actividad jurídica urbanística y de obras.

El presente Plan General incorpora así, en su práctica totalidad la clasificación establecida en el Plano de Ordenación de las Normas Subsidiarias



obstante, esta situación de asimilado a fuera de ordenación, su regularización registral.

- b) Dar solución a la existencia de numerosas edificaciones con licencia y provistas de los servicios urbanísticos en suelo no urbanizable, y garantizar el cumplimiento de la LOUA respecto a los estándares urbanísticos.

En relación a ellas, el PGOU, conforme autoriza el Decreto Ley 3/2019 citado y el Decreto 2/2020, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía, se zonificará como Suelo Urbano No Consolidado, cuya consolidación y regularización registral será generada por la propia dinámica de la zona y vecinos. Será, no obstante, la terminación y entrega de la urbanización, la que permitirá su clasificación como consolidado.

Las palabras de la introducción del Decreto Ley, no dejan duda sobre su intención de regularización mediante la simplificación.

*“En el Título III se regula el régimen de incorporación de las edificaciones irregulares a la ordenación urbanística, simplificando la regulación vigente y reforzando la potestad municipal de ordenar los ámbitos con agrupaciones de viviendas a través del Plan General de Ordenación Urbanística. Es el Plan General el que define el modelo territorial y le corresponde, por tanto, decidir sobre la compatibilidad o no con el modelo que proponga de las agrupaciones de edificaciones irregulares existentes sin condicionantes previos. Se renuncia a imponer, desde la ley, los requisitos que deben cumplir los ámbitos a incorporar, aunque se establecen algunos criterios indicativos para ello.*

*Las personas propietarias de edificaciones situadas en los ámbitos que se incorporen al Plan General, mediante su clasificación como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, tienen la obligación de asumir las cargas urbanísticas que procedan si bien el régimen de cesiones establecido con carácter general en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se podrá modular oportunamente en los propios instrumentos de planeamiento en atención a las características propias de cada ámbito. También se permite modular en estos ámbitos la aplicación de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.*

*Una vez ejecutada la urbanización conforme a las determinaciones del planeamiento y recibidas, total o parcialmente, las correspondientes obras, las edificaciones existentes podrán ser legalizadas, permitiendo en ellas, las obras de conservación, reforma y, en su caso, ampliación”.*

Los arts. 36 y siguientes de la LOUA establecen que los instrumentos de planeamiento podrán contener como es el caso presente, entre sus determinaciones, los supuestos en que deba procederse a su Revisión.

El nuevo PGOU, se formula, en definitiva, para cumplir con dos objetivos instrumentales básicos:

- Actualizar los objetivos y contenidos de los documentos en anteriores, que no pudieron ver la luz, dotando al Municipio de un instrumento de planeamiento válido y adecuado a la problemática local actual.
- Completar su contenido con determinaciones, que, entroncando directamente con una metodología basada en la gestión, permita afrontar los cambios que el municipio precisa acometer.

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**

Se pretende sincronizar el planeamiento urbanístico general con el diseño y puesta en marcha de estrategias y políticas de desarrollo socioeconómico local, a fin de conseguir las mayores sinergias.

El objetivo es repensar el municipio integralmente. Junto a las políticas que inciden en los soportes físicos (territorio, ciudad, espacio público, suelo, viviendas, equipamientos e infraestructuras) se deben incluir otras que incidan sobre las actividades (sociales, culturales y económicas) a desarrollar en el municipio y, por qué no, en la comarca. Una actuación integrada y coordinada de esta manera producirá una optimización de los efectos de los distintos esfuerzos inversores.

#### **Un PGOU concertado con la iniciativa privada**

Se concibe el Planeamiento urbanístico general como el terreno de encuentro entre los intereses generales de la comunidad y los intereses de los particulares. Se aspira a basar la construcción de municipio y el desarrollo equilibrado del territorio en la movilización de voluntades y capacidades de los agentes económicos privados a través de políticas de concertación, en las que la Administración actuante se reserve el diseño del modelo y la determinación de las estrategias a seguir.

Este planteamiento, basado en la concertación, precisa, además, que la Administración actuante construya una sólida confianza mutua, facilitando la operatividad de los particulares en el terreno más puntual y táctico.

### **Coordinación y programación de inversiones de las distintas Administraciones públicas**

En el municipio intervienen muchos agentes inversores públicos, pertenecientes a los tres niveles administrativos existentes: Estatal, Autonómico y Local.

El PGOU proporciona el momento y el terreno favorable para incentivar inversiones públicas mediante la realización de convenios específicos. La integración coherente de las inversiones específicas de un proyecto-marco general, facilitará la programación de inversiones a la vez que optimizará la utilización de los recursos disponibles.

## **2 El PGOU como programa común municipal**

La ejecución de las previsiones del PGOU 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.

Es perfectamente posible que el objetivo de proyecto de ciudad que se recoge en el PGOU tenga un altísimo grado de aceptación por el conjunto de los grupos municipales. Sería una contradicción aspirar a la redacción de un Plan General con el máximo grado de consenso ciudadano y no proponerse conseguirlo en la Corporación Municipal.

## **3 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.

Por ello se concibe el planeamiento vinculado a la gestión de forma inseparable, de modo que es imprescindible dar la máxima importancia al factor temporal, al documento programático, tanto por la conveniencia de aprovechar el tiempo económico a que las inversiones privadas se sujetan, como el tiempo político que a menudo condiciona las inversiones públicas.

Existe una peculiaridad en la delimitación del término municipal, que se debe a una diferencia entre la delimitación recogida por el Instituto Geográfico Nacional con el vecino término municipal de Alhama de Granada y el límite de los montes comunes del municipio de Zafarraya, cuestión que se está intentando resolver a través de negociaciones entre los dos municipios. En el presente documento se ha reflejado sólo la delimitación vigente.

## **4 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.

Igualmente, siguiendo el patrón de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se ha formalizado el desarrollo normativo del presente documento, ajustándolo también a los Reglamentos vigentes aun para todo el Estado.

Asimismo, incorpora los mecanismos legalizadores y agilizadores contenido en el reciente Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre y Decreto ley 2/2020.

## **5 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 el R. Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

Así todo el Plan General vendrá impregnado del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, en consonancia con el artículo 2 de la citada Ley. Por ello se propiciará un uso racional de los recursos naturales

armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación, y procurando en particular:

- a.) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.
- b.) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o idóneo para atender a las necesidades de transformación urbanística.
- c.) Un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, que esté suficientemente dotado por las infraestructuras y los servicios que le son propios y en el que los usos se combinen de forma funcional y se implanten efectivamente, cuando cumplan la función social

Fomentar la vida rural, frenado el despoblamiento y regularizando la población flotante en torno a la actividad económica y agrícola hortofrutícola. La persecución de estos fines se adapta a las peculiaridades que resultan del modelo territorial propuesto.

## 6 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.

Así el Plan apuesta, al igual que la Norma 11 del POTA, como principios informadores, por el uso sostenible de los recursos, favoreciendo la moderación en el consumo de recursos naturales; el cierre en los ciclos de producción y consumo de los mismos recursos, y la consiguiente mejora de la calidad ambiental mediante la disminución de los efectos contaminantes; dando prioridad a soluciones tecnológicas y de gestión que favorezcan el mejor uso de los mismos y la disminución de los efectos contaminantes sobre el medio; y cooperando en la conservación de la biodiversidad.

Otro principio informador será la cohesión social y el equilibrio territorial, insertando Zafarraya en el **Sistema de Ciudades** en plena identidad con el POTA, en la Depresión de Antequera y Granada, con Antequera como ciudad media 1, Loja como ciudad media 2 y Alhama de Granada como centro rural o pequeña ciudad 2. En cuanto a la **jerarquía funcional del sistema de ciudades** Zafarraya tiene como centro funcional especializado Loja, y como centro funcional básico Alhama de Granada. Por ello y para garantizar las necesidades de la red para la prestación de servicios en la Red habrá que valorar la incidencia de los planeamientos de esos municipios, que generarán necesariamente una mejor cobertura de las necesidades de Zafarraya.

Para el documento de Plan General que se presenta, se intenta en todo momento, no solo respetar su adecuación al modelo de ciudad de la Norma 54 del POTA, sino valorar todo el documento POTA en su conjunto.

Este modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evita procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. Este modelo de ciudad compacta aun en el municipio pequeño es la versión física de la ciudad mediterránea, permeable y

diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano.

Así la dimensión de crecimiento se basa en los parámetros objetivos del artículo 45.4 POT, estableciendo un crecimiento justificado sobre la tendencia apreciada en el municipio. Así se ha establecido que el crecimiento no suponga incremento superior al 40 % de suelo urbanizable a poner en carga en 8 años, sobre un crecimiento poblacional del 30 %, tomando como parámetros comparativos el suelo urbano y la población señalada por el Instituto Nacional de Estadística, respectivamente, aplicando para los cálculos la instrucción 1/2007 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio del a Consejería de Obras Públicas y Transportes. Asimismo

En aplicación del decreto 11/2008 éstos parámetros se verán ampliados para los municipios pequeños alcanzando en el caso de Zafarraya la posibilidad de un crecimiento máximo de 50 % de la población.

Además, se ha dado prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos, para culminar el grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior.

Resultan excepcionales los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos que cumplen las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial su integración en la ordenación estructural, la no afección a los suelos preservados del desarrollo urbano y la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, para satisfacer la demanda prevista. En este punto sólo se ha planteado tratamiento urbano a situación preexistentes y con la finalidad de garantizar los procesos de urbanización en aquellos supuestos en que, por el largo tiempo transcurrido entre el planeamiento general vigente y este documento, se han generado situaciones que demandan dicha actuación.

Se han planteado las etapas del Plan General para que este genere un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.

Se acredita en el documento la disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico, ya que toda la documentación medioambiental que se aporta busca acreditar dicha disponibilidad y suficiencia.

Además, el Plan acredita un incremento de las dotaciones de carácter supramunicipal y la superación de los déficits existentes, dimensionándolos en función de la población efectiva en razón a su uso y ámbito de servicio con independencia de su ubicación.

En los procesos urbanísticos se apuesta por la vivienda. Así se incorporarán criterios dirigidos a dimensionar los crecimientos urbanos desde la perspectiva de dar prioridad a la rehabilitación física y funcional del parque residencial existente mediante la rehabilitación de viviendas.

Desde la visión supralocal que demanda el POT, el suelo para actividades productivas justifica las dimensiones y cualificación de los suelos destinados a actividades productivas a partir de un análisis supramunicipal, en el que se valoren las oportunidades reales en el contexto de las estructuras territoriales intermedias propuestas por este Plan y los sistemas productivos locales presentes.

El Modelo urbano previsto, ha buscado un municipio multifuncional, equilibrado y accesible, con un adecuado tratamiento de los problemas de movilidad en el centro urbano y en la ordenación del crecimiento del municipio, incorporando criterios de diversidad, proximidad y complejidad en la trama urbana. Además, incorpora criterios de diseño urbanístico dirigidos a moderar y pacificar el tráfico urbano: incremento de áreas peatonales frente a las reservadas al tráfico rodado.

Sin olvidar que, además, el Plan favorece el desarrollo de una política activa de protección y conservación de la ciudad histórica, dirigida hacia su revitalización, y orientada a:

- a) Diversificar las funciones urbanas asignadas al centro del municipio (productivas y residenciales) evitando la pérdida de diversidad e incrementando la calidad residencial mediante un equipamiento cualificado.
- b) Favorecer la accesibilidad al mismo, tanto externa como interna, desde estrategias de movilidad que potencien el desplazamiento peatonal y la movilidad por medios alternativos.

c) Mejora de la escena urbana y de la calidad ambiental de la ciudad histórica.

d) Protección del patrimonio urbanístico y arquitectónico, histórico y contemporáneo, que contribuya a establecer la personalidad y la identificación cultural del municipio.

e) Impulso de los procesos de rehabilitación pública y del fomento de la rehabilitación privada.

Como se ha dicho al principio de este apartado, con este Plan se busca orientar el crecimiento a los criterios de sostenible y balance ecológico, buscando la eficiencia económica, ecológica y social del plan, como meta claramente coherente con la ubicación y características del municipio. Para garantizar ese balance se deben contemplar en los planeamientos de desarrollo y procedimientos legalizadores medidas de fomento del ahorro energético, de garantía del ciclo integral del agua o de diseño urbano acorde con temperatura, topografía o corrientes de viento dominantes.

También, aunque no se muestre como una prioridad en Zafarraya, se establecen (no olvidemos su poder educativo) en los desarrollos, distintas actuaciones e intervenciones medidas para mejorar la calidad del aire o disminuir los agentes perturbadores, de mejora del entorno ambiental y paisajístico y de control de los residuos urbanos.

En definitiva, aparte de los criterios numéricos que muestran la adaptación cuantitativa al POTA de este Plan, hay un valor cualitativo que enmarca todo el documento y sirve de pauta de todas las actuaciones en la génesis del documento, que muestran una total identificación con el mismo.

## **7 Criterios y objetivos de la ordenación. Análisis y justificación de las diferentes alternativas y propuestas contenidas en el PGOU**

El municipio de Zafarraya ha contado hasta ahora con dos Delimitaciones de Suelo Urbano, quedaron del todo obsoletas y motivaron la redacción de las NNSS del Municipio con las que pretendía atender demandas de crecimiento, al tiempo que reconocían, -en su redacción dada desde 1989-, entre sus criterios, avanzados, y a día de hoy aun actuales, principios de ordenación. Entre ellos:

- *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 Almendral 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 con la Vega y el Polje.*

Durante la tramitación de las referidas NNSS, los referidos principios quedaron concretados para su necesaria consecución en los siguientes:

- Asumir la defensa global y compatible de la Vega o Llanos.
- Definición de los bordes tanto en Zafarraya como en El Almendral.
- 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.

Los citados principios de ordenación, presidían las NNSS dada la necesidad de cumplimiento. Y, aunque el tiempo transcurrido ha sido demasiado, aún mantienen la mayoría su fuerza de ordenación y por tanto son así recogidos en el presente documentos, junto a otros que durante dicho plazo se han ido revelando como imprescindibles.

Quedan por tanto, por resolver y lograr todos los objetivos vinculados a los referidos principios de ordenación, y demás derivados del tiempo transcurrido sin planeamiento a ejecutar, lo que ha generado problemas muy serios de gestión del suelo, tanto urbano (consolidado y no consolidado) como el urbanizable, y sobre los que se habrán de establecer determinaciones y mecanismos acordes con la situación real actual de esos suelos y crear unas

ordenanzas de edificación que resuelvan con su aplicación e interpretación las serias dificultades constructivas constatadas en el suelo urbano y asentamientos en el suelo no urbanizable.

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, aun 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.

El cometido del Planeamiento Urbanístico General, es la ordenación integral del término municipal; por tanto, implica la adopción de decisiones que afectan a la previsión y regulación de los usos y actividades, infraestructuras, servicios, equipamientos, vivienda, industria, comercio, etc...

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

Es imprescindible formular los objetivos a alcanzar y criterios a seguir para su consecución; objetivos y criterios que, de acuerdo con lo anterior, en este caso, abarcan desde lo general a lo particular, de lo global a lo específico, estableciendo unas determinaciones urbanísticas que, al fin y al cabo, deben contribuir a la consecución del objetivo último, que es o debería ser alcanzar el mayor grado de felicidad y bienestar posibles para los ciudadanos del municipio. Así de sencillo y así de complejo en cuanto a su formulación y puesta en práctica.

De acuerdo con lo anterior, tras un detenido análisis de toda la información recogida mediante trabajo de campo, reuniones mantenidas con los miembros de la corporación y con los técnicos municipales, y contactos mantenidos con los servicios técnicos de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, existen condiciones para establecer los criterios que se deben aplicar de cara a garantizar el desarrollo del nuevo planeamiento y definir los objetivos que con ellos se quieren alcanzar.

## 8 Objetivos y Criterios Generales

*Mejorar la calidad de vida en el término municipal.*

La consecución de este objetivo desde el punto de vista del planeamiento urbanístico, se concreta de la siguiente forma:

- A. Mediante la utilización racional del territorio previendo un desarrollo y unas normas de aplicación que permitan impulsar la adecuada explotación de los recursos naturales, compatibilizando dicha explotación con el debido respeto y mejora del medio físico.
- B. Mediante la adopción de medidas encaminadas a dotar a la población de las nuevas infraestructuras, servicios y equipamientos necesarios, así como a la mejora de los actuales.
- C. Mediante la adopción de medidas que permitan el acceso a la vivienda de toda la población y, especialmente, a la de menor poder adquisitivo.
- D. Impulsando las actividades productivas y explotación de los recursos naturales, humanos y de capitales, con el fin de elevar los niveles de renta y empleo.

Por ello, se consideran también objetivos generales los siguientes:

*Aumentar los niveles de renta y empleo*

Para contribuir a la consecución de este objetivo, desde el marco del planeamiento urbanístico, se opta por:

- A. La adopción de medidas tendentes a fomentar la creación, búsqueda y optimización de los recursos disponibles y de las “oportunidades” o “fortalezas” del propio municipio y ello tanto mediante la adecuada ordenación y aprovechamiento del territorio (recursos naturales), como desde la previsión y programación de acciones (determinaciones urbanísticas) encaminadas a lograr la máxima rentabilidad social y económica de los recursos naturales, humanos y de capital.
- B. La interacción pública en el mercado de suelo, industrial y terciario, mediante la creación de oferta pública de suelo capaz de regular y/o dimensionar adecuadamente dichos mercados. La consecución de este

objetivo se debe complementar con la instrumentación de políticas de fomento de la actividad productiva local y comarcal, mediante la cooperación y concertación con los distintos agentes económicos, locales y foráneos, a través de programas de formación, de desarrollo de tecnologías adecuadas de aplicación concreta y de programas de comercialización y captación de recursos económicos para nuevas inversiones.

- C. Mejorar e incrementar la actividad agroindustrial y comercial. Dado que el municipio cuenta con una nada despreciable actividad agrocomercial, se emprenderán acciones para iniciar el desarrollo de un polígono agroindustrial-comercial en salida del pueblo hacia el oeste y ubicado en suelos que no pertenecen a los suelos productivos de los Llanos.

*Paliar los déficits de equipamientos, infraestructuras y servicios*

Éste objetivo implicará la adopción de medidas que permitan proporcionar al Ayuntamiento los instrumentos necesarios tanto en suelo, como en recursos económicos, con o sin aportaciones supramunicipales, así como dotarlo también de los medios y normas necesarios para cualificar el municipio a través de la mejora de los espacios públicos y la escena urbana.

*Mejorar la política de vivienda*

Objetivo cuya consecución pasa por:

- A. El fomento de suelo residencial a precio asequible, mediante la creación de oferta pública de suelo y mecanismos de gestión ágiles y acordes con los medios y características de partida, tanto de las actuaciones en suelos urbanos como con la regularización de los asentamientos en suelo no urbanizable.
- B. Posible desarrollo de programas de vivienda pública y de incentivación de la rehabilitación del parque inmobiliario actual.
- C. Previsión de suelo que permita diversificar la oferta, contemplando diferentes tipologías, conciliando debidamente el desarrollo de zonas extensivas con las tradicionales en el medio rural y urbano, creando o continuando la trama de ciudad existente.
- D. Establecer los medios y procedimientos para regularizar aquellas viviendas de 3 plantas de altura que se permitieron al amparo de las NNSS que no

llegaron a aprobarse definitivamente, en torno al 3% del número total de edificaciones del municipio, no siendo un número significativo, ni incidir en la ordenación del municipio, se ven sometidas al régimen de parcialmente fuera de ordenación debido a que esa tercera planta edificada supera el incremento del 10% de aprovechamiento permitido en suelo urbano consolidado.

*Racionalizar y mejorar la gestión administrativa local y, especialmente, la urbanística.*

Para ello se aborda dicha problemática desde dos frentes:

- A. Mejorando los medios materiales y humanos (informatización y racionalización de la gestión pública local)
- B. Dotando al Ayuntamiento de los instrumentos normativos adecuados a sus necesidades y capacidad de gestión, medidas éstas que están en estrecha relación con las determinaciones del planeamiento.

Dotando al Ayuntamiento con el presente PGOU de seguridad jurídica para la autorización y regularización de edificaciones.

## **9 Objetivos específicos relativos al ámbito comarcal**

Objetivo cuya consecución pasa por:

- A. Potenciar los aspectos en los que Zafarraya cubra necesidades supramunicipales.
- B. 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.*

Objetivo cuya consecución implica continuar con las políticas efectivas de mancomunación de ciertos servicios tales como vertidos y depuración, abastecimiento de agua, extinción de incendios, gestión compartida del suelo industrial, gestión urbanística profesionalizada, etc.

## **10 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:

- A. Potenciar la zona de ocio con funciones de recinto ferial.
- B. Localizar suelos para otros posibles usos públicos y, entre ellos, espacios libres que permitan usos alternativos, paliando en parte el déficit que en este tipo de usos tiene el municipio.
- C. Prever ampliación de alguno de los equipamientos docentes y deportivos existentes.
- D. Con el fin de ir convirtiendo Zafarraya en un centro de prestación de servicios supramunicipales, se propondrán mejoras en las dotaciones culturales y de ocio, situando los nuevos equipamientos en la periferia del casco urbano aprovechándose de la potencialidad del desarrollo de los suelos urbanizables dispuestos en esta zona.

*Mejorar las infraestructuras relacionadas con el abastecimiento de agua, la depuración y el vertido.*

Para ello se cuenta:

- A. Con la elaboración de ordenanzas municipales claras para los proyectos y obras de urbanización.
- B. Con una programación y evaluación adecuadas de lo que podría suponer un plan de mejora integral de estos servicios.
- C. Con un PGOU que propone aquellas actuaciones que, en desarrollo del mismo, se deben acometer para mejorar las infraestructuras del municipio. Se establecen las reservas de suelo precisas para la implantación de depuradoras de vertidos, depósitos de agua, etc.

## **11 Objetivos específicos relativos al Suelo No Urbanizable**

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

Lo que ha supuesto detectar las unidades ambientales y agruparlas en categorías homogéneas que permitan la eficaz aplicación de normas de protección y regulación de las actividades de acuerdo con la nueva LOUA y las que determina el nuevo PGOU. Todo ello bajo el descrito principio de "asumir la defensa global y compatible de la Vega"

### ***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.

Se garantiza así su productividad, y se incorpora de forma controlada las zonas tangenciales a la carretera de Zafarraya a Ventas, al proceso productivo que sirve de soporte a la estructura económica de todo el Ploje, según preveían las antiguas NNSS, hace años en redacción.

También se incorpora en la conexión de este eje con el casco urbano, una banda de suelo edificable, parcialmente consolidado, con edificabilidad y ocupación muy baja para que forme un tejido esponjado y sirva de enlace con la Vega productiva.

### ***Prever las medidas necesarias para restaurar el medio físico.***

La relativa creciente e incontrolada invasión de edificaciones en el medio rural, vallados, vertidos, posible explotación de áridos, etc. está acelerando la degradación del Suelo No Urbanizable, lo que exige intervenir activamente adoptando 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 urbanos no consolidados y urbanizables. y actuaciones sistemáticas previstas en Suelo Urbano periférico.

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

Tabla 5: Categorías del Suelo no urbanizable

<b>Categoría</b>	<b>Denominación</b>
<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, con ancho de 20,89 m</li> <li>• Vereda de El Almendral y Sumideros, con ancho de 20,89 m</li> <li>• Vereda del Perco, Almendral y Ventas, con ancho de 20,89 m</li> <li>• Vereda de Alfarnate, con ancho de 20,89m</li> <li>• Vereda de Loja a Fuente Pilas y Zafarraya, (Antiguo TM de Alhama de Granada) , con ancho de 20,89m</li> <li>• Vereda de Alhama a Ventas</li> </ul>

Categoría	Denominación
	por los Cortijos de Torredona Y Lozano, (Antiguo TM de Alhama de Granada) , con ancho de 20,89m
RD Legislativo 1/2001 de 20 de julio de Aguas	3.2 Dominio público, Zona de servidumbre y policía
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 2/1992 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 Torrecilla</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>

Categoría	Denominación
PGOU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elementos protegidos por Catálogo General de Protección</li> </ul>

## 12 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 final que se persiga.
- Determinando condiciones de Ordenación específicas para cada zona.
- Mediante la progresiva mejora a través de la nueva urbanización y acondicionamiento y reurbanización de lo existente.
- Mediante el cuidado y selección del mobiliario urbano, señalizaciones, rótulos, etc.
- Mediante la siempre prevista adecuación de alturas a la tipología urbana existente. Se impide el incremento de alturas en un futuro, al comprobar que dentro del núcleo histórico, salvo contadas excepciones, el número de alturas queda reducido a dos.
- Estableciendo el régimen jurídico de asimilado a fuera de ordenación parcial sobre aquellas edificaciones irregulares en el suelo urbano consolidado, conforme al procedimiento declarativo previsto en el Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre.

*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 la 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 con esta tercera planta no se dañe el aspecto visual de la colina sobre la que está asentado el núcleo, salvo que el Ayuntamiento mediante la apertura del correspondiente expediente, contando con informe justificado redactado por sus servicios técnico, determine, en cada caso, otra valoración.

Se ajusta la tipología en los ámbitos tradicionales a manzana cerrada conservando la tipología existente.

Para proteger la escena urbana y conservar la tipología existente en los diferentes ámbitos del núcleo urbano se delimita 5 zonas tipológicas en el núcleo tradicional y nuevos crecimientos. Cada una define los parámetros urbanísticos, edificatorias y usos pormenorizados según su ubicación topográfica. Se crea las zonas homogéneas de Zafarraya

- A: Zona núcleo tradicional "Zona alta"
- B: Zona núcleo tradicional "Laderas"
- C: Zona núcleo tradicional: "Ensanche"
- D: Zona de usos mixtos Avenida de los Castaños

El Almendral

- E: Zona núcleo tradicional

*Completar el desarrollo urbano.*

Se analizan los equipamientos y espacios libres existentes proponiéndose intervenciones que mejoren su aprovechamiento y disfrute por la población.

En total se delimitan 2 Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado.

*Obtención de cesiones debidas tras los procesos edificatorios de los últimos años.*

Los desarrollos edificatorios realizados sin apoyo en desarrollo y gestión urbanística, no han eludido a debida cesión y obtención de cesiones. Habrá de formalizarse jurídica y registralmente las cesiones para dotaciones que efectivamente ya han realizado.

La justificación legal de la incorporación de estos asentamientos se aporta a continuación y en un apartado específico (Capítulo 20).

### **13 Justificación del aumento de las densidades y edificabilidades en Suelo urbano consolidado**

Para la determinación de las densidades y edificabilidades de los ámbito de suelo urbano consolidado se realizado un cálculos de las edificabilidades máximas posibles definidas para los usos pormenorizados en las ordenanzas. El resultado del cálculo basado sobre el catastro muestra las siguientes edificabilidades y densidades:

#### **13.1 Zonas homogéneas en el núcleo de Zafarraya**

Las dos primeras zonas, A y B, integran y coinciden sustancialmente en su perímetro con el centro histórico principal de Zafarraya, se encuentran consolidadas por la edificación En estos ámbitos de suelo existen edificaciones con más de 2 plantas de altura anteriores a la DSU (en la Memoria Informativa de la DSU se constata la existencia de edificaciones de tres plantas de altura). La altura reguladora quedó establecida en dos plantas;

Para aquellas edificaciones de más de dos plantas que sean posteriores a la aprobación de la DSU, al tener un aprovechamiento mayor del 10% respecto del reconocido por la regulación urbanística vigente, quedan parcialmente fuera de ordenación, en lo referido a la edificación por encima de las dos plantas, al amparo del artículo 34 b) de la LOUA.

Estas edificaciones son las recogidas en el plano de alturas de la edificación existente; se declara expresamente que estas edificaciones no son incompatibles con la nueva ordenación propuesta en el PGOU, estas edificaciones podrán mantenerse durante su vida útil, o hasta que un futuro planeamiento determina otra cosa, en ellas se podrán autorizar las obras de

mantenimiento y conservación y, además, las obras de mejora o reforma que se determinen en Ordenanzas. En caso de ser necesario les serán de aplicación los procedimientos legalmente reglados por la Junta de Andalucía para su regularización administrativa y urbanística en su caso, para lo cual se tramitará el procedimiento que corresponda ante el Ayuntamiento de Zafarraya.

#### Zona A

- Núcleo tradicional "Zona Alta"

El PGOU delimita este ámbito que la zona alta del cerro sobre el que se localiza el núcleo tradicional. El Uso global es Residencial. La edificabilidad global es de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la densidad máxima de 65 viv./ha.

#### Zona B

- Núcleo tradicional "Laderas"

El PGOU delimita este ámbito que comprende al ámbito del núcleo tradicional en ladera. El Uso global es Residencial. La edificabilidad global es de 1.20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la densidad máxima de 45 viv./ha.

#### Zona C

- Núcleo tradicional "Ensanche"

El PGOU delimita este ámbito que comprende al resto del núcleo tradicional y los ámbitos incluidos en la Delimitación de Suelo. El Uso global es Residencial. La edificabilidad global es de 1.0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la densidad máxima de 35 viv./ha. Constituyen parte de la zona C los ámbitos de suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución ni Planes Especiales de Reforma Interior.

#### Zona D

- Zona de la zona de usos mixtos Avda. de los Castaños

El PGOU delimita este ámbito, ya clasificado por la Delimitación de suelo, que alberga usos mixtos, principalmente industriales y terciarios con algún uso residencial.

El Uso global es Industrial. La edificabilidad global es de 1.0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la densidad máxima de 15 viv./ha. Constituyen parte de la zona D el ámbito de suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución colindante.

### 13.2 Zonas homogéneas en el núcleo de El Almendral

La zona E, coincide básicamente con el núcleo de El Almendral, se encuentran consolidadas por la edificación. En este ámbito de suelo existen edificaciones con más de 2 plantas de altura anteriores a la DSU (en la Memoria Informativa de la DSU se constata la existencia de edificaciones de tres plantas de altura). La altura reguladora quedó establecida en dos plantas;

Para aquellas edificaciones de más de dos plantas que sean posteriores a la aprobación de la DSU, al tener un aprovechamiento mayor del 10% respecto del reconocido por la regulación urbanística vigente, quedan parcialmente fuera de ordenación, en lo referido a la edificación por encima de las dos plantas, al amparo del artículo 34 b) de la LOUA.

Estas edificaciones son las recogidas en el plano de alturas de la edificación existente; se declara expresamente que estas edificaciones no son incompatibles con la nueva ordenación propuesta en el PGOU, estas edificaciones podrán mantenerse durante su vida útil, o hasta que un futuro planeamiento determina otra cosa, en ellas se podrán autorizar las obras de mantenimiento y conservación y, además, las obras de mejora o reforma que se determinen en Ordenanzas. En caso de ser necesario les serán de aplicación los procedimientos legalmente reglados por la Junta de Andalucía para su regularización administrativa y urbanística en su caso, para lo cual se tramitará el procedimiento que corresponda ante el Ayuntamiento de Zafarraya.

#### Zona E

- Núcleo tradicional "El Almendral"

El PGOU delimita este ámbito que comprende el núcleo tradicional de El Almendral. El Uso global es Residencial. La edificabilidad global es de 1.20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la densidad máxima de 30 viv./ha.

#### **14 Justificación de la incorporación de los asentamientos urbanísticos a Suelo no consolidado en aplicación del Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre**

La incorporación al planeamiento urbanístico de los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable se realiza siguiendo los criterios establecidos en el Título III del Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre. que estipula que el resto de las agrupaciones de edificaciones irregulares que se estimen compatibles con el modelo territorial y urbanístico del municipio, pero cuyo grado de consolidación por la edificación no permita su clasificación como suelo urbano no consolidado, y sean contiguos con los núcleos existentes, se incorporarán como suelo urbanizable ordenado o sectorizado. (Art. 21.3)

El origen de estos asentamientos es, como ya descrito con anterioridad, la aplicación de la Aprobación Provisional de las Normas Subsidiarias del 1998, documento de planeamiento que no alcanzó su plena vigencia por carecer de Aprobación definitiva por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Se incorpora al documento del PGOU además una Memoria específica, M.10 – INFORME DE ASENTAMIENTOS, en la que se analiza de manera pormenorizada la situación urbanística de estos ámbitos que contiene para cada ámbito analizado los siguientes apartados.

- La situación y delimitación de su ámbito territorial.
- El proceso histórico de su implantación.
- La clase y la categoría del suelo donde se sitúa según el planeamiento general vigente
- Las parcelas y las edificaciones existentes, con indicación de sus características básicas.
- La estructura de la propiedad del suelo y de las edificaciones.
- Grado de consolidación
- Las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios con los que estén dotados, con indicación de sus características y su estado de conservación y funcionamiento.
- Las conexiones exteriores, tanto viarias como las necesarias para el suministro de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, dotación de energía eléctrica y telecomunicaciones.
- Los riesgos a los que pueden estar sometidos los terrenos ocupados por el asentamiento.

- Las limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales.
- Planos

Los ámbitos de asentamientos son los siguientes

##### **14.1 Zona Consultorio (Zafarraya)**

El ámbito recoge las edificaciones que se construyeron al este del núcleo. Se trata una pequeña bolsa de terreno ubicado a orillos del Arroyo de la Madre.



El PGOU clasifica el ámbito como suelo urbano no consolidado no recogido en unidad de ejecución debido a que el asentamiento presenta un muy alto grado consolidación.

#### 14.2 Zona Av. Andalucía (Zafarraya)

El ámbito de la Av. de Andalucía recoge las edificaciones que se construyeron a lo largo de la Avda. de Andalucía, al noroeste del núcleo principal. Se trata de edificaciones que se construyeron con licencia municipal y sobre parcelas que tienen reconocimiento de urbanas en el catastro urbano. Las parcelas cedieron en su día de manera anticipada el vial de la Avenida de Andalucía que sirve también de conexión con los equipamientos deportivos y el ferial que se encuentra más al noroeste de la zona mencionada.

Dispone de todos los servicios urbanísticos.

El PGOU clasifica el ámbito como suelo urbano no consolidado no recogido en unidad de ejecución debido a que el asentamiento presenta un muy alto grado consolidación.



T

**Zona Avenida de Los Castaños (Zafarraya)**

La Zona de la Avenida de los Castaños recoge las edificaciones que se construyeron a lo largo de la Avda. de los Castaños, al sur del núcleo principal. Se trata de edificaciones que se construyeron con licencia municipal y sobre parcelas que están recogidas en el catastro urbano. Las parcelas cedieron en su día de manera anticipada el vial y las zonas verdes de la Avenida de los Castaños.

El PGOU clasifica el ámbito como Unidad de Ejecución de suelo urbano no consolidado, recogido en un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) debido a que el asentamiento presenta un bajo grado consolidación.

Las características de los suelos y la previsión de los parámetros urbanísticos se recogen en la siguiente tabla.

Tabla 6: Características urbanísticas Z.PERI-1

Z.PERI-1		
Superficie	m2	31750
Estado actual		
Grado de consolidación	%	29
Constr. Existentes aprox.	m2	4717
Nº de parcelas	nº	32
Nº viviendas existentes	nº	16
Nº parcelas vacantes	nº	22
Ordenación propuesta		
Uso Global		Residencial
Edf. Global	m2/m2	0,26
Techo edificable global	m2techo	9525
Densidad	viv/ha	14,9
Nº Viviendas máx.	nº	47
Nº Viviendas resultantes	nº	31
Espacio libre	18 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> t o >10%	
Equipamiento	12 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> t	
Vivienda protegida	% de edif.	Exento

El Plan Especial ordenará el ámbito para facilitar su desarrollo.



La baja densidad del ámbito con una tipología predominante de Vivienda unifamiliar permite la exención de la obligatoriedad de la Vivienda Protegida por tener una densidad inferior a 15 viv. /ha.

El ámbito deberá realizar obras hidráulicas de defensa ante encharcamientos de los llanos antes de su desarrollo y proteger así la edificación existente.

#### **Zona Calle Castaños (Zafarraya)**

La zona de la Calle Castaño recoge un pequeño ámbito con edificaciones industriales que se formaron en los terrenos colindantes a la zona industrial al sur del municipio y ya recogidos en la Delimitación de Suelo del 1987. Se trata de edificaciones que se construyeron con licencia municipal y sobre parcelas que tienen reconocimiento de urbanas en el catastro urbano. En una de las edificaciones se encuentra también el laboratorio agrario cedido al municipio.



El ámbito se encuentra en zona inundable por encharcamiento y deberá ser protegido, junto con el resto de edificaciones colindantes por obras hidráulicas de defensa ante encharcamientos de los llanos proteger así la edificación existente.

El PGOU clasifica el ámbito como suelo urbano no consolidado no recogido en unidad de ejecución debido a que el asentamiento presenta un muy alto grado consolidación

#### **Zona El Almendral – Av. La Laguna**

Ubicado en el núcleo de El Almendral, éste ámbito presenta un grado de consolidación superior a los 93 %. Se trata de edificaciones realizadas con licencia municipal que se desarrollaron en SNU principalmente debido a la falta de suelo urbano no cautivo.

El PGOU clasifica el ámbito como suelo urbano no consolidado no recogido en unidad de ejecución debido a que el asentamiento presenta un muy alto grado consolidación.



### El Almendral (A-UE.1)

La Unidad de ejecución A.UE-1 está ubicada en el núcleo de El Almendral. Se trata de unos terrenos intersticiales entre el núcleo consolidado y el colegio público. La dimensión del ámbito recomienda recogerlo en una Unidad de ejecución. Unos dos tercios del ámbito son patrimonio municipal y actualmente está prevista en estos terrenos la construcción de una promoción de vivienda de VPO.

Tabla 7: Características urbanísticas A.UE-1

A.UE-1		
Superficie	m2	8202
Uso Global		Residencial
Grado de consolidación	%	0
Constr. Existentes	m2	0
Nº de parcelas	nº	s/d
Nº viviendas existentes	nº	0
Nº parcelas vacantes	nº	todas

Aunque se encuentra en el perímetro de la Delimitación de Suelo, estos suelos carecen de las infraestructuras básicas exigibles.



### 14.3 Objetivos específicos relativos al Suelo Urbanizable

El PGOU ajusta las previsiones en Suelos Urbanizables tanto a las necesidades y capacidad real del municipio como a determinaciones establecidas en la legislación sectorial.

Objetivo que implica adoptar determinaciones relativas a:

- Adecuación de los ámbitos a las características de la estructura de la propiedad en la zona.
- Prever mecanismos (sistemas) de actuación acordes a dicha estructura.
- Contemplar modelos, usos e intensidades apropiados al marco físico y demandas previsibles.
- Como ya establecían las antiguas NNSS en tramitación y que no culminaron en Aprobación Definitiva, es precisa la dotación de Suelo Urbanizable tanto Residencial como Industrial.

#### 14.4 Suelo urbanizable sectorizado

Los crecimientos urbanos propuestos se clasifican como Suelo urbanizable sectorizado.

Se establecen en total 4 sectores, 3 en el núcleo de Zafarraya y uno en el núcleo de El Almendral.

##### Z.SUS-1

Crear nuevos desarrollos residenciales en el vacío urbano al oeste del núcleo y en cercanías de los equipamientos del ferrial.

Se prevé la creación de un crecimiento urbanístico con características similares a los existentes con una tipología acorde a la situación local.

Se prevé las siguientes características urbanísticas:

Tabla 8: Características urbanísticas Z.SUS-1

Z.SUS-1		
Superficie total	m2	45206
Uso Global		Residencial
Edf. Global	m2/m2	0,5
Edificabilidad	m2techo	35939
Densidad	viv/ha	42

Crear nuevos desarrollos agroindustriales y comerciales al oeste del núcleo y en cercanías de la carretera comarcal.



##### Z.SUS-2

En éste polígono se prevé la instalación de uevas actividades industriales y comerciales y cubrir el déficit actual en suelos destinados a estos usos y para ofertar suelos para la instalación de talleres y otros servicios ligadas a la actividad del municipio..

Se prevé las siguientes características urbanísticas:

Tabla 9: Características urbanísticas Z.SUS-2

Z.SUS-2		
Superficie total	m2	85106
Uso Global		Industrial
Edf. Global	m2/m2	0,60
Edificabilidad	m2techo	68465



Crear nuevos desarrollos terciarios al sur del núcleo y en cercanías de la carretera comarcal.

### Z.SUS-3

En éste polígono prevé la instalación de nuevas actividades terciarios para cubrir el déficit actual en suelos destinados a este uso, principalmente para dar servicio a la intensa actividad agraria de los llanos. El ámbito está ubicado en los intersticiales entre instalaciones preexistentes con usos industriales/terciarios y residenciales.

Tabla 10: Características urbanísticas SUS-3

Z.SUS-3		
Superficie total	m2	30107
Uso Global		Industrial
Edf. Global	m2/m2	0,60
Edificabilidad	m2techo	25290



El ámbito deberá realizar obras hidráulicas de defensa ante encharcamientos de los llanos antes de su desarrollo y proteger así la edificación existente.

### 14.5 Suelo urbanizable no sectorizado

Adicionalmente se delimitan 3 áreas de suelo urbanizable no sectorizados.

#### Z.SUNS-1

Crear reservas de suelo en el borde noroeste del núcleo de Zafarraya.

Se trata de suelos ya incluidos en la Delimitación de suelo urbano que no se desarrollan debido a las dificultades de acceso y porque forman parcialmente parte de la estructura parcelaria perteneciente a solares urbanos. En este caso el cambio de clasificación del suelo incorporado a la DSU, suelo urbanizable no sectorizado se justifica por carecer de las infraestructuras de los servicios urbanos (acceso, etc.) y principalmente por encontrarse colindantes al cauce del Arroyo de la Madre constituyéndose el ámbito los terrenos de mayor peligro de inundación. El desarrollo de los Sectores de suelo urbanizables sectorizados

quedan supeditados a la construcción de las obras de defensa hidráulica del propio Arroyo

Por tanto se creará una reserva para poder desarrollar estos ámbitos una vez resueltas los accesos y problemas de inundabilidad. Acorde al artículo 46 LOUA, epígrafe i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.



Tabla 11: Características urbanísticas Z.SUNS-1

Z.SUNS-1		
Superficie total	m2	24890
Uso incompatible		Industrial

**Z.SUNS-2**

Crear áreas de reserva en el borde noroeste del núcleo de Zafarraya

Se prevé las siguientes características para este suelo urbanizable no sectorizados:

Tabla 12: Características urbanísticas Z.SUNS-2

Z.SUNS-2		
Superficie total	m2	47280
Uso incompatible		Industrial



Son terrenos con vocación de ser incorporado al núcleo urbano desde bastantes años existiendo convenios y acuerdos urbanísticos que permitieron a cambio de una futura incorporación al núcleo crear el vial de circunvalación que permite al tráfico rodado evitar el centro urbano.

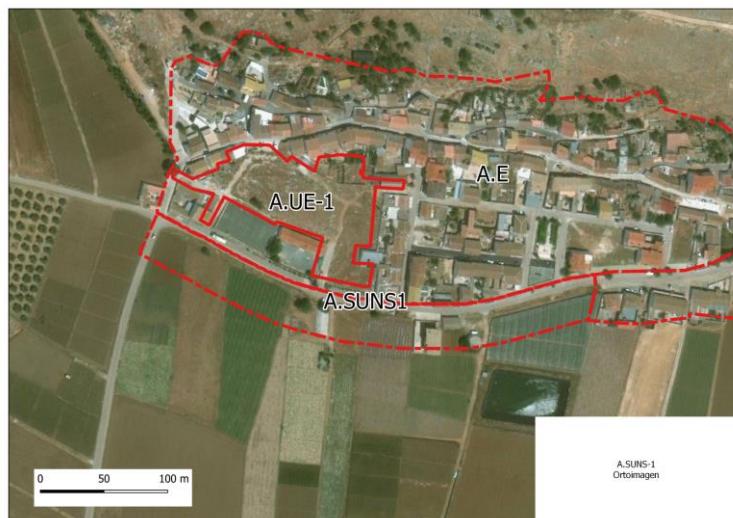
### A.SUNS-1

Crear reservas de suelo en el borde sur del núcleo de El Almendral.

Se prevé la creación de un área de reservas que permitirán un crecimiento urbanístico con características similares a los existentes con una tipología acorde a la situación local..

Tabla 13: Características urbanísticas A.SUNS-1

A.SUNS-1			
Superficie total		m2	22369
Uso incompatible		Industrial	



## 15 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.

- A. Distinción y flexibilidad en los usos.
- B. Simplificación y adecuación de las normas y condiciones de ordenación física para facilitar la consecución de la imagen final prevista.
- C. Actuaciones en aspectos normativos y de gestión. Se ha hecho, en consecuencia, una redacción de las Normas y Ordenanzas Urbanísticas corrigiendo las disfuncionalidades que se han detectado, simplificándolas en lo posible para que su aplicación sea lo más clara y sencilla.

## 16 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.

Éste Plan establece medidas de protección ante las inundaciones, especialmente para los ámbitos situados en terrenos de los llanos se prohíbe la implantación de usos residenciales en las plantas cuya base no supere la mencionada cota. Igualmente se prohíbe la construcción de sótanos por debajo de la cota 893 m.s.n.m.

Referente al deslinde del dominio público hidráulico el presente Plan General, a falta del deslinde definitivo por parte de la Administración competente marca el límite provisional del dominio público hidráulico. El dominio público hidráulico no tendrá aprovechamiento urbanístico ni computará para el cálculo de las cesiones.

### **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.

Para el dominio público el Plan General grafía el dominio público en su tramo urbano, considerando que el tramo de vía urbana se extiende a lo largo de todo recorrido urbano incluyendo los crecimientos de industriales previstos por el presente Plan General.

En suelo no urbanizable que se grafía en los planos de ordenación el límite de no edificación entendiendo que todas las afecciones que emanan de la Ley de carreteras están definidas conforme la legislación vigente en normativa.

Para el tramo urbano se delimita en Plano el Dominio Público Viario y se establece una zona de no edificación de 8 metros en los suelos urbanizable y de la alineación existente para los suelos urbanos

### 17 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.

La consecución de este objetivo se apoya sobre:

- A. Simplitud de las determinaciones urbanísticas permitiendo que los servicios municipales puedan ejercer, sobre esta base, sus funciones de disciplina urbanística.
- B. Contemplando los Sistemas de Actuación acordes con la estructura de la propiedad, tamaño de las actuaciones y condiciones del entorno.
- C. En cuanto a la Gestión, se dota al Ayuntamiento de todos los instrumentos que la Ley permite. Además, se cuida el estudio de los ámbitos, de las figuras de planeamiento de desarrollo para que su gestión sea más sencilla, bien por su dimensión, bien por qué se plasme ya negociado su desarrollo posterior.

### 18 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 término municipal.

La Directiva 92/43/CCE de la Red Natura 2000 sobre los lugares de Interés Comunitario declara en el término municipal el siguiente ámbito:

Tabla 14: Lugar de interés comunitario

Directiva 92/43/CCE, Red Natura 2.000. Lugares de Interés Comunitario en Andalucía	ES 6140008 – Sierra de Loja
------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------

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.

En el municipio existen dos inmuebles incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico-Artístico de Andalucía:

Tabla 15: BIC: Torre del Almendral

Denominación del Bien:	Torre del Almendral
Provincia:	GRANADA
Municipio:	ZAFARRAYA
Régimen de Protección:	B.I.C.
Estado Administrativo:	Inscrito
Fecha Disposición:	25/06/85
Tipo de Patrimonio:	Inmueble
Tipología:	Monumento
Boletín Oficial:	BOE 29/06/1985

Tabla 16: BIC Torre del Moro

Denominación del Bien:	Torre del Moro
Provincia:	GRANADA
Municipio:	ZAFARRAYA
Régimen de Protección:	B.I.C.
Estado Administrativo:	Inscrito
Fecha Disposición:	25/06/85
Tipo de Patrimonio:	Inmueble
Tipología:	Monumento
Boletín Oficial:	BOE 29/06/1985

Localización toponímica:	EL ALMENDRAL
Coordenadas UTM (aprox):	X_399,508.29 Y_4,094,174.52
Tipología:	Construcciones Funerarias
Naturaleza arqueológica:	Superficial primario (hallazgo aislado)
Naturaleza cultural:	Culto
Fase Histórica:	Edad del cobre
NIVEL DE PROTECCIÓN:	V

Tabla 3: BIC: Torre de la Torrecilla

Denominación del Bien:	Torre de la Torrecilla
Municipio:	ZAFARRAYA/ALHAMA DE GRANADA
Estado	Inscrito
Régimen	BIC
Tipología jurídica:	Monumento
Publicado	BOE 29/06/1985
	BOE (C.E.) 11/12/1985
Fecha Disposición:	25/06/85
Tipo de Patrimonio:	Inmueble
Tipología:	Monumento
Boletín Oficial:	BOE 29/06/1985

Se aplica lo establecido en la legislación sectorial. Los Bienes Inmuebles relacionados en el término municipal de Zafarraya son los que siguen:

*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.

Tabla 17: Zona arqueológica El Almendral

*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.

Tabla 18: Inmuebles y Elementos incluidos en el Catálogo General de Protección

Código	Categoría	Denominación/localización
CAT-1	ETN	CEMENTERIO
CAT-2	ETN	PILAR
CAT-3	ETN	Ermita del Santo Cristo de las Tres Marías
CAT-4	ETN	RUINAS IGLESIA VIEJA
CAT-5	ETN	Iglesia de la Concepción
CAT-6	ARQ	C/ Iglesia 1
CAT-7	ARQ	C/ Pablo Picasso 20
CAT-8	ARQ	C/ Entrada de Loja 10
CAT-9	ARQ	C/ Entrada de Loja 18
CAT-10	ARQ	C/ Federico García Lorca 28
CAT-11	ARQ	C/ Eras 14 )
CAT-12	ARQ	C/ Eras 3
CAT-13	ARQ	C/ Eras 1 y 1A (
CAT-14	ARQ	C/ Eras 38
CAT-15	ARQ	C/ Entrada de Granada 6
CAT-16	ARQ	Avenida de Andalucía 6
CAT-17	ARQ	Plaza de la Libertad 6
CAT-18	ARQ	Cuartel de la Guardia Civil
CAT-19	ARQ	Cine
CAT-22	ETN	Pozo "Lucena"
CAT-23	ETN	Pozo "De Arriba"
CAT-24	ETN	Pozo "La Fuente"
CAT-25	ETN	Laguna "Venta la Leche"
CAT-26	ETN	Pozo "Venta la Leche"
CAT-27	ETN	Pozo y Sumidero "La Capilla"
CAT-28	ETN	Era Rincón de los Reina

CAT-29	ETN	Pozo "Del Concejo"
CAT-31	ETN	Pozo "Los Muertos"
CAT-32	ETN	Pozo "Peregrino"
CAT-33	ETN	Pozo "Rincón de los Zamoras"
CAT-34	ETN	Pozo de "Los Sumideros"
CAT-35	ETN	Pozo "La Cubertera"
CAT-36	ETN	Pilar "Las Parideras"
CAT-37	ETN	Pozo "Las Parideras"
CAT-38	ETN	Laguna de "El Navazo"
CAT-39	ETN	Pozo de "El Navazo"
CAT-40	ETN	Pozo de "La Laguneta"
CAT-41	ETN	Laguna del "Concejo"
CAT-42	ETN	Laguna "De Rico"
CAT-43	ETN	Laguna Lucena
CAT-44	ETN	Vereda de Alfarnate a Vélez Málaga
CAT-45	ETN	Vereda de El Almendral y Sumideros
CAT-46	ETN	Vereda del Perco
CAT-47	ETN	Vereda de Alfarnate
CAT-48	ETN	Era Las Pedrizas 1
CAT-49	ETN	Era Las Pedrizas 2
CAT-50	ETN	Era Las Pedrizas 3

## 19 Examen y análisis ponderado de alternativas

A los efectos de dar cumplimiento a los requerimientos (objetivos) antes expuestos 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 enumeran a continuación, las más significativas desde el punto de vista de la Estructura General del Territorio y la Clasificación del Suelo, el tratamiento de los Suelos No Urbanizables, Urbanizables y urbanos, y los Sistemas de Actuación y gestión.

### 19.1 Alternativas relativas a la estructura general y la clasificación del suelo

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 si ha generado ciertas expectativas en la población. 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.

Con relación a la delimitación de las distintas clases de suelo, tras haber realizado el correspondiente trabajo de campo y una valoración del grado de desarrollo y actuaciones que se han producido, así como de las proyecciones de población, número de viviendas y ratio de ocupación, se descartan alternativas que se funden en ampliaciones injustificadas de suelos urbanizables.

En el suelo urbano se prevé una serie de operaciones quirúrgicas de legalización conforme se realicen intervenciones en las edificaciones, y en los no urbanizables con asentamientos irregulares, se ha optado por su incorporación al PGOU, como suelo urbano no consolidado, siguiendo el mecanismo del Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre.

Establece el PGOU, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 16.2 del citado Decreto Ley, mediante normativa, la exigencia del cumplimiento por dichos suelos de las cargas que legalmente correspondan.

Aunque en un primer momento se optó por la inclusión de cada uno de los ámbitos en PERI, sin embargo, en el momento actual, con el citado Real

Decreto, se ha optado por su clasificación como urbano no consolidado, cuya terminación y conclusión de urbanización se podrá ejecutar por distintos mecanismos.

### 19.2 Alternativas relativas a los Suelos No Urbanizables

En lo que respecta al Suelo No Urbanizable, el reconocimiento practicado permite identificar las distintas unidades ambientales, habiéndose evaluado el impacto de las decisiones tomadas en base a la importancia y distintas características de los suelos agrupados homogéneamente.

Como alternativas al tratamiento que deben tener en el PGOU, se incluye por imperativo legal las siguientes figuras:

- A. Mantener las determinaciones recogidas en el Plan Especial de Protección de Medio físico con la excepción de los ámbitos en los que se ha desarrollado un proceso de urbanización.
- B. Recoger todas las figuras de protección tanto de ámbito supramunicipal (PEPMF) como los ámbitos de protección establecidos por la legislación específica.

A nivel de competencia municipal se ha barajado las siguientes figuras de protección:

- A) Contemplar categorías que permitan su protección (específica o genérica) y 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.

### 19.3 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 encuentran 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. La justificación legal de la clasificación en estos suelos se aporta en el capítulo 20. Justificación por la ocupación de terrenos pertenecientes a zonas protegidas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico "PEPMF". 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 densidad baja..

#### **19.4 Alternativas relativas al Suelo Urbano**

En el suelo urbano es significativo el irregular proceso de 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.

Esta forma de actuación, que en un momento pudo parecer coherente con el momento urbanístico del municipio, estrategia que parecía la más coherente con la situación de partida, se ha revelado en no pocas ocasiones inoperante para el desarrollo de estos suelos considerados "urbanos", y generadora de los principales problemas que padece el municipio.

Junto a todo ello, es obligada una reflexión sobre los sistemas de actuación a establecer en cada actuación, ya que se muestran poco oprobados en pequeños núcleos urbanos.

Ante esta situación existen varias alternativas. Desde hacer el esfuerzo por ordenar todos los vacíos a través de la iniciativa pública mediante el planeamiento, lo que entraña no menos dificultades que las planteadas hasta hoy, hasta optar por englobar las actuaciones en ámbitos suficientemente amplios como para despersonalizar su gestión y desarrollo, asumiendo el

Ayuntamiento el protagonismo a través de Sistemas de Actuación distintos al de compensación.

A la vista de la peculiar casuística detectada, finalmente se opta por acudir a estrategias y alternativas distintas en cada caso; alternativas que se describirán más adelante al comentar y justificar las distintas propuestas y considerando que el sistema de cooperación puede suponer una oportunidad para garantizar la gestión, sin que ello impida la participación de los propietarios afectados, especialmente en las Unidades de Ejecución. Los plazos establecidos son cortos a fin de poder intervenir, por parte del Ayuntamiento, en un corto lapso de tiempo cambiando el sistema de actuación a cooperación.

En otros ámbitos asistemáticos será la actividad y dinámica del municipio la que provoque su regularización y legalización.

En los suelos consolidados, será individualmente, cada intervención la que atraiga la regularización y seguridad jurídica urbanística y registral a cada edificación.

#### **19.5 Alternativas relativas al desarrollo y gestión urbanística**

Entre los objetivos, se apuntó como posible impulsar una estructura u oficina técnica que, suficientemente dotada, pudiera hacerse cargo del desarrollo y gestión urbanística, y ello porque, a la vista de la situación actual, entre las alternativas posibles tales como: a) mantenimiento de la actual estructura, sistemas de actuación –compensación-, etc. b) previsión de actuaciones directas e individualizadas y ampliación de suelos urbanizables cuyo desarrollo quede a expensas de los particulares ó c) cambio de los sistemas de actuación y, ampliación de las Áreas de Actuación para impulsar una política activa municipal, se opta por la tercera, aún no empleada, que puede dar lugar a un más eficaz desarrollo y mejora urbanística.

Finalmente se ha optado por permitir que sea la dinámica de las necesidades y solicitudes de los vecinos los que sean el motor de los cambios, conclusión de desarrollos y elección de mecanismo de gestión, armando para ello al municipio de una normativa flexible dirigida al impulso de la legalización.

## **20 Justificación por la ocupación de terrenos pertenecientes a zonas protegidas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico "PEPMF"**

El Plan Especial de Protección del Medio Ambiente de la Provincia de Granada establece en su Norma 4.6:

*4.6 Los Planes Generales de Ordenación o Normas subsidiarias de Planeamiento municipal que se aprueben con posterioridad a este Plan Especial podrán introducir pequeñas alteraciones en los límites de las zonas de protección señaladas en el mismo, siempre que dichas alteraciones cumplan los siguientes requisitos:*

- a) tengan como única y expresa finalidad ajustar las determinaciones establecidas en el Plan Especial*
- b) No alteren sustancialmente el régimen de protección establecido por este Plan; y*
- c) se hallen justificadas a juicio del órgano que haya de conceder la aprobación definitiva del Plan General o las Normas subsidiarias.*

A fin de cumplimentar el apartado 4.6 del PEPMF en cuanto a que se "podrán introducir pequeñas alteraciones en los límites de las zonas de protección" y los "requisitos" para ello se aporta los siguientes argumentos:

1. El PGOU propuesto refuerza la Protección del ámbito incorporando todas la Protección al cuerpo normativo del mismo.
2. Para permitir un desarrollo orgánico del municipio, rodeado por completo por zonas protegidas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico, se hace imprescindible el reajuste de suelo clasificado como Paisaje Agrario intensivo Polje de Zafarraya (AG-11).
3. Dicha figura de protección rodea todo el núcleo de Zafarraya y el de El Almendral por el Sur y hace prácticamente inviable cualquier otra opción de crecimiento alternativo.
4. La falta de espacios disponibles para actividades relacionadas conlleva en la actualidad a la implantación de actividades dispersa relacionadas con aprovechamiento agrario de los llanos.
5. Una ordenación de estas actividades auxiliares a la agricultura intensiva de los Llanos permite mejorar la protección del ámbito,

dotando a estas actividades con una ordenación planificada, y dotándoles con los servicios urbanísticos que garantizan reducir el deterioro del ámbito protegido y evitará la contaminación dispersa que puede peligrar a la calidad del acuífero.

6. La reordenación de los ámbitos urbanos creados al margen del planeamiento vigente, con usos en principio compatibles con la normativa garantizará un mejor control de la actividad urbanística. El hecho de que esto crecimientos asemejan a un crecimiento orgánico del núcleo urbano refuerza la necesidad de poder culminar estos desarrollos con un grado de acabado digno, estableciendo una frontera clara entre el suelo urbano y el ámbito de protección.

Los ámbitos de suelo urbano no consolidado, sometido a Unidad de Ejecución o no, son áreas continuas al suelo urbano considerando crecimientos orgánicos del núcleo por lo que se considera que sirven para ajustar territorialmente el núcleo urbano, no alteran sustancialmente el régimen de protección del AG-11 por lo que se considera que cumplen la norma 4.6 de PEPMF.

## **21 Modificación de la zona de protección del cementerio**

El cementerio del municipio de Zafarraya está ubicado en la actualidad en límite urbano del núcleo principal.

Es de aplicación el Reglamento de Policía sanitaria Mortuoria, Decreto 95/2001, y el Decreto 62/2012, de 13 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, aprobado por Decreto 95/2001, de 3 de abril.

En su artículo 39. Requisitos de emplazamiento de los cementerios., se establece:

*1. El emplazamiento de cementerios de nueva construcción deberá cumplir los siguientes requisitos:*

*a. Los terrenos serán permeables.*

*b. Alrededor del suelo destinado a la construcción del cementerio se establecerá una zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada.*

*c. A partir del recinto de esta primera zona de protección se establecerá una segunda zona, cuya anchura mínima será de 200 metros, que no podrá destinarse a uso residencial.*

*2. Los cementerios existentes deberán cumplir con los requisitos establecidos en el apartado 1. No obstante, siempre que quede acreditado que no existe otra posibilidad de crecimiento urbanístico dentro del término municipal que la franja de terreno adyacente al cementerio, las zonas de protección previstas en las letras b) y c) del apartado anterior, podrán reducirse hasta un mínimo de 25 metros, permitiéndose a partir de dicha distancia un uso residencial, previo informe de evaluación de impacto en salud, preceptivo y vinculante, de la persona titular de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de salud. Dicho informe, de acuerdo con lo previsto en el artículo 58.2 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, se evacuará en el plazo de un mes, entendiéndose favorable si no se emite en el plazo señalado. Excepcionalmente, mediante resolución motivada, dicho plazo podrá ser ampliado hasta un máximo de tres meses.*

*3. La delimitación de la segunda zona de protección no conllevará por sí sola la situación de fuera de ordenación de edificaciones residenciales existentes legalmente construidas, salvo que así lo prevea expresamente el correspondiente instrumento de planeamiento.*

*4. La ampliación de cementerios que suponga incremento de su superficie estará sujeta a los mismos requisitos de emplazamiento que los de nueva construcción. A los efectos de este Reglamento se entiende por ampliación toda modificación que suponga incremento de su superficie o aumento del número total de sepulturas previstas en el proyecto inicial.*

En aplicación del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que ha sido modificado el RPSM, el PGOU reduce las zonas previstas a una sola zona de protección de 50 metros excluyendo las edificaciones existentes en suelo urbano, teniendo en cuenta que el cementerio está ubicado en límite actual del casco urbano, las limitadas posibilidades para los crecimientos urbanísticos del municipio y la existencia de viviendas en suelo urbano consolidado

## **22 Modificaciones introducidas en el documento de la Aprobación Inicial (Junio 2012)**

Como consecuencia de los informes sectoriales recibidos de las distintas Administraciones y el hecho de que algunos de los reparos y condicionados exigieran modificaciones estructurales del documento de Aprobación Inicial del Febrero de 2010 se introduce diferentes cambios al documento del Plan General de Ordenación Urbanística.

Hasta la fecha se ha recibido los siguientes Informes:

- Informe de Incidencia Territorial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda con fecha de 10 de Junio de 2010.
- Informe de la Consejería de Cultura con fecha de 14 de junio de 2010
- Informe sectorial de Carreteras del Servicio de carreteras de la Delegación Provincial de Granada con fecha de 20 de Diciembre de 2010
- Requerimiento de información e instrucciones de contenido mínimo en materias de aguas de los Planes Urbanísticos y de los Actos de Ordenanzas de las Entidades Locales de la Agencia Andaluza de Aguas con fechas de 24 de mayo de 2011 y 14 de mayo de 2012.

A continuación se enumera los cambios más significativos que se ha introducido como consecuencia de la emisión de los informes:

### **22.1 Informe de Incidencia Territorial:**

- Cambio de clasificación de una parte del sector Z.SUS-1 e incorporación del ámbito en el Sector urbanizable no sectorizado Z.SUns-2.
- Ajuste de delimitación de los hábitats rural diseminados y justificación de la delimitación en consonancia con el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, por el que se regula el régimen de las edificaciones y agrupaciones de edificaciones irregulares existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Completar el Inventario de Edificaciones en suelo no urbanizable y añadiendo información referente a la situación de 1977.

- Se incorpora justificación para el reajuste d suelo clasificado como Paisaje Agrario intensivo Polje de Zafarraya (AG-11) que rodea todo el núcleo de Zafarraya y el de El Almendral por el Sur a fin de cumplimentar el apartado 4.6 del PEPMF en cuanto a que se "podrán introducir pequeñas alteraciones en los límites de las zonas de protección" y los "requisitos" para ello.
- Se justifica la conversión de Suelo Urbano Consolidado con un total de 416.909 m2, frente a los 371.080 m2 que constan en el PDSU. Gran parte de las Unidades de Ejecución tienen entre sus objetivos el recoger las edificaciones existentes fuera del perímetro delimitado como urbano por el PDSU. Se considera apropiada la clasificación como suelo urbano por el hecho que prácticamente todas las incluidas se edificaron al amparo de una Aprobación Provisional del Documento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que data de 1997 y que nunca culminó la Aprobación Definitiva. Prácticamente todas las edificaciones disponen de licencia municipal, su inscripción en registro de la propiedad y de todos los servicios urbanísticos según el artículo 45 de la LOUA. Igualmente se realizaron cesión de viales. La inclusión de los ámbitos en unidades del suelo urbano no consolidado garantiza la obtención de las cesiones urbanísticos establecidos por la Legislación urbanística vigente. Se reconoce así a los propietarios la condición de suelo urbano en consonancia con su situación contributiva que se ve adicionalmente reflejada en el catastro como suelo urbano.
- Se reconsidera la calificación de las zonas industriales en colindancia con usos residencial transformado dichos suelos a uso terciario compatibilizando así los usos existentes.
- Referente a las afecciones del suelo urbano Policía mortuoria

### **22.2 Informe de Cultura**

#### **Memoria informativa:**

- Se realizan los cambios exigidos.

#### **Normativa urbanística:**

- Se realiza las correcciones normativas propuestas.
- Se incluye el BIC de la Torre de la Torrecilla, ya que su zona de protección afecta al término municipal.
- Se define la normativa de protección para las áreas de protección arqueológica Grado I y Grado II y se incorpora los ámbitos en la cartografía.
- Se incorpora Normativa para la categoría de Suelo no urbanizable de Protección arqueológica para el ámbito no urbano de la zona de Protección arqueológica de El Almendral.

#### **Ordenanzas de edificación y urbanización:**

- Se incorpora ordenanzas de condiciones estéticas para el ámbito para regular entre otros materiales de fachadas, zócalos, cubiertas, aleros etc..
- Se incluye la fachada noreste de la calle Eras en la calificación MC-2 - Núcleo tradicional en ladera.
- Se incluyen ordenanzas específicas de aplicación a edificaciones "parcialmente fuera de ordenación" en suelo urbano consolidado.

#### **Catálogo General de Protección**

- Se reorganiza el catálogo de Protección incluyendo el inventario al a memoria informativa.
- Se completa las fichas del catálogo.
- Se establece una categoría de protección para los Bienes de Interés Cultural.
- Se diferencia entre las categorías de Patrimonio Arquitectónico, Arqueológico, Etnológico y natural y se establece nuevos niveles de Protección, más adecuadas a los elementos catalogados.
- Se incorpora a instancia del informe nuevos elementos a proteger ubicados principalmente en núcleo urbano de Zafarraya. El catálogo incluye ahora los elementos reflejados en el apartado 17.
- Se suprime los elementos desaparecidos o con expedientes de ruina.

#### **Documentación gráfica**

- Se incorpora el Plano 0-5.1 y 0-5.2 de Protección donde se refleja de forma detallada la delimitación de las zonas de Protección arqueológica y los elementos del Catálogo de Protección (Escala 1:2000).
- Se mejora la representación del Plano 1.3 para mejorar la legibilidad con una escala 1:10.000.
- Se incorpora la categoría de Suelo no urbanizable de Protección arqueológica para el ámbito no urbano de la zona de Protección arqueológica de El Almendral.
- Se corrige la ubicación de los Bienes de Interés Cultural y se grafía el entorno de protección de estos bienes.

#### **22.3 Informe de Carreteras**

1. Se incorpora las correcciones normativas y de nomenclatura referente al Dominio público viario
2. Se hace referencia a las diferentes categorías de protección
3. Se incorpora una nueva categoría de protección de planificación de carreteras de Suelo no urbanizable para el nuevo enlace de la carretera A-341 con la carretera Alhama de Granada - Ventas de Zafarraya.
4. Se establece el dominio público en planimetría y se establece la zona de no edificación para los tramos urbanos según el artículo 56,1 de la LCA.
5. Se sustituye una tabla de distancias de las zonas de protección en el Plano 1.1. y se reemplaza la zona de afección por la zona de NO edificación.

#### **22.4 Requerimientos de la Agencia Andaluza de Aguas / Confederación hidrográfica del Guadalquivir.**

- Se incorpora un documento denominado DETERMINACIONES QUE ESTABLECE EL PLANEAMIENTO GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

DE ZAFARRAYA EN MATERIA DE AGUAS Y CICLO INTEGRAL DE AGUA como parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística.

- Se incorpora en Normativa y planimetría el dominio público hidráulico y se clasifica como suelo no urbanizable de Protección Especial. A partir de los resultados obtenidos de la máxima crecida ordinaria en el estudio hidrológico-hidráulico, incorporando criterios geomorfológicos, ecológicos, cartográficos, ortográficos y referencias históricas se define en el plano de ordenación la delimitación del dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre que coincide con el criterio geomorfológico para la delimitación de los cauces existentes.
- Se incorpora en Normativa y planimetría la zona de servidumbre y se clasifica como suelo no urbanizable de Protección Especial.
- Se incorpora determinaciones específicas para la prevención de inundaciones en las fichas urbanísticas, se exige la realización de obras de defensa hidráulica. (Normativa y Fichas urbanísticas). 4.1.5 Protección de cauces públicos, lagos y embalses:

#### a) Clasificación

*El planeamiento urbanístico clasifica al dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre como suelo no urbanizable de especial protección.*

*Las zonas de policía podrán ser calificadas como suelos no urbanizables o suelos urbanos y urbanizables con las limitaciones de actividades y usos establecidos en la normativa vigente.*

#### b) De sus usos

*En la zona de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos. El planeamiento deberá señalar la previsión de autorizaciones temporales o permanentes de ocupación del dominio público hidráulico,*

*En las zonas de servidumbre sólo se permite intervenciones urbanísticas orientadas a los fines de paso público peatonal y para los servicios de vigilancia, conservación y salvamento y para el varado y amarre ocasional de embarcaciones, por tanto, no podrán prever construcciones. En estas zonas se permite siembras o plantaciones de especies no arbóreas. Cualquier uso que*

*demande la disposición de infraestructuras, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos*

*A efectos de estas Normas, tendrán consideración de viales aquellas vías que a través de predios particulares se consideran necesarias para enlazar la zona de uso público de los lagos y embalses con carreteras o caminos públicos próximos.*

*Todos los terrenos ganados a todo tipo de cauces públicos, tanto si provienen de fenómenos naturales como si son consecuencia de cualquier acción del hombre sobre los elementos, estarán sujetos a las disposiciones anteriores.*

*Cualquier actuación en el Dominio Público hidráulico o sus zonas de servidumbre y policía requerirá el pronunciamiento previo del Organismo de cuenca*

#### 4.1.6 Protección de los ámbitos inundables

*Con carácter general, en las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Quedarán prohibidos las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Así mismo, quedarán prohibidas aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.*

*Cualquier actuación en zonas inundables garantizará que:*

- *No produzcan afección a terceros.*
- *No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.*
- *No degraden la vegetación de ribera existente.*
- *Permitan una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente*

proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.

- Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

Con carácter general, no se permite la ejecución de rellenos en zona inundable, salvo la restauración de canteras, graveras u otras explotaciones, siempre sin aumentar la cota natural de terreno anterior a la explotación, sin producir daños a terceros y siempre que cuenten con la correspondiente autorización. Queda prohibida la alteración del relieve natural de terreno creando zonas o puntos bajos susceptibles de inundación.

Cualquier actuación que se pretenda desarrollar en zona inundable requerirá de informe previo favorable de la Administración Hidráulica Andaluza.

Los actos e instrumentos de planeamiento prohibirán las acampadas y los campings en zonas inundables. Este extremo se recogerá en la normativa del planeamiento correspondiente. Promoviéndose las medidas necesarias para la reubicación de las instalaciones existentes en zonas inundables.

La peculiar situación hidrológica de los llanos de Zafarraya con encharcamientos eventuales hace preciso la regulación de los usos de los suelos eventualmente inundables. Según los estudios hidrológicos la cota máxima observada de inundación se sitúa a la altura de la cota 892 m.s.n.m. Como medida de protección, especialmente para los ámbitos situados en terrenos de los llanos se prohíbe la implantación de usos residenciales en las plantas cuya base no supere la mencionada cota. Igualmente se prohíbe la construcción de sótanos por debajo de la cota 893 m.s.n.m. Se exceptúan de la prohibición de clasificación por peligro de inundación por encharcamiento a los ámbitos urbanos y urbanizables (PERI-1, PERI-3, PERI-4 y SUS-3 ) siempre y cuando se realicen los obras de defensas hidráulicas referidas en el documento DETERMINACIONES QUE ESTABLECE EL PLANEAMIENTO GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ZAFARRAYA EN MATERIA DE AGUAS Y CICLO INTEGRAL DE AGUA, apartado 2.8. que forma parte del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

Se excluye el DPH de la superficie de las unidades de ejecución.

Se exceptúan de la prohibición de la implantación y clasificación por peligro de inundación por encharcamiento a los ámbitos urbanos y urbanizables

(Z.PERI-1 (en el documento presente Suelo urbano no consolidado no sometido a Unidad de Ejecución), Z.PERI-3 (en el documento presente PERI-1), Z.PERI-4 1 (en el documento presente Suelo urbano no consolidado no sometido a Unidad de Ejecución), y SUS-3) siempre y cuando se realicen los obras de defensas hidráulicas referidas en el documento DETERMINACIONES QUE ESTABLECE EL PLANEAMIENTO GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ZAFARRAYA EN MATERIA DE AGUAS Y CICLO INTEGRAL DE AGUA, apartado 2.8. que forma parte del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

El Plano 1.6 (a,b) DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, ZONAS INUNDABLES Y OBRAS DE DEFENSA PREVISTAS recoge las diferentes afecciones por inundabilidad.

En general, en las vías o zonas de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas. El Plano 1.6 (a, b) recoge el a zona de flujo preferente y de zona inundable. Los usos permitidos en los terrenos afectados por dichas zonas, serán acorde a lo regulado en el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre.

La ejecución de todas las intervenciones previstas para prevenir el riesgo de inundación en el suelo urbano deberá estar programada en el PGOU, y deberá contar con autorización previa a su ejecución de la Consejería competente en materia de aguas de la Junta de Andalucía.

Se protege además específicamente a los sumideros como parte vital del sistema de drenaje de los Llanos.

## 22.5 Cambios sobrevenidos

- Los cambios introducidos por las determinaciones de los informes sectoriales lleva consigo numerosos cambios vinculados en diferentes documentos del Plan (Memoria Informativa, Fichas urbanísticas Informe Económico financiero, Memoria justificativa etc.)
- Se incorpora cambios de la Delimitación de zona de protección de la policía mortuoria en consonancia con el Decreto 62/2012, de 13 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, aprobado por Decreto 95/2001, de 3 de abril, reduciendo las zonas de protección a 25 metros para cada categoría debido a la preexistencia de usos residenciales en el ámbito.

## 23 Resumen de las características fundamentales y síntesis esquemática de las determinaciones

### 23.1 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 19: Superficie de clasificación y categoría de suelo

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

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 20. 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 21. 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.

### 23.2 El suelo urbano no consolidado

El PGOU prevé las siguientes Unidades de ejecución o Planes Especiales de Reforma Interior en Suelo urbano:

Tabla 22: Unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado

Denominación	Uso	Superficie [m2]	Coeficiente 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-1	Residencial	8568	0,45	3690	50%	3855,6	0,4500	40	33	18

Tabla 23: 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-1	40	33	18		33	78
TOTAL		182	55	75	128	307

### 23.3 El Suelo Urbanizable

#### 23.3.1 Sectores, Áreas de reparto y Capacidad de vivienda

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

Se definen dos 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. 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 24: Áreas de reparto en Suelo urbanizable

Área reparto	de 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 25: Sectores de Suelo urbanizable sectorizado

Denominación	Uso	Superficie [m2]	Coeficiente 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	Residencia	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	Industrial	30107		25290	-	15174	0,5040	<5	-	-
Total urbanizable		120392		87562	5986	76205			167	60

En cumplimiento del Art. 60 de la LOUA las diferencias de aprovechamiento medio serán como máximo del 10%, para asegurar la equidistribución de beneficios y cargas del Plan entre los distintos propietarios. Las diferencias en las dos áreas de reparto se deben principalmente a los diferentes Usos asignados y su diferente valor de mercado según la ponencia catastral. En todo la diferencia entre las áreas de reparto no superan el 10%.

Tabla 26: Previsión de capacidad de viviendas y población en Suelo urbanizable

Denominación	Densidad [viv. ha]	nº máxnº de viviendas	nº de Vivienda protegida	Viviendas existentes	Viviendas previstas	Población
Z.SUS-1	42	167	60	1	167	399
Z.SUS-2	-	-	-	0	0	0
Z.SUS-3	-	-	-	0	0	0
Total	-	167	60	1	167	399

## 24 Principales cambios entre Aprobación Inicial y Aprobación Provisional

Los principales cambios que se han introducidos al documento después de la Modificación de la Aprobación Inicial del 2012 se enumerarán a continuación:

### 24.1 Suelo no urbanizable:

En las categorías de Suelo no urbanizable se han producido los siguientes cambios:

- Se suprime la categoría de Suelo no urbanizable - Hábitat diseminado rural, a pesar de ser asentamientos históricos, por no cumplir los estándares exigibles a esta categoría de suelo no urbanizable, principalmente por no contar con el número de viviendas necesarias.
- Se incorpora la categoría de Suelo no urbanizable de PROTECCIÓN ESTABLECIDA POR LEGISLACIÓN ADMINISTRATIVA SECTORIAL del Lugar de Interés Comunitario. ZEC (red Natura 2000), (3.6).
- Se revisa el documento del Inventario de Edificaciones en Suelo no urbanizable actualizando el inventario de las mismas. Se actualiza igualmente la cartografía (Plano de Información 12, a,b,c,d)

- Se crea la categoría de Protección de caminos rurales un Plano de Ordenación específico donde se visualizan los caminos considerados, ampliando el listado con caminos tradicionales aún no recogidos en el catastro.

### 24.2 Suelo Urbano no consolidado

En la categoría de Suelo urbano no consolidado se incorpora las edificaciones edificadas con licencia municipal y que se construyeron fuera del perímetro de la Delimitación de Suelo Urbano (DSU) dando por válida una Aprobación Provisional de las Normas Subsidiarias con fecha de 1998, y que nunca llegaron a ser validadas por la Comisión Provincial de Obras Urbanismo . Todos estos ámbitos presentan ámbitos plenamente urbanizadas y disponen de todos los servicios urbanísticos. Las modificaciones son las siguientes:

- **Z.PERI-1.** Se suprime.
- **Z.PERI-2:** Se suprime
- **Z.PERI-3:** Se reajustan los límites adaptándolas a los linderos recogidos en el catastro y evitando así que se formaran problemas de gestión en el futuro. Se modifica igualmente la ubicación indicativa de las dotaciones y se reduce la densidad máxima de vivienda a 14,9 viviendas por hectárea. De este modo se pretende preservar la tipología de viviendas unifamiliares más acorde con el ámbito. Se incorpora la obligación de ejecutar las obras de defensa hidráulica para prevenir la inundación por encharcamiento de los llanos. Se cambia la denominación por Z.PERI-1
- **Z.PERI-4.** Se suprime
- **A.PERI-1.** Se suprime.

### 24.3 Suelo Urbanizable

En los ámbitos de suelo urbanizable los cambios afectan a los siguientes ámbitos:

- **Z.SUS-1.** Se reajusta el ámbito a consecuencia del reajuste del límite del Z.PERI-2 garantizando la cesión de las dotaciones de equipamientos para una futura ampliación del Colegio público.
- **Z.SUS-2.** Se excluye los terrenos de un Proyecto de actuación aprobado recientemente por la Corporación municipal.
- **Z.SUS-3:** Se incorpora la obligación de ejecutar las obras de defensa hidráulica para prevenir la inundación por encharcamiento de los llanos.

Los parámetros urbanísticos están reflejados en la siguiente tabla

Tabla 27: Suelo Urbanizable en Zafarraya

Denominación	Uso	Superficie [m2]	Coefficiente de edificabilidad	Edificabilidad (m2t)	Edificabilidad VP (m2t)	Aprovechamiento Objetivo [UA]	Aprovechamiento medio	Densidad [viv. ha]	nº de viviendas	nº de viviendas protegidas
AR-1										
Z.SUS-1	Residencia	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	Industrial	30107		25290	-	15174	0,5040	<5	-	-
Total urbanizable		120392		87562	5986	76205			167	60

#### 24.4 Suelo urbanizable no sectorizado

El Plan General prevé unas áreas de reserva como suelo urbanizable no sectorizado. Su desarrollo supondrá la redacción del correspondiente Plan de sectorización y en la actualidad éstos ámbitos carecerán de las determinaciones urbanísticas. Los usos incompatibles serán en ambos casos el uso industrial. Existen fichas urbanísticas para los ámbitos en el anexo correspondiente.

Tabla 28: Suelo urbanizable no sectorizado

Denominación	Uso incompatible	Superficie [m2]
Z.SUns-1	Industrial	11.107
Z.SUns-2	Industrial	47.260
A.SUns-1	Industrial	9.171

El número de viviendas nuevas previstas y la estimación de la Vivienda protegida está recogida en la siguiente tabla

Tabla 29: N° de viviendas previstas

	USO	N° Viviendas total	Viviendas VP(1)
Suelo Urbano no consolidado	Residencial	80	12
Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial	167	60
Total		247 (2)	82
Ya existentes		12	
Capacidad real		235	82

- (1) El número exacto de VPO depende de la figura definitiva de desarrollo del planeamiento
- (2) Se incorpora unos 12 viviendas ya existente en el ámbito de suelo urbano no consolidado.

#### 24.5 Los coeficientes de Uso

Se ha adoptado el criterio de fijar coeficientes de homogenización de uso, con valor unitario para el uso característico de cada Área de Reparto, este coeficiente a su vez incorpora el coeficiente de destino (vivienda libre o protegida), y de localización; se han establecido en función del valor comparado entre los diferentes usos y localizaciones. El análisis del valor de los diferentes coeficientes se ha hecho considerando todo el término municipal

como un solo ámbito económico, la proporcionalidad entre los coeficientes con referencia a los valores de mercado se ha efectuado de manera unitaria para dicho ámbito; ajustándose posteriormente en función del uso característico de cada Área de Reparto.

Debido a la falta de un mercado inmobiliaria propiamente dicho (por falta de suficientes operaciones de compra-venta) se recorre en el presente PGOU a los coeficientes de homogeneización en función de la ponencia catastral.

La ponencia catastral aporta los siguientes valores:

Tabla 30. Ponencia catastral

Zona		Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	Z.Verde	Equipam.
R51	Zona BAJA	134	134	134	67	134	20,1	13,4	100,5	0,3	0,5
R53	ZONA ALTA	100	100	100	50	100	18	10	75	0,3	0,5
R55	Almen dral	70	70	70	35	70	18	7	52,5	0,3	0,5

En función de la ponencia catastral los siguientes Coeficientes de uso:

Tabla 31: Coeficientes de Uso

Uso	Coeficiente de homogenización
Vivienda libre	1,00
Vivienda en régimen de protección	1,00
Industrial	0,60
Terciario	0,60
Equipamiento privado	0,40

Adicionalmente hay que resaltar que el reducido número de operaciones inmobiliarias hace prácticamente imposible determinar con exactitud la diferencia de valor entre la Vivienda libre o de algún régimen de protección por lo que se adoptó el criterio de igualar los coeficientes de la vivienda de protección con los de la Vivienda libre.

#### **24.6 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.
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.

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.

#### **24.7 Adaptación de documentación relativa a la salud y la sostenibilidad económica**

En cumplimiento de otras disposiciones legislativas se incorpora al documento del Plan General los siguientes aspectos:

#### **24.8 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** el 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.

## 24.9 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 está 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:

## 25 Estándares urbanísticos resultantes del Planeamiento

### 25.1 Incremento previsto de la población:

El nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Zafarraya tendrá una capacidad de crecimiento en suelo urbanizable un máximo de 167. viviendas.

En suelo urbano no consolidado el Plan prevé principalmente la consolidación de ámbitos ya urbanizados y fuera de ordenación. En el ámbito de suelo urbano no consolidado recogido en Unidad ejecución o Plan Especial de Reforma Interior (A-UE-1 y Z.PERI-1) se prevé una capacidad de 80 viviendas de las que 12 ya están edificadas. La capacidad de población real alcanza las 164 personas.

En la actualidad habitan en Zafarrayas 2.137 habitantes (2019) en 788 viviendas principales lo que arroja una ocupación media de 2,56 habitantes por vivienda familiar principal.

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

La población futura de Zafarraya, considerando una ocupación media de la vivienda de 2,4 hab./vivienda por vivienda nueva, se estima así en unas 2.703 habitantes.

Tabla 32: 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

### 25.2 Cómputo de Sistemas Generales

El cómputo de Sistemas Generales (SSGG) existentes y previstos se detalla y desglosa en las siguientes tablas y su ubicación queda reflejada en el Plano 2. Los Sistemas Generales de Espacio Libre que se mencionan a continuación en su totalidad son de propiedad municipal e inscritos en el Inventario de Patrimonio municipal.

Tabla 33: 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
<b>Total Sistemas Generales de Espacio libre</b>			<b>14401</b>

El espacio libre del Sistema General de Espacios libres del Suelo urbano suma 14.401 m<sup>2</sup> con lo que se obtiene una dotación de 5,32 m<sup>2</sup>/habitante cumpliendo así el artículo 10.c.1) de la LOUA para el escenario futuro del Plan.

Tabla 34: 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

Los Espacios Libres y Dotaciones quedan reflejados en el Plano de ordenación 2.

### 25.3 Infraestructuras previstas:

Para el desarrollo del PGOU están previstos la ejecución de las siguientes Infraestructuras. En la tabla se añade su coste aproximado y la administración actuante:

En la tabla se añade su coste aproximado para la construcción de los sistemas generales incluida la obtención de suelo y la administración actuante:

#### Valoración económica de los sistemas Generales previstos

Tabla 35. Infraestructuras de Sistema general programadas en el Estudio económico-financiero

Código	Sistema General	Coste estimado [€]
Viario		
SG-V1	Remodelación de la carretera municipal de conexión entre los núcleos de Zafarraya y El Almendral	120.000,00
Abastecimiento de agua potable		
SG-AP1	Sondeo de captación de Agua potable "Umbría" con conducción de impulsión hacia el	350.000,00

	Depósito de regulación	
Saneamiento de aguas residuales		
SG-R1	Ampliación de la Depuradora de Aguas residuales existente	200.000,00
Obras de defensa hidráulica		
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 del Aº 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 urbanizable y suelo urbano no consolidado será asumido por los propietarios y previstos por los correspondientes Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma interior)	500.000,00
Equipamiento Comunitario		
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 Aº 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.

Los precios aplicados en función de las expectativas del mercado inmobiliario en el municipio de Zafarraya son difíciles de estimar, ya que los precios del mercado actual se refieren a suelo urbano directo. Para los suelos de crecimiento se prevé los siguientes:

Tabla 36: Ingresos previsto por Unidad de Aprovechamiento

<b>En suelo Urbano:</b>	180 €/UA
<b>En suelo Urbanizable:</b>	120 €/UA

El resumen es un potencial ingreso del Ayuntamiento de 1.155.316,22 €, repartido como se indica en las tablas siguientes

Tabla 37: 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
<b>TOTAL</b>	<b>13380.60</b>	<b>1338.06</b>		<b>240850.80</b>

Tabla 38: 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
<b>Total urbanizable</b>	<b>76205,45</b>	<b>7620,55</b>	<b>120</b>	<b>914465,42</b>

## 25.4 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.

## 26 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 con los requisitos legales mencionados.

La capacidad de crecimiento en suelo urbanizable de la propuesta del Plan General es de unas 235 viviendas que supondría una capacidad de 564 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. Perimetro (BOP PGOU. PROVISIONAL)		
TÉRMINO MUNICIPAL	Superficie (km <sup>2</sup> ) (1)	58.1		
	Núcleos (nº incluido el principal) (2)	2		
	Municipios colindantes	Alhama de Granada, Loja, Periana y Alfarate		
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	PARÁMETROS DE REFERENCIA TOTAL Y DECRETO 220/06 Y DECRETO 11/2008
SUC m <sup>2</sup>	371,080	416,909	12	
SUNC m <sup>2</sup>	S/D	83,697		
Total S. Urbano. (SUC + SUNC) (m <sup>2</sup> ) (6)	0	500,606		
Total S. urbz(excluido Suelo industrial) (m <sup>2</sup> ) (7)	39,905		Suelo Urble.	40%
Población actual (12)	2,137		Población	50%
Tamaño medio del hogar estimado (13)	2.40		Vivienda	25%
Capacidad de población resultante (14)	564			
Nº viviendas existentes (10)	788			
Nº viviendas propuestas (11)	235			
Total S. urbz. (incluido industrial) (m <sup>2</sup> ) (9)	129,563		Suelo Urbz. (excepto ind)	
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)				

## 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)

(1.2.6.7.8.9,11) Plan General y NN.SS.

## 27 Índices

Tabla 1: Planeamiento desarrollado en el Municipio.....	7	Tabla 23: Previsión de capacidad de viviendas y población en Suelo urbano no consolidado.....	46
Tabla 2. Superficies clasificados en la DSU - Zafarraya.....	8	Tabla 24: Áreas de reparto en Suelo urbanizable.....	47
Tabla 3. Superficies clasificadas en la DSU - El Almendral.....	8	Tabla 25: Sectores de Suelo urbanizable sectorizado.....	47
Tabla 4. Dotaciones por núcleos.....	8	Tabla 26: Previsión de capacidad de viviendas y población en Suelo urbanizable.....	48
Tabla 5: Categorías del Suelo no urbanizable.....	19	Tabla 27: Suelo Urbanizable en Zafarraya.....	49
Tabla 6: Características urbanísticas Z.PERI-1.....	25	Tabla 28: Suelo urbanizable no sectorizado.....	50
Tabla 7: Características urbanísticas A.UE-1.....	28	Tabla 29: Nº de viviendas previstas.....	50
Tabla 8: Características urbanísticas Z.SUS-1.....	29	Tabla 30. Ponencia catastral.....	50
Tabla 9: Características urbanísticas Z.SUS-2.....	29	Tabla 31: Coeficientes de Uso.....	50
Tabla 10: Características urbanísticas SUS-3.....	30	Tabla 32: Capacidad de crecimiento poblacional.....	55
Tabla 11: Características urbanísticas Z.SUNS-1.....	31	Tabla 33: Sistemas Generales de Espacio libre.....	55
Tabla 12: Características urbanísticas Z.SUNS-2.....	31	.Tabla 34: Sistemas Generales de Equipamientos.....	55
Tabla 13: Características urbanísticas A.SUNS-1.....	32	Tabla 35. Infraestructuras de Sistema general programadas en el Estudio económico-financiero.....	56
Tabla 14: Lugar de interés comunitario.....	34	Tabla 36: Ingresos previsto por Unidad de Aprovechamiento.....	57
Tabla 15: BIC: Torre del Almendral.....	34	Tabla 37: Ingresos por aprovechamiento en suelo urbano no consolidado.....	57
Tabla 16: BIC Torre del Moro.....	35	Tabla 38: Ingresos por aprovechamiento en suelo urbanizable.....	57
Tabla 17: Zona arqueológica El Almendral.....	35		
Tabla 18: Inmuebles y Elementos incluidos en el Catálogo General de Protección.....	36		
Tabla 19: Superficie de clasificación y categoría de suelo.....	45		
Tabla 20. Superficie de las diferentes clases de Suelo no urbanizable.....	45		
Tabla 21. Superficie de las diferentes clases de Suelo urbano y urbanizable.....	46		
Tabla 22: Unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado.....	46		

