

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE
ZAFARRAYA**



X.07 – INFORME DE SUBSANACIONES Y CAMBIOS SOBREVENIDOS 2020

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--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

PLANIMETRÍA

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

Fases redacción, ediciones y revisiones

El Contrato de Consultoría y Asistencia para la redacción del PGOU de Zafarraya se hace efectivo con fecha de 8 de mayo de 2009.

- En 26 de febrero de 2010 se aprueba, en Pleno Corporativo, el documento de Aprobación Inicial del P.G.O.U. y se publica en BOP con fecha de 24 de mayo de 2010, quedando en exposición pública por periodo de un mes.
- El 29 de junio de 2012 se aprueba la modificación de la Aprobación Inicial del PGOU de Zafarraya, y publicado en el BOP con fecha del 23 de julio de 2012,
- En Julio 2016 se elabora el documento que se aprueba el mismo mes provisionalmente quedando en exposición pública.
- En Diciembre 2016 se elabora informe de Alegaciones y se incorpora correcciones aprobadas por el Pleno Municipal.
- En septiembre de 2017 se incorpora al documento del Plan General las condiciones impuestas por los informes de verificación y se elabora el correspondiente Informe - Certificación del redactor del instrumento de planeamiento en la que se acredite dicho cumplimiento.
- El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el veinticuatro de noviembre de 2017, aprobó provisionalmente el Plan General de Ordenación Urbanística de Zafarraya, con la adecuación a los condicionantes señalados en la declaración ambiental estratégica (expediente EAE/1484/2010).
- Se abrió el correspondiente periodo de Alegaciones al documento, durante el cual se recibió 4 alegaciones
- Posteriormente se recibió un recurso de reposición sobre una alegación recibida durante el periodo de exposición de la Aprobación Provisional de 2016.
- El 31/07/2018 se recibe Comunicación informe de verificación del PGOU
- El presente Documento se elabora para introducir los cambios motivados por el Informe de verificación
- En 2020, se perfecciona el presente documento, incorporando reciente normativa urbanística derivada de las últimas modificaciones legislativa el reciente Decreto Ley 2/2020

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

EQUIPO REDACTOR

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

(FFGeo S.L.) Control documentos

Contenido		X_ZAFARRAYA X03-INFORME CAMBIOS SOBREVENIDOS_2010	
	Responsable	Puesto	Firma
Revisa	MMH	Tec. Responsable	
Verifica	JFR	Tec. Responsable	
Registros de ediciones		Fecha	
Nº	Motivación	Referencia	Revisa
1	Informe de Reposición	1809	Verifica 09/2018

Índice de contenido

1. ANTECEDENTES.....	5
2. INFORME DE SUBSANACIÓN.....	5

1. ANTECEDENTES

- El Plan General de Ordenación Urbanística de Zafarraya fue sometido a Aprobación Inicial, en sesión plenaria el 26 de febrero de 2010.
- Mediante publicación en el BOP de Granada, nº 56, de 24 de marzo de 2010, fue sometido a Información Pública.
- Durante la exposición al público se creó una oficina de atención al público para el asesoramiento de los ciudadanos en cuestiones referente al Plan General.
- Durante el citado periodo se presentaron 32 alegaciones, por parte de entidades, asociaciones, colectivos y particulares, que se contestaron en su preceptivo informe de alegaciones con fecha de noviembre de 2011.
- El 29 de junio de 2012 se aprueba la modificación de la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Zafarraya, sometiéndose el expediente a información pública durante el plazo de un mes, junto con el estudio de impacto ambiental.
- Mediante publicación en el BOP de Granada, nº 140, de 23 de julio de 2012, fue sometido a Información Pública.
- Durante la exposición al público se creó una oficina de atención al público para el asesoramiento de los ciudadanos en cuestiones referente al Plan General.
- Durante el citado periodo se presentaron 38 alegaciones, por parte de entidades, asociaciones, colectivos y particulares. Todas ellas fueron contestadas en su momento.
- La aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana se produjo en la sesión plenaria del 29 de julio de 2016.
- Se abrió el correspondiente periodo de Alegaciones al documento de Aprobación Provisional y durante el mismo se han recibido en el Ayuntamiento 19 alegaciones por parte de particulares y una alegación de oficio por parte del Ayuntamiento de Zafarraya.

- El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el veinticuatro de noviembre de 2017, aprobó provisionalmente el Plan General de Ordenación Urbanística de Zafarraya, con la adecuación a los condicionantes señalados en la declaración ambiental estratégica (expediente EAE/1484/2010).
- El día 2 de marzo de 2018 se recibe Recurso de Reposición referente a la alegación nº 12 recibido durante el periodo de alegaciones sobre el documento de Aprobación Provisional de Julio 2016.
- El día 21/07/2018 se recibe Comunicación informe verificación del PGOU
- En 2020, se perfecciona el presente documento, incorporando reciente normativa urbanística derivada de las últimas modificaciones legislativa el reciente Decreto Ley 2/2020
- El presente informe se redacta para dar contestación al Informe de Verificación del PGOU.

2. INFORME DE SUBSANACIÓN

El presente informe refleja la consideración técnica elaborada por el Equipo Redactor tras el análisis pormenorizado de las diferentes disposiciones legislativas sobrevenidas en los últimos años, las subsanaciones de erratas en normativas, ordenanzas, memorias y planimetría, incorporando además valoraciones técnicas manifestadas por técnicos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo respecto al documento de Aprobación Provisional aprobada en 2018 y enviada para su aprobación definitiva a la Comisión provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

A continuación se enumera las disposiciones legales incorporadas al texto del presente PGOU:

- Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre
- Ley sobre tráfico, circulación de vehículos a motor y seguridad vial, aprobado por el Real Decreto Legislativo 6/2015, de 30 de octubre.

- Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados.
- Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.
- Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.
- Decreto 160/2016, de 4 de octubre, por el que se modifica el Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía aprobado por el Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía y se modifica el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales aprobado por el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre.
- Ley 38/2018, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario,
- Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Real Decreto 118/2019, de 1 de marzo, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Armilla, Granada
- Orden de 14 de mayo de 2019, por la que se establecen, mediante operaciones de deslinde y actuaciones de replanteo, los datos identificativos de la línea que delimita los términos municipales de Alhama de Granada y Zafarraya, ambos en la provincia de Granada.
- Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía.

La incorporación de modificaciones y subsanaciones al documento exigió una revisión de muchos de los documentos que conforman el presente Plan

General obligando a introducir muchos de estos cambios de manera transversal a los diferentes documentos.

A continuación se enumerará los cambios más significativos

1. Modificación del límite del término municipal en concordancia con la Orden de 14 de mayo de 2019
2. Introducción de las disposiciones sobrevenidas de la legislación y figuras de protección aplicables en suelo no urbanizable que afectan a los terrenos anteriormente localizados en el Término Municipal de Alhama y concretamente el Plan Especial de Protección del Medio Físico, los Lugares de Interés Comunitarios (LIC), el Monte público, Vías pecuarias y afecciones por la ley de carreteras y proyectos previstos.
3. Se incorpora un estudio detallado sobre los asentamientos existentes en el término municipal conforme a lo establecido en el Decreto Ley 3/2019 de 24 de Septiembre y recogido en el M10-INFORME DE ASENTAMIENTOS.
4. Ajuste de la situación urbanística de los asentamientos existentes colindantes a los núcleos de población conforme a lo establecido en el Decreto Ley 3/2019 de 24 de Septiembre clasificando los ámbitos con un grado de consolidación superior al 66% como suelo urbano no consolidado, no sometido a unidad de ejecución.
5. Se determina en Normativa y Ordenanza el procedimiento urbanístico aplicable a estos suelos
6. Se amplía el ámbito de la Z-PERI-1 (antiguo PERI-1) incorporando terrenos colindantes al Arroyo de la Madre Chica y de la Ronda.
7. Se ajustan las edificabilidades de la zona del casco urbano tradicional conforme a lo establecido en la LOUA (Art. 10) que exige la transformación en suelo urbano no consolidado para las zonas con un aumento de la edificabilidad mayor del 10%.
8. En consecuencia se reduce el número máximo de plantas a 2 y se establece el régimen de fuera de ordenación parcial para las edificaciones con más de dos plantas existentes.
9. Se ajusta igualmente en consecuencia del anterior cambio las edificabilidad máximas de las Área homogéneas afectadas y

- ajustando los límites de los ámbitos de las áreas para obtener una coherencia espacial.
10. Se ajusta las ordenanzas y los usos pormenorizados en concordancia con los cambios enumerados.
 11. Se incorpora planos de información sobre los usos existentes de la edificación y la edad de la edificación (Plano I-16. Edad de la edificación y Plano I-17. Uso de la Edificación).
 12. Se especifica más claramente los Sistemas Generales, tanto en memoria como en cartografía.
 13. Se amplía el Sistema General de Equipamiento Docente en la zona de la Avenida de Andalucía para permitir la implementación de una línea de Educación Secundaria.
 14. Se modifica determinaciones recogidas en las fichas urbanísticas, suprimiendo algunas especificaciones e incorporando directrices para su desarrollo.
 15. Se ajusta y clarifica las compatibilidades de los usos entre los Usos globales y Usos pormenorizados ajustando los porcentajes de usos máximos y compatibles
 16. Se incorpora directrices de desarrollo coherentes con las disposiciones legales y para aclarar las instrucciones de desarrollo.
 17. Se elimina la densidad máxima de 5 viv./ha en los sectores de Suelo urbanizable sectorizado de uso industrial
 18. Se elimina el Uso global Industrial-Terciario y se establece los usos Industriales y terciarios por separados, asignando a los Sectores de Uso Global Industrial-Terciario el uso Industrial.
 19. Se establece la obligatoriedad de Entidades de Conservación en estos sectores.
 20. Se corrigen algunos errores en las determinaciones de los sectores de Suelo urbanizable no sectorizado.
 21. Se corrige las tablas de los cálculos del número de viviendas resultantes, se modifica en consecuencia el número resultante de crecimiento y se corrige el número resultante de la población, actualizando el número de habitantes del municipio a la población registrada para el año 2019.
 22. Se justifica los coeficientes de homogeneización en base a la ponencia catastral principalmente por la falta de datos concretos del mercado inmobiliario prácticamente inexistente.
 23. Se ajusta y corrige algunas determinaciones recogidas en el Estudio Económico financiero.
 24. Se corrige el documento M08-INVENTARIO EDIFICACIONES SNU.
 25. Se corrige algunas erratas en la normativa urbanística referente a las categorías de Suelo no urbanizable
 26. Se incorpora las vía pecuarias de la Clasificación de vía pecuarias localizadas en los terrenos anteriormente en el término municipal de Alhama de Granada.
 27. Se incorpora numerosas correcciones en el grafados de varios planos incorporando además los límites del término municipal acorde a la Orden de 14 de mayo de 2019 por la que se establecen, mediante operaciones de deslinde y actuaciones de replanteo, los datos identificativos de la línea que delimita los términos municipales de Alhama de Granada y Zafarraya, ambos en la provincia de Granada.



Fdo. Jörg Fischer