



(DOCUMENTO DE AVANCE)

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA

SECTOR SAU I –CERRO DEL LAUD-

PGOU-AP NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPIO DE MONACHIL

SITUACIÓN
SECTOR SAU I. PGOU-AP NNSS MONACHIL C.P. 18193. MONACHIL (GRANADA)
PROMOTOR:
JUNTA DE COMPENSACIÓN SECTOR SAU I –CERRO DEL LAUD-
ARQUITECTO: LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
<u>DOCUMENTO DE AVANCE</u> Elaboración→septiembre 2025

ÍNDICE

I.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.....	4
I.1.- SOLICITANTE.....	5
I.2.- OBJETO DE LA ACTUACIÓN PLANTEADA.....	5
I.3.-BASE LEGAL Y DOCUMENTACIÓN UTILIZADA EN LA REDACCIÓN.....	6
I.4.- CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.....	8
I.5.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.....	11
I.6.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VIGENTES.....	13
I.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	16
I.8.- INFRAESTRUCTURA.....	17
I.9.-DESCRIPCIÓN DE LAS AFECCIONES TERRITORIALES (POTAUG).....	18
I.10.-AFECCIONES SECTORIALES.....	21
BASE AÉREA DE ARMILLA.....	25
AEROPUERTO FEDERICO GARCÍA LORCA.....	25
I.11.- INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA. DIAGNÓSTICO DEL PAISAJE.....	30
II.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.....	32
II.1.- AVANCE Y CONSULTA PÚBLICA.....	33
III.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	35
III.1.- NECESIDAD, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	36
III.2 CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN QUE SE REDACTE.....	37
III.3 CRITERIOS Y PROPUESTAS GENERALES DE ORDENACIÓN.....	39
III.4 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.....	41
III.5 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA A LOS PRINCIPIOS GENERALES CONTEMPLADOS EN EL ART. 4 DE LA LISTA. Y A LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA CONTENIDOS EN LOS ARTS. 79 A 83 DEL RLSTA.....	47
III.6 VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL.....	48
III.7 JUSTIFICACIÓN DE LA NATURALEZA DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO.....	48
IV.-MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.....	50
V.- NORMA URBANÍSTICA.....	52
VI.- CARTOGRAFÍA.....	54

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1.-Situación del ámbito del sector.....	8
Ilustración 2.-Emplazamiento del ámbito del sector.....	9
Ilustración 3.-Emplazamiento del ámbito del sector. BIS.....	11
Ilustración 4.-Ficha urbanística SAU 1.....	13
Ilustración 5.-Ordenanza de Referencia RUA 1.....	14
Ilustración 6.-Delimitación del sector. NN.SS. Monachil.....	14
Ilustración 7.-Fragmento plano "Estructura de la Articulación Territorial" del POTAUG.....	18
Ilustración 8.-Fragmento plano "Organización y Zonificación del Sistema de Espacios Libres" del POTAUG.....	19
Ilustración 9.-Fragmento plano "Zonas sometidas a restricción de usos y transformaciones" del POTAUG.....	19
Ilustración 10.-Fragmento plano ORD 4. POTAUG.....	20
Ilustración 10.-Fragmento plano ORD 5. POTAUG.....	20
Ilustración 11.-Trazado de la Cañada Real. Rediam.....	23
Ilustración 12.-Barranco de las Cuevas a su paso por el sector.....	24
Ilustración 13.-Afección por servidumbres de aerogeneradores –Base Aérea de Armilla-.....	25
Ilustración 15.-En amarillo, Monte Público.....	26
Ilustración 16.-Zonas protegidas por el PORN.....	26
Ilustración 17.-Ordenación Alternativa 2.....	46

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.- Determinaciones urbanísticas vigentes NN.SS./PGOU AP.....	15
Tabla 2.- Estructura de la propiedad.....	17
Tabla 3.- Parámetros urbanísticos Alternativa 1.....	42
Tabla 4.- Estimación resumen rentabilidad económica Alternativa 1.....	42
Tabla 5.- Parámetros urbanísticos Alternativa 2.....	43
Tabla 6.- Estimación resumen rentabilidad económica Alternativa 2.....	43
Tabla 7.- Ordenación resultante Alternativa 2.....	45

I.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

I.1.- SOLICITANTE

Se redacta el presente instrumento de ordenación detallada por encargo de las mercantiles CONSTRUCCIONES INPOSAN S.L., CAMINO Y MONTES S.A. y OTROS.

- CONSTRUCCIONES INPOSAN S.L.
B-18.439.471
C/MADRID, 16. C.P. 18193. MONACHIL (GRANADA)
- CAMINO Y MONTES ANDALUCES S.A.
A-18.417.592
DOMICILIO C/LEÑADORES 28, C.P. 18193. MONACHIL (GRANADA)

I.2.- OBJETO DE LA ACTUACIÓN PLANTEADA.

Tal y como se justifica en el apartado correspondiente de la Memoria de Ordenación, la actuación planteada en este documento tiene por objeto establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico, del ámbito conformado por los terrenos del SAU I "Cerro del Laud", el cual se encuentra clasificado como urbanizable sectorizado por el instrumento de planeamiento urbanístico general.

En este sentido se persigue, teniendo como base de partida las determinaciones que para el sector SUA I dispone la normativa urbanística vigente en el municipio de Monachil (que más adelante se describirán), así como a las estrategias y criterios generales para la ordenación adoptados:

1. Incrementar de la densidad edificatoria y el techo construido, a fin de conseguir unidades inmobiliarias de superficie apropiada para proporcionar viabilidad económica al desarrollo del ámbito.
2. Introducción de nuevas tipologías edificatorias que permitan conseguir una mayor compacidad, permitiendo liberar una mayor superficie de suelo con destino a zonas verdes.
3. Conseguir una conveniente alternatividad y compatibilidad de usos que permita una mayor complejidad funcional e independencia del núcleo principal.
4. Implementar un sistema dotacional acorde a las demandas municipales, apostando por la creación de un núcleo verde que organice funcionalmente la movilidad interna, disminuyendo en todo lo posible las superficies destinadas a tráfico rodado.
5. Conexión del ámbito con la urbanización denominada de "Juan Caba".
6. Actualización de las afecciones sectoriales sobrevenidas, poniendo en valor el enclave natural en el que se posicionan los suelos incluidos en el SAU I.

Todo ello de acuerdo a lo dispuesto en la "Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía"(en adelante LISTA), "Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía" (en adelante RLISTA) y al "Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana" (en adelante TRLSRU).

I.3.-BASE LEGAL Y DOCUMENTACIÓN UTILIZADA EN LA REDACCIÓN

En la redacción del presente documento se han observado la siguiente base legal:

1. "Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana".
2. Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
3. "Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía".
4. Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
5. "Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
6. Corrección de errata del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
7. Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía.
8. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por "Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) a las resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación", publicado en el BOJA nº 250, de 29 de diciembre de 2006.
9. Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (POTAUG), aprobado mediante "Decreto 244/1999 de 27 de diciembre", y publicado en el BOJA nº 37 de 28 de marzo de 2000. Fue modificado por la Resolución de 16 de diciembre de 2004, publicada en el BOJA nº 6 de 11 de enero de 2005.
10. Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Monachil, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 30/04/1999. BOJA número 245 de 25/10/1999.
11. Adaptación Parcial de las NN.SS. de Monachil a la LOUA, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Atarfe con fecha 25/11/2009.
12. Plan Parcial "Cerro del Laud", el cual data del año 2.000 y obtuvo aprobación inicial con fecha 13 de noviembre de 2.000 y aprobación provisional en fecha 2 de abril de 2.001.
13. Decreto 238/2011, de 12 de julio, por el que se establece la ordenación y gestión de Sierra Nevada".
14. Real Decreto 731/2015 de 24 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto Federico García Lorca Granada-Jaén.
15. Real Decreto 118/2019, de 1 de marzo, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Armilla, Granada.

16. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
17. Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
18. Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.
19. Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias
20. Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
21. Decreto núm. 169/2014 de Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales, de 9 diciembre. Establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
22. Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

I.4.- CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

I.4.1 SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL SECTOR

El ámbito a ordenar se presenta situado al oeste del núcleo urbano de Monachil, entre las urbanizaciones de los "Llanos 3ª fase" y "de Juan Caba".

Limita al norte y oeste con terrenos de monte público, al sur con la última urbanización mencionada y calle de acceso a la misma

La superficie, en atención a la Revisión de las NN.SS. de Monachil, asciende a 122.920,00 m², aunque tras reciente medición se ha obtenido una extensión de 120.116,93 m².

La altura sobre el nivel del mar oscila entre 1.033 y 975 metros.

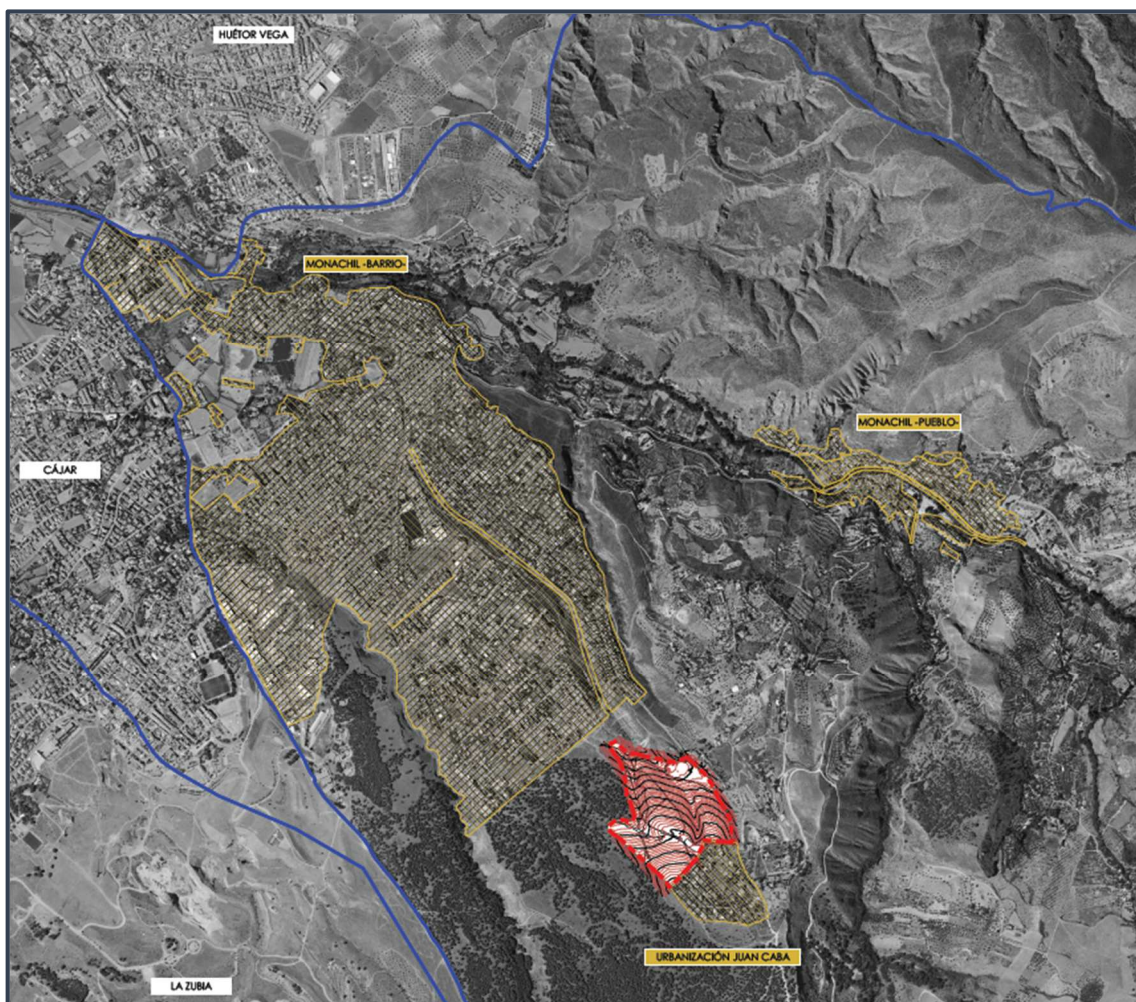


Ilustración 1.-Situación del ámbito del sector

I.4.2 GEOLOGÍA, HIDROGEOLOGÍA Y GEOTECNIA

Casi la totalidad de la zona donde se ubica la urbanización se sitúa sobre materiales de relleno de la cuenca intra-montañosa de Granada, desarrollada dentro de la morfo-estructura de la

cordillera bética, variando la edad geológica de los materiales aproximadamente desde el Mioceno hasta el Cuaternario.

Las condiciones geológicas del subsuelo de los terrenos, compuesto en gran proporción por roca de sedimentación formada por conglomerado de gravas cementadas por aglomerante natural, hacen difícil la vegetación espontánea sobre su superficie, así como el aprovechamiento de la capa superficie rocosa en humus.

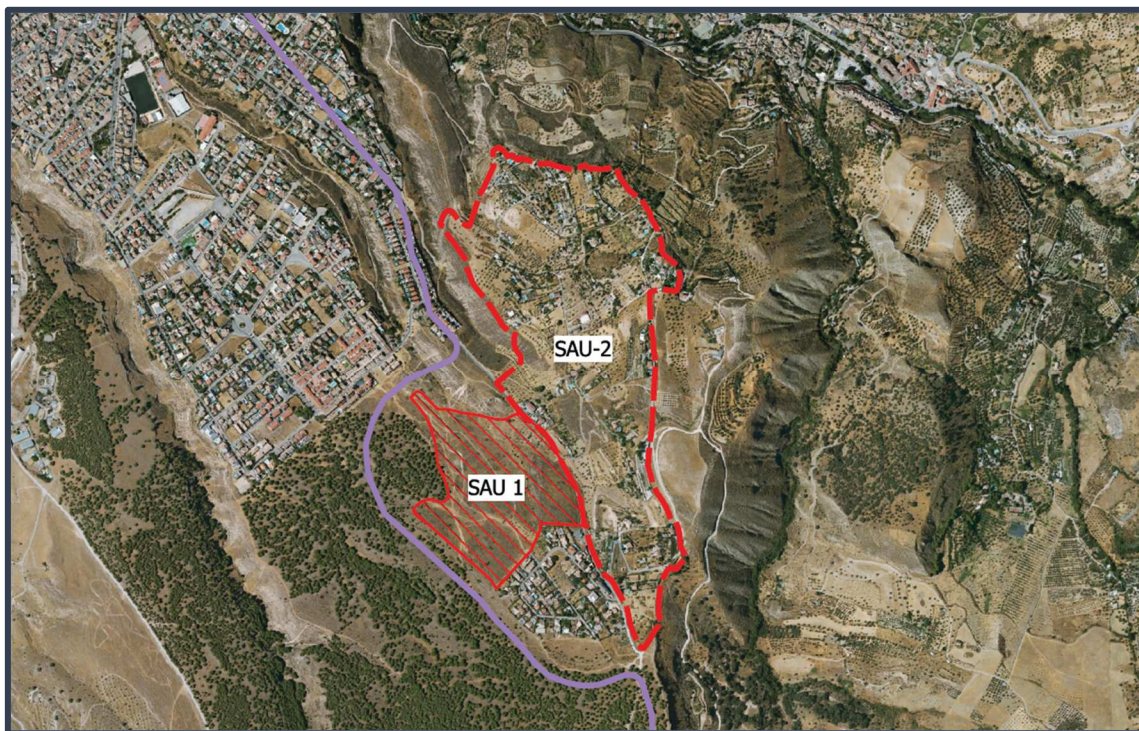


Ilustración 2.-Emplazamiento del ámbito del sector

Esta característica es común en toda la cornisa, hasta el punto que ha dado lugar a explotaciones graveras en la misma, como en la zona más próxima al municipio de Cájar.

Estos materiales, al ser de permeabilidad media-baja, constituyen un acuífero multicapa de aceptable rendimiento.

El grado de vulnerabilidad a la contaminación se considera medio-bajo, debido a las características litológicas que definen el acuífero y a la profundidad del nivel piezométrico.

En cuanto las características geotécnicas, se trata de un suelo de capacidad portante buena, con una resistencia admisible del terreno comprendida entre 2 y 2m5 kg/m2. Este valor es adecuado para el tipo de edificación prevista.

Por último, refiriéndonos a la capacidad de drenaje, podemos considerarla mediana.

1.4.3 ORIENTACIÓN, RELIEVE Y OROGRAFÍA

Toda esta finca, continuación de la loma "los llanos" de Monachil, como en general toda esta zona de la primera cornisa, queda orientada hacia poniente y, por tanto, el eje longitudinal de la finca está orientado en dirección aproximada E-O, que se puede considerar óptima, pues permite

un buen soleamiento y una preservación de los vientos. Siendo lo más destacable las excepcionales vistas sobre Granada y los pueblos de la Vega.

El ámbito posee una pendiente media aproximada del 10%. En cuanto a la topografía, es normalmente uniforme, salvo en las zonas en donde existen barranqueras, en las que se alcanzan pendientes de hasta el 30%.

Así mismo existen algunas vaguadas en la finca, de escasa cuenca y con nacimientos en la misma.

1.4.4 CLIMA Y VEGETACIÓN

Los terrenos a ordenar se encuentran en una zona climática que podríamos denominar altiplanicie mesetaria ligeramente elevada sobre la depresión de la Vega.

Su clima es seco, con escasas lluvias, muy soleado, con temperaturas medias moderadas pero presentando fuertes oscilaciones que llegan desde 38° en verano, a -5° en invierno.

La zona que se estudia, podemos considerar que se encuentra a caballo entre la altiplanicie y la sierra, pues la nieve en invierno llega con relativa facilidad, pero sin la tormenta ni los fuertes vientos con que se presentan en la sierra. Por el contrario, no llegan las altas temperaturas del verano de la capital ni la humedad del calor de la Vega. La brisa nocturna del poniente es también fresca y llega con más facilidad por la baja densidad y alturas de los pueblos de la cornisa.

El carácter rocoso del subsuelo, el escaso caudal de agua y su fría temperatura, hacen imposible el aprovechamiento agrícola de esta finca y en general de toda la primera cornisa, en donde el sustrato de lastra aparece en la superficie. No son siquiera posibles los cultivos de secano.

Actualmente, los terrenos que nos ocupan son un erial y monte bajo, con una vegetación escasísima, que se limita a unas pocas especies de matorral de pequeño tamaño, abundando entre estos lo tomillares, lo que demuestra la imposibilidad del crecimiento de pastos.

I.4.5 USOS EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Discurre de forma adyacente al área a ordenar, la denominada “Cañada Real de Huétor Vega a Dílar” con una anchura de 75,22 metros de ancho.

En el ámbito a ordenar no existen edificaciones, como se puede apreciar en los planos de información aportados.



Ilustración 3.-Emplazamiento del ámbito del sector. BIS

I.5.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

Como se ha indicado en apartados anteriores, el instrumento de planeamiento urbanístico general del municipio de Huétor Vega se concreta en:

1. Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Monachil, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 30/04/1999, BOJA número 245 de 25/10/1999.
2. Adaptación Parcial de las NN.SS. de Monachil a la LOUA, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Atarfe con fecha 25/11/2009.

Consta la previa tramitación del Plan Parcial denominado “Cerro del Laud”, como desarrollo de la SAU-1, el cual data del año 2.000, obteniendo aprobación inicial con fecha 13 de noviembre de 2.000 y aprobación provisional en fecha 2 de abril de 2.001.

La comisión provincial de Urbanismo de 12 de febrero de 2.002, suspendió la aprobación definitiva del dicho Plan por no coincidir el ámbito del sector con el de las NN.SS., además de deber de aportar informe de la Delegación de Medio Ambiente sobre la afección a la vía pecuaria colindante.

Posteriormente, el 17 de marzo de 2003, se presentó escrito en la Consejería de Obras Públicas por la propiedad, con certificado emitido por la Delegación de Medio Ambiente, en donde se indicaba que el Plan Parcial no afectaba a ninguna propiedad urbana.,

Finalmente, el 16 de febrero de 2004, se presenta escrito en Medio Ambiente, en donde se especifica que el límite urbanizable se solapa con el perímetro del monte público del Parque Natural.

A partir de ese punto, las gestiones se paralizaron hasta la presentación de un nuevo documento urbanístico que no tuvo mayor trascendencia ni aprobación.

I.6.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VIGENTES

I.6.1.-DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VIGENTES EN ATENCIÓN A LAS NN.SS.

La zona objeto de ordenación está incluida como suelo apto para la urbanización "SAU 1" en la Revisión de las Normas Subsidiarias (aprobación definitiva el 30/04/1999). Posee uso global Residencial. Entre las determinaciones para su desarrollo encontramos:

- USO GLOBAL: Residencial
- APROVECHAMIENTO TIPO: 0,27 m²/m²
- ORDENANZA DE REFERENCIA: Residencial Unifamiliar Abierta 1 "RUA 1"
- DENSIDAD MÁXIMA PERMITIDA: 13 viv/Ha

NUCLEO: BARRIO-VEGA-URBANIZACIONES		SAU-U1	
OBJETIVOS: Prever la urbanización de la zona sureste del núcleo, que permita la conexión entre las urbanizaciones de los Llanos y Juan Caba. Se respetará como dominio público la vía pecuaria propuesta como alternativa a la existente y que se denomina "Cañada Real de Huetor Vega a Dilar" con un ancho de 75,22 m. Adscripciones: 50 % costes urbanización AA-10 (vial acceso).			
CARACTERÍSTICAS: AREA APTA PARA LA URBANIZACION			
ORDENANZA DE REFERENCIA: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ABIERTA 1			
SUPERFICIE BRUTA		122.920 m ²	100%
LOCALIZACION			
SISTEMAS LOCALES	Viario/ esp.libres		Oblig/Según P.P.
	Zonas verdes	según R.P.	Según P.P.
	Equipamientos	según R.P.	Según P.P.
	Patr.Man.Suelo	según R.P.	10% apr Según P.P.
SISTEMAS GENERALES			
DENSIDAD MAXIMA PERMITIDA		APROVECHAMIENTO TIPO	
13 Viv./Ha		0,27 m ² /m ²	
DESARROLLO:			
OBLIGATORIO: PLAN PARCIAL . (P.P.) PROYECTO DE COMPENSACION. (PC)			
OPCIONAL:			
SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION			
SITUACION: 			

Ilustración 4.-Ficha urbanística SAU 1

Cabe destacar que este ámbito tiene adscrito el 50% de los costes de urbanización de la AA-10, en relación con un vial acceso al ámbito. Dicha vía discurre entre las urbanizaciones Colinas Bermejas y Los Llanos. El ancho del mismo es de 10 m y la longitud incluida en la AA de 657, lo que arroja una urbanización de 6.570 m2 y un coste estimado de 276.405,00 €.

En cuanto a la ordenanza de referencia tenemos:

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ABIERTA-1 "RUA-1" (LOCALIZACIÓN: BARRIO-VEGA-URBANIZACIONES)	
•USOS.....	Residencial unifamiliar y compatibles. [1]
•TIPOLOGIA.....	Edificación unifamiliar exento o "actuaciones en conjunto". [2]
•PARCELA MINIMA.....	400 m. (frente mínimo de 12 m) No se permitirá más de una vivienda unifamiliar por parcela en caso de parcelar, permitiéndose "actuaciones en conjunto." [3]
•ALTURAS.....	2 plantas y/o 7,50 m. Se permite edificar sobre la altura reguladora. [4]
•OCUPACION.....	- En planta baja: 35%. - En planta primera: 35%. - Sobre la altura reguladora: será función del diseño del edificio,, cumpliendo lo especificado para estos. [5]
•SEPARACION A LINDEROS	- A vía pública: mínimo de 3 m. - A colindantes: mínimo de 3 m. [6]
•EDIFICABILIDAD.....	0,50 m2/m. [7]
•PATIOS.....	Superficie mínima 9 m2, y función de su altura II. [8]
•VUELOS.....	- Cerrados: se permiten al ser interiores de parcela. - Abiertos: Se permiten al ser interiores de parcela.
•APARCAMIENTOS.....	Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 150 m2, construidos en el interior de la parcela. [10]
•OTROS.....	Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrentes en función de sus respectivas competencias. [11]

Ilustración 5.-Ordenanza de Referencia RUA 1

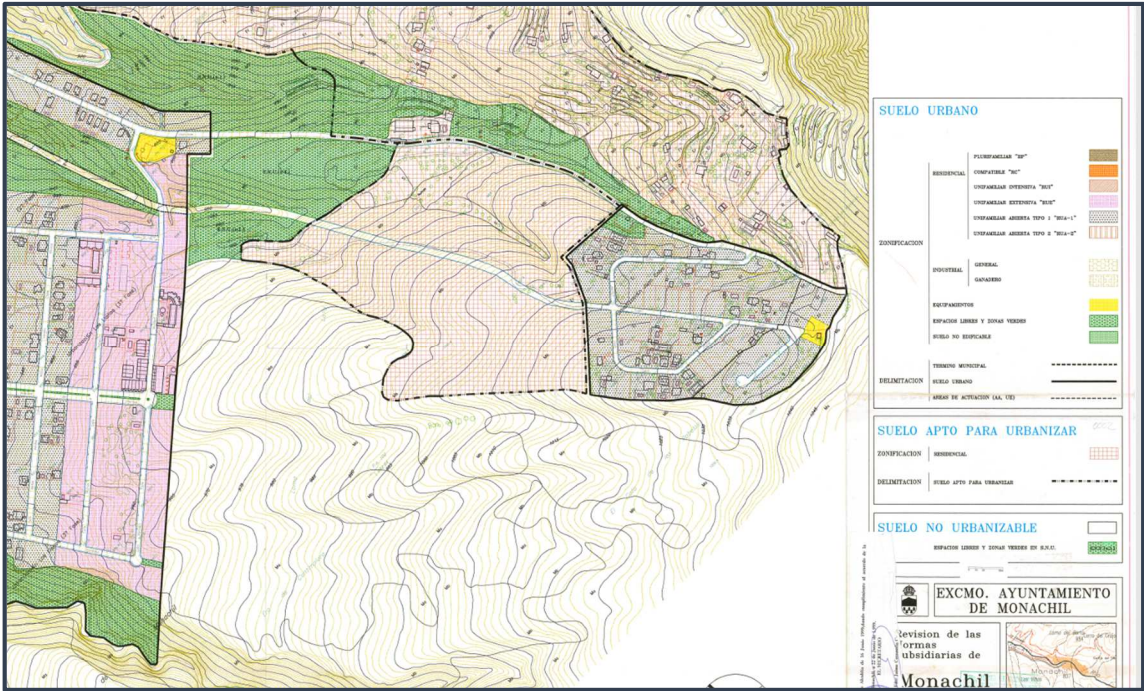


Ilustración 6.-Delimitación del sector. NN.SS. Monachil

1.6.2.-DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VIGENTES EN ATENCIÓN AL PGOU ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS.

La adaptación parcial recoge el ámbito objeto de ordenación como SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO S-6

Según se desprende de sus determinaciones, la densidad se incrementa a 25 viv/Ha manteniendo su aprovechamiento medio.

Incluye coeficientes de uso relativos a las viviendas libres y de protección pública (1,00 y 0,60 respectivamente).

PARÁMETROS URBANÍSTICOS ALTERNATIVA 1-PGOU AP NNSS-	
ZONA HOMOGÉNEA	9
SUPERFICIE SECTOR	120.116,93 m2s
DENSIDAD	25 viv/Ha
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	300 viviendas
HABITANTES	720 habitantes
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,27 UUAA/m2
coeficiente uso VPP BA	0,6
coeficiente uso VL AISLADA	1
% VL AIS	60%
% VPP*	40%
coeficiente SAU 1	0,840
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	32.431,57 UUAA
	38.609,01 m2t
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	32.431,57 UUAA
	38.609,01 m2t
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,3214 m2t/m2s
TECHO VL AIS	23.165,41 m2t
TECHO VPP BA	15.443,61 m2t

Tabla 1.- Determinaciones urbanísticas vigentes NN.SS./PGOU AP

* La reserva mínima de suelo de vivienda protegida a tener en cuenta en las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, de Nueva Urbanización, será del 40% de la edificabilidad residencial, de acuerdo con el artículo 20.1.b) del "Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana", de aplicación por su carácter básico establecido en la disposición final segunda de dicha Ley.

I.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A continuación, se identifican los inmuebles incluidos en el ámbito, con descripción de sus propietarios.

DENOMINACIÓN	PROPIETARIO	FINCA REG.	% PROIND	SUP. PROIN.	SUP. ESCRITURA
FINCA MATRIZ (A)					
	JUAN JOSÉ RABELO HITOS	3986	25,35	4.999,10	
	FERNANDO SERVILLERA MENDIA		25,35	4.999,10	
	MANUEL SALAZAR COBOS		10,14	1.999,64	
	AURELIANO ESCAMILLA ARENAS		13,8	2.721,40	
	JUAN GUTIERREZ ORTIZ		12,68	2.500,54	
	JOSE GUTIERREZ ORTIZ		12,68	2.500,54	
					19.720,31
	FAMILIA HUERTAS ROLDAN	?			2.508,00
	RAFAEL VELA GALLARDO	9897			2.508,00
	C. Y MONTES ANDALUCES SL	9859			7.300,00
	I. M. BENITEZ PEREZ-FAJARDO	9858			2.500,00
					34.536,31
FINCA MATRIZ (B)					
	MANUEL MOLINA MENDEZ	282	23,00	4.002,00	
	JUAN JOSE RABELO HITOS		12,68	2.206,32	
	SERGIO GONZALEZ RODRIGUEZ		3,24	563,76	
	DANIEL GONZALEZ RODRIGUEZ		3,24	563,76	
	JESUS JIMENEZ GONZALEZ		5,75	1.000,50	
	MARIA TERESA JIMENEZ BARRALES		12,23	2.128,02	
	C. Y MONTES ANDALUCES SL		13,59	2.364,66	
	PROMOCIONES MONACHIL		13,59	2.364,66	
	ANDRES AGUILA MONTILLA		12,68	2.206,32	
					17.400,00
FINCA MATRIZ (C)					
	NAVARRA Y MARTIN	973			14.092,95
	J. ANTONIO ARENAS MORALES	-	66,89	10.100,39	
	JOSE ARENAS MORALES		33,11	4.999,61	
					15.100,00
	CONSTRUCCIONES INPOSAN	18908			5.021,00
	CAM Y MONTES ANDALUCES SL		50,00	6.652,50	
	PROMOCIONES MONACHIL		50,00	6.652,50	
					13.305,00
	FCO. JOSE ARIAS GONZALEZ		25,06	3.000,68	3.000,68
	ENRIQUE ARNEDO DOMINGUEZ		50,00	1.500,00	
	MAXIMO MARISCAL SANCHEZ		50,00	1.500,00	
					3.000,00
	PROLLANOS		33,33	5.000,00	

C. Y MONTES ANDALUCES SL	33,33	5.000,00	
JOSE ARENAS MORALES	33,33	5.000,00	
			15.000,00
SANDRA RUIZ AGUILA	50,00	1.000,00	
J.ANTONIO ARANDA ARNEDO	50,00	1.000,00	
			2.000,00
JOSE JULIAN VILLA			11.100,00
			67.526,00
TOTAL SUPERFICIE SAU I			119.536,31
Tabla 2.- Estructura de la propiedad			

I.8.- INFRAESTRUCTURA

VIARIO

El acceso a los terrenos afectados por la actuación de transformación se realizará por la calle Cosmos, así como a través de la urbanización "Juan Caba".

SUMINISTRO ELÉCTRICO

La energía eléctrica se deberá obtener a partir de las líneas de media tensión existentes en la zona (los Llanos y Juan Caba).

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

La conexión a la red municipal se efectuará según las disposiciones que marque el Ayuntamiento de Monachil. Las calidades y formas de ejecución previstas se fijarán en el Proyecto de Urbanización en atención a lo anterior.

RED DE SANEAMIENTO

La conexión con la red municipal de saneamiento se efectuará en el punto y según las disposiciones que señale el propio Ayuntamiento.

RED DE TELEFONÍA

Se deberá contar con las indicaciones de las compañías del servicio.

GAS NATURAL

Esta infraestructura no está consolidada en la zona. No obstante, se planteará en el Proyecto de Urbanización, si se considera necesario por parte del Ayuntamiento.

1.9.-DESCRIPCIÓN DE LAS AFECCIONES TERRITORIALES (POTAUG).

El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (POTAUG), aprobado mediante "Decreto 244/1999 de 27 de diciembre" y publicado íntegramente en el BOJA número 37, de 28 de marzo de 2000, así como modificado mediante "Resolución de 16 de diciembre de 2004" según consta en el BOJA número 6, de 11 de enero de 2005, incluye los suelos objeto del presente instrumento de ordenación, en el **SISTEMA DE ASENTAMIENTOS** del municipio granadino de Monachil.

Éste, se encuentra definido como NÚCLEO DE NIVEL D "núcleo prestatario de servicios municipales", en cuanto a su jerarquización (art. 2.6 POTAUG –N).

Los objetivos territoriales para la ordenación del sistema de asentamientos, vienen definidos en el artículo 2.5 del POTAUG (D).

- A. Consolidar los núcleos del sistema de asentamientos reconocidos y ordenados por el Planeamiento Urbanístico general
- B. Evitar la creación de nuevos modelos de núcleos de población o actividad en la zona de mayores tensiones metropolitanas.
- C. Fomentar la autonomía funcional de los distintos núcleos
- D. Apoyar la distribución jerarquizada del sistema de asentamientos
- E. Evitar la conurbación.

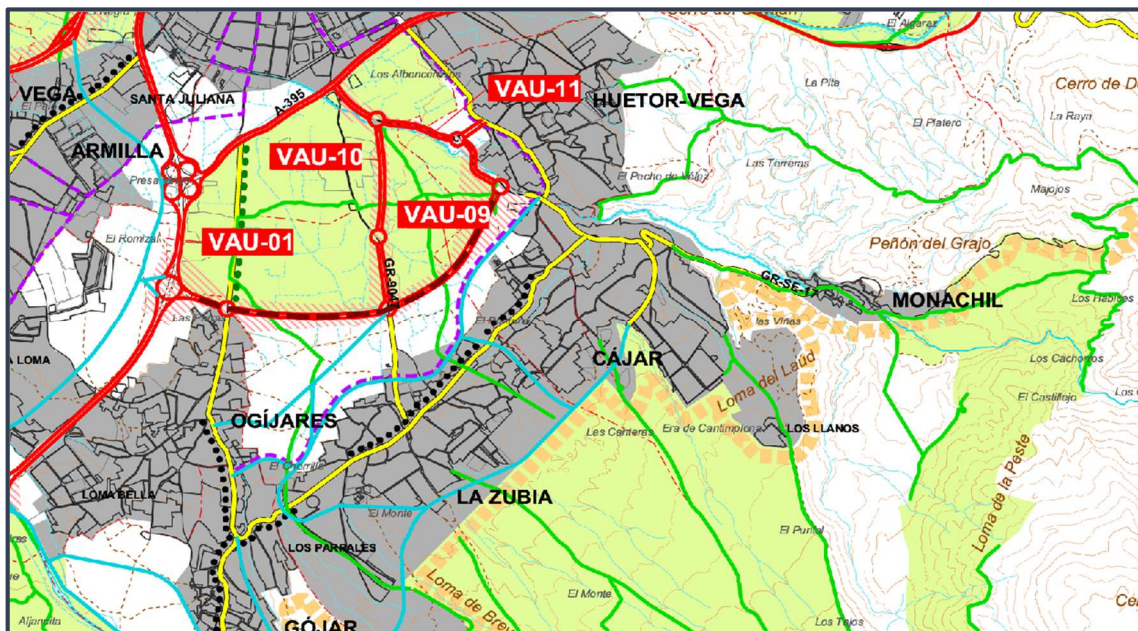
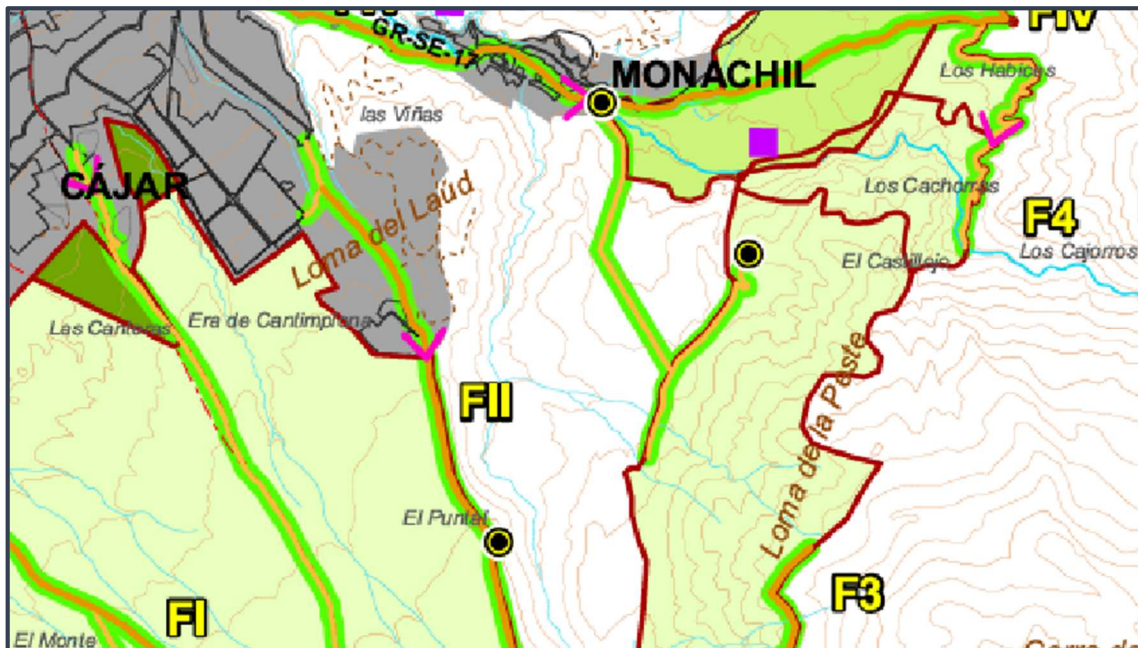


Ilustración 7.-Fragmento plano "Estructura de la Articulación Territorial" del POTAUG

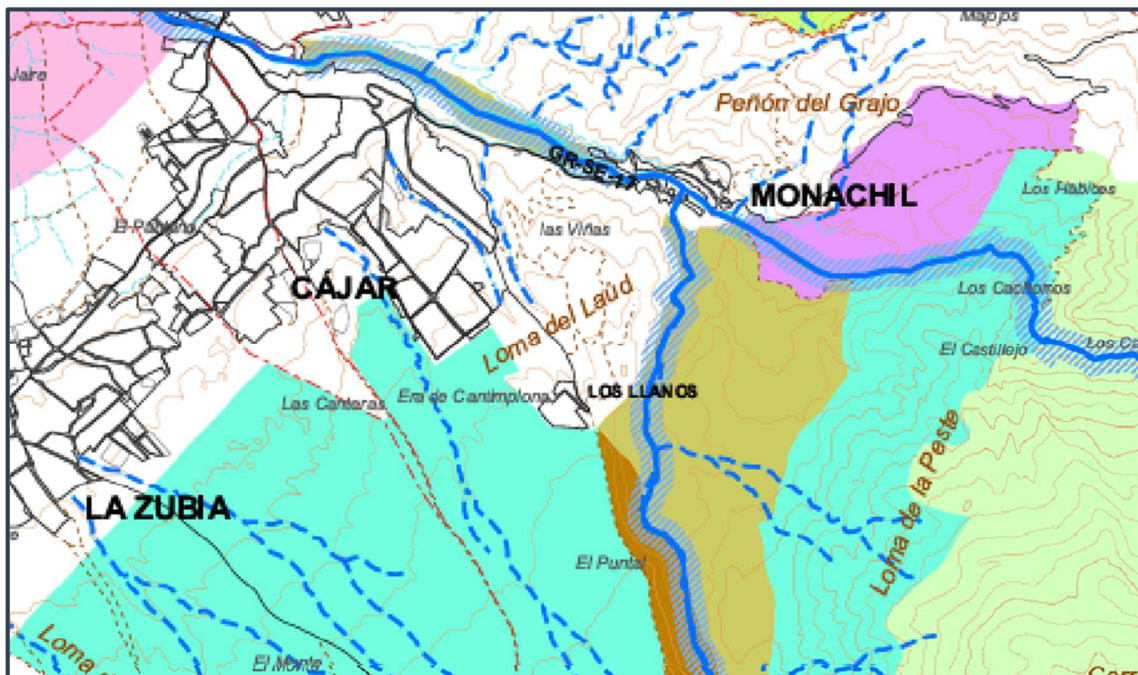
Se puede observar que el ámbito del sector, se identifica con el área marcada en el POTAUG calificadas como "asentamientos".

SOLICITANTE/PROMOTOR
JUNTA DE COMPENSACIÓN SECTOR SAU I –CERRO DEL LAUD-
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

Al oeste, linda con suelos afectados al sistema de espacios libres incluidos en Entornos Naturales Protegidos Parque Natural de Sierra Nevada" -zona 5, art. 2.100 POTAG (N)



De acuerdo al plano Ord.3. **ZONAS SOMETIDAS A RESTRICCIÓN DE USOS Y TRANSFORMACIONES** del POT AUG, el ámbito también linda al este y sur, con suelo afectado al sistema de espacios libres en la categoría de extensivos e incluidos en los Parques Nacional/Natural de Sierra Nevada.



19

Los suelos limítrofes anteriormente mencionados, en atención al plano Ord.4. **ZONAS SOMETIDAS A VINCULACIÓN DE USOS** del POTAUG, parte del ámbito se recoge como suelos de urbanización prohibida por estar afectados al sistema de espacios libres de la aglomeración y/o ser de alto valor natural, ambiental o paisajístico.

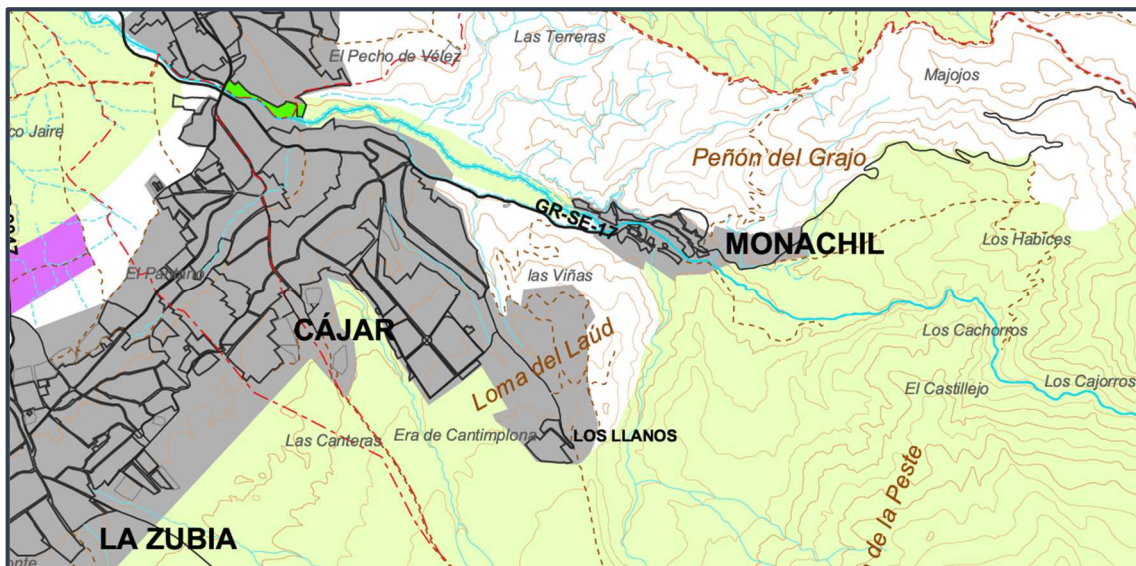


Ilustración 10.-Fragmento plano ORD 4. POTAUG

Atravesando el sector, de oeste a este, encontramos, en según lo determinado en el plano Ord.5. **ZONAS OBJETO DE MEJORA Y REGENERACIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA** del POTAUG, un cauce, derivado del río Monachil, identificado como MO-6, para el cual se describe la “necesidad de restauración de la capacidad de drenaje superficial”:

- ACTUACIÓN SOBRE EL PROPIO CAUCE:
 - Derivación del cauce hacia otro de mayor capacidad (dcm).
 - Obras para la laminación del caudal (olc).
- ACTUACIONES Y CAUTELAS SOBRE ELEMENTOS DE OBSTACULIZACIÓN DEL DRENAJE:
 - Eliminación de obstáculos de origen antrópico (eoa).

Dispone, para el cauce MO-6, riesgo de inundación por arroyada con grado de peligrosidad elevada. Tanto las actuaciones, como el grado de peligrosidad sobre el cauce, en atención al art. 5.13 del POTAUG, poseen carácter de recomendación.

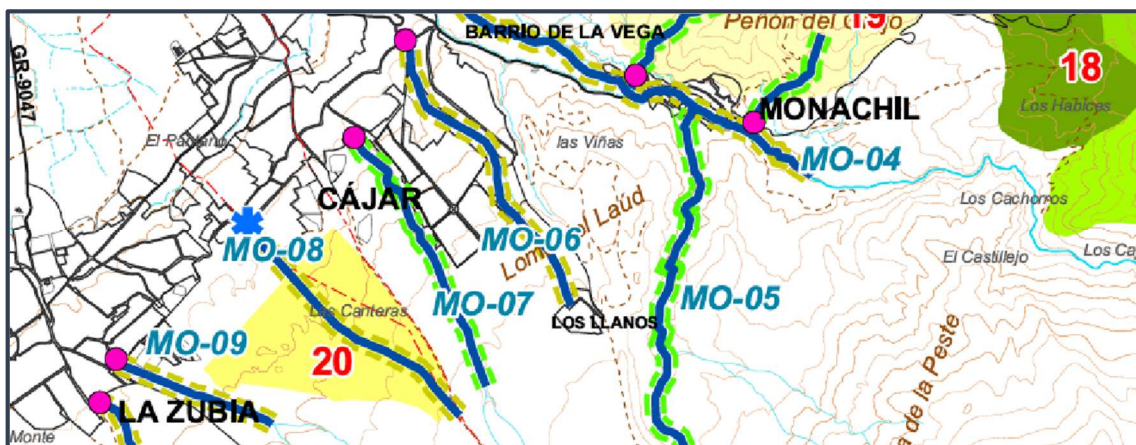


Ilustración 11.-Fragmento plano ORD 5. POTAUG

I.10.-AFECCIONES SECTORIALES

I.10.1. RESPECTO A LA AFECCIÓN AMBIENTAL

La tramitación del instrumento de ordenación detallada que delimita la presente actuación de transformación, estará sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, todo ello en atención a la "Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental".

En concreto el artículo 40 de la Ley anterior indica:

"Artículo 40 Evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística

1. La evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía se realizará siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas previstos en la sección 4.ª del título III de esta ley, con las particularidades recogidas en los apartados siguientes.

2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:

- a) Los instrumentos de ordenación urbanística general.*
- b) Los planes de ordenación urbana.*
- c) Los planes parciales de ordenación.*
- d) Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.*

3. Así mismo, estarán sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado anterior, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o del uso del suelo.*
- b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000, en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*

4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*
- b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.*
- c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.*

5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la citada ley, así como sus revisiones y modificaciones:

- a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía
- b) Los estudios de detalle y los instrumentos complementarios."

I.10.2. RESPECTO A LA EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

El art. 56 de la "Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía", fue modificado a instancia de la Disposición Final Cuarta de la LISTA, quedando redactado, en cuanto a lo que interesa, como sigue:

«1. Se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud:

a) Los planes y programas que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía con clara incidencia en la salud, siempre que su elaboración y aprobación vengan exigidas por una disposición legal o reglamentaria, o por Acuerdo del Consejo de Gobierno, y así se determine en el acuerdo de formulación del referido plan o programa.

b) Los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

1.º Los instrumentos de ordenación urbanística general y los planes de ordenación urbana.

2.º Los planes parciales de ordenación y los planes especiales de reforma interior cuando éstos delimiten actuaciones de transformación urbanística, así como los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares.
..."

En este sentido, se determina en el art. 3 del "Decreto núm. 169/2014 de Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales, de 9 diciembre. Establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía", cuando se indica:

"Artículo 3. Ámbito de aplicación 1

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre (LAN\2011\579), se encuentran sometidos a evaluación de impacto en la salud:

a) Los planes y programas que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía con clara incidencia en la salud, siempre que su elaboración y aprobación vengan exigidas por una disposición legal o reglamentaria, o por Acuerdo del Consejo de Gobierno, y así se determine de acuerdo con los criterios contenidos en el Anexo II del presente Decreto o en el acuerdo de formulación del referido plan o programa.

b) Los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

1.º Los instrumentos de ordenación urbanística general.

2.º Los planes de ordenación urbana, los planes parciales de ordenación y los planes de reforma interior, salvo en los supuestos del apartado 2.c).

3.º Los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares y los que tengan por objeto la ordenación de servicios, infraestructuras o equipamientos.

4.º Las revisiones y modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores.

....”

De lo anterior, se desprende que el plan parcial de ordenación que se tramite, estará sometido a Evaluación del Impacto en la Salud.

I.10.3. RESPECTO A LAS VÍAS PECUARIAS

Las vías pecuarias, actualmente, están reguladas por la “Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias” y por el “Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía”.

El ámbito del SAU I, desde el sur hasta el norte, pasando por el margen oeste, linda con la denominada “Cañada Real de Huétor Vega a Dílar” de anchura legal igual a 75,22 m. No viéndose afectada interiormente por la misma.

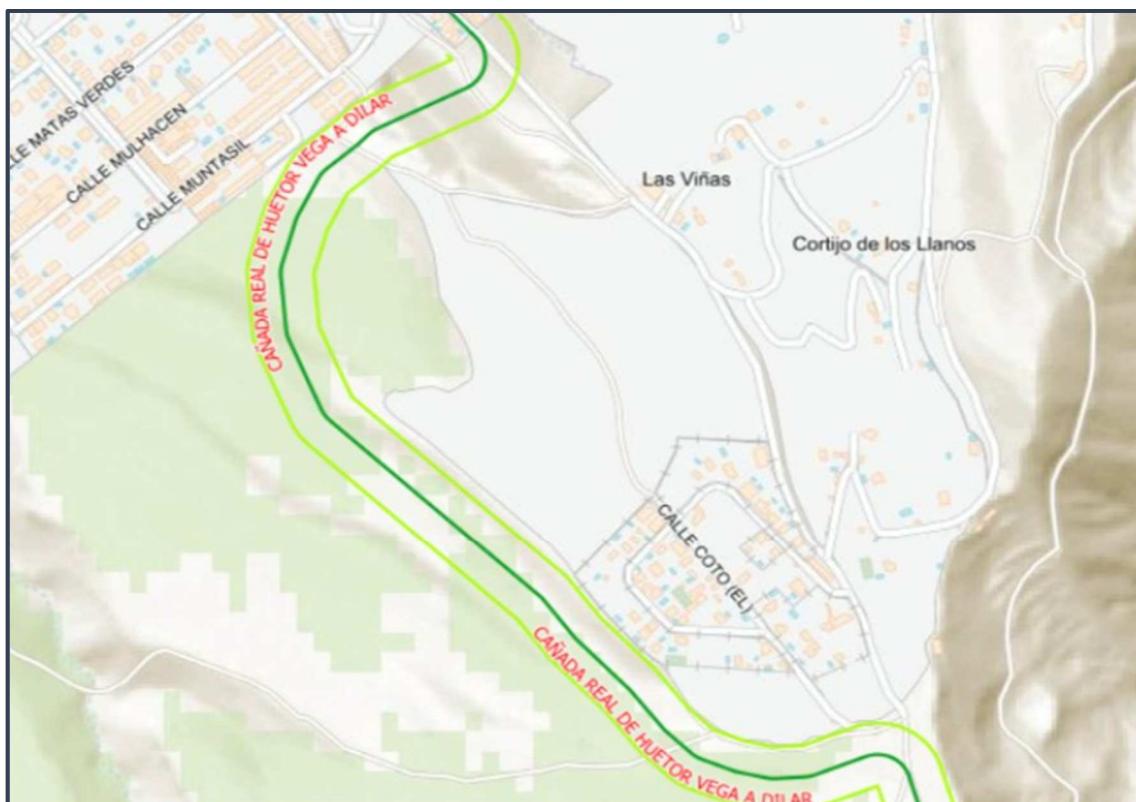


Ilustración 12.-Trazado de la Cañada Real. Rediam.

La clasificación de dicha vía pecuaria, fue clasificada por Orden Ministerial de fecha 3 de febrero de 1969 y publicada en el Boletín Oficial del Estado núm. 46, de fecha de 22 de febrero de 1969.

Este sentido, cabe indicar que el deslinde de la misma se encuentra efectuado por “Resolución de 1 de octubre de 2009, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, por la que se aprueba el Deslinde de la vía pecuaria «Cañada Real de Huétor Vega a Dílar”.

I.10.4. RESPECTO AL PATRIMONIO HISTÓRICO

En el ámbito de actuación, no existen elementos acogidos al régimen de protección del patrimonio histórico.

I.10.5. RESPECTO A LA AFECCIÓN A CARRETERAS ESTATALES/AUTONÓMICAS/PROVINCIALES

El sector no presenta afección alguna por carreteras estatales/autonómicas/provinciales.

I.10.6. RESPECTO A LA AFECCIÓN EN MATERIA DE AGUAS. RECURSOS HÍDRICOS

En relación a la disponibilidad de recursos hídricos, todo ello en virtud de lo dispuesto en el "Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana" y la "Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía", se solicitará informe al Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas - Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, y a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (Ministerio de Transición Ecológica).

I.10.7. RESPECTO A LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR. AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, ZONA DE SERVIDUMBRE Y ZONA DE POLICÍA

Presenta el ámbito afección por el "Barranco de las Cuevas", el cual atraviesa el sector de norte a sur. Por lo que igualmente se deberá solicitar informe tras la aprobación inicial, a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en atención al artículo 25.4 del "Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas", en el que se haga un pronunciamiento expreso en relación a la compatibilidad del planeamiento propuesto, con el Dominio Público Hidráulico, Zonas de Servidumbre y Policía, así como cualquier otro aspecto que sea de su competencia.

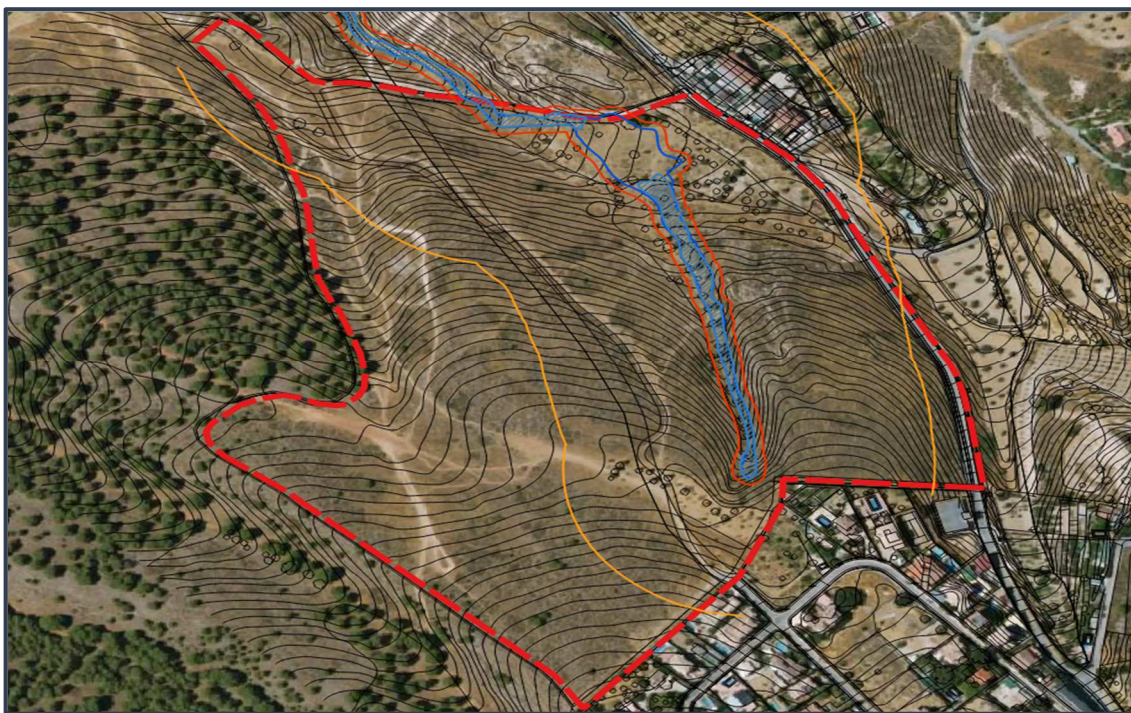


Ilustración 13.-Barranco de las Cuevas a su paso por el sector.

I.10.8. RESPECTO A LA AFECCIÓN EN MATERIA AERONÁUTICA

BASE AÉREA DE ARMILLA

En virtud del “Real Decreto 118/2019, de 1 de marzo, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Armilla, Granada” (BOE nº 98, de 24 de abril de 2019), se deberá solicitar informe al Estado Mayor-Secretaría General-POU del Ejército del aire y del Espacio, perteneciente al Ministerio de Defensa, habida cuenta de la afección del ámbito por las servidumbres establecidas en el mismo.

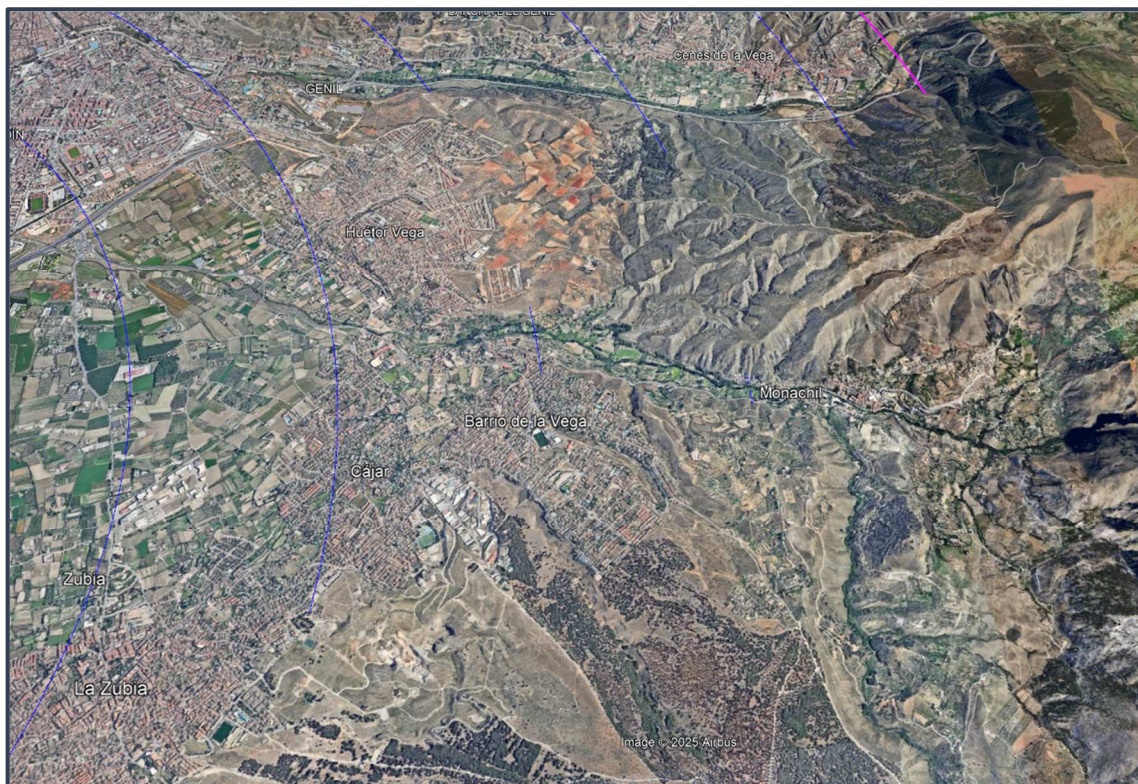


Ilustración 14.-Afección por servidumbres de aerogeneradores –Base Aérea de Armilla-

AEROPUERTO FEDERICO GARCÍA LORCA

El “Real Decreto 731/2015 de 24 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto Federico García Lorca Granada-Jaén” determina los ámbitos de suelo afectados por las servidumbres en el mismo definidas. Analizada la documentación que se encuentra publicada en la página web del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, el ámbito que abarca el sector SAU I no posee afectación alguna.

I.10.9. RESPECTO A LA AFECCIÓN POR ESPACIOS PROTEGIDOS, MONTES PÚBLICO Y TERRENOS FORESTALES

El ámbito no se localiza en ningún espacio protegido de la Red Natura 2000, al no estar declarado Zona de Especial Protección para las Aves, ni designado como Lugar de Importancia Comunitaria ni Zona Especial de Conservación.

El sector tampoco se ubica en monte público, aunque sí linda, al norte y oeste, con terrenos del Monte Público GR-30064-AY, "Los Llanos", perteneciente al Ayuntamiento de Monachil.



Ilustración 15.-En amarillo, Monte Público

No obstante lo anterior, sí parece estar afectado, en su margen oeste, por el "Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Sierra Nevada", aprobado por el "Decreto 238/2011, de 12 de julio, por el que se establece la ordenación y gestión de Sierra Nevada" (PORN).

A pesar de la intromisión de parte de las zonas protegidas por el PORN, la demilitación del SAU I, data del 1999, año de aprobación y publicación de las NN.SS. en vigor. Fecha posterior, a la de la entrada en vigor de dicho Plan de Ordenación.



Ilustración 16.-Zonas protegidas por el PORN

I.10.10. RESPECTO A LA BIODIVERSIDAD, GEODIVERSIDAD Y PAISAJE

Acorde a los objetivos y directrices del “Plan Director para la Mejora de la Conectividad Ecológica en Andalucía, una estrategia de infraestructura verde” y la “Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológicas”, la propuesta debe favorecer la permeabilidad a los procesos de dispersión y movilidad de las especies silvestres. Con este fin debe promoverse la adecuada restauración y conservación de la vegetación asociada a los cauces y acequias, que se debe delimitar adecuadamente en la propuesta de ordenación”

I.10.11. RESPECTO A LOS RIESGOS NATURALES

Se deberá tener en cuenta los posibles riesgos por incendios forestales, dado que el sector SAU I se encuentra colindante a un monte público en donde se desarrollan usos recreativos, y el Término Municipal de Monachil está en Zona de Peligro. Todo ellos en atención al “Decreto 371/2010, de 14 de septiembre de 2010, 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 Decreto 247/2001, de 13 de noviembre”.

I.10.12. RESPECTO A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

El “Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía” que, en su art. 25 sobre planes y programas, establece que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 17 de la “Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido”, la planificación territorial, los planes y actuaciones con incidencia territorial, así como el planeamiento urbanístico, deberán tener en cuenta las previsiones establecidas en este Reglamento, en las normas que lo desarrollen y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución, en especial en la delimitación de áreas de sensibilidad acústica, los mapas de ruido y planes de acción y en la declaración de servidumbres acústicas.

Según la Disposición transitoria tercera del Reglamento, hasta tanto se establezca la zonificación acústica de un término municipal, las áreas de sensibilidad acústica vendrán delimitadas por el uso característico de la zona, entendiéndose por éste el uso que, correspondiéndose a uno de los establecidos en el Reglamento, suponga un porcentaje mayor al resto de usos considerados en dicha área

El 10 de marzo de 2014 se publica en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía el “Plan de Mejora de la Calidad del Aire de la Aglomeración de Granada y Área Metropolitana”, que engloba al término municipal de Monachil. De acuerdo con lo establecido en el “Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía”, en aquellos municipios cuyo territorio esté incluido en el ámbito de aplicación de un Plan de mejora de la calidad del aire o de un Plan de acción a corto plazo, el contenido de dichos planes será determinante para los diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación del territorio.

Mediante Resolución de 14 de septiembre de 2023, de la Dirección General de Sostenibilidad Ambiental y Cambio Climático, por la que se somete al trámite de información pública el Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Plan de Mejora de la Calidad del Aire de la Zona de Granada y Área Metropolitana.

La propuesta que se presente, en atención a la compatibilidad de los usos del ámbito, deberá valorar la afección acústica a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico.

I.10.13. ECONOMÍA CIRCULAR Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

Acorde al art. 10 de la “Ley 3/2023, de 30 de marzo, de Economía Circular de Andalucía”, las Administraciones autonómica y local, en el ámbito de sus competencias, adoptarán las medidas oportunas para la integración efectiva en la planificación autonómica y local de los principios de la economía circular, tomando en consideración los objetivos y directrices marcados a nivel europeo, nacional y autonómico. En el desarrollo de nuevos planes sectoriales y de ordenación del territorio de la Junta de Andalucía y de los planes urbanísticos municipales, así como en las revisiones de instrumentos de planificación vigentes y su posterior desarrollo normativo, los objetivos y líneas estratégicas de estos planes tendrán en cuenta la aplicación de la circularidad.

En el artículo 67 de la anterior Ley, referente al “*Ecodiseño y requisitos aplicables a la construcción*” se dispone la creación y ordenación de las zonas verdes con el objetivo de mejorar el microclima local, la regulación de la temperatura y la humedad, y la disminución de la contaminación, así como la utilización de especies vegetales autóctonas con necesidades bajas de aporte de agua y especies con baja generación de residuos.

La gestión de los residuos generados será acorde a las directrices establecidas en el “Decreto 131/2021, de 6 de abril, por el que se aprueba el Plan Integral de Residuos de Andalucía”. Hacia una Economía Circular en el Horizonte 2030.

La Estrategia de Movilidad Sostenible, del Anteproyecto de Ley de Movilidad Sostenible, aprobado por el Consejo de Ministros de 13 de diciembre de 2022, así como del Anteproyecto de la Ley Andaluza de Movilidad Sostenible, dan prioridad a la movilidad a pie, en bicicleta y en transporte público, promoviendo estilos de vida saludable, luchando contra el sedentarismo, y teniendo por objetivos la seguridad y accesibilidad universal o diseño para todas las personas. El anteproyecto de Ley andaluza atiende al diagnóstico y criterios del libro Blanco del Transporte de la Unión Europea y a la Estrategia española de movilidad sostenible, donde se destaca el deterioro de la salud de la población debido al tráfico, tanto por ruidos, como por las emisiones asociadas y siniestralidad, resaltándose los efectos perniciosos de la sedentarización producida por los nuevos hábitos sociales y los perjuicios económicos y sociológicos asociados a las retenciones de tráfico.

Atendiendo a la anterior normativa y planeamiento sectorial, se analizará en el documento ambiental si la nueva ordenación en un entorno alejado del núcleo urbano y de sus principales equipamientos, como puntos limpios para recogida de residuos, es la mejor alternativa para fomentar el desarrollo y movilidad sostenibles.

I.10.14. CAMBIO CLIMÁTICO

En relación a este extremo, y en atención a la normativa de aplicación, se deberá tener en cuenta, en la ordenación propuesta:

- Implantación de arbolado de alineación o ajardinamientos en las zonas peatonales o aceras, salvo por cuestiones de interés general, proporcionando sombra continua durante la época estival, al objeto de mejorar la habitabilidad, elevar la biodiversidad y calidad paisajística, promover la movilidad sostenible, evitar el efecto “isla de calor”, mejorar la calidad del aire y favorecer la adaptación al cambio climático.
- Análisis del diseño de las zonas verdes o anchura mínima de las aceras, justificando su viabilidad para el adecuado desarrollo de arbolado que cumpla los anteriores requisitos.

- Apuesta por una jardinería sostenible, seleccionando alternativas en las que se minimice el consumo de energía, se optimice el consumo de agua, se generen pocos residuos, se eviten especies alergénicas y se limiten las emisiones de contaminantes, incluido ruidos.
- Respecto a la gestión de los cursos de agua, canales o acequias de riego del ámbito, el documento debería analizar la adecuada conservación de sus funciones ambientales, evitando entubarlos o cubrirlos, lo que contribuiría a mitigar los efectos adversos del cambio climático, regulando la temperatura y humedad ambiental de las zonas urbanizadas.

I.10.15. RESPECTO A LAS CONSULTAS A COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS

En atención al *art. 78 Procedimiento* de la LISTA, en concreto a lo dispuesto en el apartado 5d), tras la aprobación inicial del plan y durante el período de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística se deberá practicar el trámite de consultas a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos existentes o propuestos en el ámbito.

I.11.- INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA. DIAGNÓSTICO DEL PAISAJE

El artículo 37 “Concepto de paisaje y criterios de integración paisajística” de la LISTA determina en su apartado 4 y 5 lo siguiente, todo ello en relación con el paisaje del ámbito de referencia de los instrumentos de ordenación:

“Artículo 37. Concepto de paisaje y criterios de integración paisajística.

1. Se entiende por paisaje, a los efectos de esta ley y de acuerdo con la definición del Convenio Europeo del Paisaje, cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales, humanos o de ambos.

2. La política del paisaje comprenderá la formulación por parte del Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de las estrategias y directrices que permitan la adopción de medidas específicas dirigidas a la protección, gestión y ordenación de los paisajes, de acuerdo con las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y de los instrumentos de planificación ambiental.

3. El paisaje debe integrarse en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y, en general, ser tenido en cuenta en todas las políticas sectoriales en aras de la consecución de los objetivos de calidad paisajística.

4. Los instrumentos de ordenación incorporarán un diagnóstico del paisaje del ámbito de referencia, que tendrá el siguiente contenido mínimo:

- a) La identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico para su preservación y puesta en valor.*
- b) Criterios generales o zonales de integración paisajística.*
- c) Identificación de actuaciones de intervención dirigidas a dotar de accesibilidad a los recursos, a la regeneración, en su caso, de áreas degradadas y a la mejora de la visibilidad o integración visual.*

5. Los instrumentos de ordenación, conforme a su naturaleza y alcance, establecerán determinaciones para preservar los paisajes y para mejorar su calidad y percepción, conforme a los siguientes criterios.

- a) Mantendrán el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor y especialmente: los agropecuarios tradicionales, los abiertos y naturales, las perspectivas de conjuntos históricos y de elementos patrimoniales y el entorno de los recorridos escénicos.*
- b) Integrarán las actuaciones de transformación urbanística en la morfología del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes urbanos y la silueta urbana, y preservando la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar.*
- c) Establecerán medidas para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, para poner en valor las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan y para recuperar los paisajes deteriorados.*

6. Las actuaciones urbanísticas se adaptarán al entorno, rural o urbano, en el que se sitúan. Los proyectos que las definan tendrán en consideración los elementos naturales y patrimoniales, la topografía, y el resto de elementos que, conforme a

lo establecido en los instrumentos de ordenación, conforman el carácter del paisaje de su ámbito de actuación."

Visto todo lo anterior, el instrumento de ordenación detallada que se apruebe, deberá realizar un conveniente diagnóstico del paisaje del ámbito de referencia para, posteriormente, en el Título de Normativa Urbanística, establecer determinaciones para preservarlo y para mejorar su calidad y percepción.

II.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

El artículo 10. "Participación Ciudadana" de la LISTA dispone, en su punto primero:

"Artículo 10. La participación ciudadana.

1. La ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana tienen derecho:

a. A participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística. A tal fin, las Administraciones Públicas adoptarán cuantas medidas e iniciativas sean precisas para garantizar dicha participación y para velar por el derecho a la información y a la transparencia en dichos procesos. En todo caso, esos procesos participativos se acompañarán de las labores de difusión necesarias que garanticen el efectivo ejercicio del derecho.

b. A ser informados por la Administración Pública competente sobre el régimen territorial y urbanístico aplicable y demás circunstancias territoriales y urbanísticas de un terreno, parcela, solar o edificio determinado en la forma que se establezca reglamentariamente.

Lo expuesto, sin perjuicio del derecho de los ciudadanos a solicitar de la Administración competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito sobre su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas sus fincas.

2...."

De esta forma las Administraciones Públicas adoptarán cuantas medidas e iniciativas sean precisas para garantizar dicha participación y para velar por el derecho a la información y a la transparencia en dichos procesos.

En este sentido el art. 62 de la LISTA indica que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones una MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA, la cual contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública.

II.1.- AVANCE Y CONSULTA PÚBLICA

El "Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía" introduce una nueva redacción del art. 77 de la LISTA:

"Artículo 77. Avance y consulta pública.

1. La Administración competente para la tramitación elaborará un Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables. El Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban

someterse a evaluación ambiental estratégica. En este caso, el Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente y se someterá a consulta pública, conforme a lo dispuesto en el apartado siguiente.

2. La Administración promoverá, a través de su portal web, una consulta pública con carácter previo a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo. La consulta pública será necesaria para los instrumentos de ordenación urbanística en los que sea preceptiva la elaboración de un Avance y potestativa en los restantes instrumentos. Durante el trámite de consulta se publicarán en el portal web los documentos que se estimen necesarios para dar a conocer la iniciativa y para promover la participación. Esta obligación se considerará cumplida mediante la publicación del Avance en los supuestos en los que resulta preceptiva su elaboración."

Siendo preceptiva la redacción del Avance del instrumento de ordenación detallada para el caso que nos ocupa, el Ayuntamiento de Monachil, una vez admitido y aprobado el documento urbanístico en dicha fase, deberá arbitrar el correspondiente procedimiento para promover la mencionada CONSULTA PÚBLICA PREVIA, así como aquellos que estime oportunos para recabar la opinión de la ciudadanía y organismos afectados.

.

III.1.- NECESIDAD, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

III.1.1 NECESIDAD Y CONVENIENCIA

En relación con la justificación de la conveniencia, a la cual, por su extensión descriptiva, múltiples y diferentes vicisitudes, así como para no abundar, se hace referencia a lo expuesto en la memoria de INFORMACIÓN y DIAGNÓSTICO, ésta se puede simplificar en razón a las situaciones siguientes:

- I. Obsolescencia de las determinaciones del planeamiento general vigente, PGOU NN.SS., respecto al ámbito de referencia. Especial relevancia cobra la disposición del parámetro de densidad de viviendas cifrado en 25 viv/Ha. El cual se considera muy bajo para la consecución de una rentabilidad óptima para el desarrollo del sector.
- II. Concreción de afecciones territoriales y sectoriales sobrevenidas no tenidas en cuenta o al menos, no descritas en instrumentos de planeamiento anteriores.
- III. Colmatación de un vacío en suelo rústico entre las urbanizaciones de "Juan Caba" y "los Llanos", que proporcione continuidad a la trama urbana.
- IV. Creación de un sistema dotacional que apoye a los existentes (de menor entidad), en los núcleos residenciales antes mencionados.

III.1.2 OPORTUNIDAD Y FINES DE LA ACTUACIÓN

Con la entrada en vigor de la "*Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*", LISTA, se propician nuevos criterios para el diseño y desarrollo de la ciudad y del territorio basados en el "*Principio de Sostenibilidad*", la "*Agenda 2030 para el desarrollo sostenible de Naciones Unidas*" -Objetivos 11 y 13-. Así como las "*Estrategias Andaluza del Desarrollo Sostenible, 2030, frente al Cambio Climático*", etc.

Así como demás "Cartas", "Libros", etc., siempre apostando a su vez, por:

I. TERRITORIO:

La protección de los espacios naturales, la búsqueda del equilibrio entre la biodiversidad y el medio ambiente, que a su vez redundará en la protección de los ecosistemas; incidiendo en el valor intrínseco de la biodiversidad y su esencial contribución al bienestar humano y a la prosperidad económica; evitando, por otro lado, los resultados catastróficos provocados por la pérdida de la misma.

Por tanto, apostando también por los ecosistémicos que aporta la naturaleza, tales como la polinización, la regulación del clima, la protección contra las inundaciones, la fertilidad del suelo y la producción de alimentos, combustibles, etc.

II. CIUDAD:

La consecución de una ciudad compacta, eficiente, inclusiva, multifuncional, equitativa, segura y resiliente, a través de la regeneración y rehabilitación urbana, la implementación de medidas para evitar los riesgos provocados por el cambio climático y fomentar la creación de ciudades inteligentes y sostenibles. En definitiva, mejorar la calidad de vida y el bienestar de los ciudadanos.

En este sentido, la oportunidad en la redacción del presente PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN se concreta en los siguientes fines, derivados de la conveniencia ya descrita en:

- I. Mejorar los vínculos y relaciones con el entorno, aprovechando la situación estratégica del ámbito y sus afecciones territoriales y sectoriales.
- II. Acoger una actuación singular para el municipio de Monachil, dada su extensión y entorno natural, aplicando estrategias que introduzcan de nuevos usos que flexibilicen las posibilidades del área y minimicen la dependencia del núcleo principal.
- III. Plantear un modelo de ciudad compacto y complejo, persiguiendo una mejora en la trama que la hagan más eficiente y flexible, a fin de permitir nuevos usos y mejore la necesaria convivencia entre espacios públicos y privados, generando una secuencia lógica entre espacios libres y espacios contruidos.
- IV. Introducción de nuevas tipologías edificatorias capaces de acoger la edificabilidad lucrativa prevista y se acompase con un adecuado nivel de densidad de viviendas.
- V. Consecución de espacios libres y zonas verdes más funcionales y accesibles.
- VI. Fines Ambientales:
 - a) Mitigación y adaptación al cambio climático.
 - b) Protección y mejora de la biodiversidad y los ecosistemas urbanos.
 - c) Gestión sostenible del agua
 - d) Economía circular y gestión de residuos
 - e) Calidad del aire y reducción de la contaminación acústica y lumínica
 - f) Desarrollo urbano sostenible y resiliente
 - g) Integración de la perspectiva social.

III.2 CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN QUE SE REDACTE

La documentación del Plan Parcial de Ordenación que se tramite incorpora el contenido mínimo establecido en el art. 62 de la LISTA y art. 85 del RLISTA, complementándose con el contenido que se establece en el artículo 90.3 del RLISTA. En sentido se ha incorporado:

- I. MEMORIA, que deberá contemplar los siguientes apartados:
 - a) MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO, que contiene el análisis de la situación actual y los problemas detectados, considerando todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del suelo, en cuanto a sus características geográficas y socioeconómicas, el análisis de la malla urbana y su ordenación territorial y urbanística.

Además, se analizan afecciones derivadas de la legislación y planificación tanto sectorial como territorial que resultan de aplicación, acompañándose de los estudios complementarios que resultan necesarios.

Del mismo modo, el Plan Parcial de Ordenación contendrá la relación de propietarios afectados, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos, conforme a lo establecido en el art. 147 de la LISTA, detallando las parcelas y edificaciones de cada uno.

La Memoria de información y de diagnóstico deberá considerar todos los aspectos que puedan condicionar o determinar la ordenación detallada en el ámbito de la actuación de transformación para lo cual se desarrollarán con un nivel de concreción

y detalle adecuado a la escala de la actuación en cuanto al análisis de la situación actual del ámbito.

- b) MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA, que contiene las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública.
- c) MEMORIA DE ORDENACIÓN, que incluye la justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del instrumento de ordenación urbanística, el análisis de las alternativas de ordenación contempladas y la definición del modelo de ordenación adoptado.

Se justifica, además, la adecuación de la ordenación planteada a los principios generales de ordenación contemplados en el art. 4 de la LISTA, a los criterios de ordenación del art. 79 a 83 del RLISTA, así como se valora la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

- d) MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN, la cual desarrollará los aspectos económicos de la propuesta, incluyendo un estudio económico financiero y el informe de sostenibilidad económica de la actuación, en el que se justificará su viabilidad económica y financiera, y la programación de las actuaciones, incluyendo el plan de etapas para la realización de las obras de urbanización.

Del mismo modo se justificará del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de nueva urbanización en los términos establecidos en el artículo 32 de la LISTA y el art. 51 el RLISTA, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución

- II. NORMATIVA URBANÍSTICA, que contiene las previsiones de ordenación, así como las de programación y gestión. Incluyendo las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística, así como las relativas a los criterios de interpretación, evaluación, seguimiento e innovaciones del instrumento de ordenación. El carácter de sus determinaciones es preferentemente el de Norma, pudiendo contener Directrices y Recomendaciones conforme a lo dispuesto en el art.5 de la LISTA.
- III. CARTOGRAFÍA, que incluye la información gráfica, necesaria para reflejar los distintos aspectos de la ordenación urbanística, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y el conocimiento de su contenido, así como debidamente georreferenciada.
- IV. ANEXOS, que incluyen los documentos expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable.
- V. RESUMEN EJECUTIVO, que contiene la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, expresivo de los siguientes extremos:
 - i. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
 - ii. Ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

III.3 CRITERIOS Y PROPUESTAS GENERALES DE ORDENACIÓN

III.3.1 CRITERIOS Y PROPUESTAS GENERALES DE ORDENACIÓN

La propuesta de ordenación del presente Plan Parcial se establece en atención a los siguientes criterios generales:

- I. Consecución de una proporción suficiente de espacios libres y zonas verdes para atender las necesidades de esparcimiento de la población, no sólo del ámbito en concreto, sino de las áreas residenciales aledañas con escasas de estas dotaciones, a fin de contribuir a mitigar los efectos del cambio climático.

En su ordenación se procura la conexión en red de estos espacios, la utilización de arbolado y superficies permeables y la integración de los elementos naturales y patrimoniales preexistentes.
- II. En el sentido anterior, alcanzar un nuevo crecimiento urbano que aproveche las favorables condiciones medioambientales existentes, impulsando la puesta en valor de la ubicación y en especial de la relación de lo urbano con el parque natural de Sierra Nevada.
- III. Dado el enclave natural en donde se posiciona el sector, la red viaria y peatonal, así como el acceso a las dotaciones a través de los mismos, se deberá realizar con el menor consumo de suelo posible, limitando las mismas a las superficies de suelo estrictamente necesaria para articular el ámbito y dotar de accesibilidad rodada a las parcelas de edificación que resulten.
- IV. La localización de las zonas verdes y espacios públicos, preferiblemente se posicionarán de forma concentrada frente a la fragmentación de esta dotación.
- V. La sección de los viales se distribuirá de forma equilibrada entre calzada, aparcamientos, parterres, carriles bici y acerado.
- VI. Priorización en la utilización del espacio público urbano por el peatón frente a los vehículos motorizados y la conexión de éste con el entorno rural, garantizando las condiciones de accesibilidad universal.
- VII. Inclusión de equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía o completar los existentes, priorizando su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población para favorecer la ciudad de proximidad.
- VIII. Establecimiento de redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos y, en especial, las de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, telecomunicaciones, así como las energéticas, fomentando las energías renovables y contribuyendo a la lucha contra el cambio climático.
- IX. Incluir suelos adscritos a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección determinados legalmente.
- X. Establecimiento de un nivel de densidad de viviendas de mayor compacidad, evitando la ocupación excesiva del suelo.
- XI. Fomento de una adecuada alternitud y compatibilidad de usos, mediante la implantación de tipologías mixtas que admitan los mismos.

III.3.2 CRITERIOS Y PROPUESTAS PARA LA ORDENACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO, ZONAS VERDES Y DOTACIONES

De cara a la ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano, la ordenación que se plantea adopta los siguientes criterios:

- I. Fomento de los desplazamientos peatonales, prestando especial atención al diseño de los elementos definitorios del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado, generando recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.
- II. Procurar la interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes y entre estos y el entorno periurbano, rural y con los equipamientos de carácter supramunicipal y territorial.
- III. Garantizar la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático, con carácter general, disponiendo de arbolado en proporción suficiente, mediante la plantación de un árbol por cada vivienda o 100 m² edificables, ubicados preferentemente en los espacios libres y zonas verdes, así como en los itinerarios peatonales.
- IV. Reducción del efecto "isla de calor urbano" procurando el mantenimiento del suelo natural y la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar.
- V. Promover la calidad, seguridad y accesibilidad universal de los espacios públicos, teniendo en cuenta el criterio de proximidad para su localización
- VI. Garantizar mediante la correspondiente ordenanza de urbanización, la calidad en el diseño de las zonas verdes, estableciendo una densidad mínima de vegetación y priorizando la plantación de especies autóctonas, las especies xéricas y las de bajo mantenimiento.
- VII. Regular mediante la correspondiente ordenanza de urbanización, el diseño de los pavimentos del espacio verde urbano, asegurando su permeabilidad y aptitud para la plantación.
- VIII. Establecer condiciones de ordenación a los espacios libres interiores de las parcelas privadas que permitan su ajardinamiento.
- IX. Procurar, mediante las ordenanzas de edificación, la creación de superficies dotadas de vegetación en las cubiertas y terrazas.
- X. Favorecer la adaptación de los espacios libres y zonas verdes a las necesidades de la población, diseñándolas de manera versátil incluyendo zonas de estancia, de tránsito y de desarrollo de actividades concretas (deportivas, ocio, hostelería, huertos urbanos o similares) complementarias del uso principal a través de las ordenanzas de urbanización.

III.4 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

El uso de modelos predictivos para la generación de alternativas de escenarios futuros en el contexto de la planificación urbana representa una importante oportunidad para anticipar, prevenir y mitigar dinámicas y propuestas insostenibles de las distintas formas de crecimiento.

De acuerdo a los arts. 62 y 77 de la LISTA y a los arts. 85 y 111 del RLISA (todos ellos en términos similares), los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar en su memoria, entre otros aspectos, la descripción y el análisis de las distintas alternativas de ordenación contempladas.

En atención a lo anterior, se incluyen a continuación la descripción y análisis individual de dichas alternativas.

Éstas, aparte de plantear la valoración urbanística de las distintas posibilidades de desarrollo del sector, se tomarán fundamentalmente en consideración en el proceso de evaluación ambiental de la propuesta, en donde se desarrollan en profundidad cada una de las ellas.

Para la ordenación propuesta se han contemplado hasta 3 alternativas (incluida la alternativa 0), eligiendo finalmente la que se considera más adecuada para el cumplimiento de los principios y fines planteados para la ordenación.

III.4.1 ALTERNATIVA 0

La alternativa 0 es la opción de NO ACTUACIÓN, descartando la formulación de nuevos escenarios de ordenación.

El ámbito que constituye el SAU I, seguiría constituyendo una vasta superficie de suelo rústico sin posibilidad de aprovechamiento agrícola, dada la naturaleza geológica del mismo.

En este sentido, no se estaría dando cumplimiento a las prescripciones que establece el planeamiento vigente para este ámbito, el cual se programó como un sector de suelo urbanizable para ser desarrollado con uso global residencial.

III.4.2 ALTERNATIVA 1: DESARROLLO DEL SECTOR SIN MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS POR EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL

Esta alternativa contemplaría el desarrollo de la actuación de transformación urbanística de nueva urbanización mediante la implementación de las determinaciones establecidas para el ámbito por el PGOU AP de las NN.SS..

Se adoptaría el uso global residencial, una densidad de 25 viv/Ha y un índice de aprovechamiento igual a 0,27 m²UTC/m²s. Debiendo destinar el 40% de la edificabilidad residencial a viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.

En cuanto a los parámetros urbanísticos, se deberán tener en cuenta los siguientes:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS ALTERNATIVA 1-PGOU AP NNSS-	
ZONA HOMOGÉNEA	9
SUPERFICIE SECTOR	120.116,93 m ² s
DENSIDAD	25 viv/Ha
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	300 viviendas
HABITANTES	720 habitantes
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,27 UUAA/m ²

coeficiente uso VPP BA	0,6
coeficiente uso VL AISLADA	1
% VL AIS	60%
% VPP*	40%
coeficiente SAU 1	0,840
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	32.431,57 UUAA
	38.609,01 m2t
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	32.431,57 UUAA
	38.609,01 m2t
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,3214 m2t/m2s
TECHO VL AIS	23.165,41 m2t
TECHO VPP BA	15.443,61 m2t

Tabla 3.- Parámetros urbanísticos Alternativa 1

En una primera aproximación a la rentabilidad económica de la actuación, ésta la podíamos cifrar en:

PROPUESTA	PGOU AP
DENSIDAD	25 viv/Ha
Nº VIVIENDAS	300 viv
AM	0,27 m2utc/m2s
EDIF. GLOBAL	0,3214 m2t/m2s
TECHO MÁXIMO	38.609,01 m2t
TOTAL VENTAS	53.044.799,71 €
COSTES URBANIZACIÓN	7.390.930,02 €
COSTES EDIFICACIÓN	38.222.923,08 €
RESULTADO	7.430.946,60 €
RENTABILIDAD S/COSTES	16,23 %

Tabla 4.- Estimación resumen rentabilidad económica Alternativa 1

III.4.3 ALTERNATIVA 2: DESARROLLO DEL SECTOR CON LAS MODIFICACIONES DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS POR EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL. IMPRESCINDIBLES PARA GARANTIZAR LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO DEL SECTOR

Con esta alternativa, se pretende impulsar la viabilidad del desarrollo del sector, mediante la modificación de aquellos parámetros básicos que dan lugar a la consecución de la misma.

En este sentido, se propone un incremento de la densidad de viviendas hasta alcanzar las 40 viv/Ha con el consecuente aumento del techo construido. Del mismo modo se han introducido tipologías edificatorias que consigan una mayor compacidad, lo cual se incardina claramente con la rentabilidad que el desarrollo necesita para llevarse a cabo.

En concreto, se ha introducción la tipología de bloque abierto y régimen libre, con características extensivas que complementen a la unifamiliar aislada/pareada. Del mismo modo se contempla la primera de las tipologías para aquellas destinadas a algún régimen de protección.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS ALTERNATIVA 2	
ZONA HOMOGÉNEA	9
SUPERFICIE SECTOR	120.116,93 m2s
DENSIDAD	40 viv/Ha
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	480 viviendas
HABITANTES	1.152 habitantes
INCREMENTO DE HABITANTES	432 habitantes
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,365 m2/m2
coeficiente uso VL BA	1
coeficiente uso VPP BA	0,6
coeficiente uso VL AISLADA	1
% VL BA	30 %
% VL AIS	30 %
% VPP	40 %

coeficiente SAU 1		0,840
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO		43.842,68 UUAA
		52.193,67 m2t
APROVECHAMIENTO OBJETIVO		43.842,68 UUAA
		52.193,67 m2t
EDIFICABILIDAD GLOBAL		0,4345 m2t/m2s
TECHO VL BA		15.658,10 m2t
	Edificabilidad neta	1,00 m2t/m2s
	Parcela mínima	500,00 m2s
	Ocupación aproximada por planta	50%
TECHO VL AIS		15.658,10 m2t
	Edificabilidad neta	0,75 m2t/m2s
	Parcela mínima	250,00 m2s
	Ocupación aproximada por planta	60%
TECHO VPP BA		20.877,47 m2t
	Edificabilidad neta	1,11 m2t/m2s
	Parcela mínima	500,00 m2s
	Ocupación aproximada por planta	50%
SUELO VL BA		15.707,31 m2s
SUELO VL AIS		20.901,74 m2s
SUELO VPP BA		18.797,35 m2s
TOTAL SUELO LUCRATIVO		55.369,49 m2s

Tabla 5.- Parámetros urbanísticos Alternativa 2

La estimación de la regresión económica podemos cifrarla a priori en:

TOTAL INGRESOS POR VENTAS	74.052.044,52 €
TOTAL COSTES URBANIZACIÓN	5.543.971,27 €
TOTAL COSTES EDIFICACIÓN	50.575.662,37 €
TOTAL COSTES	56.119.633,63 €
RESULTADO	17.932.410,89 €
RENTABILIDAD S/COSTES	31,95 %

Tabla 6.- Estimación resumen rentabilidad económica Alternativa 2

III.4.4 ALTERNATIVA ADOPTADA

En atención a las alternativas anteriormente definidas, podemos indicar que la más idónea para el desarrollo del sector, lo que acarrearía en un mejor cumplimiento de los fines y objetivos descritos anteriormente, sería la denominada como **alternativa 2**, habida cuenta que:

- I. **Alternativa 0:** por lo anteriormente expuesto, la alternativa de no actuación supondría la no alteración de la naturaleza de un suelo baldío en cuanto a su posibilidades de explotación agrícola.

El no desarrollo del sector, supondría mantener la discontinuidad entre las urbanizaciones de "Juan Caba" y "los Llanos", no haciendo posible el incremento dotacional necesario en la zona.

- II. **Alternativa 1:** con la adopción de esta alternativa, la cual desarrolla el sector con los parámetros urbanísticos actuales, no se apostaría por un modelo urbano compacto, lo cual dificultaría, entre otras cuestiones, una introducción de usos que permitieran conseguir una trama más eficiente, flexible y plurifuncional, que pudiera crear una menor dependencia del núcleo principal.

El mantenimiento de la tipología prevista "unifamiliar", daría lugar a un mayor consumo de suelo, impidiendo la consecución de un mayor destino del mismo a usos dotacionales.

Por otra parte, y en el mismo sentido, esta elección tipológica, con parcela mínima de 400 m2, limitaría la promoción de los suelos con destino a vivienda acogida a algún régimen protección pública, por su clara menor rentabilidad.

- III. **Alternativa 2:** esta elección supondría un claro avance en aras de poner en valor unos suelos a día de hoy en total desuso.

De esta forma, mediante la introducción de una adecuada alternatividad y compatibilidad de usos, se otorgará mayor autonomía al sector respecto al núcleo principal. Usos que, claro está, deberán compatibilizarse con el entorno natural en donde se ubican, en armonía con los elementos territoriales y sectoriales que les afectan.

Se opta por adoptar la edificabilidad existente en el ámbito, modificando la densidad hasta las 40 viv/Ha para conseguir una mayor compacidad edificatoria.

La elección de tipología de "residencial plurifamiliar en bloque abierto", en donde se daría cabida a usos complementarios, se compatibilizaría al 50% con la unifamiliar aislada/pareada.

Proporcionando una mayor viabilidad al desarrollo, tanto a las futuras promociones en régimen "libre" como "protegida"

Del mismo modo, esta alternativa presenta una mayor liberación de suelo con destino dotacional, con la oportuna disminución del consumo innecesario del terreno con viales.

III.4.5 ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTE DE LA ALTERNATIVA ADOPTADA

PARÁMETROS URBANÍSTICOS ALTERNATIVA 2	
ZONA HOMOGÉNEA	9
SUPERFICIE SECTOR	120.116,93 m2s
DENSIDAD	40 viv/Ha
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	480 viviendas
HABITANTES	1.152 habitantes
INCREMENTO DE HABITANTES	432 habitantes
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,365 m2/m2
coeficiente uso VL BA	1
coeficiente uso VPP BA	0,6
coeficiente uso VL AISLADA	1
% VL BA	30 %
% VL AIS	30 %
% VPP	40 %
coeficiente SAU 1	0,840
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	43.842,68 UUAA
	52.193,67 m2t
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	43.842,68 UUAA
	52.193,67 m2t
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,4345 m2t/m2s
TECHO VL BA	15.658,10 m2t
Edificabilidad neta	1,00 m2t/m2s
Parcela mínima	500,00 m2s
Ocupación aproximada por planta	50%
TECHO VL AIS	15.658,10 m2t
Edificabilidad neta	0,75 m2t/m2s
Parcela mínima	250,00 m2s
Ocupación aproximada por planta	60%
TECHO VPP BA	20.877,47 m2t
Edificabilidad neta	1,11 m2t/m2s
Parcela mínima	500,00 m2s
Ocupación aproximada por planta	50%
SUELO VL BA	15.707,31 m2s
SUELO VL AIS	20.901,74 m2s
SUELO VPP BA	18.797,35 m2s
TOTAL SUELO LUCRATIVO	55.369,49 m2s
EQUIPAMIENTOS COM BÁSICOS	15.707,31 m2s
13,63 m2 por habitante	
ZONAS VERDES/ESPACIOS LIBRS	28.048,02 m2s
24,35 m2 por habitante	
ÁRBOLES	522 árboles
TOTAL SSLL PROPUESTA	43.755,33 m2s (37,98 m2s/hab)
TOTAL SSGG	6.186,24 m2s
incremento habitantes	432
TOTAL SUELO LUCRATIVO	55.369,49 m2s
TOTAL SUELO DOTACIONAL	49.941,57 m2s
TOTAL SUELO INFRAESTRUCTURA	1.242,13 m2s
TOTAL VIARIO	13.563,74 m2s
11,29 %	
TOTAL ÁMBITO	120.116,93 m2s

Tabla 7-. Ordenación resultante Alternativa 2



Ilustración 17.-Ordenación Alternativa 2

Superficie del sector 120.116,93 m2

Delimitación ámbito SAU I

ORDENACION 01

- EQ_CB: Dotacional Equipamiento Comunitario Básico
- INF: Dotacional Infraestructura y Servicios Técnicos
- RES_BAVL: Residencia Plurifamiliar Bloque Abierto. VL
- RES_BAVPP: Residencia Plurifamiliar Bloque Abierto. VPP
- RES_UNI: Residencia Unifamiliar Aislada/Pareada. VL
- ZV: Dotacional Zona Verde

USO	TIPOLOGÍA	CAUIFICACIÓN/SUP. PARCELA
DOTACIONAL	Equipamiento Comunitario Básico	EQ_CB 15.707,31
DOTACIONAL	Infraestructura y Servicios Técnicos	INF_1 299,76
DOTACIONAL	Infraestructura y Servicios Técnicos	INF_3 730,94
DOTACIONAL	Infraestructura y Servicios Técnicos	INF_2 471,36
RESIDENCIAL	Residencia Plurifamiliar Bloque Abierto. VL	RES_BAVL1 5.052,09
RESIDENCIAL	Residencia Plurifamiliar Bloque Abierto. VL	RES_BAVL3 5.040,21
RESIDENCIAL	Residencia Plurifamiliar Bloque Abierto. VL	RES_BAVL2 5.578,10
RESIDENCIAL	Residencia Plurifamiliar Bloque Abierto. VPP	RES_BAVPP1 18.797,35
RESIDENCIAL	Residencia Unifamiliar Aislada/Pareada. VL	RES_UNI3 1.389,15
RESIDENCIAL	Residencia Unifamiliar Aislada/Pareada. VL	RES_UNI2 2.316,74
RESIDENCIAL	Residencia Unifamiliar Aislada/Pareada. VL	RES_UNI1 11.470,59
RESIDENCIAL	Residencia Unifamiliar Aislada/Pareada. VL	RES_UNI4 5.725,26
DOTACIONAL	Zona Verde	ZV_2 28.835,83
DOTACIONAL	Zona Verde	ZV_1 5.423,43

III.5 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA A LOS PRINCIPIOS GENERALES CONTEMPLADOS EN EL ART. 4 DE LA LISTA. Y A LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA CONTENIDOS EN LOS ARTS. 79 A 83 DEL RLSTA

Determina el apartado segundo del art. 4 de la LISTA, que las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los principios generales de ordenación.

Por lo tanto, el presente instrumento de ordenación detallada que se tramite deberá justificar que sus determinaciones se adaptan a estos, tanto en cuanto:

a) En relación con la **VIABILIDAD SOCIAL**: *todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación. Se analizarán las necesidades derivadas de situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.*

b) En relación con la **VIABILIDAD AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA**: *la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.*

c) En relación con la **OCUPACIÓN SOSTENIBLE DEL SUELO**: *se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.*

d) En relación con la **UTILIZACIÓN RACIONAL DE LOS RECURSOS NATURALES Y DE EFICIENCIA ENERGÉTICA**: *las actuaciones serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.*

e) En relación con la **RESILIENCIA**: *capacidad de la ciudad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.*

f) En relación con la **VIABILIDAD ECONÓMICA**: *todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.*

g) En relación con la **GOBERNANZA EN LA TOMA DE DECISIONES**: *en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos.*

Del mismo modo, el art. 85.1 3º, determina la necesidad de justificar, además de lo anterior, la adecuación de la actuación planteada a los criterios de ordenación dispuestos en los arts. 76 a 80 del RLSTA.

III.6 VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) fue aprobado por "Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)" a las resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación. Teniendo por objeto establecer los elementos básicos de la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes y la acción pública en general.

Recoge la art. 6.2.c. [N] del POTA que el planeamiento urbanístico queda obligado a guardar la debida coherencia con las determinaciones de la planificación territorial.

En este sentido, el artículo 165.1 (N) del mismo instrumento, determina que el planeamiento urbanístico contendrá una valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos, así como su repercusión en el sistema de asentamientos. Debiendo estos establecer, de forma expresa en su documentación, la coherencia de sus previsiones con los planes de ordenación del territorio y los planes con incidencia en la ordenación del territorio en vigor.

Del mismo modo, conforme a los arts. 62.1.a.3º de la LISTA y art. 85.1.a.3º del RLISTA, la memoria de ordenación de los instrumentos de ordenación urbanística deberá justificar la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

En este sentido, el Plan Parcial de Ordenación que delimite la actuación de transformación, considerará y justificará las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial que afecten al municipio, en la medida que le sean aplicables

III.7 JUSTIFICACIÓN DE LA NATURALEZA DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO

La Disposición Transitoria Tercera del RLISTA, en su punto primero indica:

"Disposición transitoria tercera. Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

1. *En suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa. Los instrumentos se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento y, en particular, a las siguientes:*

a. Sus determinaciones habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV.

b. En cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán los que resulten de aplicar los criterios del artículo 82.

1. *En suelo no urbanizable.....*
2. *En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de*

planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada. En suelo urbanizable, cuando la modificación implique un cambio de la delimitación del sector, se requerirá antes de la tramitación de una propuesta de delimitación de la actuación.

3. ..."

Tanto la LISTA, como su desarrollo reglamentario RLISTA, posibilitan las alteraciones de las determinaciones previstas en el instrumento de planeamiento vigente, ya que ello no implica la adopción de distintos criterios y objetivos respecto de la estructura general y orgánica del municipio en cuanto a las previsiones que incluye el instrumento de planeamiento urbanístico general.

En base a lo anterior, la actuación no supone la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido en las NN.SS., dado que no afecta a la definición del mismo contenida en el artículo 63.1 de la LISTA.

En concreto, con la consecución del fin y objetivos indicados en el punto I.2, no se alteran:

DETERMINACIONES PRINCIPALES

- 1) La clasificación del suelo con la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico.
- 2) La delimitación y la normativa general de las categorías de suelo rústico, así como, en su caso, de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
- 3) El esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, que comprenderá, entre otros, los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, de movilidad y de equipamientos comunitarios, así como las redes de infraestructuras y servicios conforme a los estándares que se establezcan reglamentariamente.
- 4) La delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.
- 5) Los criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 de la LISTA y su coherencia con la ciudad existente.

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

- 6) El resto de normativa de las categorías de suelo rústico, así como, en su caso, de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
- 7) Propuesta de delimitación de la actuación o actuaciones de transformación de nueva urbanización

Estando, en atención a lo estipulado en el art. 86 de la LISTA, ante una MODIFICACIÓN del instrumento de planeamiento urbanístico general.

Pues bien, en atención a la mencionada Disposición Transitoria Tercera de la LISTA, las alteraciones que el futuro instrumento de ordenación detallada introduzca respecto de las y aprobadas, comportan una actuación de transformación urbanística en suelo rústico, en concreto de nueva urbanización, por lo que dicha modificación puede llevarse a cabo mediante el presente instrumento, PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN, sin necesidad de tramitar propuesta de delimitación previa.

El instrumento de ordenación detallada, en la figura de Plan Parcial de Ordenación, contendrá una *memoria de gestión y ejecución*, la cual desarrollará los aspectos económicos de la propuesta, incluyendo un estudio económico financiero y un informe de sostenibilidad económica de la actuación, en el que se justificará su viabilidad económica y financiera, y la programación de las actuaciones, incluyendo el plan de etapas para la realización de las obras de urbanización.

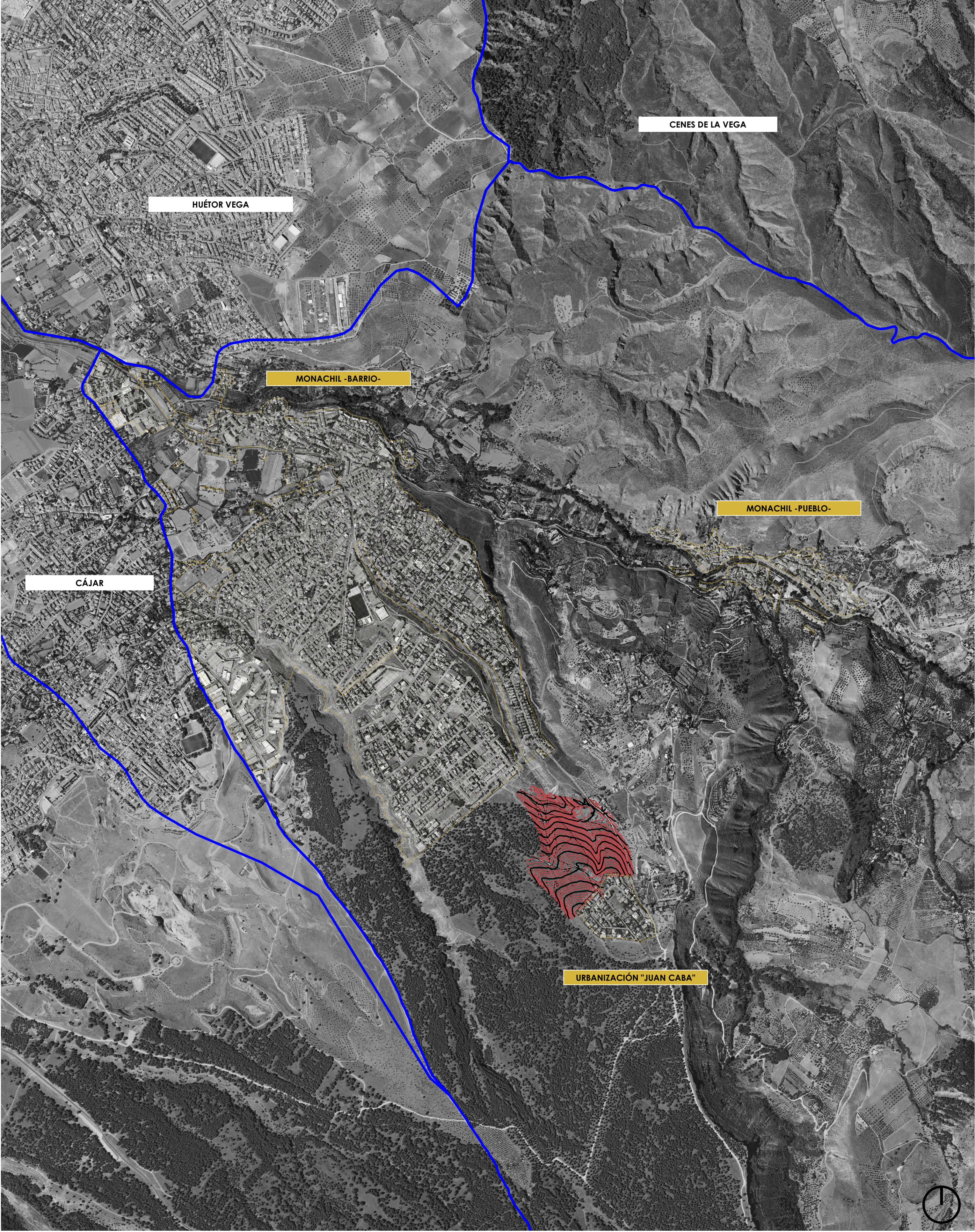
El apartado de *Normativa Urbanística* incluirá las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística detallada establecida en el art. 78 del RLISA, sobre el ámbito de la actuación de transformación urbanística, en el marco de la normativa del Plan General de Ordenación Municipal y del Plan de Ordenación Urbana o, en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal, debiendo remitirse a la misma en los aspectos ya regulados por dichos instrumentos de ordenación urbanística, incluyendo los relativos a los criterios de interpretación, evaluación y seguimiento.

La cartografía de información incluirá la del Plan General de Ordenación Municipal o, en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal, que afecte al ámbito de la actuación y su entorno, a una escala de detalle. Las alternativas de ordenación propuestas se definirán con suficiente grado de detalle para fundamentar la justificación de la elección adoptada.

La Cartografía de Ordenación contendrá las determinaciones gráficas necesarias para establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito de la actuación, conforme al art. 78, del RLITA, definiendo completamente la malla urbana y el trazado y las características de redes de infraestructuras y servicios técnicos, así como las determinaciones gráficas relativas a la programación de la actuación.

GARCIA-
CAMACHO
GARCIA LUIS
GUSTAVO -
75149445G

Firmado digitalmente por
GARCIA-CAMACHO GARCIA
LUIS GUSTAVO - 75149445G
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-75149445
G, givenName=LUIS GUSTAVO,
sn=GARCIA-CAMACHO GARCIA,
cn=GARCIA-CAMACHO GARCIA
LUIS GUSTAVO - 75149445G
Fecha: 2025.09.29 10:06:44
+02'00'



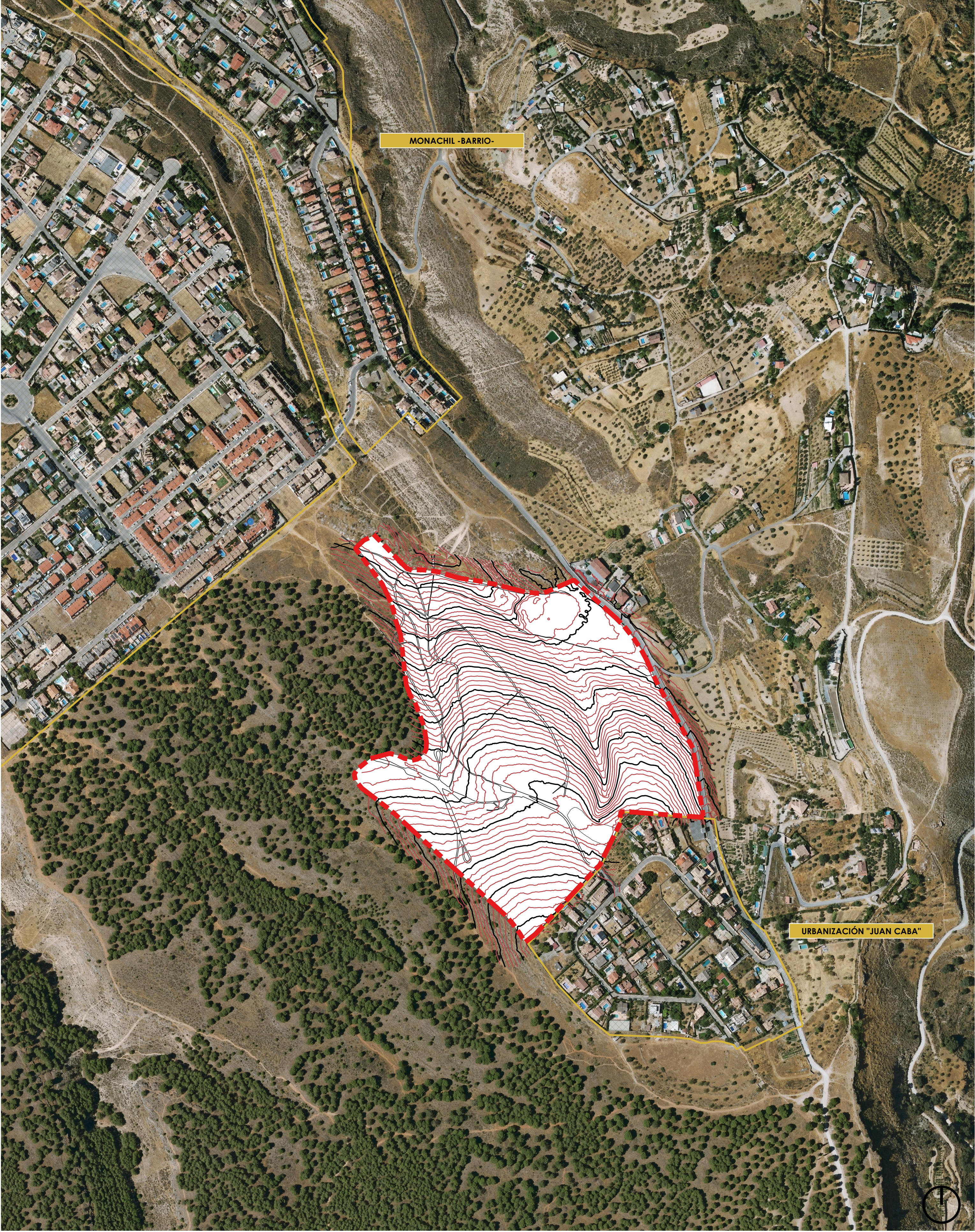
- Delimitación ámbito SAU I
- Límite entre términos municipales
- Núcleos de población. Municipio de Monachil

Formato DIN A2Escala 1:10.000

PLAN	PARCIAL	DE	ORDENACIÓN
SECTOR SAU 1. NN.SS MONACHIL			documento de avance
I.01 INFORMACIÓN SITUACIÓN			
PROMOTOR_CONSTRUCCIONES INPOSAN S.L. y OTROS			septiembre 2025

Equipo redactor
Luis Gustavo García-Camacho García Arquitecto
César Jiménez-Casquel Flores Abogado

GCAVarquitectura y urbanismo



 Delimitación ámbito SAU I
 Núcleos de población. Municipio de Monachil.

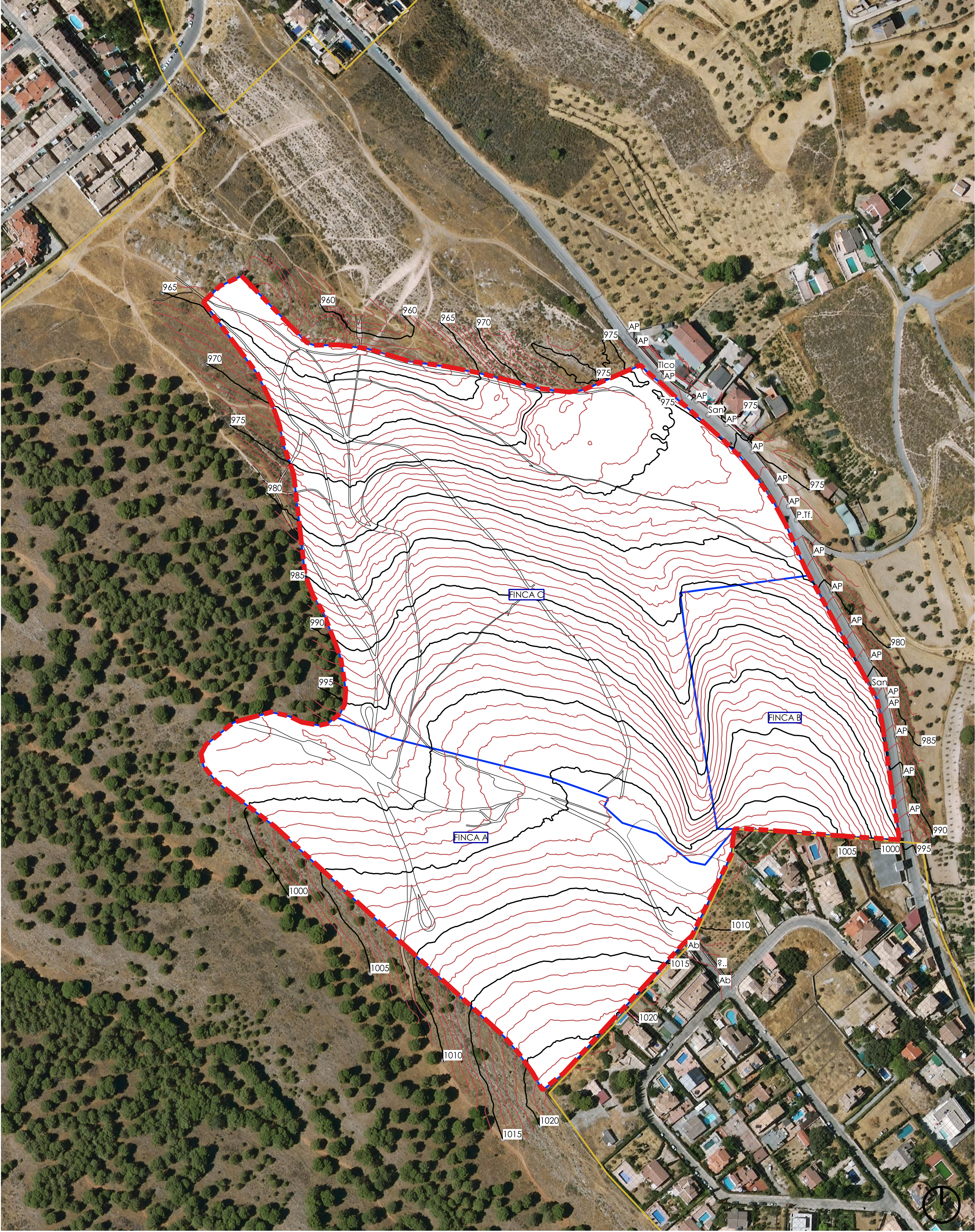
Formato DIN A2Escala 1:3.000

PLAN	PARCIAL	DE	ORDENACIÓN
SECTOR SAU 1. NN.SS MONACHIL			documento de avance
I.02 INFORMACIÓN EMPLAZAMIENTO			
PROMOTOR_CONSTRUCCIONES INPOSAN S.L. y OTROS			septiembre 2025

Equipo redactor

Luis Gustavo García-Camacho García Arquitecto
César Jiménez-Casquet Flores Abogado


arquitectura y urbanismo



Delimitación ámbito SAU I
Superficie del sector 120.116,93 m2

Formato DIN A2Escala 1:1.500

PLAN	PARCIAL	DE	ORDENACIÓN
SECTOR SAU I. NN.SS MONACHIL			
documento de avance			
I.03			
INFORMACIÓN			
BASE CARTOGRÁFICA. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD			
PROMOTOR: CONSTRUCCIONES INPOSAN S.L. y OTROS			
septiembre 2025			

Equipo redactor

Luis Gustavo García-Camacho García Arquitecto
César Jiménez-Casque Flores Abogado

GCAVarquitectura y urbanismo



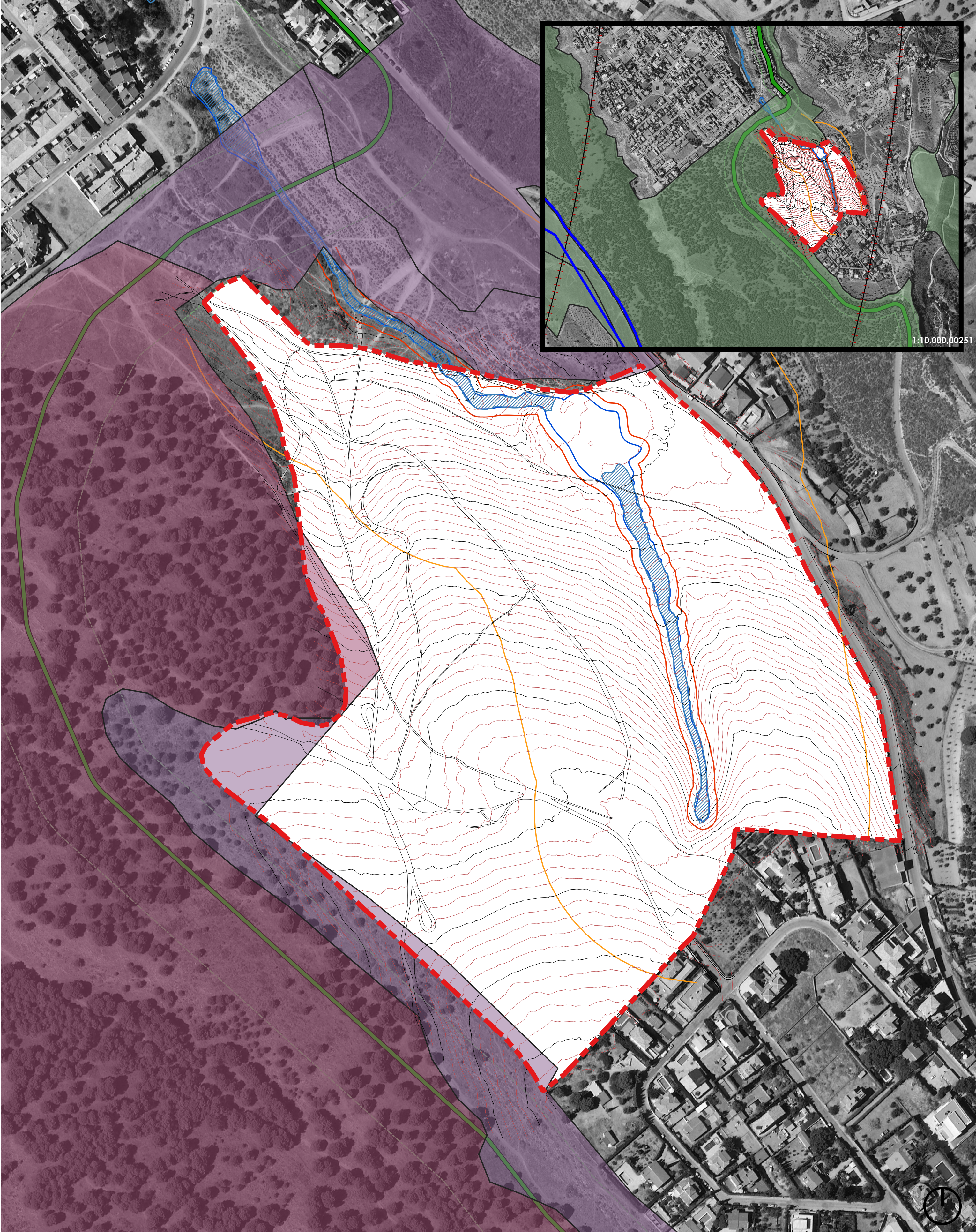
-  Sistema de asentamientos de la aglomeración
 Plano ORD 2.1.- Zona 1 -suelo afectado al sistema de espacios libres e incluido en ENP. Art. 2.100
 Plano ORD 2.1.- Zona 5 -suelo afectado al sistema de espacios libres en la categoría de espacios libres lineales. Art. 2.104
 Plano ORD 3.- Zonas de valor natural, ambiental o paisajístico -Áreas Agromontañas-
 Plano ORD 3.- Zonas de valor natural, ambiental o paisajístico -Áreas Forestales Arbustivas Autóctonas-
 Plano ORD 3.- Red Hídrica Secundaria
 Suelo afecto a la Red Hídrica
 Plano ORD 5.-Cauce o tramo con riesgo de inundación por arroyada. Grado de peligrosidad elevada. MO6

Escala 1:3.500

PLAN	PARCIAL	DE	ORDENACIÓN
SECTOR SAU 1. NN.SS MONACHIL			documento de avance
I.04 INFORMACIÓN AFECIONES TERRITORIALES			
PROMOTOR_CONSTRUCCIONES INPOSAN S.L Y OTROS			septiembre 2025

Equipo redactor
Luis Gustavo García-Camacho García Arquitecto
César Jiménez-Casquet Flores Abogado

GCAV
arquitectura y urbanismo



Delimitación ámbito SAU I
Superficie del sector 120.116,93 m2

- AFECCIONES SECTORIALES**
- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO. Barranco de las Cuevas. Zonas de Protección**
- Zona de Servidumbre
 - Zona de Policía
 - T10 (DPH)
 - Zona de Flujo Preferente
- VÍAS PECUARIAS. Cañada Real de Huétor Vega a Dílar (75,22 m de ancho legal)**
- Eje Vía Pecuaría
 - Márgenes Vía Pecuaría

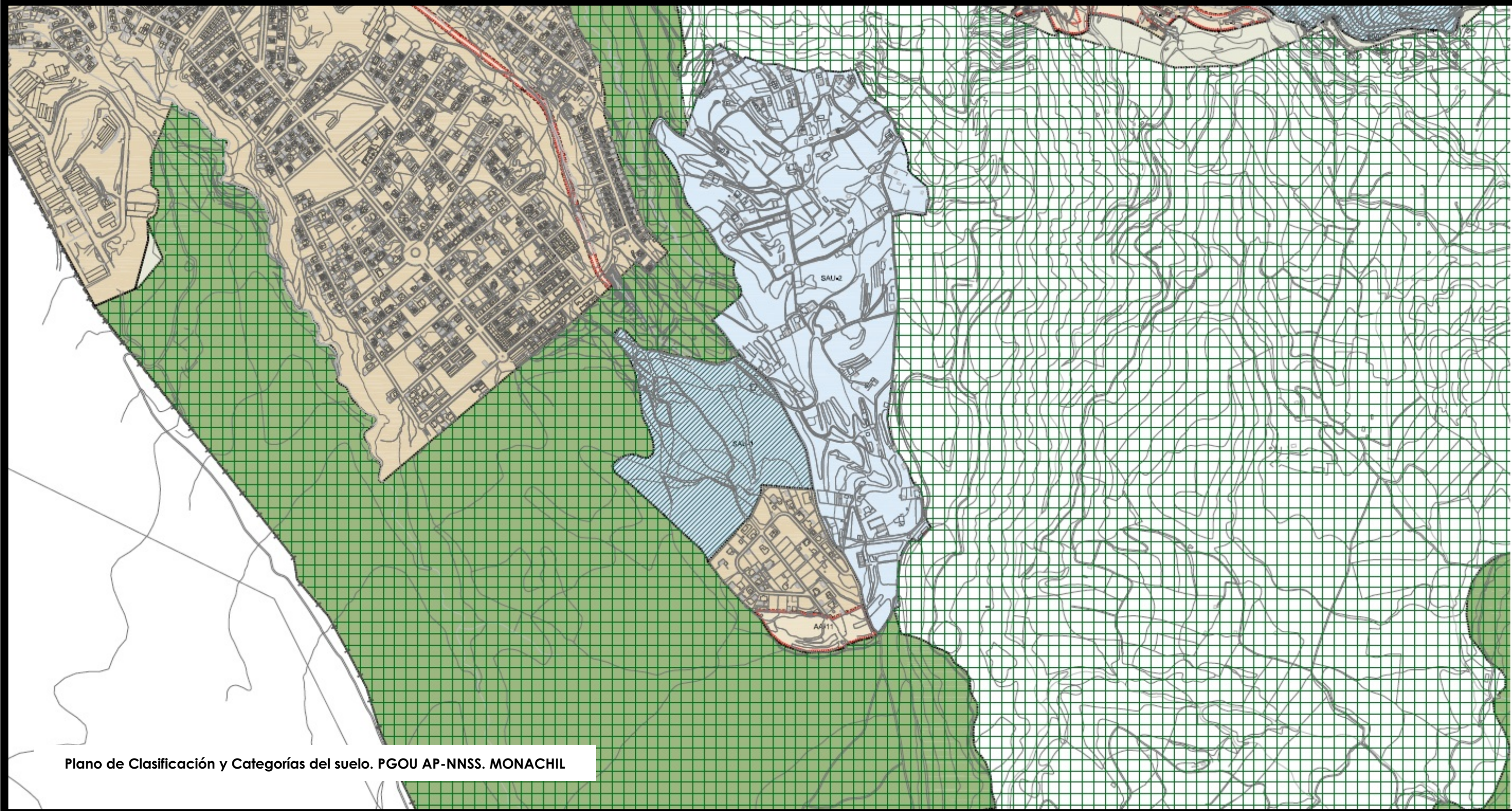
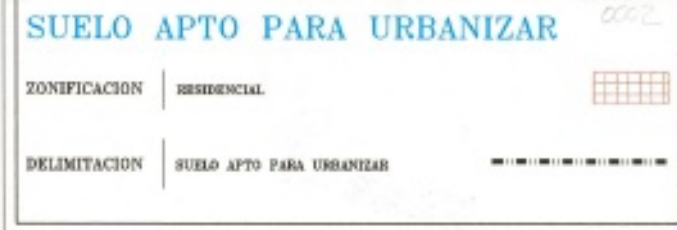
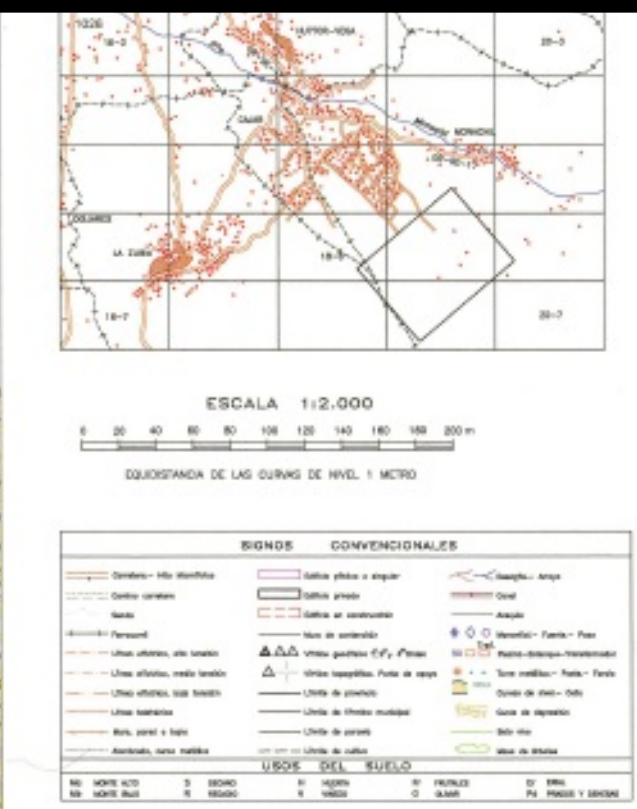
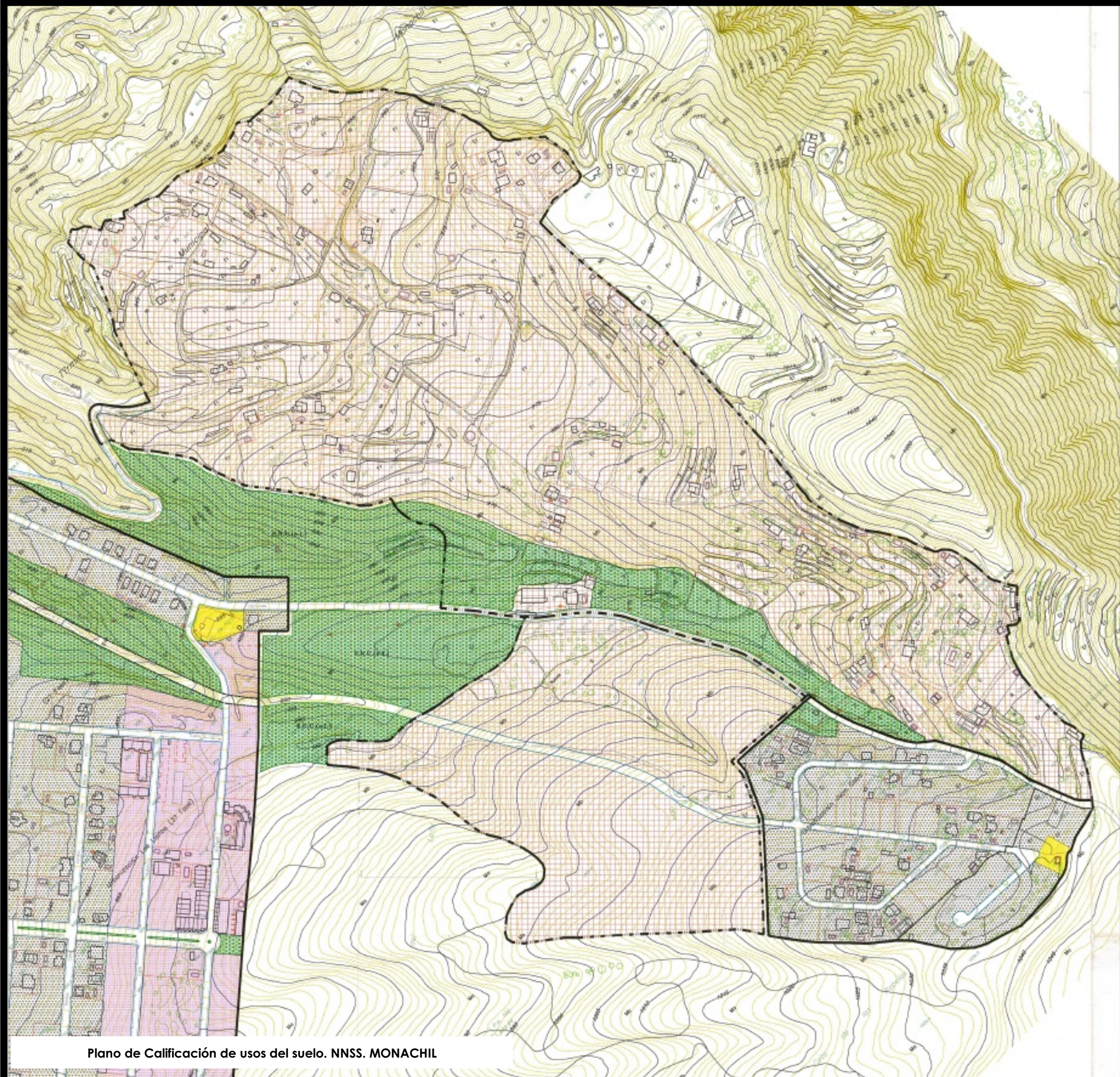
- PARQUE NATURAL DE SIERRA NEVADA. PORN 2011**
- B2. Zona de regulación especial. Arbolado naturalizado
 - C2. Zona de regulación común. Matorral seral
- MONTE PÚBLICO**
- MONTE PÚBLICO
- SERVIDUMBRE AERONÁUTICA.
Base Aérea de Armilla. LEGA_SRA

Formato DIN A2
Escala 1:1.500

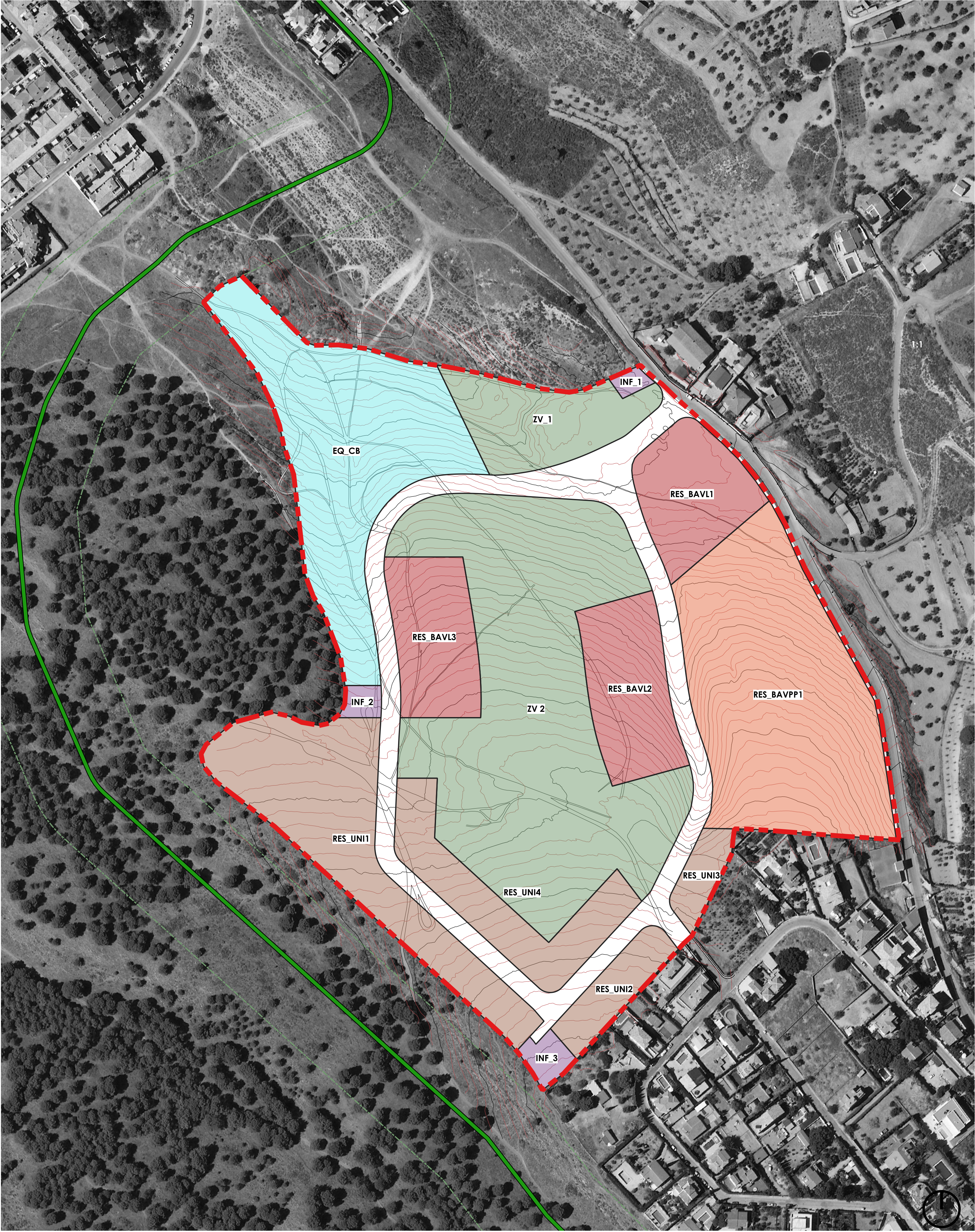
PLAN	PARCIAL	DE	ORDENACIÓN
SECTOR SAU I. NN.SS MONACHIL			
documento de avance			
1.05 INFORMACIÓN			
AFECCIONES SECTORIALES			
PROMOTOR, CONSTRUCCIONES INPOSAN S.L. y OTROS			
septiembre 2025			

Equipo redactor
Luis Gustavo García-Camacho García Arquitecto
César Jiménez-Casque! Flores Abogado

GCAV
arquitectura y urbanismo



Superficie del sector 120.116,93 m2



 Delimitación ámbito SAU I

Superficie del sector 120.116,93 m2

- ORDENACION**
-  RES_BAVL. Residencia Plurifamiliar Bloque Abierto. Vivienda Libre
 -  RES_BAVPP. Residencia Plurifamiliar Bloque Abierto. VPP
 -  RES_UNI. Residencia Unifamiliar Aislada/Pareada. Vivienda Libre
 -  EQ_CB. Dotacional Equipamiento Comunitario Básico
 -  ZV. Dotacional Zona Verde
 -  INF. Dotacional Infraestructura y Servicios Técnicos

USO	TIPOLOGIA	CALIFICACIÓN SUP. PARCELA	
DOTACIONAL	Equipamiento Comunitario Básico	EQ_CB	15707,31
DOTACIONAL	Infraestructura y Servicios Técnicos	INF_1	299,76
DOTACIONAL	Infraestructura y Servicios Técnicos	INF_2	471,36
DOTACIONAL	Infraestructura y Servicios Técnicos	INF_3	730,94
DOTACIONAL	Zona Verde	ZV_2	28835,83
DOTACIONAL	Zona Verde	ZV_1	5423,43
RESIDENCIAL	Residencia Plurifamiliar Bloque Abierto. VL	RES_BAVL1	5052,09
RESIDENCIAL	Residencia Plurifamiliar Bloque Abierto. VL	RES_BAVL2	5578,1
RESIDENCIAL	Residencia Plurifamiliar Bloque Abierto. VL	RES_BAVL3	5040,21
RESIDENCIAL	Residencia Plurifamiliar Bloque Abierto. VPP	RES_BAVPP1	18797,35
RESIDENCIAL	Residencia Unifamiliar Aislada/Pareada. VL	RES_UNI1	11470,59
RESIDENCIAL	Residencia Unifamiliar Aislada/Pareada. VL	RES_UNI2	2316,74
RESIDENCIAL	Residencia Unifamiliar Aislada/Pareada. VL	RES_UNI3	1389,15
RESIDENCIAL	Residencia Unifamiliar Aislada/Pareada. VL	RES_UNI4	5725,26

Formato DIN A2Escala 1:1.500

PLANPARCIALDEORDENACIÓN

SECTOR SAU I. NN.SS MONACHIL

documento de avance

0.01ORDENACIÓN

PROPUESTA DE ORDENACIÓN -ALTERNATIVA 2-

PROMOTOR_CONSTRUCCIONES INPOSAN S.L y OTROS

septiembre 2025

Equipo redactor

Luis Gustavo García-Camacho García Arquitecto

César Jiménez-Casque! Flores Abogado

GCAVA

arquitectura y urbanismo