

**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA DESARROLLO DE LA
ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DELIMITADA
COMO UE-1(d) DE LAS NN.SS. MONACHIL.**

(Nº EXPTE: MOU231454)

promotor: PROPIETARIOS DEL ÁMBITO

arquitecto: ARTURO ABRIL SÁNCHEZ.

ÍNDICE.

I. MEMORIA.....	1
I.A.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.....	1
I.A.1.- FORMULACIÓN Y OBJETO DEL TRABAJO.....	1
I.A.2.- SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	2
I.A.2.1.- RESPECTO AL ESTADO FÍSICO.....	2
I.A.2.2.- RESPECTO AL CATASTRO.....	3
I.A.2.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	3
I.A.3.- PLANEAMIENTO DE REFERENCIA.....	4
I.A.4.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN. PROCEDENCIA.....	4
I.A.4.1.- RESPECTO A LAS DETERMINACIONES DE LAS NN.SS. MONACHIL.....	4
I.A.4.2.- RESPECTO A LAS DETERMINACIONES DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. MONACHIL A LA LOUA.....	5
I.A.5.- DIAGNOSTICO DEL PAISAJE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	5
I.A.5.1.- CARACTERÍSTICAS DEL PAISAJE.....	6
I.A.5.2.- VALORES Y RECURSOS PAISAJÍSTICOS.....	9
I.A.5.3.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE CALIDAD E INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	11
I.A.5.4.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL Y PAISAJÍSTICA.....	12
I.A.6.- AFECCIONES AMBIENTALES Y TERRITORIALES DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	17
I.A.7.- ELECCIÓN DE LA FIGURA URBANÍSTICA. BASE LEGAL.....	17
I.B.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	19
I.B.1.- DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.....	19
I.B.2.- JUSTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE LA ACTUACIÓN Y DEL INSTRUMENTO PARA SU ORDENACIÓN DETALLADA.....	19
I.B.3.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	20
I.B.4.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. CRITERIOS DE SELECCIÓN.....	20
I.B.4.1.- ALTERNATIVA CERO: NO REALIZACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.....	21
I.B.4.2.- ALTERNATIVA UNO: REALIZACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR MANTENIENDO LA TIPOLOGÍA PREVISTA.....	21
I.B.4.3.- ALTERNATIVA DOS: REALIZACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR PROPONIENDO EL CAMBIO DE TIPOLOGÍA.....	21
I.B.5.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA (ALTERNATIVA UNO).....	22
I.B.5.1.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR.....	23
I.B.5.2.- USOS PORMENORIZADOS DE LA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR.....	23
I.B.5.3.- DOTACIONES DE LA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR.....	23
I.B.5.3.C.- Conclusión.....	24
I.B.5.4.- RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA.....	24
I.B.5.5.- INFRAESTRUCTURAS DE LA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR.....	25
I.B.5.6.- DEBERES DE LA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR.....	25
I.B.5.7.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 91.3. b) DEL RGLISTA.....	25
I.B.5.8.- CONTENIDO DOCUMENTAL.....	26
I.B.6.- ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.....	28
I.B.7.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS A LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	28
I.B.8.- CARACTERIZACIÓN DEL PRI RESPECTO AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA).....	29

I.B.9.- ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA RESPECTO AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE GRANADA (POTAUG).....	29
I.B.10.- VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES DEL PRI EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.....	30
I.B.11.- INTEGRACIÓN, EN MATERIA DE ECONOMÍA CIRCULAR, DE LOS PRINCIPIOS, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA PROPUESTA.....	31
I.C.- MEMORIA ECONÓMICA.....	33
I.C.1.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	33
I.C.2.- PLAN DE ETAPAS.....	33
I.C.3.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	33
I.D.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.....	34
I.D.1.- TRAMITACIÓN.....	34
I.D.1.1.- EN REFERENCIA A LA TRAMITACIÓN.....	34
II. NORMATIVA URBANÍSTICA.....	36
II.1.- DISPOSICIONES GENERALES.....	36
II.2.- DISPOSICIONES URBANÍSTICAS.....	36
II.2.1.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA CALIFICACIÓN DE SUELO.....	36
II.3.- DISPOSICIONES SECTORIALES.....	37
II.3.1.- DETERMINACIONES PARA PRESERVAR EL PAISAJE Y MEJORAR SU PERCEPCIÓN. (D) ...	37
III. CARTOGRAFÍA.....	39
I.1: LOCALIZACIÓN EN PLANOS O.3a “CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO USOS PORMENORIZADOS” Y O.6a “ORDENACIÓN FÍSICA. ALINEACIONES. CATALOGACIÓN”, DE LAS NN.SS. DE MONACHIL. E: 1/2.000.....	39
I.2: TOPOGRÁFICO. E: 1/500.....	39
O.1: ORDENACIÓN: ZONIFICACIÓN, USOS, DOTACIONES Y APROVECHAMIENTOS. E: 1/500.....	39
O.2: VIARIO: TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS. PERFIL LONGITUDINAL VIAL 2.....	39
E: 1/500.....	39
O.3: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE. E: 1/500.....	39
O.4: RED DE SANEAMIENTO FECALES. E: 1/500.....	39
O.5: RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES. E: 1/500.....	39
O.6: RED DE BAJA TENSIÓN. E: 1/500.....	39
O.7: RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. E: 1/500.....	39
O.8: RED DE TELECOMUNICACIONES. E: 1/500.....	39
IV. RESUMEN EJECUTIVO.....	40
IV.1.-FINALIDAD.....	40
IV.2.-AMBITO DE ACTUACIÓN.....	41
IV.3.-SOLUCIÓN ADOPTADA.....	42
IV.3.1.- DESCRIPCIÓN.....	42
IV.3.2.- ALCANCE Y CONTENIDO.....	43
IV.3.3.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR.....	44

IV.3.4.- USOS PORMENORIZADOS DE LA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR.	44
IV.3.5.- DOTACIONES DE LA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR.	45
IV.3.5.1.- Conclusión	45
IV.3.6.- RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA.	45
IV.3.7.- INFRAESTRUCTURAS DE LA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR.	45
IV.3.8.- DEBERES DE LA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR.	46
IV.4.-ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.	46
IV.5.- PLAN DE ETAPAS.....	46
IV.6.-NORMATIVA URBANÍSTICA.....	47
IV.7.- OTRAS DETERMINACIONES.....	47
IV.8.- CARTOGRAFÍA	47
IV.9.- DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS ALTERADOS.	47
IV.10.- SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	48
V. ANEXOS.....	49

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DELIMITADA COMO UE-1(d) DE LAS NN.SS. MONACHIL.

(Nº EXPTE: MOU231454)

promotor: PROPIETARIOS DEL ÁMBITO

arquitecto: ARTURO ABRIL SÁNCHEZ.

I. M E M O R I A

I.A.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

I.A.1.- FORMULACIÓN Y OBJETO DEL TRABAJO.

Se redacta el presente documento del Plan de Reforma Interior (PRI) por formulación de los propietarios del ámbito (datos reflejados en el apdo. I.A.2.3) que conforman el ámbito de suelo urbano "UE-1(d)", previsto en las Normas Subsidiarias del municipio de Monachil, para proceder a su Ordenación Detallada.

El objeto del presente trabajo es la redacción del documento urbanístico, consistiendo los trabajos a realizar en el establecimiento de la ordenación detallada de la UE-1(d), delimitada por las vigentes NN.SS. del municipio de Monachil, e incluyendo la descripción de las obras de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos existentes, así como las obras que resulten necesarias para su ampliación y refuerzo.

Al tratarse de un ámbito de suelo urbano no consolidado (vacío urbano) en términos de la LOUA, según la D.T. 1ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), tendrá el régimen de una "actuación de transformación urbanística de reforma interior" (ATURI), quedando pendiente su ordenación a la tramitación de un Plan de Reforma Interior (art. 48 del Reglamento General de la LISTA; Decreto 550/2022, de 29 de noviembre).

Igualmente, y según la D.T. 3ª.3 del RGLISTA, en suelo urbano no consolidado, las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada.

Para la tramitación ambiental, según el art. 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (modificado según la disposición final 5ª de la LISTA), los PRI se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada, por lo que se redactará el Documento Ambiental Estratégico junto al Avance-Borrador de Plan del presente PRI.

En cuanto a los aspectos relacionados con la Salud, según el artículo 56.1 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía (modificado según la disposición final 4ª de la LISTA), al no delimitarse por el PRI la actuación de transformación urbanística que nos ocupa, no deberá someterse a informe de evaluación de impacto en la salud (EIS).

I.A.2.- SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

I.A.2.1.- RESPECTO AL ESTADO FÍSICO.

El ámbito de actuación objeto del presente Plan de Reforma Interior presenta forma discontinua y se sitúa enclavado en el núcleo urbano denominado Barrio-Vega-Urbanizaciones, del municipio de Monachil, a una altitud media de 750 m.s.n.m.

La forma global se asemeja a un trapecio irregular, de dimensiones medias de 95 m en sentido este-oeste y de 135 m en sentido norte-sur, contando con una superficie total, según levantamiento topográfico reciente, de 10.495'28 m² (dividido en dos subámbitos de superficies 4.456'55 m² y 6.038'73 m²).

De esa superficie pertenecen a los propietarios del ámbito solo 9.241'02 m² (4 parcelas) por cuanto el resto lo constituye la acequia Jacín, el margen izquierdo del río Monachil y parte del Camino de la Estrella.

En cuanto a su topografía, presenta una pendiente media en torno al 3'50 % descendente en sentido sur-norte.

En referencia a los linderos, el ámbito a ordenar linda, por sus lados norte, oeste y sur, con suelo urbanizado e integrante de la trama urbana del núcleo. Por su lado este linda con el margen izquierdo del río Monachil.

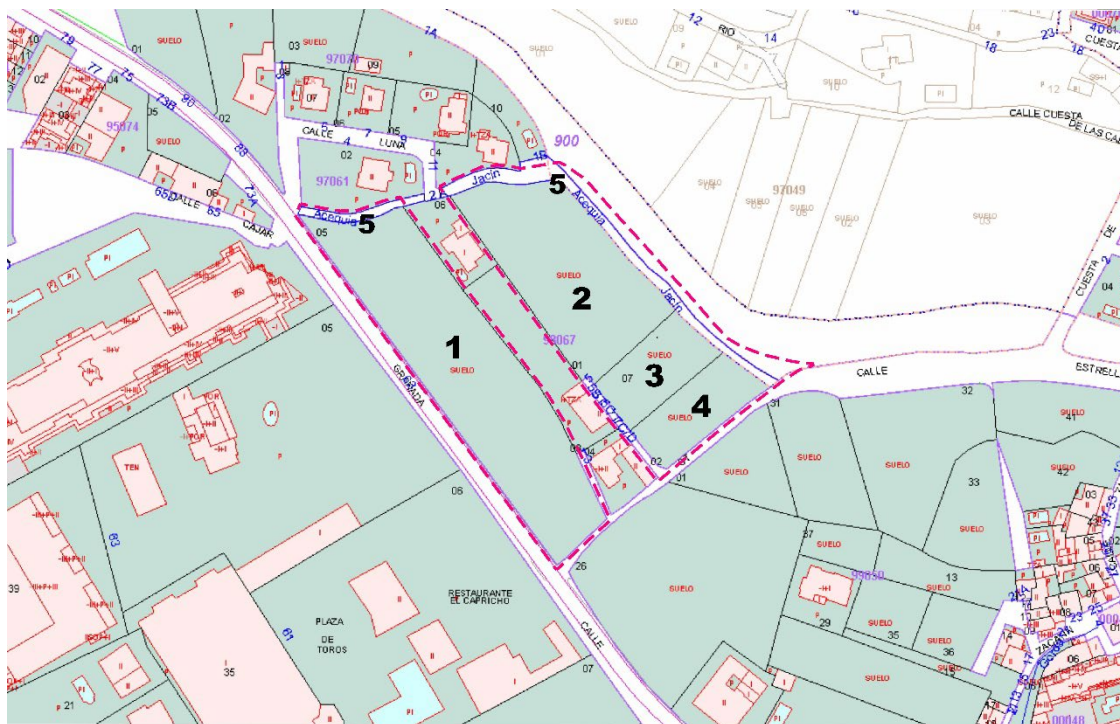


I.A.2.2.- RESPECTO AL CATASTRO.

Desde el punto de vista catastral, el ámbito de actuación está conformado por cinco parcelas, una de las cuales la constituye la acequia Jacín, que recorre el ámbito por sus lados este y norte. También forman parte del ámbito trozos de viales o caminos de acceso sin catastrar así como el margen izquierdo del río Monachil.

La relación catastral de dichas parcelas es la que sigue:

- 1.- 9806705VG4190F0001LL
- 2.- 9806701VG4190F0001YL
- 3.- 9806707VG4190F0001FL
- 4.- 9806702VG4190F0001GL
- 5.- 18135A014090050000DW



I.A.2.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Desde el punto de vista registral, la estructura de la propiedad la conforman cuatro propietarios con la siguiente superficie, porcentaje y localización dentro del ámbito:

-1: Tecongra S.L.	4.333'99 m ² ...	(46'900%)
-2: Familia Travieso	2.815'67 m ² ...	(30'469%)
-3: Familia Gómez García y otros	1.001'08 m ² ...	(10'833%)
-4: D. Eduardo Muñoz López	1.090'28 m ² ...	(11'798%)
TOTAL	9.241'02 m ² ...	(100'00%)

I.A.3.- PLANEAMIENTO DE REFERENCIA.

El planeamiento de referencia que procura el desarrollo del PRI que nos ocupa son las NN.SS. del municipio de Monachil, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha de 30-04-1999 (BOP Granada nº 245 de 25-10-1999); así como la Adaptación Parcial de las NN.SS. Monachil a la LOUA, aprobada por el Ayuntamiento de Monachil con fecha de 25-11-2009 (BOP Granada nº 76 de 23-04-2010). De la misma forma, y en los aspectos que le sean de aplicación se respetará lo previsto en la Innovación nº 1 de la Ordenación Pormenorizada, aprobada por el Ayuntamiento de Monachil con fecha de 17-01-2011 (BOP Granada nº 36 de 22-02-2011).

I.A.4.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN. PROCEDENCIA.

I.A.4.1.- RESPECTO A LAS DETERMINACIONES DE LAS NN.SS. MONACHIL.

El ámbito de actuación está delimitado como unidad de ejecución discontinua (UE-1(d)) en las referidos NN.SS. de Monachil, encontrándose ordenada desde las mismas y con las siguientes determinaciones según la ficha que se adjunta:

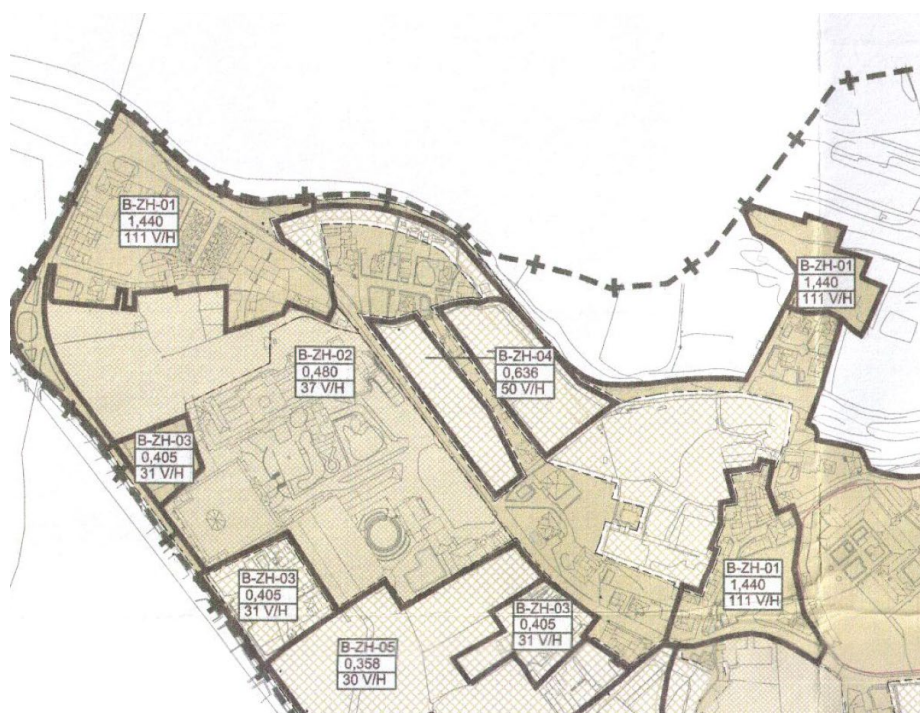
NUCLEO: BARRIO-VEGA-URBANIZACIONES		UE-1 (d)	
OBJETIVOS: Ordenación integrada de suelos en proceso de consolidación previendo la obtención de una zona verde lineal apoyada en el "paseo" creado en la margen izquierda del río Monachil. Deberá redactarse un Plan Especial que garantice una ordenación y parcelación coherentes.			
ORDENANZA: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA (RUE)			
SISTEMAS LOCALES	SUPERFICIE BRUTA	10.322 m²	100%
	Viario/ esp.libres	2.064 m²	20 %
	Zonas verdes	1.032 m²	10 %
	Equipamientos		
S. GENERALES	Patr.Mun.Suelo	723 m²	7,00 %
LOCALIZACION			
		Según P.C.	
SUPERFICIE NETA EDIFICABLE		7.226 m²	70,00 %
		Nºest. Viv.: 23	
DESARROLLO:			
OBLIGATORIO: PLAN ESPECIAL (PE) PROYECTO DE COMPENSACION (PC)			
OPCIONAL:			
SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION.			
SITUACION:			

I.A.4.2.- RESPECTO A LAS DETERMINACIONES DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. MONACHIL A LA LOUA.

La Adaptación Parcial establece, en el apdo. IV.4 de su memoria justificativa, un coeficiente de ponderación para el régimen de vivienda libre de 1'00, y para el régimen de vivienda protegida de 0'60.

Así mismo, en su apdo. IV.5.3 calcula las edificabilidades para los sectores que deban incluir vivienda protegida, estableciendo para la UE-1(d) una edificabilidad global de 0'636 m²/m² y una densidad de 50 viv/ha.

Para finalizar, y en cuanto a la delimitación de zonas homogéneas, la Adaptación Parcial incluye la UE-1(d) en la B-ZH-02 (plano IV.C.2: usos densidades y edificabilidades globales en suelo urbano y suelo urbanizable), con las determinaciones globales de edificabilidad y densidad especificadas anteriormente.



I.A.5.- DIAGNOSTICO DEL PAISAJE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

Siguiendo lo previsto en el art. 37 de la LISTA, se incorpora un diagnóstico del paisaje del ámbito de actuación reflejando la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico así como los criterios generales de calidad e integración paisajística, siguiendo lo previsto en el art. 60.2 del RGLISTA. Finalmente, en la normativa urbanística se incorporan las determinaciones para preservar el paisaje y mejorar su percepción, siguiendo igualmente las especificaciones del art. 60.3 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) referente a la mejora del entorno ambiental y paisajístico.

I.A.5.1.- CARACTERÍSTICAS DEL PAISAJE.

Para la caracterización del paisaje en el ámbito de estudio se ha consultado, en primer lugar, y con objeto de obtener una aproximación a nivel nacional, el Atlas de los Paisajes de España (Sanz y Mata, 2.003), a nivel autonómico el Mapa de Paisajes de Andalucía (Atlas de Andalucía. Tomo II. 2.005. Consejerías de Medio Ambiente y Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. J. M. Moreira, M. Rodríguez, F. Zoido, C. Moniz, C. Venegas y J. Rodríguez), y a nivel provincial, el Estudio sobre las Unidades de Paisaje en la Provincia de Granada (Diputación de Granada, 1.999) así como el Catálogo de Paisajes de la provincia de Granada (Secretaría General de Ordenación del Territorio. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Junta de Andalucía, 2.014. Universidad de Sevilla. Centro de Estudios Paisaje y Territorio).

1.- Atlas de los Paisajes de España:

El Atlas de los Paisaje de España se ha elaborado estableciendo una escala de unidades formada sucesivamente por el paisaje como unidad básica, los tipos de paisaje como unidad intermedia (conjuntos de paisajes de parecida configuración natural e historia territorial) y las asociaciones de tipos de paisajes, como unidad mayor, que reproducen la imagen física de los grandes ámbitos paisajísticos, con sus formas más evidentes y los rasgos climáticos e hidrológicos fundamentales.

De esta forma, una vez consultado el Mapa del Atlas de los Paisajes de España, a escala 1.000.000, disponible en el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITECO), el ámbito del Plan de Reforma Interior se ubica sobre la unidad paisajística “*Vega de Granada*”, dentro del tipo de paisaje “*Vegas del Guadalquivir, Genil y Guadalete*”.

Este tipo de paisaje de “*Vegas del Guadalquivir, Genil y Guadalete*”, en este caso la del río Genil, se caracteriza por ser una gran llanura aluvial de carácter agrario con una estructura interna abierta.

2.- Mapa de Paisaje de Andalucía:

A nivel autonómico se ha consultado el Mapa de Paisajes de Andalucía, disponible en la Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM), observándose que el ámbito del Plan de Reforma Interior se ubica sobre el área paisajística denominada “*Valles, Vegas y Marismas Interiores*”.

A su vez, se ha consultado el Mapa de las Unidades Fisionómicas de Paisaje de Andalucía, observándose que las unidades fisionómicas del paisaje existentes en el ámbito del Plan de Reforma Interior se corresponden con la del tipo “*Cultivos herbáceos en regadío*”.



Unidades fisionómicas del paisaje en la zona de estudio. Fuente : REDIAM

3.- Catálogo de Paisajes de la provincia de Granada:

El Catálogo de Paisajes de la provincia de Granada incluye el ámbito de estudio a escala subregional en la tipología paisajística denominada “*Depresión y Vega de Granada*”.

Se trata de una amplia zona depresionaria, limitada por el perímetro montañoso de las cordilleras subbéticas y penibéticas, en cuyo interior se halla una extensa depresión dominada por un paisaje eminentemente agrario, donde se mezclan elementos ligados a la actividad agrícola con un rico patrimonio histórico vinculado a las diversas culturas que han colonizado estas tierras.

Las amplias perspectivas dominan el medio con panorámicas de 360° cuyo telón de fondo siempre es Sierra Nevada, así como los relieves de menor entidad más próximos.

En la zona meridional predominan las tierras calmas o de labor, localizadas sobre las zonas alomadas y piedemontes, donde el cereal, el olivar y los encinares adehesados componen la estampa más característica. Por su parte, los regadíos se instalan sobre el borde septentrional y oriental, en la fértil llanura que alberga la vega del Genil, destacando un mosaico de parcelas regulares e irregulares de verdes y vivaces colores. Los núcleos de población más relevantes se concentran en este espacio, en cuyo extremo oriental se localiza la ciudad de Granada.

Las infraestructuras de transporte viario, ferroviario y aeroportuario, así como una tupida red de caminos, canales y acequias ligadas a la actividad agrícola, junto a otros elementos de etnográficos como las azucareras o secaderos de tabaco, hacen de éste un paisaje rico, heterogéneo y diverso, reconocido como uno de los ámbitos más singulares de Andalucía.

Por otra parte, este Catálogo de Paisajes de la provincia de Granada, enmarca el ámbito de estudio en la denominada área paisajística de “*Sierra Nevada*”.

Se trata de la segunda área paisajística más pequeña de la provincia de Granada y se encuentra situada en su epicentro, ocupando el sector noroccidental del macizo de Sierra Nevada, estando constituido por la cabecera de los ríos que aguas abajo forman el Genil, encajados en una serie de profundos barrancos de orientación este-oeste. Está conformada por 6 municipios: Dílar, Dúdar, Güejar Sierra, Monachil, Pinos Genil y Quéntar.

En concreto, el ámbito del Plan de Reforma Interior se enmarca en el subtipo paisajístico denominado "*Vegas Interiores con mosaicos de regadío*".

Este subtipo paisajístico representa las tierras llanas de la ribera del Genil, protagonizada por las vegas de Granada y Loja, constituye algo más del 33% de la superficie total de la Depresión de Granada.

Morfológicamente se trata de una cubeta sedimentaria prácticamente plana, cuya altitud media oscila entre los 500 y 600 m. Esta diferencia altitudinal establece una paulatina pendiente que sigue el curso del Genil de este a oeste, dibujando distintos niveles de terrazas fluviales hoy casi imperceptibles debido a los procesos erosivos y las roturaciones agrarias.

Esta configuración favorece una amplísima visualización, tanto desde la corona serrana que la circunda como hacia ésta, lo que permite la percepción de imágenes de gran singularidad, la mayor parte fundamentadas en la sensación de vergel en mitad de un escenario agreste y seco.

Los suelos generados a partir de materiales cuaternarios e incluso constituidos por la acción antrópica como los entarquinados, posee una gran fertilidad, que se potencia con la aportación hídrica procedente de las sierras circundantes, especialmente de Sierra Nevada, desde donde parte toda una tupida red de acequias que distribuyen el agua del deshielo. Esto es así, que se distinguen dos tipos de vegas: la tradicional, delimitada por las acequias que bañan estas históricas tierras y la nueva, ampliada a partir de la puesta en marcha de los embalses de Cubillas y Bermejales, mediante los canales de Albolote y del Cacín procedentes de sendos embalses.

La cubierta vegetal es eminentemente hidrófila, tanto la forestal, circunscrita a los bosques de ribera y los canales de desecación o "madres", como la agrícola, con especies como la chopera de gran requerimiento hídrico o los propios cultivos hortofrutícolas, y otras a priori menos exigentes, pero de alta rentabilidad con los aportes de agua necesarios, como el caso del maíz o el espárrago. En cualquier caso, se aprecia una secuencia reiterativa a partir de los ejes de los principales cauces, esto es: una primera franja de bosque galería en torno al lecho fluvial, seguido de las choperas en las zonas inundables, una orla de cultivos hortofrutícolas y, por último, la zona más externa con el resto de cultivos. Esta secuencia muestra siempre una masa vegetal más frondosa y verde cuanto más próximo al centro de la vega, así como una altitud decreciente desde el centro hasta la periferia del lecho fluvial.

La predominancia de los usos agrarios no oculta, por otra parte, la progresiva ocupación urbanística, basada en el diseminado de segundas residencias camufladas bajo naves de aperos, y a través de la consolidación de pequeños núcleos expansivos, como pequeños complejos fabriles, comerciales, terciarios o residenciales. Pero sin lugar a dudas, el gran hecho que desvirtúa la imagen tradicional de la vega es su fragmentación a partir de la disposición de grandes infraestructuras que atraviesan el ámbito, rompiendo la compacidad de los elementos fundamentales que integran este paisaje.

En resumen, los cultivos de regadío suponen el elemento más relevante y característico de este subtipo de paisaje, que concentra un alto número de elementos patrimoniales que lo

hacen atractivo, a la vez que exhala las mejores y más reconocidas imágenes de Granada, pero este hecho no ha evitado su deterioro en los últimos años.

4.- Estudio sobre las Unidades de Paisaje en la Provincia de Granada:

Finalmente, el Estudio sobre las Unidades de Paisaje en la Provincia de Granada, incluye el ámbito del Plan de Reforma Interior se encuentra enmarcado dentro del tipo de paisaje denominado "*Paisaje Urbano*", el cual recoge los espacios donde la urbanización y todas las necesidades infraestructurales que esta conlleva, son las que marcan el territorio.

En concreto se emplaza en la unidad paisajística "*Unidad Granada*" la cual queda enclavada en el sector oriental de la vega de Granada hasta alcanzar el borde del macizo de Sierra Nevada, engloba las poblaciones que forman el cinturón urbano que rodea la capital.

La litología está formada por conglomerados, gravas, arenas, arcillas y limos, dando un relieve llano de morfogénesis fluvicolumial, rodeado por los relieves del borde de la depresión que conforman colinas y laderas con moderada influencia estructural de morfogénesis denudativa.

Es un paisaje altamente antropizado, dominado por el uso urbano residencial e industrial y el trazado de infraestructuras viarias, energéticas, etc. El uso agrícola alterna con la urbanización y edificaciones que se extienden desde los numerosos núcleos urbanos dispersos en la unidad, en una convivencia que relega, cada vez más, a la agricultura.

El paisaje es, por tanto, muy antropizado, perceptible desde el interior en panorámicas cortas y amplias favorecidas por las vías de comunicación y desde el exterior en planos rasantes desde el sur y oeste y en planos elevados desde el norte y noreste.

I.A.5.2.- VALORES Y RECURSOS PAISAJÍSTICOS.

Los valores y recursos paisajísticos que definen el área paisajística de la "*Vega de Granada*", serían los siguientes:

1.- Valores escénicos, estéticos o sensoriales:

- La amplitud escénica de la Vega de Granada, que favorece, incluso desde puntos de poca altura, las vistas panorámicas de gran amplitud, sólo interrumpidas por los relieves que cierran la depresión.
- La fuerza y omnipresencia escénica de Sierra Nevada, favorecida por la amplitud escénica de la Vega de Granada.
- La diversidad de fenofases y texturas que resulta de la actual situación de policultivo en la Vega de Granada, favoreciendo una imagen paisajística atractiva y variada dentro de la vega y a lo largo del año.
- Las políticas públicas han ido creando en los últimos años miradores e itinerarios que aumentan el acceso visual y el disfrute de los valores paisajísticos de la Vega de Granada.
- El potencial escénico de la imagen panorámica formada por la vega, la ciudad y la sierra, que ha inspirado numerosas representaciones paisajísticas a lo largo del tiempo.
- Los miradores históricos de la ciudad de Granada, tales como San Nicolás y San Cristóbal, que han fijado una parte muy significativa del imaginario paisajístico de la ciudad de Granada.

- La relevancia de la Alhambra, en especial de la Torre de la Vela, en el paisaje urbano de Granada, prolongándose así en el tiempo la intención monumental original de la ciudad palatina de hacer visible la autoridad de los sultanes nazaríes.

2.- Valores naturales y ecológicos:

- El conjunto del patrimonio natural de la Sierra de Huétor, del cual cabe destacar las geoformas kársticas, los arenales dolomíticos, las formaciones de bosque mediterráneo en las que se combinan el quejigar y el encinar, los pinares, los hábitats rupícolas, la diversidad faunística y los numerosos endemismos botánicos.
- Los cursos fluviales, que, articulados por el río Genil, son un elemento esencial del carácter del paisaje, tanto en la ciudad como en la Vega.
- El agua se ha erigido desde siempre como un importantísimo factor configurador de buena parte del paisaje, no sólo como agente modelador del relieve, sino como responsable de la presencia de suelos fértiles, vegetación hidrófila, cultivos regados y la configuración de un original sistema de distribución.
- La diversidad de geoformas que caracteriza a la Vega de Granada y sus bordes, entre las que cabe destacar la llanura aluvial, los conos de deyección, las sierras calizas, las formas alomadas y los valles de montaña.
- La gran capacidad agrológica de los suelos de la Vega de Granada, clave esencial para comprender el proceso de construcción histórica de su paisaje.
- La importancia de las masas forestales en el paisaje urbano de la ciudad de Granada, en especial en torno al río Darro.

3.- Valores históricos y patrimoniales:

- La diversidad de paisajes agrarios en la Vega y sus bordes (choperas, paisaje de huertas, paisaje de parcelas abiertas y áreas orientadas al olivar), heredera de una larga historia de aprovechamiento del medio, aporta diversidad y legibilidad al carácter del paisaje de la Vega de Granada.
- La densidad y diversidad del patrimonio industrial de la Vega de Granada, que se ha ido convirtiendo en un atributo muy significativo de su carácter paisajístico: fábricas textiles, ingenios azucareros, molinos harineros, secaderos de tabaco y otros.
- La relevancia, en la Vega de Granada y sus bordes, del patrimonio arqueológico anterior al período nazarí, que incluye asentamientos abandonados de gran relevancia, tales como Ilurco y Madinat Ilbira.
- La red de canalizaciones formada durante la época andalusí y reutilizada en los siglos posteriores, orientada tanto al regadío como al abastecimiento de la población.
- La singularidad del patrimonio minero cercano a la ciudad de Granada, generado por la tradición de extracción aurífera en el Conglomerado Alhambra.
- En el caso de La Alhambra y el Albaicín, su carácter secundario dentro de la dinámica urbana de los dos últimos siglos ha propiciado que cada uno desarrolle su propia personalidad paisajística, si bien con un hilo conductor: la reutilización de la impronta andalusí.
- La coexistencia entre improntas paisajísticas de épocas diversas en la ciudad baja, lo que genera una marcada experiencia de profundidad temporal del paisaje urbano.
- Los centros históricos de los núcleos rurales, así como las estructuras territoriales generadas en torno a ellos (torres de alquería y otros edificios castrales, red de caminos) son la expresión de una densa y compleja red de asentamientos, consolidada durante el período nazarí y reutilizada tras la conquista.

4.- Valores simbólicos e identitarios:

- La Vega de Granada tiene su propia tradición interpretativa y creativa, especialmente literaria, en la que autores de épocas diversas han ido ponderando y describiendo su gran feracidad y sus valores escénicos.
- La creciente conciencia del valor patrimonial de la Vega de Granada, de la que es expresión la relevancia creciente de plataformas y movimientos de defensa de este paisaje.
- La ciudad de Granada es una de las pocas en las cuales se ha ido acuñando, a través de las representaciones culturales, dos tipos de imágenes de conjunto: desde el exterior, especialmente desde la Vega, con la Alhambra como hito esencial y Sierra Nevada como telón escénico; y las imágenes desde dentro de la ciudad alta, entre las que destacan las vistas en dirección suroeste desde la parte más elevada de la Albaicín, incluyendo la Alhambra, la ciudad baja y la propia vega como fondo escénico
- Las potentes tradiciones interpretativas y creativas, tanto literarias como iconográficas, desarrolladas en torno a la Alhambra desde el período nazarí hasta nuestros días.
- El alto nivel de patrimonialización, tanto institucional como social de ciertos elementos del patrimonio arquitectónico, notoriamente la Alhambra.

I.A.5.3.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE CALIDAD E INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

A continuación, se detallan los criterios y objetivos de calidad e integración paisajística para el ámbito de estudio:

1.- Recuperación y mejora paisajística del patrimonio natural:

- Un paisaje de Vega en el que las masas forestales tengan un peso específico cada vez más cercano al que han tenido históricamente y convivan armónicamente con los usos agrarios y urbanos.
- Unas formaciones serranas del borde de la Vega, en especial Sierra Elvira, que mantengan su condición de hito visual de primer orden y cuya contaminación visual, provocada principalmente por la extracción de áridos, se haya paliado.
- Una Sierra de Huétor cuyo patrimonio natural, bien conservado gracias a la adecuada gestión de sus figuras de protección, sea mucho mejor conocido por los granadinos, convirtiéndose en un paisaje de alta valoración social, al mismo nivel que Sierra Nevada.
- Unos conos de deyección del sureste de la Vega que mantengan sus masas forestales y cuyo potencial como mirador del conjunto de la Vega y la ciudad de Granada sean aprovechados y conocidos por la sociedad del área metropolitana.

2.- Recuperación y mejora paisajística del patrimonio cultural:

- Una trama de torres de alquería y otros edificios castrales libres de contaminación visual o elementos que compitan visualmente con ellos, convertidos en elementos de identificación tanto a nivel local y en un elemento patrimonializado y protegido por las instituciones.
- Un patrimonio industrial de la Vega (fábricas textiles, ingenios azucareros, molinos harineros, secaderos de tabaco) objeto de intervenciones que lo recuperen y conserven y cuya riqueza y diversidad se haya incorporado al imaginario paisajístico generado por la Vega.
- Unos centros históricos de los núcleos de vega que vayan recuperando su importancia y valor como espacios de alto aprecio social, en tanto que son considerados la principal expresión de las identidades territoriales locales.

3.- Cualificación de paisajes urbanos:

- Unos núcleos de vega que mantengan entre sí espacios libres, evitando conurbaciones que convierten un paisaje rural en otro urbano sin solución de continuidad, y conservando, allí donde sea posible, una trama de asentamientos netamente diferenciados de su entorno paisajístico.
- Unos desarrollos residenciales que opten por tipologías constructivas menos consumidoras de suelo, altos estándares de calidad arquitectónica y la aplicación de criterios de integración paisajística con su entorno, tanto urbano, centros históricos especialmente, como rural.
- Unos nuevos espacios industriales que, emplazados de forma preferente en los bordes de la vega, mantengan altos estándares de calidad e integración con el paisaje, convirtiéndose así en un activo que permita la atracción de empresas innovadoras.

4.- Cualificación de paisajes vinculados a actividades productivas:

- Una Vega del Genil donde la de la actividad agraria dominante, y las infraestructuras de regadío asociadas, conviva armónicamente con los paisajes naturales y urbanos y donde sea posible transitar con facilidad entre ellos.
- Una campiña olivarera entre la Sierra de Huétor y el río Cubillas en la que las plantaciones tradicionales no retrocedan sensiblemente, manteniéndose en equilibrio con las nuevas plantaciones.

5.- Cualificación y mejora paisajística de las infraestructuras:

- Una segunda circunvalación convertida en ventana de oportunidad para el diseño de una infraestructura viaria de calidad, que permita además apreciar los valores paisajísticos de la vega del Genil.
- Una red de autovías y carreteras bien integradas paisajísticamente con su entorno, y, allí donde sea posible, convertidas en dispositivos de sensibilización del paisaje gracias a su potencial interpretativo.

6.- Sensibilización y educación:

- Una red de caminos que, mantenida en buen estado opere como potente dispositivo de sensibilización paisajística, de modo que se aproveche al máximo su alto potencial para la interpretación del paisaje.
- Unos antiguos asentamientos, en especial Ilurco y Madinat Ilbira, cuyos valores sean conocidos y apreciados socialmente como episodios relevantes de la ocupación humana de la Vega de Granada y sus bordes.
- Una Vega de Granada cuya capacidad para operar como elemento de identificación de los granadinos se vaya reforzando, gracias a la difusión creciente de sus valores y a la labor de las instituciones y de las iniciativas sociales orientadas a la salvaguarda de sus valores paisajísticos.

I.A.5.4.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL Y PAISAJÍSTICA.

Previamente al análisis de la integración visual y paisajística de las actuaciones planteadas por el Plan de Reforma Interior en el paisaje de la zona, se describen los impactos potenciales sobre este factor ambiental, tanto durante la fase de construcción como de funcionamiento.

Durante la fase de construcción, el empleo y movimiento de la maquinaria, así como la ocupación del suelo por vertederos temporales, el almacenaje de materiales, la apertura de zanjas para las canalizaciones, etc., disminuirán la calidad visual del entorno de las obras. Este impacto será de carácter temporal, mientras duren las obras, volviendo a su estado inicial una vez que finalicen las mismas.

Durante la fase de funcionamiento, y a pesar de que se sustituyen características de cierta naturalidad por otras donde predominan elementos artificiales (edificios y urbanización), el desarrollo del Plan de Reforma Interior favorecerá la integración de esos terrenos con la trama urbana existente y consolidada en esta zona de núcleo urbano.

En este sentido, el alcance de las alteraciones producidas sobre el factor paisaje está en relación tanto por su calidad visual intrínseca como por la capacidad de absorción del paisaje de un elemento o estructura ajena, o lo que es lo mismo, del grado de fragilidad del mismo frente a una actuación antrópica.

1.- Cálculo de la calidad visual:

El territorio posee unas cualidades intrínsecas residentes en sus elementos naturales o artificiales que son percibidas por el observador a través de sus mecanismos fisiológicos y psicológicos. La belleza del paisaje asociada a esta percepción es lo que se denomina “*Calidad Visual de un Paisaje*”, concepto que obedece a una respuesta estética, y por consiguiente, de difícil valoración, aunque existen diversos métodos y estándares aceptados que se utilizan para la valoración de la calidad paisajística de un entorno.

Por lo tanto, se entiende como el grado de excelencia de ese paisaje o méritos de conservación a partir de sus componentes y de las relaciones existentes entre ellos, y sirve generalmente como criterio a la hora de evaluar las alteraciones que un proyecto previsto ocasiona al paisaje.

Para determinar la calidad del paisaje del ámbito de actuación se utiliza un método indirecto basado en el análisis de las categorías estéticas del terreno, concretamente el método utilizado es el propuesto por *Bureau of Land Management* (BLM) de USA (1.980). Consiste en valorar la calidad visual a partir de aspectos como morfología, vegetación, agua, color, vistas escénicas, rareza, modificaciones y actuaciones humanas.

El BLM propone la cualificación de la calidad del paisaje según una calificación en 5 clases de la calidad visual según el resultado de la valoración generalista de los componentes del paisaje.

Las clases propuestas para la calidad visual se presentan en la siguiente tabla:

CLASES	DESCRIPCIÓN	CLASE	PUNTOS
Clase A	Áreas que reúnen características excepcionales, para cada aspecto considerado	MUY ALTA	26-33
Clase B	Áreas que reúnen características para gran parte de los aspectos considerados	ALTA	20-26
Clase C	Áreas que reúnen una mezcla de características excepcionales para algunos aspectos y comunes para otros	MEDIA	13-20
Clase D	Áreas con características y rasgos bastante comunes en la región fisiográfica considerada	BAJA	7-13
Clase E	Áreas con características y rasgos muy comunes	MUY BAJA	0-7

Clases de calidad visual según método propuesto por el *Bureau of Land Management* (BLM, 1.980)

En este contexto se evalúa la calidad visual del ámbito de estudio para poder interpretar en un resultado las características intrínsecas de base.

Los criterios de ordenación y puntuación de la calidad escénica aplicados por BLM se recogen en la siguiente tabla (remarcándose en **negrita** la calificación para el paisaje en el entorno del ámbito del Plan de Reforma Interior):

Componente valorado	Calidad visual		
	Alta	Media	Baja
Morfología	Relieve Montañoso, marcado y prominente. Relieve de gran variedad superficial o muy erosionado. Presencia de algún rasgo muy singular y dominante 5	Formas erosivas interesantes o relieve variado en tamaño y forma. Presencia de formas y detalles interesantes, pero no dominantes o excepcionales 3	Colinas suaves, fondos de valles planos, pocos o ningún detalle singular 1
Vegetación	Gran variedad de tipos de vegetación, con formas, textura y distribución interesantes 5	Alguna variedad en la vegetación, pero solo uno o dos tipos 3	Poca o ninguna variedad o contraste en la vegetación 1
Agua	Factor dominante en el paisaje, apariencia clara y limpia, aguas blancas (rápidos y cascadas) o láminas de agua en reposo 5	Agua en movimiento o en reposo, pero no dominante en el paisaje 3	Ausencia o inapreciable 1
Color	Combinaciones de color intensas y variadas, o contrastes agradables entre suelo, vegetación, roca, agua y nieve 5	Alguna variedad e intensidad en los colores y contraste del suelo, roca y vegetación, pero no actúa como elemento dominante 3	Muy poca variación de color o contraste, colores apagados 1
Fondo escénico	El paisaje circundante potencia mucho la calidad visual 5	El paisaje circundante incrementa moderadamente la calidad visual del conjunto 3	El paisaje adyacente no ejerce influencia en la calidad del conjunto 0
Rareza o singularidad	Único o poco corriente o muy raro en la región, posibilidad real de contemplar fauna y vegetación excepcional 6	Paisaje característico, aunque similar a otros en la región 2	Bastante común en la región 1
Actuaciones Humanas	Libre de actuaciones estéticamente no deseadas o con modificaciones que inciden favorablemente en la calidad visual 2	La calidad escénica está afectada por modificaciones poco armoniosas, aunque no en su totalidad, o las actuaciones no añaden calidad visual 0	Modificaciones intensas y extensas, que reducen o anulan la calidad escénica. -----
Subtotal	10	10	1
TOTAL = 21			

En definitiva, se ha obtenido un total de 21 puntos para la calidad visual del paisaje por lo que la zona de estudio presenta una calidad visual ALTA, perteneciendo a la Clase B “Áreas que reúnen características para gran parte de los aspectos considerados”.

2.- Cálculo de la fragilidad visual:

Se define la Fragilidad Visual como la susceptibilidad de un paisaje al cambio cuando se desarrolla un uso sobre él. Expresa el grado de deterioro que el paisaje experimentaría ante la incidencia de determinadas actuaciones. En definitiva, se trata de cuantificar la susceptibilidad de un paisaje al cambio cuando se introduce una nueva actividad en el horizonte perceptible.

Este concepto es opuesto al de “*Capacidad de Absorción Visual*” que es la aptitud que tiene un paisaje de absorber visualmente modificaciones o alteraciones sin detrimento de su calidad visual.

Para calcular la Capacidad de Absorción Visual (CAV), utilizaremos la metodología propuesta por Yeomans (1.986), cuya valoración se realiza a través de factores biofísicos similares a los considerados para determinar la calidad del paisaje. Estos factores se integran en la siguiente fórmula:

$$CAV = S \times (E + R + D + C + V)$$

Donde:

- S = pendiente (a mayor pendiente menor CAV). Este factor se considera el más significativo por lo que actúa como multiplicador.
- E = erosionalidad (a mayor E, menor CAV).
- R = potencial de regeneración de la vegetación (a mayor R, mayor CAV)
- D = diversidad de volúmenes (a mayor D, mayor CAV)
- C = contraste de color del suelo y roca (a mayor C, mayor CAV)
- V = presión antropogénica (a mayor V, mayor CAV)

Los valores asignados a los distintos parámetros se muestran en el cuadro adjunto (remarcando en **negrita** la calificación para el paisaje en el ámbito del Plan de Reforma Interior):

FACTOR	CARACTERISTICAS	VALORES DE CAV	
		NOMINAL	NUMERICO
PENDIENTE (S)	Inclinado (pendiente > 55%)	BAJO	1
	Inclinación suave (25-55% de pendiente)	MODERADO	2
	Poco inclinado (0-25% de pendiente)	ALTO	3
EROSIBILIDAD (E)	Restricción alta, derivada de riesgo alto de erosión e inestabilidad, pobre regeneración potencial	BAJO	1
	Restricción moderada debido a ciertos riesgos de erosión e inestabilidad y regeneración potencial	MODERADO	2
	Poca o ninguna restricción por riesgos bajos de erosión e inestabilidad y buena regeneración potencial	ALTO	3
POTENCIAL DE REGENERACION DE LA VEGETACION (R)	Potencial de regeneración bajo	BAJO	1
	Potencial de regeneración moderado	MODERADO	2
	Potencial de regeneración alto	ALTO	3
DIVERSIDAD DE VOLÚMENES (D)	Espacios sin barreras visuales, eriales, prados y matorrales. Sin vegetación o monoespecífica	BAJO	1
	Coníferas, repoblaciones, zonas densamente urbanizadas	MODERADO	2
	Diversificada (mezcla de claros y bosques, edificaciones y jardines, etc.)	ALTO	3
CONTRASTE DE COLOR SUELO ROCA (C)	Elementos de bajo contraste	BAJO	1
	Contraste Visual Moderado	MODERADO	2
	Contraste Visual Alto	ALTO	3
PRESIÓN ANTROPOGÉNICA (V)	Casi imperceptible	BAJO	1
	Presencia moderada	MODERADO	2
	Fuerte presencia antrópica	ALTO	3
CAV = 3 x (3+2+3+2+3) = 39			

Una vez asignados valores a los distintos factores, se procede a su clasificación según el valor resultante de la suma de los distintos parámetros. Los criterios de valoración de la

CAV y su relación con la fragilidad son los siguientes:

CAV	VALOR NUMERICO	FRAGILIDAD VISUAL
ALTA	>30	BAJA (Áreas con perfiles con gran capacidad de regeneración)
MEDIA	15 a 30	MEDIA (Áreas con capacidad de regeneración potencial media)
BAJA	<15	ALTA (Áreas de elevada pendiente y difícilmente regenerables, es decir, con muchas dificultades para volver al estado inicial)

En nuestro caso, se ha obtenido una total de 39 puntos para la CAV del paisaje por lo que la zona de estudio presenta una Capacidad de Absorción Visual considerada como ALTA, correspondiéndose con una Fragilidad Visual BAJA que se corresponde con áreas con perfiles con gran capacidad de regeneración.

3.- Integración de la calidad y la fragilidad visual:

Conocidas la calidad y fragilidad del ámbito de estudio, éstas se combinan con el objeto de identificar si dicho ámbito es apto para las actuaciones propuestas, obteniéndose distintas clases de aptitud según el siguiente esquema:

Fragilidad		Calidad				
		Muy baja		Muy alta		
		I	II	III	IV	V
Muy baja	I	5	3		2	
	II					
	III	4			1	
	IV					
Muy alta	V					

Esquema para la clasificación visual (Clase 1 máxima conservación, Clase 5 máxima intervención)

Por lo tanto, se establecen 5 clases de aptitud:

- Clase 1: zonas de calidad y fragilidad altas, cuya conservación resulta prioritaria.
- Clase 2: zonas alta calidad y baja fragilidad, aptas en principio para la promoción de actividades que requieran calidad paisajística y causen impactos de poca entidad en el paisaje.
- Clase 3: zonas de calidad visual media o alta y de fragilidad variable, que pueden incorporarse a las anteriores cuando las circunstancias lo aconsejen.
- Clase 4: zonas de calidad visual baja y de fragilidad media o alta, que pueden incorporarse a la clase 5 cuando sea necesario.
- Clase 5: zonas de calidad y fragilidad bajas, aptas desde el punto de vista paisajístico para la localización de actividades visualmente poco gratas o que causen impactos paisajísticos muy fuertes.

En nuestro caso, el ámbito de actuación se incluye en la Clase de aptitud 5, que se corresponde con zonas de calidad y fragilidad bajas, aptas desde el punto de vista paisajístico para la localización de actividades visualmente poco gratas o que causen impactos paisajísticos muy fuertes.

I.A.6.- AFECCIONES AMBIENTALES Y TERRITORIALES DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

Consultada la Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM), el ámbito del Plan de Reforma Interior no presenta ninguna afección sobre:

- Inventario de Espacios Naturales Protegidos (ENP) incluidos en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA).
- Zonas Especiales de Conservación (ZEC), Lugar de Interés Ambiental (LIC) y/o Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) de la Red Ecológica Europea Natura 2000.
- Zonas Protegidas por sus valores productivos y/o Suelo afectado por el Sistema de Espacios Libres incluidos en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (POTAUG).
- Zonas de protección de avifauna contra colisiones y electrocuciones, establecidas en la Orden de 4 de junio de 2.009, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies de aves incluidas en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas y se dispone la publicación de las zonas de protección existentes en la Comunidad Autónoma de Andalucía en las que serán de aplicación las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión.
- Montes Públicos incluidos en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía y/o terrenos forestales.
- Planes de Recuperación y Conservación de determinadas especies silvestres y hábitats protegidos.
- Áreas de Importancia para las Aves (IBAs).
- Hábitats de Interés Comunitario (HIC) Terrestres en Andalucía (Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres).
- Árboles y/o Arboledas Singulares de Andalucía.
- Zonas Importantes para las Aves Esteparias (ZIAE).
- Especies de fauna y/o flora protegidos.
- Bienes de Interés Cultural y/o yacimientos arqueológicos catalogados.
- Georrecursos pertenecientes al Inventario de Georrecursos de Andalucía.

Las únicas afecciones territoriales-ambientales existentes en el ámbito son las siguientes:

Cauces naturales: por el borde noreste del ámbito transcurre el cauce del río Monachil, por lo que está afectado por la Zona de Policía de dicho cauce.

Vías pecuarias: el ámbito del PRI está atravesado por la vía pecuaria denominada “*Cañada Real de la Cuesta de las Cabras*”, la cual actualmente se encuentra sin deslindar.

Carreteras: el ámbito del Plan de Reforma Interior limita por su borde oeste con la carretera provincial GR-3202 “*de A-395 (Granada) a Monachil*”, por lo que está afectado por sus zonas de protección, así como unas limitaciones a la propiedad.

I.A.7.- ELECCIÓN DE LA FIGURA URBANÍSTICA. BASE LEGAL.

El Plan de Reforma Interior (PRI) es la figura adecuada para la realización de los objetivos de ordenación que se pretenden conseguir en la presente área de actuación.

Dicho instrumento de ordenación urbanística detallada es el previsto por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) para

tal fin, tal y como queda determinado en la disposición transitoria primera a). 2ª, de la misma. Esta disposición establece que los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tienen el régimen establecido por la LISTA para la promoción de actuaciones de transformación urbanística; por lo que conocidas las características de la UE-1(d), esta se entiende delimitada como un vacío urbano, equiparable a una actuación de transformación urbanística de reforma interior (ATURI) y por tanto, a ordenar mediante un Plan de Reforma Interior (PRI) según se define en el art. 68 LISTA, y art. 91 de su Reglamento General.

No obstante lo anterior, se seguirá lo establecido en el planeamiento municipal respecto a la delimitación del ámbito a ordenar y al respeto a las determinaciones previstas por el mismo para su desarrollo, sin perjuicio de la aplicación de la D.T 2ª.1.a), b), c), y d) de la D.T 3ª.3 del Reglamento General de la LISTA.

El PRI tiene como base legal:

- Normas Subsidiarias de Monachil, aprobadas definitivamente con fecha de 30-04-1999, así como la Adaptación Parcial NN.SS. a la LOUA, aprobada con fecha de 25-11-2009.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- 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 (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 (LISTA).
- Decreto-Ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativas par la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica de Andalucía.
- 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 carácter estatal).

I.B.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

I.B.1.- DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

Como se explicitó en los apartados referentes a la situación y características del ámbito de actuación y a las condiciones urbanísticas del mismo, en base a la delimitación y zonificación del suelo que prevé el planeamiento vigente (NN.SS. aprobadas definitivamente), a la información catastral y al levantamiento topográfico, se ha configurado el ámbito espacial a ordenar mediante el presente documento.

Dicho ámbito espacial viene clasificado en su totalidad como Suelo Urbano incluido y delimitado, para su desarrollo, en una actuación de transformación urbanística de reforma interior, comprendiendo los terrenos incluidos en la UE-1(d) de las NN.SS. vigentes según se ha descrito en los apdos. I.A.2 y I.A.4 anteriores, y contando con una superficie a ordenar de 10.495'28 m².

La diferencia de la superficie definitivamente adoptada tras el levantamiento taquimétrico realizado y ajuste de los límites del ámbito de actuación (10.495'28 m²), frente a la prevista por las NN.SS. (10.322'00 m²), además de respetar dichos límites solo supone un incremento del 1'65% y por lo tanto respeta el art. 6 (Cap. II, tít. VII) de la Normativa Urbanística de las NN.SS. en referencia a que difiere en menos del 10% la superficie calculada por éstas.

I.B.2.- JUSTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE LA ACTUACIÓN Y DEL INSTRUMENTO PARA SU ORDENACIÓN DETALLADA.

Como se ha explicitado anteriormente, al tratarse el ámbito a ordenar de suelo urbano no consolidado (vacío urbano) en términos de la D.T. 1ª a) LISTA, tendrá la consideración de suelo urbano así como el régimen de una "actuación de transformación urbanística de reforma interior" (ATURI).

Por lo tanto, la actuación que se pretende realizar sobre el ámbito objeto del instrumento de ordenación detallada que nos ocupa constituye una actuación de reforma interior (ARI) ya que, además de pertenecer al suelo urbano, respeta lo previsto en el artículo 29 LISTA y consiguiente artículo 48 de su Reglamento General por cuanto constituye un vacío urbano que no cuenta con ordenación urbanística detallada; previéndose su ordenación detallada mediante un Plan de Reforma Interior, según especificaciones del artículo 91 del RGLISTA.

Se trata de un ámbito discontinuo de tamaño mediano, limitado por elementos naturales y traseras de parcelas parcialmente construidas además de con otras actuaciones de transformación urbanística delimitadas por el planeamiento vigente, por lo que la interconexión con la red viaria cercana es la cuestión mas primordial de la actuación que nos ocupa.

Igualmente, a través del Plan de Reforma Interior que nos ocupa se definirán, además de las obras de conexión con las redes viarias, las de conexión con las infraestructuras y servicios técnicos igualmente existentes, sin perjuicio de las obras que resulten necesarias para su ampliación y refuerzo.

I.B.3.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

La solución adoptada para llevar a cabo la ordenación detallada del ámbito que nos ocupa conlleva algunos ajustes de la ordenación prevista por las NN.SS. aún dentro de su entonces delimitación como unidad de ejecución.

Para el uso residencial se ha previsto la tipología de vivienda unifamiliar adosada, tanto para las viviendas de régimen libre como para las protegidas, posibilitando un retranqueo al viario que procure una mayor privacidad y calidad a dichas viviendas.

De este modo, se ha respetado, salvo modificaciones puntuales, la ordenación viaria prevista por las NN.SS. para a través de la misma promover las conexiones con los suelos exteriores al ámbito además del acceso a las distintas parcelas que prevé el PRI. Igualmente, se opta por viales que posibiliten la plantación de arbolado para beneficio del peatón.

Así mismo se establecerán las condiciones urbanísticas ajustadas al uso y tipología previsto por el PRI (vivienda unifamiliar adosada y espacios libres / zonas verdes) partiendo del mantenimiento de la edificabilidad y densidad global asignadas por la Adaptación Parcial NN.SS. vigente al ámbito a ordenar.

En cuanto a las dotaciones mínimas (sistemas locales) a prever en el ámbito, se mantendrán las establecidas por el planeamiento general vigente en aplicación de la D.T. 2ª.1.c) del RGLISTA. Estas resultan ser del 10% de la superficie del ámbito y se destinan exclusivamente a espacios libres / zonas verdes. Además, para aparcamientos en el viario público se reservarán 0'5 plazas / 100 m² de techo.

Por último, por equivalencia con lo previsto en el art. 82.6.c) del RGLISTA (ya que este artículo hace referencia a las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico) se preverá la plantación de un árbol por cada 100 m² de techo edificable del ámbito, lo que da como resultado un total de 59 árboles para el ámbito que nos ocupa, que preferentemente se plantarán en el acerado con el fin de aportar sombra continua en los desplazamientos peatonales; distribuyendo el resto en las parcelas destinadas a espacios libres / zonas verdes. De este modo se generarán recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire y del control térmico.

I.B.4.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. CRITERIOS DE SELECCIÓN.

Las alternativas propuestas, y que integran documentalmente el presente Plan de Reforma Interior, son objeto de las exigencias reguladas en el apdo. 1 del artículo 39.b del Decreto ley 3/2015.

El reconocimiento de las determinaciones estructurales del planeamiento vigente en referencia al ámbito, en concreto la que se refiere a su delimitación, hace que las posibilidades de respuesta urbanística queden limitadas a dicho ámbito. Así mismo, el propio planeamiento vigente establece una ordenación para el mismo.

El Plan de Reforma Interior ha considerado tres alternativas al respecto de la ordenación: Alternativa Cero (no desarrollar la actuación), Alternativa Uno (ordenación planteada en el PRI) y Alternativa Dos (ordenación anterior con cambio de tipología).

I.B.4.1.- ALTERNATIVA CERO: NO REALIZACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

La alternativa cero consiste en no desarrollar la ordenación del ámbito a través del Plan de Reforma Interior. En ese caso no se estaría dando cumplimiento a las prescripciones que establece las propias NN.SS. Monachil para ese ámbito, el cual se programó como un vacío urbano para ser desarrollado.

Esta alternativa, que desde el punto de vista ambiental podría entenderse como más favorable puesto que se evitaría la producción de nuevas afecciones ambientales (consumo de suelo, de recursos naturales y de agua, incremento en la producción de aguas residuales, de emisiones a la atmosfera, de residuos urbanos, etc.), sin embargo no vendría a cumplir los objetivos previstos, tanto por las NN.SS. Monachil (necesidad de consolidar los vacíos urbanos ya rodeados por la trama urbana existente) como de la LISTA (subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la ley y por la ordenación urbanística).

I.B.4.2.- ALTERNATIVA UNO: REALIZACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR MANTENIENDO LA TIPOLOGÍA PREVISTA.

Con respecto a esta segunda alternativa, consistente en el desarrollo de la ordenación del ámbito a través del Plan de Reforma Interior, además de contribuir al cumplimiento de los objetivos previstos por las NN.SS. Monachil y por la propia LISTA, se favorecerá la integración de estos terrenos con la trama urbana existente y bastante consolidada en esta zona. Esta colindancia con el suelo urbano edificado favorece y soluciona la continuidad y completitud del viario (accesibilidad, transporte, conexiones) y de los servicios urbanos (abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y de alumbrado público...).

Asimismo, y teniendo en cuenta los criterios en cuanto a las estrategias urbanísticas, territoriales y ambientales, así como las de adecuación a la ordenación preestablecida, con la realización de la ordenación propuesta se mejora y complementa la ordenación del núcleo urbano de forma coherente y homogénea, además de contribuir a la obtención de nuevas dotaciones para el municipio concretadas en suelos para zonas verdes y para la movilidad.

En cuanto a los usos propuestos, se respetan los previstos por las NN.SS. Monachil (residenciales), así como la tipología de vivienda unifamiliar adosada, tanto para las viviendas libres como para las protegidas, evitando con ello alterar la volumetría y el paisaje construido de la zona donde nos ubicamos.

Finalmente, en cuanto a la ordenación prevista, se ha mantenido la conexión propuesta por las NN.SS. con los suelos limítrofes, tanto los urbanos edificados como los urbanos por desarrollar, partiendo de la optimización respecto a su viario y en cuanto a la ordenación del ámbito.

I.B.4.3.- ALTERNATIVA DOS: REALIZACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR PROPONIENDO EL CAMBIO DE TIPOLOGÍA.

Esta alternativa parte, igualmente que la Alternativa Uno, de la necesidad y conveniencia de desarrollo del ámbito previsto, tanto por las NN.SS. Monachil como de la propia LISTA.

En este caso, manteniendo los usos y la ordenación prevista en la alternativa uno, también se procura la conexión con la trama urbana existente, por una parte, y con el resto de ámbitos por otra. Respecto a dicha alternativa uno se prevé la disposición de tipología

plurifamiliar para el uso residencial con lo que se alteraría la volumetría y el paisaje construido de la zona.

Comparativamente con la Alternativa Uno, esta alternativa es algo más invasiva en cuanto a su volumetría y en cuanto al suelo edificable, aspectos de relevancia en un ámbito urbano de las dimensiones y características como el que nos ocupa.

I.B.5.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA (ALTERNATIVA UNO). ALCANCE Y CONTENIDOS.

Como se ha reflejado en el apdo. I.A.2, el ámbito que nos ocupa, al tratarse de un ámbito de suelo urbano no consolidado (vacío urbano) en términos de la LOUA, tendrá el régimen, según la D.T. 1ª de la LISTA, de una “actuación de transformación urbanística de reforma interior”, como así se recoge en la propia D.T. segunda. 1 de su Reglamento General.

Para la ordenación del ámbito se han tenido en cuenta, en primer término, las determinaciones establecidas por las NN.SS. de Monachil para el mismo; para en segundo término aplicar las disposiciones transitorias segunda (Actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable previstos en los instrumentos de planeamiento general) y tercera (Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes) del Reglamento General de la LISTA, apartados de las cuales se reflejan a continuación:

- D.T. 3ª .3: *“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.*
- D.T. 2ª .1. c): *“Los estándares de suelo para dotaciones serán los establecidos en el instrumento de planeamiento general, y en el caso de que los mismos no hubieran sido determinados, los que resulten de aplicar los criterios establecidos en el artículo 82 del Reglamento. A estos efectos, la remisión a los estándares previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, se entenderá referida a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, ya a este Reglamento”.*
- D.T. 2ª .1. d): *“La reserva de suelo para vivienda protegida será la establecida en el artículo 61.5 de la Ley y 83 del Reglamento salvo que, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el instrumento de planeamiento general hubiera previsto una mayor o una menor que implique una distribución de la reserva exigible en su ámbito de ordenación, en cuyo caso prevalecerá la determinación establecida por éste.*

Sin perjuicio de lo anterior, la ordenación del ámbito incluido en el presente Plan de Reforma Interior, dada su ubicación, características topográficas y determinaciones previstas por el planeamiento vigente, parte del mantenimiento de las comunicaciones del ámbito con los suelos que lo rodean. Por sus linderos oeste, norte y sur lo hace con suelo urbano urbanizado y edificado prácticamente en su totalidad, por lo que se prevé la continuación con el viario ya ejecutado y en servicio. Por su lindero este lo hace con el margen izquierdo del río Monachil, estableciendo un vial-paseo de ribera de 10 metros de anchura y limitando con una zona verde lineal frente a las parcelas edificables.

De esta forma, y respetando la estructuración establecida por las NN.SS., a partir del vial 3 (orientación este-oeste, anchura de 8 metros para dos sentidos de circulación) se prevé el trazado del resto de los viales que articulan la ordenación del ámbito (vial 1 coincidente con la carretera Granada-Monachil, vial 2 y vial 4) todos con orientación norte-sur de dos sentidos de circulación y disponiendo de aparcamientos y de arbolado de alineación en el

acerado. Igualmente se dispone de varios puntos (2) para recogida selectiva de residuos urbanos, dispuestos en lugares óptimos tanto para su mejor uso por los moradores de las viviendas como para su recogida.

Respecto a los usos, se ha mantenido el uso residencial y la tipología de unifamiliar adosada previsto por el planeamiento vigente, al darse una mejor asimilación con las tipologías existentes y previstas en la zona.

En cuanto a la altura de las edificaciones, se prevé para todas ellas la de sótano-semisótano más dos plantas y torreón-buhardilla respetando igualmente las previsiones del planeamiento vigente.

I.B.5.1.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR.

Respetando las determinaciones del planeamiento vigente referentes a la edificabilidad y densidad, calculamos tanto el techo edificable máximo como el aprovechamiento urbanístico y el número de viviendas máximas a implantar en el ámbito a ordenar, tomando como referencia solo la superficie de propietarios.

Techo edificable máximo: $0'636 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 9.241'02 \text{ m}^2 = 5.877'29 \text{ m}^2$.

Nº máximo viviendas: $50 \text{ viv/ha} \times 0'9241 \text{ has} = 46 \text{ viv}$.

Para el cálculo del aprovechamiento se han respetado, por una parte, los techos edificables del uso y régimen a implantar (80% para el régimen residencial libre y 20% para el régimen residencial protegido), y por otra, los coeficientes de uso determinados por la Adaptación Parcial NN.SS. Monachil: 1'00 para residencial libre y 0'60 para residencial protegida.

$80\% \text{ s/}5.877'29 \text{ m}^2 \times 1'00 + 20\% \text{ s/}5.877'29 \times 0'60 = 4.701'83 \text{ m}^2 \times 1'00 + 1.175'46 \text{ m}^2 \times 0'60 = 5.407'11 \text{ uas}$

El 10% de ese aprovechamiento urbanístico, concretado en 540'71 uas y convertido en suelo con destino a vivienda protegida para un total de 901'18 m² y 9 viviendas, se cederá al municipio tal y como se hace referencia en el punto 2 del apdo. I.B.5.6.

I.B.5.2.- USOS PORMENORIZADOS DE LA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR.

Además de los usos dotacionales de cesión obligatoria (espacios libres / zonas verdes y viario / aparcamientos), en el área de reforma interior se prevén los siguientes usos pormenorizados, de los cuales se refleja la superficie construida (m²t), el aprovechamiento urbanístico (uas), el número de viviendas y el dominio público o privado de las mismas.

- residencial unifamiliar adosada libre (privado)	4.701'83 m ² t.....	4.701'83 uas.....	29 viv.
- residencial unifamiliar adosada protegida (privado)	274'28 m ² t.....	164'57 uas.....	3 viv.
- residencial unifamiliar adosada protegida (público)	901'18 m ² t.....	540'71 uas.....	9 viv.
- TOTAL	5.877'29 m ² t.....	5.407'11 uas.....	41 viv.

I.B.5.3.- DOTACIONES DE LA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR.

Siguiendo lo previsto en la D.T. 2ª. 1. c) referida anteriormente, los estándares para las dotaciones serán los establecidos en el instrumento de planeamiento general.

En el caso que nos ocupa, estos han sido determinados por dicho planeamiento general vigente, reflejándose en el apdo. I.A.4.1 del presente PRI (ficha de la UE-1d).

Así mismo, en aplicación del artículo veinte del Decreto-ley 3/24, de 6 de febrero, el cual modifica el apartado 1.b) de la disposición transitoria tercera del RGLISTA, las reservas de dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres / zonas verdes irán referidas al nivel dotacional existente de la zona de suelo urbano en la que se integre la actuación de transformación urbanística, que se calculará conforme a los criterios del RGLISTA. Así mismo, en el caso de que el instrumento de planeamiento general no hubiere definido las zonas de suelo urbano, será el PRI que nos ocupa el que identifique un ámbito equivalente de suelo urbano, según los criterios del RGLISTA, a los meros efectos del cálculo del referido nivel dotacional existente.

En nuestro caso, la Adaptación Parcial NN.SS. Monachil define la zona de suelo urbano (zona homogénea, apdo. I.A.4.2), coincidente con la delimitación de la UE-1(d).

I.B.5.3.A.- Dotaciones derivadas del planeamiento vigente

Las dotaciones de carácter local previstas por el planeamiento vigente a ceder al municipio, puesto que de carácter general no se contemplan, se reflejan en la ficha de la UE-1(d) y se fijan en un mínimo del 10% del ámbito. Así mismo, fija 0'5 plazas de aparcamiento público por cada 100 m²t, derivando la dotación viaria (movilidad) a la prevista por el instrumento de ordenación urbanística detallada.

De lo anterior resulta lo siguiente:

- sup. de la UE-1(d).....	10.322'00 m ² s
- sup. total edificable lucrativa (0'636 m ² /m ² x 10.322'00 m ²).....	6.564'79 m ² t
- sup. de domino público destinado a espacios libres / zonas verdes locales	1.032'20 m ² s
- sup. de domino público destinado a equipamientos comunitarios básicos locales	0'00 m ² s
- nº de habitantes (50 viv./ha x 1'0322 has) x 2'4 hab./viv.	123 hab.

Arrojando todo ello un nivel dotacional de 0'157 m²s/m²t, resultado de 1.032'20 m²s / 6.564'79 m²t, que por habitante resulta ser de 8'39 m²s / hab. (1.032'20 m²s / 123 hab.)

I.B.5.3.B.- Dotaciones derivadas del nivel dotacional existente correspondiente a la zona de suelo urbano donde se ubica el ARI.

Tal como se ha especificado en los apdos. I.A.4.2 y I.B.5.3 anteriores, la zona de suelo urbano donde se integra la actuación de transformación urbanística que nos ocupa coincide con la propia UE-1(d).

De ahí que las dotaciones sean también coincidentes en este caso.

I.B.5.3.C.- Conclusión.

Como conclusión de los análisis en referencia a las dotaciones fijadas, en la ordenación detallada para la actuación de reforma interior resultan los siguientes:

- superficie de la actuación de reforma interior	10.495'28 m ² s
- superficie total edificable lucrativa.....	5.877'29 m ² t
- superficie de dominio público destinado a espacios libres / zonas verdes.....	1.274'66 m ² s
- número de habitantes (41 viv. x 2'4 hab./viv.).....	98 hab.

Arrojando un nivel dotacional de 0'217 m²s/m²t, equivalente a 13'01 m²s/hab, superiores a los mínimos calculados en el apdo. I.B.5.3.A anterior.

I.B.5.4.- RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA.

En base a lo establecido en el apdo. 1.d) de la D.T. 2ª referido anteriormente, la reserva para vivienda protegida será la establecida en el artículo 61.5 de la LISTA y consecuente

art. 83 del RGLISTA y que se cuantifica en el 20% de la edificabilidad residencial de la ARI. Ese 20% sobre la edificabilidad residencial del ámbito (5.877'29 m²t) asciende a un techo edificable de 1.175'46 m²t, suponiendo un máximo de 12 viviendas protegidas.

I.B.5.5.- INFRAESTRUCTURAS DE LA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR.

Debido a las características del área de reforma interior (vacío urbano de suelo rodeado de suelo urbano urbanizado), y a las determinaciones que las NN.SS. establecen para ella, las infraestructuras de servicios (agua para abastecimiento, aguas residuales, electrificación, telecomunicaciones, comunicaciones y transportes) son inmediatas y con soluciones viables en el propio entorno.

I.B.5.6.- DEBERES DE LA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR.

La actuación de reforma interior que nos ocupa, en base a su naturaleza y alcance, está sujeta al cumplimiento de los siguientes deberes, establecidos en el artículo 30 de la LISTA y consiguiente artículo 49 de su Reglamento General; y a resultados de las mejoras urbanísticas propuestas así como del aprovechamiento urbanístico resultante de la nueva ordenación:

1. Entregar el suelo, libre de cargas y urbanizado correspondiente a las dotaciones locales (ya que generales no se prevén) establecidas para el ámbito conforme a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación urbanística.
En este caso resulta una superficie de dotaciones total de 4.241'07 m² (40'409% s/el ámbito) distribuido en:
 - Para espacios libres / zonas verdes.....1.274'66 m²....(12'145%)
 - Para movilidad: viario y aparcamientos.....2.966'41 m²....(28'264%)
2. Entregar el suelo correspondiente al 10% por la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación de transformación urbanística de reforma interior.
En este caso se corresponde con un aprovechamiento urbanístico de 540'71 uas, equivalente a 901'18 m²t, a implantar en una parcela de 1.015'47 m² de superficie con uso / tipología de residencial unifamiliar adosada (protegido) y para un máximo de 9 viviendas. Se localiza en el plano O.1 del presente documento.

Entre estos deberes se entienden incluidos, de acuerdo con el art. 18.2 LISTA, costear las reparaciones puntuales de la red viaria limítrofe que resulten afectadas.

I.B.5.7.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 91.3. b) DEL RGLISTA.

Tal y como prevé el artículo 91.3. b) del RGLISTA, la ordenación propuesta supone una importante mejora respecto a la ordenación vigente tal y como se ha justificado anteriormente, ya que además de favorecer en mayor medida, la integración y el uso de esta parte del núcleo, se sustenta en la mejora del bienestar de la población viniendo a incorporar usos dotacionales, de indudable carácter social y público, así como los residenciales previstos, que procuran y fijan el mantenimiento de la población en la zona.

De la misma forma, se cederá al municipio una parcela, debidamente urbanizada, para la construcción de 9 viviendas protegidas, en correspondencia a 540'71 unidades de aprovechamiento en concepto del 10% del aprovechamiento urbanístico de la ARI.

En cuanto a la comparativa entre los parámetros urbanísticos existentes (planeamiento vigente y tomando el estándar establecido por el RGLISTA en cuanto al nº de habitantes) y los propuestos por el Plan de Reforma Interior, en el siguiente cuadro se establece respecto a la edificabilidad, densidad, usos, tipología edificatoria y dotaciones urbanísticas:

PARÁMETROS	PLANEAMIENTO VIGENTE	PLAN DE REFORMA INTERIOR
Edificabilidad	0'636 m²/m²	0'560 m²/m²
Densidad	123 hab.	98 hab.
Usos	Residencial / Dotacional	Residencial / Dotacional
Tipología Edificatoria	Residencial unifamiliar adosada	Residencial unifamiliar adosada
Dotaciones Urbanísticas Públicas	3.096'60 m²s	4.241'07 m²s

Con todo lo expuesto se cumplen y cubren con mayor calidad y eficacia las necesidades y objetivos considerados, además de salvaguardar la coherencia de la ordenación resultante; por lo que entendemos queda suficientemente justificada y compensada la proporción y cualificación de la solución prevista, fundándose en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística, como también se justifica en los apartados I.B.6 y I.B.7 siguientes.

I.B.5.8.- CONTENIDO DOCUMENTAL.

El contenido del presente Plan de Reforma Interior, sin perjuicio del orden establecido en el mismo, sigue lo previsto en el art. 85 del RGLISTA en base a su naturaleza, alcance y determinaciones.

De este modo, el contenido es el siguiente:

I.- MEMORIA.

I.A.- Memoria de Información y Diagnóstico.

I.B.- Memoria de Ordenación.

I.C.- Memoria Económica.

I.D.- Memoria de Participación e Información Pública.

II.- NORMATIVA URBANÍSTICA.

III.- CARTOGRAFÍA.

IV.- RESUMEN EJECUTIVO.

V.- ANEXOS.

A continuación se adjunta la ordenación detallada de la ARI y el cuadro de superficies resultantes.



DOTACIONES		ÁREAS	SUPERFICIE ÁREAS (m²)	TOTAL SUPERFICIE (m²)	PORCENTAJE S/ 10.495'28 m²	DOMINIO	SUPERFICIE EDIFICABLE (m²t)
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		ZV-1	279'47	1.274'66	12'145 %	público	S/Ordenanza
		ZV-2	293'34				
		ZV-3	701'85				
MOVILIDAD (RED DE COMUNICACIONES)		VIARIO URBANO Y APARCAMIENTOS (32+15)	2.966'41	2.966'41	28'264 %	público	S/Ordenanza
		CONTENEDORES RESIDUOS (2)					
INFRAESTRUCTURAS		CENTRO TRANSFORMACIÓN	23'84	23'84	0'227 %	privado	8'82
ACEQUIA		ACEQUIA	192'38	192'38	1'833 %	privado	0'00
TOTAL			-	4.457'29	42'469 %	-	-
USOS DETALLADOS		RÉGIMEN	SUPERFICIE (m²)	Nº VIVIENDAS	PORCENTAJE S/ 10.495'28 m²	DOMINIO	SUPERFICIE EDIFICABLE (m²t)
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	VL	LIBRE	4.661'92	29	44'419 %	privado	4.701'83
	VP	PROTEGIDO	360'60	3	3'436 %	privado	274'28
	VP	PROTEGIDO	1.015'47	9	9'675 %	público	901'18
TOTAL			6.037'99	41	57'531 %	-	5.877'29

I.B.6.- ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

En referencia a la adecuación de la solución adoptada en el presente Plan de Reforma Interior a los principios generales de la ordenación territorial y urbanística contemplados en la LISTA (artículo 4.2), la viabilidad social de los objetivos previstos es indudable y queda justificada por la superficie de usos dotacionales y de movilidad incluidos en el área de reforma interior.

En cuanto a su viabilidad ambiental, por una parte y como se ha descrito en el apartado I.A.2 anterior, el ámbito ordenado ya se encuentra clasificado como suelo urbano incluido en un área de reforma interior para su desarrollo; y por otra, y como se ha especificado también en los apartados I.A.5 y I.A.6, sobre dicho ámbito no se dan afecciones ambientales ni sectoriales, ni tampoco de carácter territorial o paisajístico que impidan la concreción de la solución propuesta.

A través del presente documento urbanístico se recoge la obligatoriedad, para los futuros proyectos de urbanización y de edificación que se tramiten en desarrollo del ARI que nos ocupa, de garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático y del respeto a la diversidad y biodiversidad ambiental.

Asimismo, la actuación deberá basarse en criterios de eficiencia energética, priorizando y favoreciendo la instalación de energías renovables, así como valorizando la gestión de los residuos.

En cuanto a los principios referentes a la viabilidad económica y a la gobernanza en la toma de decisiones, se abordan en la memoria económica del presente documento urbanístico.

En referencia a la ocupación sostenible del suelo, la solución prevista rebaja la inicialmente prevista por el planeamiento vigente, sin perjuicio de su reorganización y reurbanización.

En referencia al cumplimiento de los fines de la actividad urbanística, con los objetivos previstos en el presente instrumento se vienen a conseguir los fines descritos en el artículo 3.2 LISTA, por cuanto no se altera la delimitación del contenido del derecho de propiedad del suelo conforme a su función social e interés general, garantizando la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes.

Asimismo, se asegura la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generan, impidiendo la especulación del suelo y garantizando su disponibilidad para los usos urbanísticos y las dotaciones urbanas que se han previsto.

Con la previsión futura de las dotaciones también se consigue la incorporación de perspectiva de la familia, así como la integración del principio de igualdad de género y del de igualdad de oportunidades, e igualmente se respetan los principios de accesibilidad universal.

I.B.7.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS A LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Las determinaciones propuestas se adaptan a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística [artículos 79 a 83 establecidos en la sección 4ª del capítulo I (Determinaciones e Instrumentos de la ordenación urbanística), del título V (La ordenación

urbanística) del Reglamento General de la LISTA]; habiendo tenido en cuenta, en su definición y establecimiento, las estrategias de la Agenda 2030, procurando la alineación de sus determinaciones conforme al objetivo de desarrollo sostenible.

En cuanto a los criterios generales para la ordenación urbanística, la solución propuesta rebaja la ocupación del suelo por el viario, lo que conlleva una ocupación más racional y eficiente del suelo, previendo la preservación y puesta en valor de los espacios ordenados y preservando sus valores paisajísticos.

Con la actuación propuesta se revitaliza y renueva la ciudad existente favoreciendo la fijación de la población del entorno y su integración con los usos residenciales limítrofes al ámbito de actuación, lo que también redundará en el desarrollo de patrones de proximidad. Igualmente, la ordenación urbanística propuesta a través de las ordenanzas de edificación, fomentará la mejora de la envolvente de las edificaciones así como la instalación de fuentes de generación de energías renovables en los lugares que menos alteren el paisaje construido.

Así mismo, con el fin de incrementar la sostenibilidad ambiental a la vez que procurar la reducción del efecto isla de calor urbano, se dispondrá, respetando los estándares globales previstos, la plantación de arbolado en la totalidad de los viales propuestos, priorizando la plantación de especies autóctonas, xéricas y de bajo mantenimiento; así como de la utilización de pavimentos permeables y de alta reflectancia solar; aspectos recogidos en la normativa urbanística del presente documento. De esta forma se pretende garantizar la mitigación de los efectos del cambio climático.

Para finalizar, en cuanto a aspectos relacionados con las dotaciones, con las previstas se mejora tanto el uso público-social del ámbito como la movilidad del mismo además del paisaje circundante.

I.B.8.- CARACTERIZACIÓN DEL PRI RESPECTO AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA).

Según el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 129/2006, de 27 de junio, el municipio de Monachil se encuadra, en lo que se refiere al Sistema de Ciudades, entre los asentamientos tipo centro rural o pequeña ciudad 2 dentro de las unidades de los Centros Regionales. Respecto a la Unidad Territorial, se incluye en la del Centro Regional de Granada.

En cuanto al resto de implicaciones derivadas del POTA, dada la naturaleza y alcance del Plan de Reforma Interior que nos ocupa, no son relevantes al afectar exclusivamente a determinaciones propias de la ordenación urbanística detallada (disposición y regulación de los usos) y por tanto no afectar a las determinaciones de la ordenación territorial.

I.B.9.- ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA RESPECTO AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE GRANADA (POTAUG).

Según el POTAUG, aprobado mediante Decreto 244/1999, de 27 de diciembre, del Consejo de Gobierno (BOJA nº 37 de 28 de marzo de 2000), el ámbito del PRI se incluye en el suelo

afectado al sistema de asentamientos sin ninguna otra vinculación (plano ORD.4: Zonas sometidas a vinculación de usos).

Igualmente se encuentra afectado por la red hídrica principal y secundaria de la aglomeración (plano ORD.3: Zonas sometidas a restricción de usos y transformaciones).

A estos efectos, para los suelos afectados por la red hídrica principal, son de aplicación, de forma directa, los artículos 3.11 (Regulación de los márgenes provenientes de la Ley de Aguas), 3.12 (Suelo afectado a la red hídrica de la aglomeración) y 3.13 (Zonificación y regulación del suelo afectado a la red hídrica principal de la aglomeración).

Concretamente es el artículo 3.13.1 el que distingue entre la “zona inmediata” a los cauces (banda de los primeros 30 metros de anchura desde el cauce) y la “zona próxima” a los mismos (banda de los restantes 70 metros de anchura desde el cauce hasta configurar los 100 metros que integran la zona de policía de cauces definida por la Ley de Aguas).

Seguidamente, son los artículos 3.13.2 y 3.13.3 los que regulan las actuaciones que se pueden llevar a cabo en dichas zonas: inmediata y próxima a los cauces, estableciendo una serie de restricciones salvo que el suelo de que se trate esté clasificado por el planeamiento urbanístico general como urbano y cuente con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente a la entrada en vigor del POTAUG.

En el caso de la UE-1(d) que nos ocupa, la misma cuenta con dicha ordenación pormenorizada realizada por el propio planeamiento vigente, tal y como se justifica en el apdo. I.A.4.1 de la presente memoria, por lo que la actuación prevista es viable.

I.B.10.- VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES DEL PRI EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.

Siguiendo lo establecido en el art. 62.1.a). 3ª LISTA y correspondiente art. 85.1.a).3ª del RGLISTA, se incluye una valoración de la incidencia de las determinaciones del presente PRI en la ordenación territorial.

Los aspectos a tener en cuenta con el fin de valorar dicha incidencia en el PRI planteado se pueden sintetizar en los siguientes:

a) Justificación de la necesidad de la ordenación prevista.

La justificación de la necesidad de procurar la ordenación detallada del área de reforma interior que nos ocupa, además de contribuir al cumplimiento de los objetivos previstos por las NN.SS. vigentes (delimita el ámbito como suelo urbano para su ordenación y urbanización) y la propia LISTA, favorece la integración de estos terrenos con la trama urbana existente y en parte consolidada ya en esta zona y en la limítrofe. De esta forma, se favorece y soluciona la continuidad del viario (accesibilidad, movilidad, conexiones) y de los servicios urbanos, sin renunciar a implantar medidas ambientales (plantación de arbolado, pavimentos permeables...).

b) Modelo territorial.

La estructura territorial del término municipal de Monachil se caracteriza por constituir un sistema en el que se implantan varios núcleos de población, además de construcciones en diseminado.

El modelo territorial, debido a las características y objetivos de la actuación que nos ocupa (afecta a la ordenación detallada de un vacío urbano como área de reforma interior), así como a sus determinaciones, alcance y naturaleza, no se altera respecto al configurado en la actualidad por el planeamiento vigente.

c) Incidencia en la Ordenación del Territorio.

La incidencia en la Ordenación del Territorio se realiza desde la perspectiva de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, analizándola particularmente desde:

- El sistema de ciudades del modelo territorial de Andalucía:
Dicho modelo de ciudades, establecido por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (aprobado por Decreto 129/2006, de 27 de junio-BOJA nº 136 de 17-7-2006) encuadra al municipio de Monachil en los asentamientos tipo centro rural, y dentro del tipo de unidades de los centros regionales, en la unidad territorial del Centro Regional de Granada.
En cuanto a otros parámetros a conocer respecto a la caracterización del municipio en relación con el POTA, el mismo se encuadra en el área de afección del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada.
Por su parte, la actuación prevista no altera la relación existente de este tipo de estructuras.
- El sistema de comunicaciones y transportes y El sistema de dotaciones y equipamientos:
Respecto a estos sistemas así como a las infraestructuras y servicios supramunicipales, debido a la naturaleza y alcance de la actuación y conocidos su objetivos, no existe incidencia alguna.
- La protección del territorio y los recursos naturales básicos:
Igualmente, como se reflejó anteriormente, la actuación que nos ocupa no solo no tiene ninguna repercusión negativa sino que es respetuosa con las características del entorno circundante, y más concretamente con sus recursos naturales, a los cuales no afecta o respeta en cualquier caso, como así se justifica en el estudio ambiental que acompaña al presente documento urbanístico, y que ha sido valorado positivamente.
- La prevención de riesgos:
El ámbito que nos ocupa no presenta otros riesgos salvo los ya conocidos referentes al sismo y los de carácter geotécnico, en todos estos casos recogidos en la normativa sectorial de aplicación a los proyectos que se pretendan implantar, y por lo tanto controlables.

VALORACIÓN.

En base al análisis expuesto se concluye en que la actuación que nos ocupa no tiene incidencia en la ordenación territorial dado que no supone alteración en el crecimiento superficial y ni poblacional existente, no conlleva ninguna repercusión significativa en el sistema de asentamientos, ni en el de equipamientos, espacios libres o dotaciones de carácter supralocal, ni afecta al sistema de comunicaciones y transportes, ni al de infraestructuras y servicios, ni tampoco afecta a sistemas generales de interés o incidencia supralocal.

I.B.11.- INTEGRACIÓN, EN MATERIA DE ECONOMÍA CIRCULAR, DE LOS PRINCIPIOS, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA PROPUESTA.

De acuerdo con el artículo 10 de la Ley 3/2023, de 30 de marzo, de Economía Circular de Andalucía, el presente Plan de Reforma Interior adopta, entre sus objetivos y líneas

estratégicas, los criterios de la circularidad.

De este modo establece:

- Respecto a los criterios para la ordenación urbanística, de acuerdo con el artículo 60 de la LISTA, el documento que nos ocupa deberá, con el fin de procurar un desarrollo urbano y territorial sostenible, promover una ocupación racional y eficiente del suelo. A tal fin, este PRI establece directrices y estrategias que evitan la dispersión urbana, revitalizan la ciudad existente y su complejidad funcional, y favorece la economía circular fomentando la diversidad de usos.

- Entre los objetivos de sostenibilidad ambiental que se pretende alcanzar por este PRI se establecen:

- la aplicación de modelos de autosuficiencia que reduzcan la dependencia energética y desarrollen la reutilización de los productos y servicios.
- la implantación de puntos limpios para los residuos.
- la atención a criterios de eficiencia, ahorro energético, y medidas frente al cambio climático teniendo en cuenta:
 - o una normativa que incorpore normas y directrices de ahorro energético y calidad medioambiental con el objetivo de provocar emisiones cero para los nuevos edificios.
 - o el establecimiento de medidas que proporcionen un menor consumo de recursos naturales.
 - o la adopción de tratamientos filtrantes del terreno, estudio de pavimentos permeables y filtrantes, etc....
- Entre los objetivos de la Agenda 2030 para el municipio (Agenda Urbana Rural de la provincia de Granada) que se pretenden alcanzar por el PRI se establecen los relacionados con el establecimiento de una gestión sostenible de los recursos, favoreciendo la economía circular y procurar:
 - ser más eficientes energéticamente y ahorrar energía.
 - optimizar y reducir el consumo de agua.
 - fomentar el ciclo de los materiales.
 - reducir los residuos y favorecer su reciclaje.
 - fomentar los sistemas alimentarios locales.

I.C.- MEMORIA ECONÓMICA.

I.C.1.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Se evalúan los costes derivados de la urbanización completa de los terrenos ordenados en 330.120 euros de ejecución material, incluidas las conexiones con las redes generales de servicios urbanos.

Los costes de urbanización se estiman en lo siguiente, según el reparto por capítulos:

CAPITULO I	ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO.....	28.880,00 Euros
CAPITULO II	SANEAMIENTO.....	41.430,00 Euros
CAPITULO III	ABASTECIMIENTO.....	36.020,00 Euros
CAPITULO IV	RED BAJA TENSIÓN.....	61.650,00Euros
CAPITULO V	ALUMBRADO PUBLICO.....	50.950,00 Euros
CAPITULO VI	TELECOMUNICACIONES.....	13.800,00 Euros
CAPITULO VII	PAVIMENTACIÓN Y SEÑALIZACIÓN.....	78.530,00 Euros
CAPITULO VIII	JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO.....	18.940,00 Euros
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL.....		330.120,00 Euros
19% Gastos gener. y Benf. Industrial.....		62.722,80 Euros
21% I.V.A. (PEM + GG + BI).....		82.496,99 Euros
TOTAL PRESUPUESTO LICITACIÓN CONTRATA.....		475.339,79 Euros

I.C.2.- PLAN DE ETAPAS.

Las obras de urbanización se realizarán en una única etapa. Se preverá el inicio de las obras de urbanización antes de seis (6) meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, estimando el plazo de ejecución de las mismas en cinco (5) meses.

Por otra parte, el Proyecto de Urbanización se redactará sobre todo el ámbito ordenado y se presentará en el Ayuntamiento para el inicio de su tramitación antes de seis (6) meses desde que se produzca la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, que por otra parte, se presentará para su tramitación antes de seis (6) meses desde la aprobación definitiva del presente Plan de Reforma Interior.

I.C.3.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

Formando parte de la documentación urbanística que se presente para su aprobación inicial y sometimiento a información pública, tal y como prescribe el art. 91.c.) 1ª del RGLISTA, se acompañará una Memoria de Viabilidad Económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas, donde se analizarán los aspectos relacionados con la propuesta realizada por el Plan de Reforma Interior que nos ocupa.

I.D.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

En base a la naturaleza y alcance del instrumento que nos ocupa se refleja su tramitación así como la documentación a exponer en los procesos participativos a llevar a cabo. Así mismo, y una vez realizados estos, se reflejará el resultado de los mismos y su incidencia en la propuesta final de ordenación, todo ello al objeto de integrar los fines establecidos en el art. 3.2 de la LISTA. Finalmente se reflejarán los resultados de las consultas e informes emitidos por los órganos y entidades participantes en el proceso, y la incidencia de estos en la propuesta final de ordenación

I.D.1.- TRAMITACIÓN.

I.D.1.1.- EN REFERENCIA A LA TRAMITACIÓN

La formulación del presente Plan de Reforma Interior proviene de la totalidad de los propietarios de los terrenos afectados, una vez constatadas las necesidades que procuran los objetivos del mismo, concretados en la ordenación de un vacío urbano delimitado como UE-1(d) por las NN.SS. vigentes.

La tramitación del documento es la que sigue, según lo especificado en los arts. 78 y 79 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada en la Calidad Ambiental (arts. 36 y 38 a 40), así como en la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía (arts. 56 y 59).

Conviene aclarar que debido a la modificación operada en la LISTA mediante el Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, en el caso que nos ocupa se realizarán “consultas públicas” (art. 77) sobre el Avance del instrumento de ordenación.

Por lo tanto, la tramitación a seguir por el PRI es la reflejada a continuación:

- Redacción del Avance de planeamiento, denominado Borrador de Plan a efectos ambientales.
- Solicitud de “Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica” y de “Informe Ambiental Estratégico” a la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.
- Sometimiento a “consultas públicas” respecto al Avance Borrador de Plan a través del portal web del municipio.
- Aprobación Inicial por el Ayuntamiento de Monachil.
- Información pública de los documentos urbanísticos y ambiental por periodo mínimo de veinte días, publicándose en el BOP Granada y en el Portal de Transparencia Municipal.

Solicitud de los informes sectoriales que se consideren necesarios, que para el caso que nos ocupa sería el correspondiente al Servicio de Carreteras de la Diputación de Granada, al Servicio de Vivienda de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda (CFATV), así como el correspondiente a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir como organismo de cuenca. También se solicitará informe preceptivo no vinculante a la Consejería competente en Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como a cualquier otro organismo que se entienda por conveniente a criterio municipal.

Igualmente se procederá al llamamiento al trámite de información pública a las personas propietarias de terrenos incluidos en el ámbito a ordenar que figuren como tales en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, así como a la consulta a las compañías suministradoras de infraestructuras y servicios técnicos.

- Pronunciamiento del Ayuntamiento de Monachil sobre las alegaciones recibidas, en su caso.
- Aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Monachil.
- Finalmente, el Ayuntamiento de Monachil realizará la publicación del acuerdo de aprobación definitiva junto al articulado de las normas urbanísticas del PRI en el boletín oficial correspondiente y en el portal web municipal, e igualmente lo depositará tanto en el registro municipal como en el autonómico.

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DELIMITADA COMO UE-1(d) DE LAS NN.SS. MONACHIL.

(Nº EXPTE: MOU231454)

promotor: PROPIETARIOS DEL ÁMBITO

arquitecto: ARTURO ABRIL SÁNCHEZ.

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

II.1.- DISPOSICIONES GENERALES.

En los apartados siguientes se determina la normativa urbanística y las ordenanzas aplicables a las distintas calificaciones de los suelos resultado de la ordenación establecida por el presente Plan de Reforma Interior.

Dichas determinaciones tendrán el carácter de Norma (N / determinaciones vinculantes de aplicación directa e inmediata a los terrenos sobre los que inciden) o de Directriz (D / determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines, para los cuales, sujetándose a ellas se establecerán las medidas concretas tanto en los instrumentos de ordenación como en las actuaciones que se contemplen para la consecución de dichos fines).

Para las determinaciones no establecidas en la presente normativa urbanística se aplicarán las previstas en el planeamiento vigente: NN.SS. de Monachil, Adaptación Parcial a la LOUA e Innovación nº1 de la Ordenación Pormenorizada.

En lo que afecta a otras materias de carácter sectorial y complementarias, se especifican en el apartado II.3.

II.2.- DISPOSICIONES URBANÍSTICAS.

II.2.1.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA CALIFICACIÓN DE SUELO.

En base a la ordenación propuesta y respetando las determinaciones generales previstas por el planeamiento vigente, se regulan las condiciones urbanísticas a cumplir por las distintas edificaciones a implantar en el ámbito.

II.2.1.1.- Residencial Unifamiliar. (N)

- uso pormenorizado: vivienda unifamiliar y compatibles.
- tipología: edificación exenta o agrupación.
- parcela mínima: 105 m² (frente mínimo 5 m a vial público).
- ocupación: máxima del 60% por planta.
- altura: máximo 2 plantas y/o 7'50 m, admitiéndose torreones-buhardillas.

- separación a linderos: mínimo 3 metros a fachada y fondo de parcela.
- edificabilidad: máxima 0'96 m²/m².
- vuelos: se permiten cerrados o abiertos al ser interiores de parcela.
- aparcamientos: una plaza por vivienda en el interior de la parcela o edificación

II.3.- DISPOSICIONES SECTORIALES.

En referencia a la materia del paisaje, y conocidos los objetivos planteados, se establecen las siguientes disposiciones:

II.3.1.- DETERMINACIONES PARA PRESERVAR EL PAISAJE Y MEJORAR SU PERCEPCIÓN. (D)

Una vez determinada la aptitud desde el punto de vista paisajístico de la zona de estudio para poder acoger las actuaciones que se proponen, en este apartado estableceremos una serie de medidas para preservar el paisaje y mejorar su visibilidad e integración, tanto en la fase de diseño como de construcción derivada del Plan de Reforma Interior que nos ocupa:

Fase de diseño:

- En este sentido, el diseño y la gestión de los espacios libres privados, y que se corresponden con los suelos no ocupados por las distintas edificaciones a implantar en las parcelas que conforman el ámbito de actuación debe contribuir al mantenimiento del patrimonio genético y la conservación de la diversidad biológica, potenciándose su capacidad de albergar distintas especies de flora y fauna. Se promoverá la selección de especies vegetales poco alergénicas, con portes adecuados y resistentes, con reducidos consumos de agua, que generen pocos residuos y se limiten las emisiones de contaminantes, incluido ruidos. Las especies no podrán estar incluidas en el Catálogo español de especies exóticas invasoras, acorde a lo dispuesto en el Real Decreto 630/2.013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.
- El diseño de los espacios libres públicos se realizará con criterios de sostenibilidad, disponiendo la utilización de pavimentos drenantes y de baja captación solar, y acompañados de vegetación y arbolado. En este sentido, y de acuerdo con la Estrategia de Paisaje de Andalucía, aprobada en Consejo de Gobierno el 6 de marzo de 2.012, la propuesta debe incluir la plantación de arbolado de alineación o ajardinamientos en las zonas peatonales y acerado, proporcionando sombra continua durante la época estival, al objeto de mejorar la habitabilidad, elevar la calidad paisajística, promover la movilidad sostenible, evitar el efecto "*isla de calor*" y favorecer la adaptación al cambio climático.
- La implantación de arbolado o ajardinamientos en dichas zonas se efectuará con una densidad que permita dotar de espacios de sombra, al objeto de mejorar la habitabilidad, elevar la calidad paisajística y favorecer la adaptación al cambio climático.
- Utilización de sistemas de iluminación exterior contenidos, no excesivos, que ayuden a limitar la contaminación lumínica.
- Control sobre las instalaciones necesarias para los suministros, generación y consumo energéticos, así como para telecomunicaciones.
- Los distintos proyectos para el desarrollo de la actuación deberán garantizar la integración paisajística bajo la consideración de la amplia cuenca visual que posibilita el

ámbito, evitando recurrir a formas, materiales y colores discordantes con el entorno en el que se ubica.

Fase de construcción:

- Las construcciones de carácter temporal o definitivo que pudiesen realizarse, deberán tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor impacto posible al paisaje urbano, para ello se asemejarán a las tipologías edificatorias de la zona.
- Para reducir el impacto visual de obras, se deberán disponer pantallas visuales o vallados periféricos en parques de maquinaria, zonas de vertido temporales, escombreras, etc.
- Una vez finalizadas las obras se procederá a la desmantelación y retirada de todas las instalaciones provisionales, restos de maquinaria y de todos los residuos, desechos y restos de material empleados o generados durante la ejecución de las obras.

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DELIMITADA COMO UE-1(d) DE LAS NN.SS. MONACHIL.

(Nº EXPTE: MOU231454)

promotor: PROPIETARIOS DEL ÁMBITO

arquitecto: ARTURO ABRIL SÁNCHEZ.

III. C A R T O G R A F Í A

Se incorporan los siguientes planos, localizando el ámbito objeto del Plan de Reforma Interior:

I.1: LOCALIZACIÓN EN PLANOS O.3a “CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO USOS PORMENORIZADOS” Y O.6a “ORDENACIÓN FÍSICA. ALINEACIONES. CATALOGACIÓN”, DE LAS NN.SS. DE MONACHIL. E: 1/2.000.

I.2: TOPOGRÁFICO. E: 1/500

O.1: ORDENACIÓN: ZONIFICACIÓN, USOS, DOTACIONES y APROVECHAMIENTOS. E: 1/500

O.2: VIARIO: TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS. PERFIL LONGITUDINAL VIAL 2. E: 1/500

O.3: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE. E: 1/500

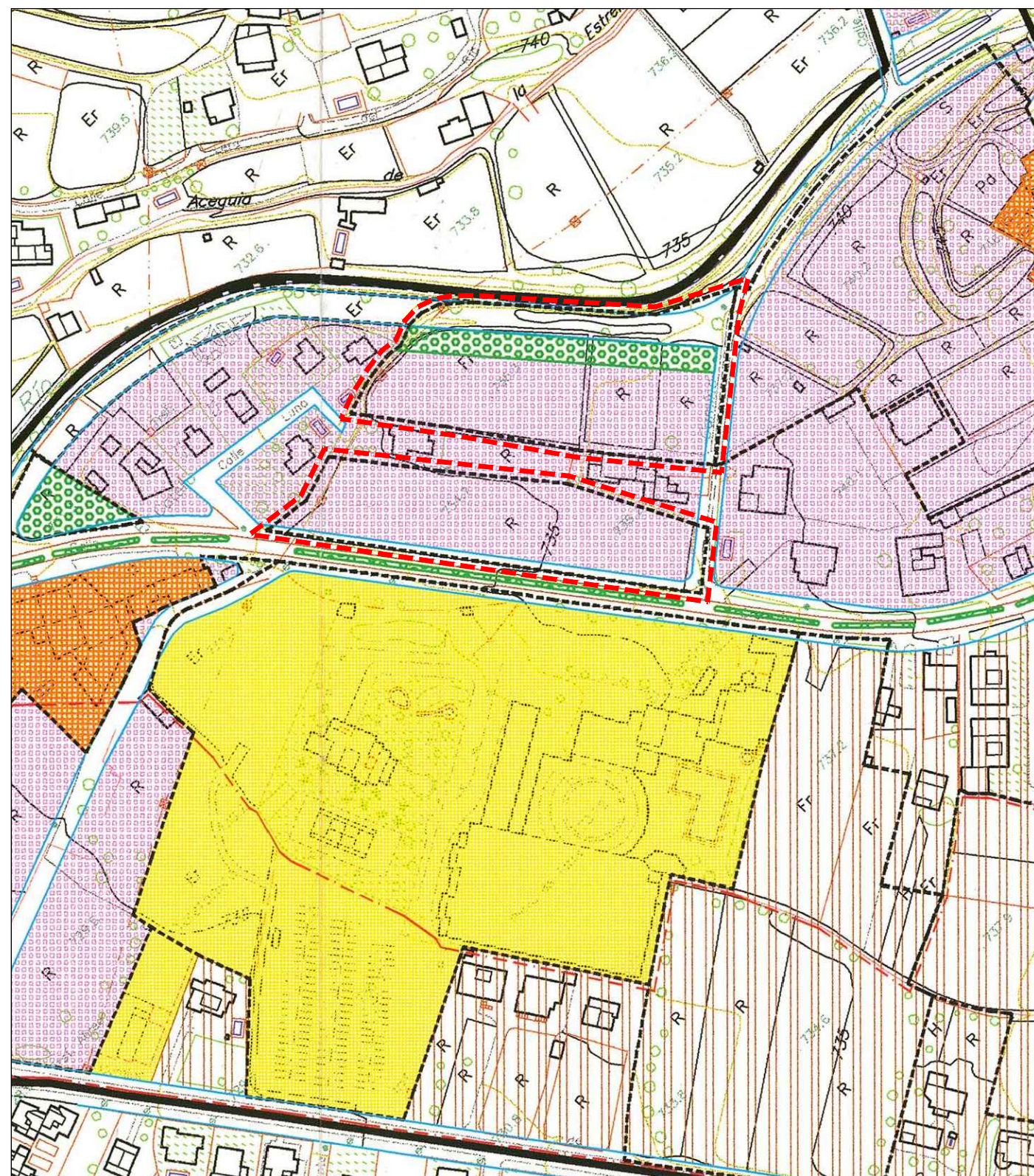
O.4: RED DE SANEAMIENTO FECALES. E: 1/500

O.5: RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES. E: 1/500

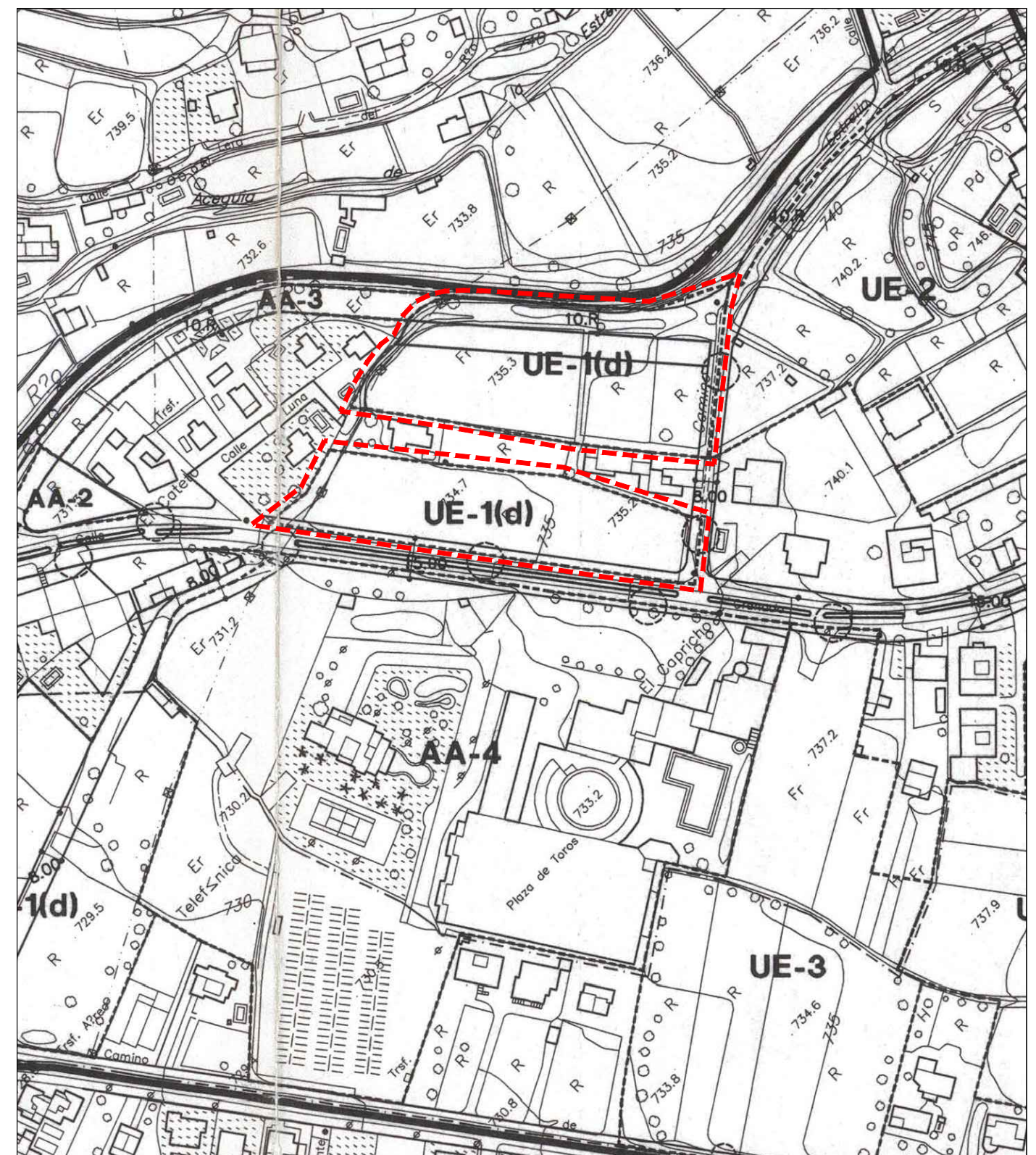
O.6: RED DE BAJA TENSIÓN. E: 1/500

O.7: RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. E: 1/500

O.8: RED DE TELECOMUNICACIONES. E: 1/500

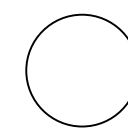


LOCALIZACIÓN EN PLANO O.3a CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE SUELO. USOS PORMENORIZADOS.



LOCALIZACIÓN EN PLANO O.6a ORDENACIÓN FÍSICA. ALINEACIONES. CATALOGACIÓN.

----- DELIMITACIÓN ÁMBITO UE-1(d)



PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DELIMITADA COMO UE-1(d) DE LA REVISIÓN DE LAS NN.SS. MONACHIL.

Febrero 2026

Expediente: MOU 231454

Promotor: PROPIETARIOS DEL ÁMBITO

Arquitecto: Arturo Abril Sanchez.

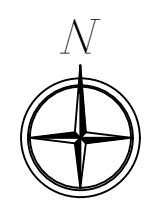
C/ Camino Real de los Neveros nº 2 Local bajo Teléfono 655886908 E-mail: abrilurbanismo@gmail.com

LOCALIZACIÓN EN PLANOS O.3a Y O.6a DE LAS NN.SS. MONACHIL.

Escala: 1/2.000

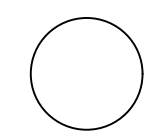


Superficie ámbito 10.495'28 m²
Superficie propietarios 9.241'02 m²



LEYENDA

	CARRETERA
	CAMINO
	LINDE
	BORDILLO
	ALAMBRADA
	CABEZA TALUD
	OBRA DE FABRICA
	ACEQUIA
	CURVA DE NIVEL

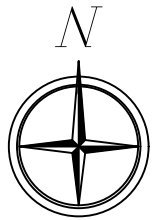


PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DELIMITADA COMO UE-1(d) DE LA REVISIÓN DE LAS NN.SS. MONACHIL.

Febrero 2026
Expediente: MOU 231454
Promotor: PROPIETARIOS DEL ÁMBITO
Arquitecto: Arturo Abril Sanchez.
C/ Camino Real de los Neveros nº 2 Local bajo Teléfono 655886908 E-mail: abrilurbanismo@gmail.com

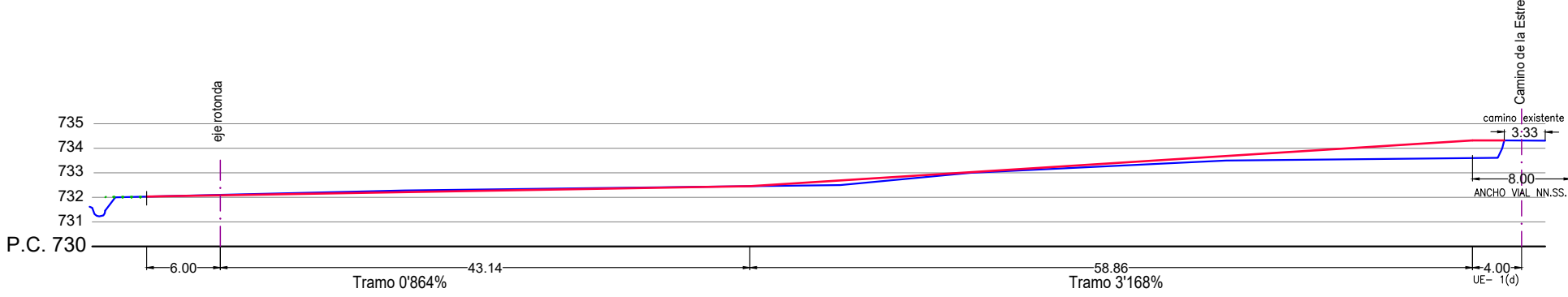
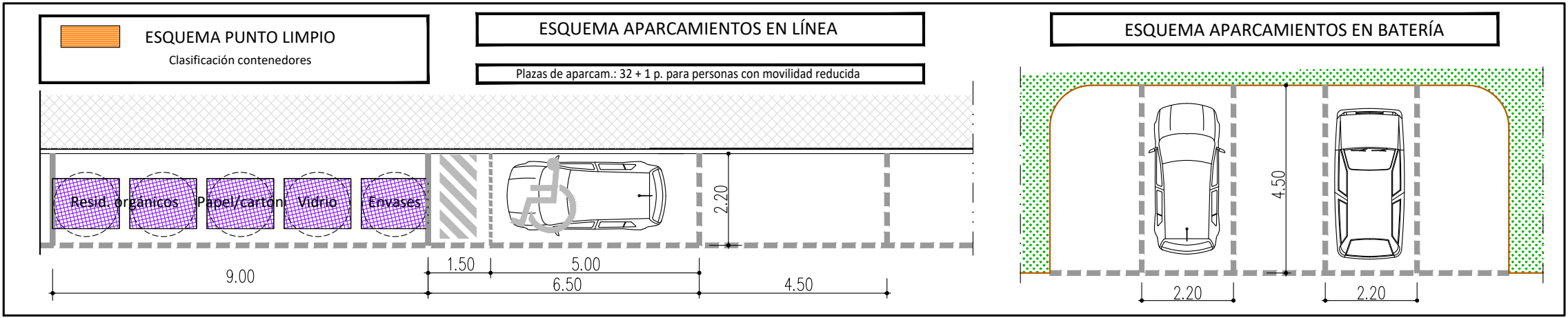
TOPOGRÁFICO.

Escala: 1/500

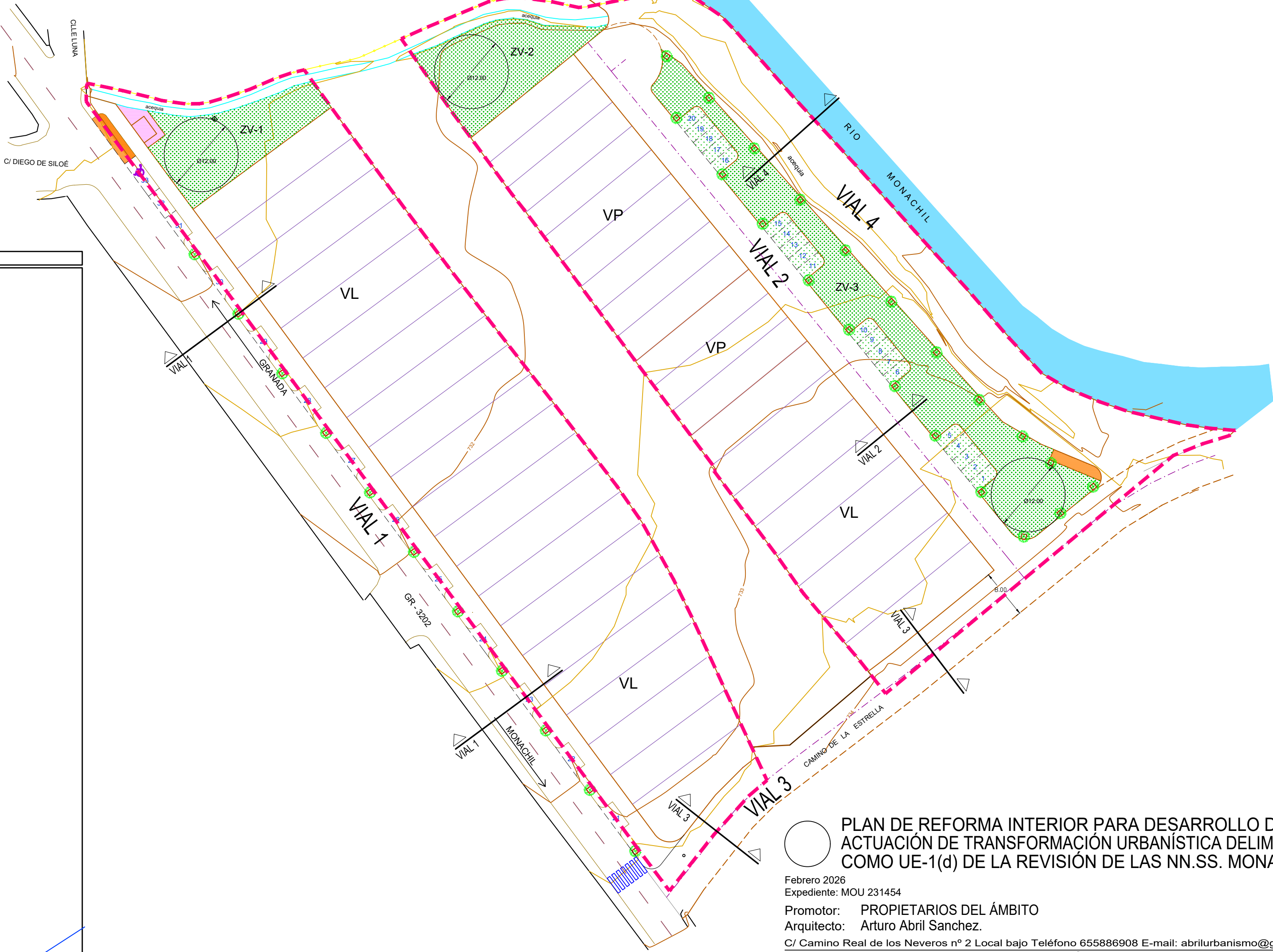
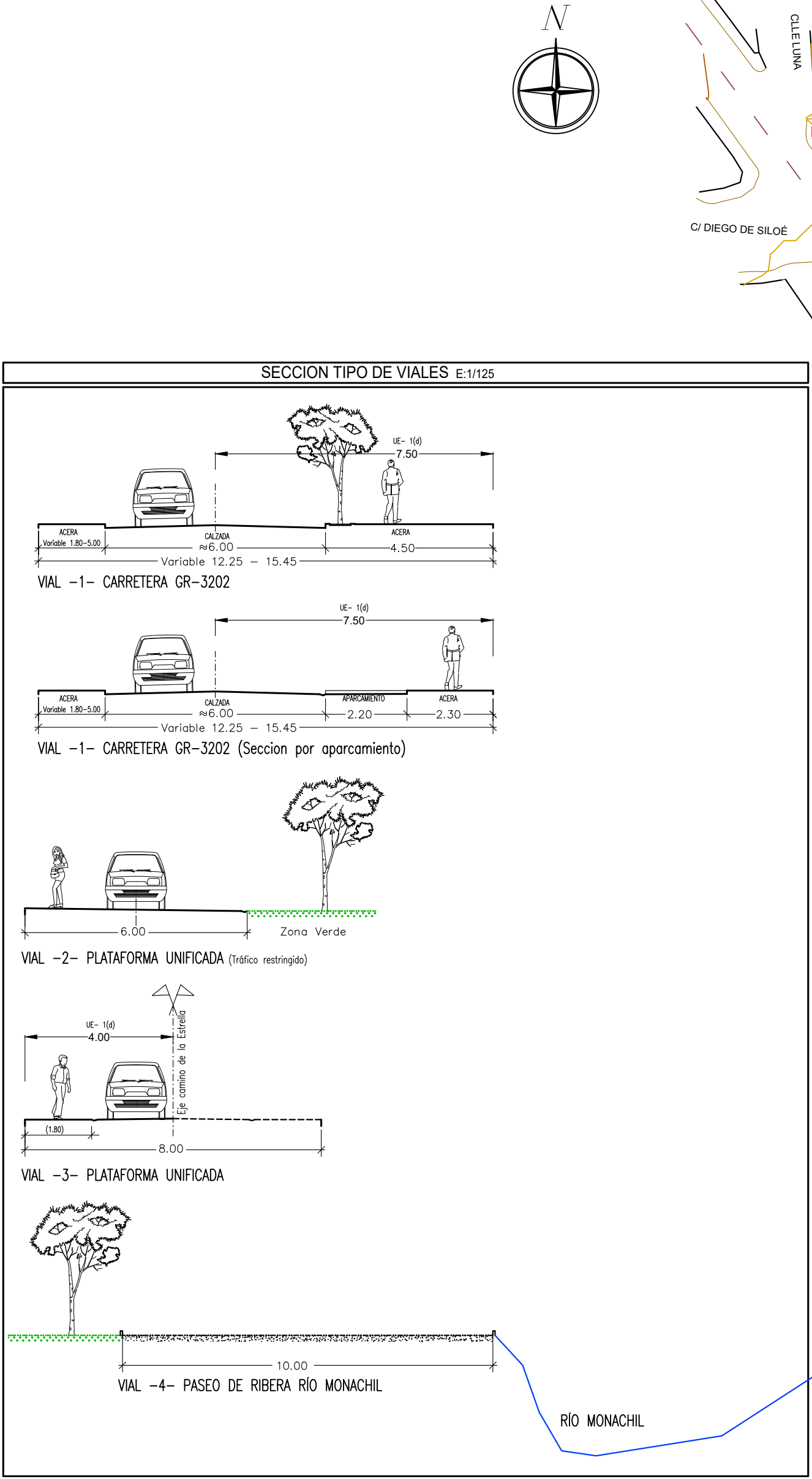


DOTACIONES		ÁREAS	SUPERFICIE ÁREAS (m²)	TOTAL SUPERFICIE (m²)	PORCENTAJE S/ 10.495'28 m²	DOMINIO	SUPERFICIE EDIFICABLE (m²t)
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		ZV-1	279'47	1.274'66	12'145 %	público	S/Ordenanza
		ZV-2	293'34				
		ZV-3	701'85				
MOVILIDAD (RED DE COMUNICACIONES)		VIARIO URBANO Y APARCAMIENTOS (32+16)	2.966'41	2.966'41	28'264 %	público	S/Ordenanza
		CONTENEDORES RESIDUOS (2)					
INFRAESTRUCTURAS		CENTRO TRANSFORMACIÓN	23'84	23'84	0'227 %	privado	8'82
ACEQUIA		ACEQUIA	192'38	192'38	1'833 %	privado	0'00
TOTAL			-	4.457'29	42'469 %	-	-

USOS DETALLADOS		RÉGIMEN	SUPERFICIE (m²)	Nº VIVIENDAS	PORCENTAJE S/ 10.495'28 m²	DOMINIO	SUPERFICIE EDIFICABLE (m²t)
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	VL	LIBRE	4.661'92	29	44'419 %	privado	4.701'83
	VP	PROTEGIDO	360'60	3	3'436 %	privado	274'28
	VP	PROTEGIDO	1.015'47	9	9'675 %	público	901'18
TOTAL			6.037'99	41	57'531 %	-	5.877'29



SECCIÓN LONGITUDINAL VIAL 2
Escala H. 1/500
Escala V. 1/250



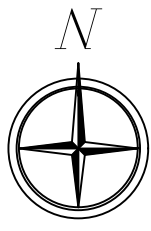
PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DELIMITADA COMO UE-1(d) DE LA REVISIÓN DE LAS NN.SS. MONACHIL.

Febrero 2026
Expediente: MOU 231454

Promotor: PROPIETARIOS DEL ÁMBITO
Arquitecto: Arturo Abril Sanchez.

C/ Camino Real de los Neveros nº 2 Local bajo Teléfono 655886908 E-mail: abrilurbanismo@gmail.com

VIARIO. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS.
PERFIL LONGITUDINAL VIAL 2.
Escala: 1/500



LEYENDA RED DE ABASTECIMIENTO	
	CONDUCCIÓN EXISTENTE
	CONDUCCIÓN PROYECTADA
	ACOMETIDA A RED EXISTENTE
	VÁLVULAS DE CORTE
	TAPON FINAL DE TRAMO
	ACOMETIDA DOMICILIARIA
	HIDRANTE CONTRA INCENDIOS

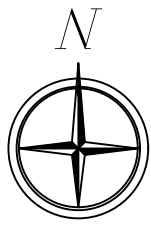


PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA DESARROLLO DE LA
ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DELIMITADA
COMO UE-1(d) DE LA REVISIÓN DE LAS NN.SS. MONACHIL.

Febrero 2026
Expediente: MOU 231454
Promotor: PROPIETARIOS DEL ÁMBITO
Arquitecto: Arturo Abril Sanchez.
C/ Camino Real de los Neveros nº 2 Local bajo Teléfono 655886908 E-mail: abrilurbanismo@gmail.com

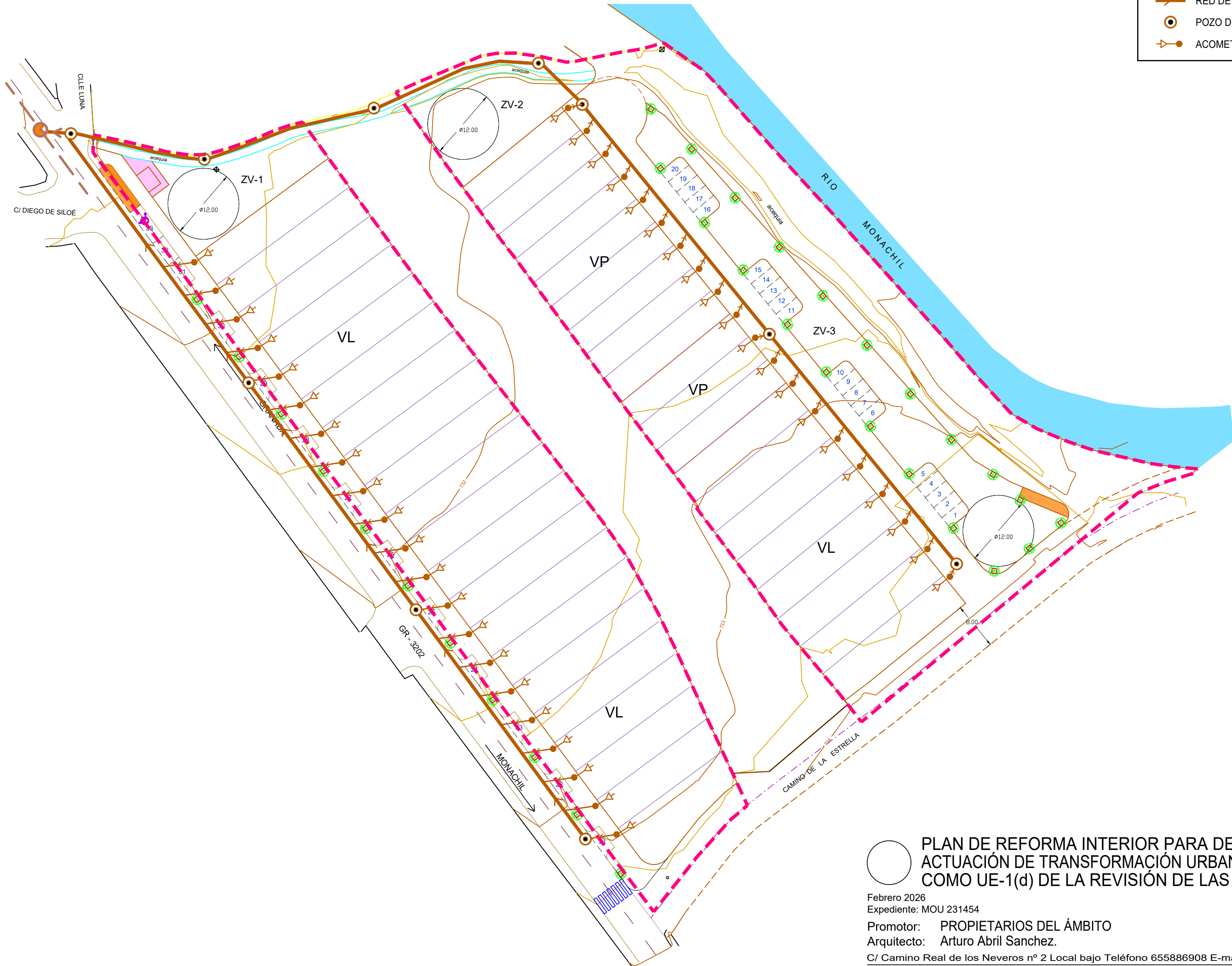
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

Escala: 1/500



LEYENDA RED SANEAMIENTO FECAL

- CONEXIÓN A RED EXISTENTE
- RED DE SANEAMIENTO FECAL
- POZO DE REGISTRO
- ACOMETIDA A PARCELA

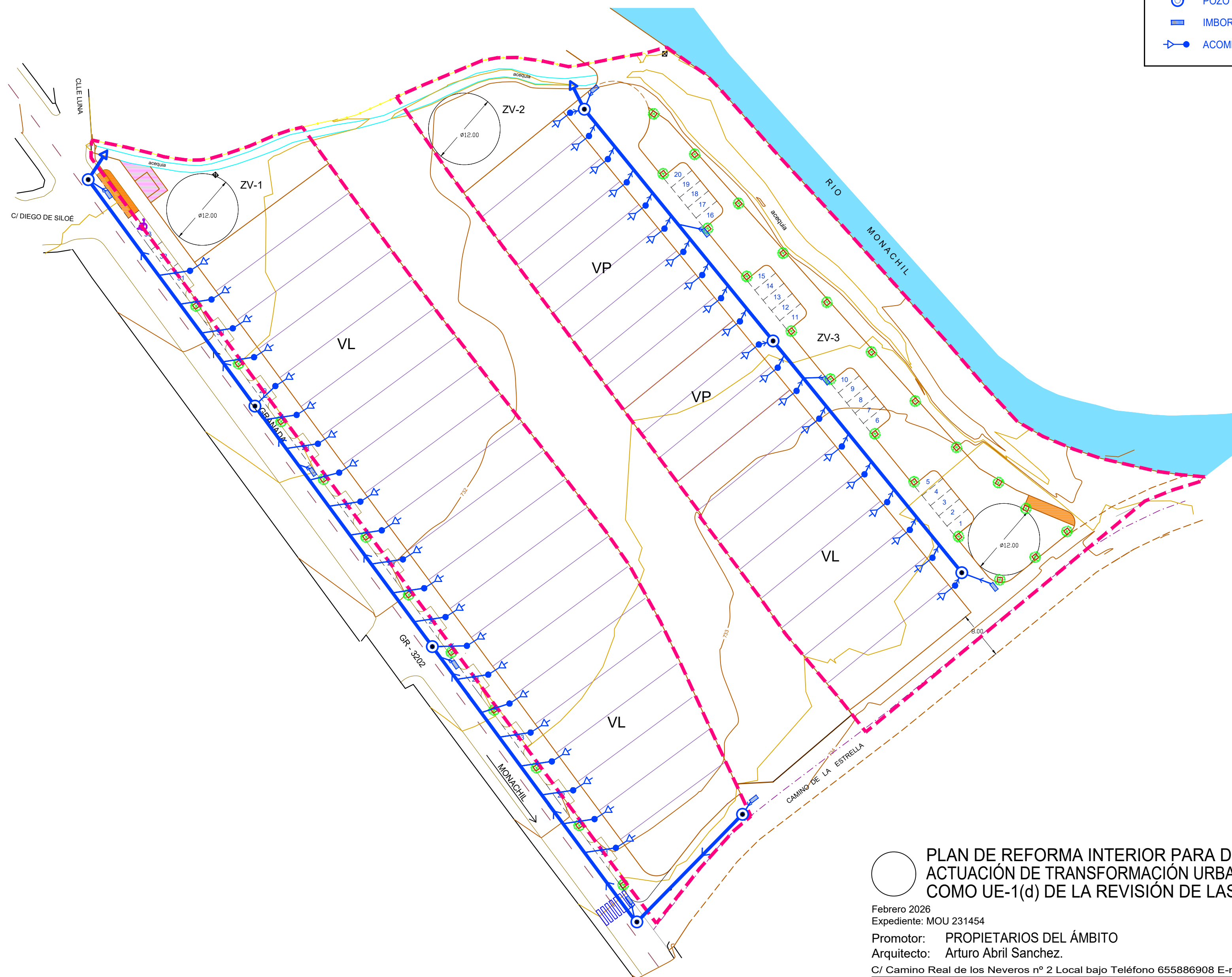


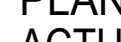
PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA DESARROLLO DE LA
ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DELIMITADA
COMO UE-1(d) DE LA REVISIÓN DE LAS NN.SS. MONACHIL.

Febrero 2026
Expediente: MOU 231454
Promotor: PROPIETARIOS DEL ÁMBITO
Arquitecto: Arturo Abril Sanchez.
C/ Camino Real de los Neveros nº 2 Local bajo Teléfono 655886908 E-mail: abrilurbanismo@gmail.com

RED DE SANEAMIENTO FECALES.

Escala: 1/500



 PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA DESARROLLO DE LA
ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DELIMITADA
COMO UE-1(d) DE LA REVISIÓN DE LAS NN.SS. MONACHIL.

Febrero 2026
Expediente: MOU 231454

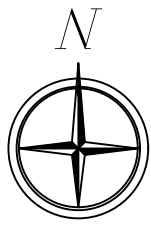
Promotor: PROPIETARIOS DEL ÁMBITO
Arquitecto: Arturo Abril Sanchez.

C/ Camino Real de los Neveros nº 2 Local bajo Teléfono 655886908 E-mail: abrilurbanismo@gmail.com

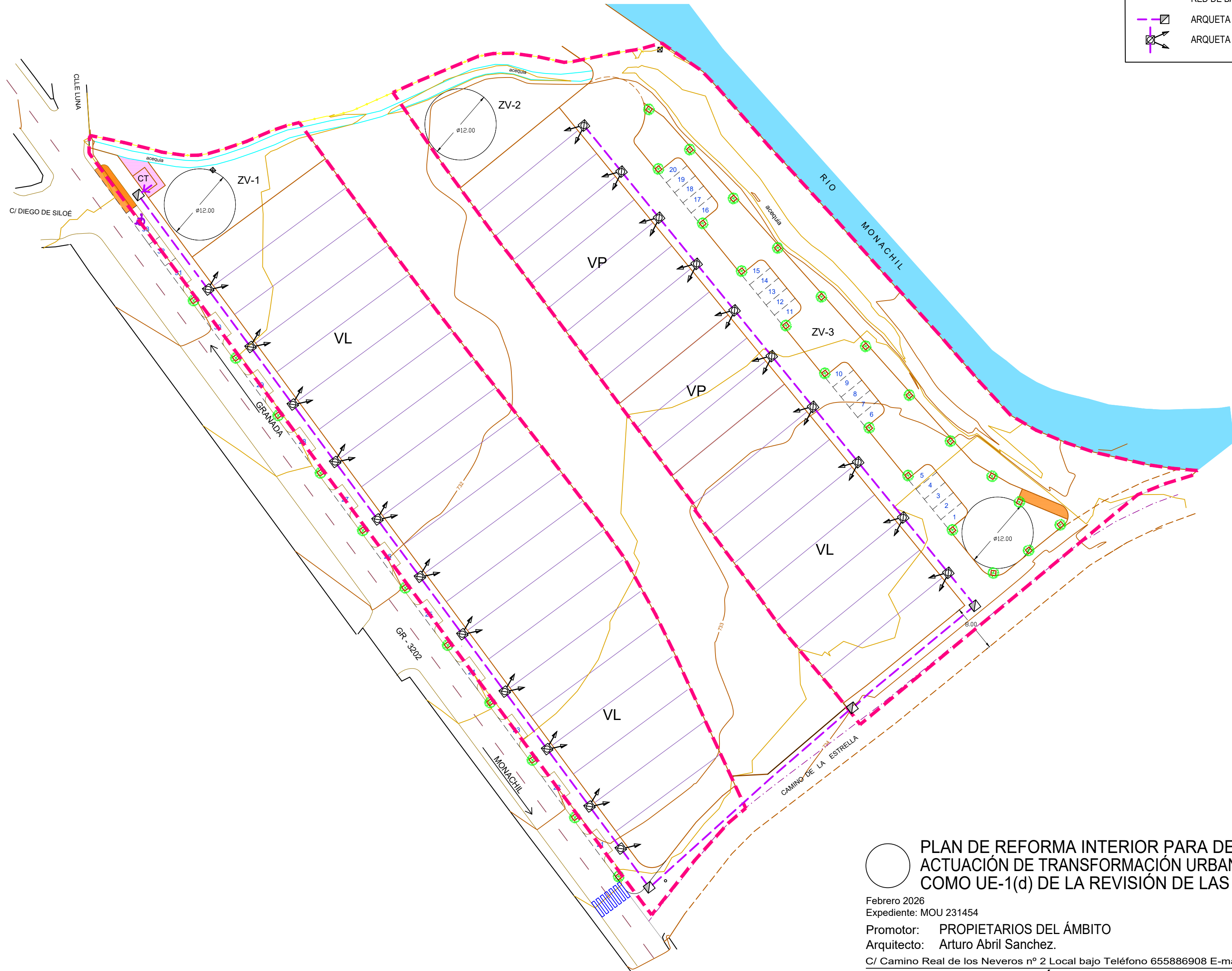
RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES.

Febrero 2026
Expediente: MOU 231454
Promotor: PROPIETARIOS DEL ÁMBITO
Arquitecto: Arturo Abril Sanchez.
C/ Camino Real de los Neveros nº 2 Local bajo Teléfono 655886908 E-mail: abrilurbanismo@gmail.com

Escala: 1/500



LEYENDA RED BAJA TENSIÓN	
	CENTRO TRANSFORMACIÓN
	RED DE BAJA TENSIÓN
	ARQUETA DE DERIVACIÓN
	ARQUETA DE ACOMETIDA



PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA DESARROLLO DE LA
ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DELIMITADA
COMO UE-1(d) DE LA REVISIÓN DE LAS NN.SS. MONACHIL.

Febrero 2026

Expediente: MOU 231454

Promotor: PROPIETARIOS DEL ÁMBITO

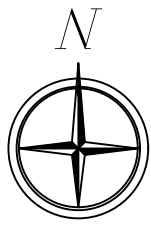
Arquitecto: Arturo Abril Sanchez.

C/ Camino Real de los Neveros nº 2 Local bajo Teléfono 655886908 E-mail: abrilurbanismo@gmail.com

RED DE BAJA TENSIÓN.

Escala: 1/500

0.6



LEYENDA RED ALUMBRADO PUBLICO	
	CENTRO TRANSFORMACIÓN
	RED DE ALUMBRADO PUBLICO
	ARQUETA DE DERIVACIÓN
	ACOMETIDA ALUMBRADO ZONA VERDE
	FAROLA

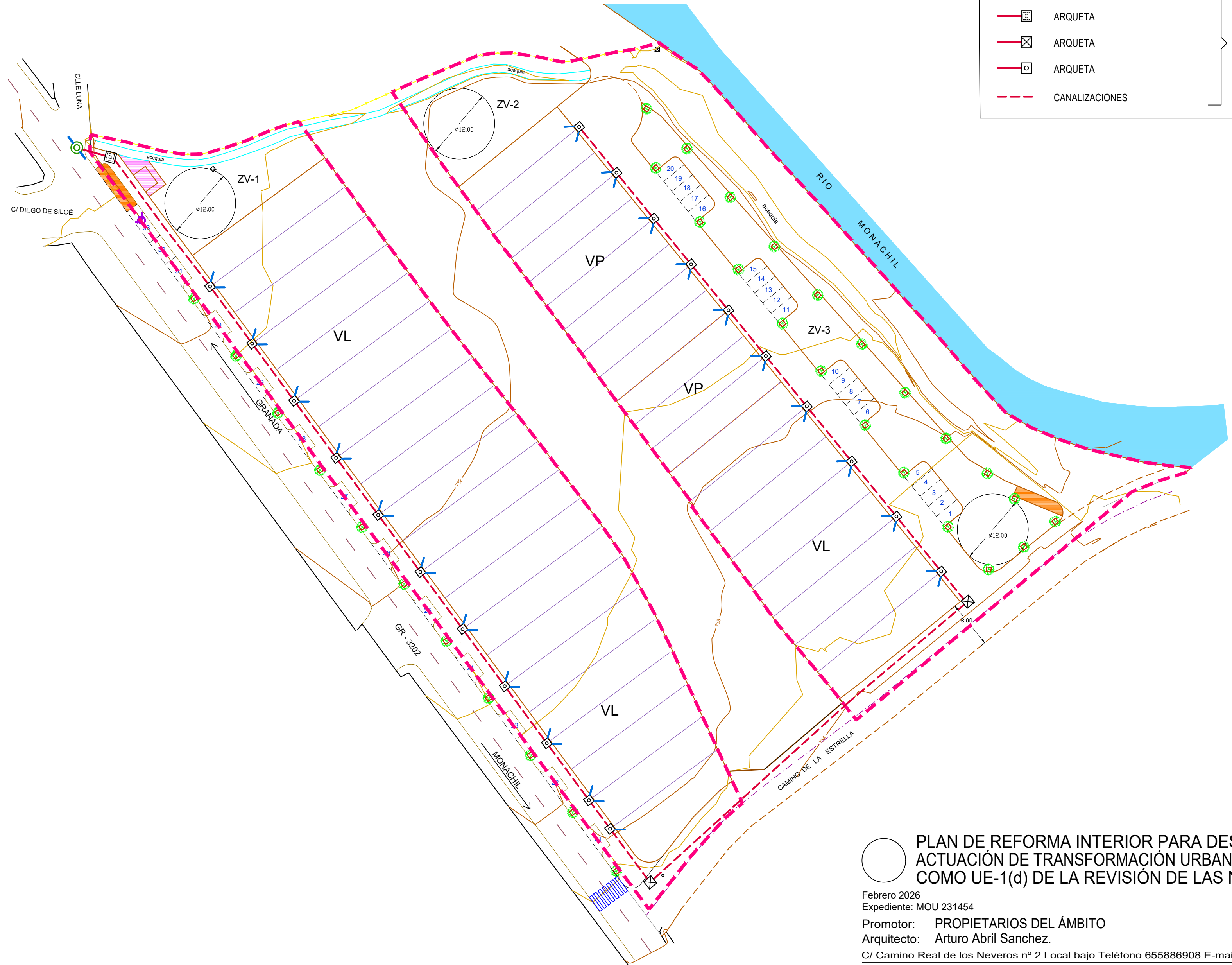
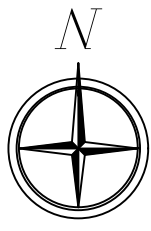


PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA DESARROLLO DE LA
ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DELIMITADA
COMO UE-1(d) DE LA REVISIÓN DE LAS NN.SS. MONACHIL.

Febrero 2026
Expediente: MOU 231454
Promotor: PROPIETARIOS DEL ÁMBITO
Arquitecto: Arturo Abril Sanchez.
C/ Camino Real de los Neveros nº 2 Local bajo Teléfono 655886908 E-mail: abrilurbanismo@gmail.com

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Escala: 1/500



LEYENDA RED TELECOMUNICACIONES	
	ACOMETIDA A RED GENERAL
	ARQUETA
	ARQUETA
	ARQUETA
	CANALIZACIONES
SEGÚN NORMA UNE-133100	

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DELIMITADA COMO UE-1(d) DE LA REVISIÓN DE LAS NN.SS. MONACHIL.

Febrero 2026
Expediente: MOU 231454
Promotor: PROPIETARIOS DEL ÁMBITO
Arquitecto: Arturo Abril Sanchez.
C/ Camino Real de los Neveros nº 2 Local bajo Teléfono 655886908 E-mail: abrilurbanismo@gmail.com

RED DE TELECOMUNICACIONES.

Escala: 1/500

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DELIMITADA COMO UE-1(d) DE LAS NN.SS. MONACHIL.

(Nº EXPTE: MOU231454)

promotor: PROPIETARIOS DEL ÁMBITO

arquitecto: ARTURO ABRIL SÁNCHEZ.

IV. RESUMEN EJECUTIVO

IV.1.-FINALIDAD.

Se redacta el presente documento del Plan de Reforma Interior (PRI) por formulación de los propietarios del ámbito (datos reflejados en el apdo. I.A.2.3) que conforman el ámbito de suelo urbano "UE-1(d)", previsto en las Normas Subsidiarias del municipio de Monachil, para proceder a su Ordenación Detallada.

El objeto del presente trabajo es la redacción del documento urbanístico, consistiendo los trabajos a realizar en el establecimiento de la ordenación detallada de la UE-1(d), delimitada por las vigentes NN.SS. del municipio de Monachil, e incluyendo la descripción de las obras de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos existentes, así como las obras que resulten necesarias para su ampliación y refuerzo.

Al tratarse de un ámbito de suelo urbano no consolidado (vacío urbano) en términos de la LOUA, según la D.T. 1ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), tendrá el régimen de una "actuación de transformación urbanística de reforma interior" (ATURI), quedando pendiente su ordenación a la tramitación de un Plan de Reforma Interior (art. 48 del Reglamento General de la LISTA; Decreto 550/2022, de 29 de noviembre).

Igualmente, y según la D.T. 3ª.3 del RGLISTA, en suelo urbano no consolidado, las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada.

Para la tramitación ambiental, según el art. 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (modificado según la disposición final 5ª de la LISTA), los PRI se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada, por lo que se redactará el Documento Ambiental Estratégico junto al Avance-Borrador de Plan del presente PRI.

En cuanto a los aspectos relacionados con la Salud, según el artículo 56.1 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía (modificado según la disposición final 4ª de la LISTA), al no delimitarse por el PRI la actuación de transformación urbanística que nos ocupa, no deberá someterse a informe de evaluación de impacto en la salud (EIS)..

IV.2.-ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito de actuación objeto del presente Plan de Reforma Interior presenta forma discontinua y se sitúa enclavado en el núcleo urbano denominado Barrio-Vega-Urbanizaciones, del municipio de Monachil, a una altitud media de 750 m.s.n.m.

La forma global se asemeja a un trapecio irregular, de dimensiones medias de 95 m en sentido este-oeste y de 135 m en sentido norte-sur, contando con una superficie total, según levantamiento topográfico reciente, de 10.495'28 m² (dividido en dos subámbitos de superficies 4.456'55 m² y 6.038'73 m²).

De esa superficie pertenecen a los propietarios del ámbito solo 9.241'02 m² (4 parcelas) por cuanto el resto lo constituye la acequia Jacín, el margen izquierdo del río Monachil y parte del Camino de la Estrella.

En cuanto a su topografía, presenta una pendiente media en torno al 3'50 % descendente en sentido sur-norte.

En referencia a los linderos, el ámbito a ordenar linda, por sus lados norte, oeste y sur, con suelo urbanizado e integrante de la trama urbana del núcleo. Por su lado este linda con el margen izquierdo del río Monachil.



Desde el punto de vista catastral, el ámbito de actuación está conformado por cinco parcelas, una de las cuales la constituye la acequia Jacín, que recorre el ámbito por sus lados este y norte. También forman parte del ámbito trozos de viales o caminos de acceso sin catastrar así como el margen izquierdo del río Monachil.

La relación catastral de dichas parcelas es la que sigue:

- 1.- 9806705VG4190F0001LL
- 2.- 9806701VG4190F0001YL
- 3.- 9806707VG4190F0001FL
- 4.- 9806702VG4190F0001GL
- 5.- 18135A014090050000DW

Desde el punto de vista registral, la estructura de la propiedad la conforman cuatro propietarios con la siguiente superficie, porcentaje y localización dentro del ámbito:

-1: Tecongra S.L.	4.333'99 m ² ... (46'900%)
-2: Familia Travieso	2.815'67 m ² ... (30'469%)
-3: Familia Gómez García y otros	1.001'08 m ² ... (10'833%)
-4: D. Eduardo Muñoz López	1.090'28 m ² ... (11'798%)
TOTAL	9.241'02 m ² ... (100'00%)

IV.3.-SOLUCIÓN ADOPTADA.

IV.3.1.- DESCRIPCIÓN

La solución adoptada para llevar a cabo la ordenación detallada del ámbito que nos ocupa conlleva algunos ajustes de la ordenación prevista por las NN.SS. aún dentro de su entonces delimitación como unidad de ejecución.

Para el uso residencial se ha previsto la tipología de vivienda unifamiliar adosada, tanto para las viviendas de régimen libre como para las protegidas, posibilitando un retranqueo al viario que procure una mayor privacidad y calidad a dichas viviendas.

De este modo, se ha respetado, salvo modificaciones puntuales, la ordenación viaria prevista por las NN.SS. para a través de la misma promover las conexiones con los suelos exteriores al ámbito además del acceso a las distintas parcelas que prevé el PRI. Igualmente, se opta por viales que posibiliten la plantación de arbolado para beneficio del peatón.

Así mismo se establecerán las condiciones urbanísticas ajustadas al uso y tipología previsto por el PRI (vivienda unifamiliar adosada y espacios libres / zonas verdes) partiendo del mantenimiento de la edificabilidad y densidad global asignadas por la Adaptación Parcial NN.SS. vigente al ámbito a ordenar.

En cuanto a las dotaciones mínimas (sistemas locales) a prever en el ámbito, se mantendrán las establecidas por el planeamiento general vigente en aplicación de la D.T. 2ª.1.c) del RGLISTA. Estas resultan ser del 10% de la superficie del ámbito y se destinan exclusivamente a espacios libres / zonas verdes. Además, para aparcamientos en el viario público se reservarán 0'5 plazas / 100 m² de techo.

Por último, por equivalencia con lo previsto en el art. 82.6.c) del RGLISTA (ya que este artículo hace referencia a las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico) se preverá la plantación de un árbol por cada 100 m² de techo edificable del ámbito, lo que da como resultado un total de 59 árboles para el ámbito que nos ocupa, que preferentemente se plantarán en el acerado con el fin de aportar sombra continua en los desplazamientos peatonales; distribuyendo el resto en las parcelas destinadas a espacios libres / zonas verdes. De este modo se generarán recorridos confortables desde el punto

de vista del paisaje, de la calidad del aire y del control térmico.

IV.3.2.- ALCANCE Y CONTENIDO

La ordenación del ámbito se han tenido en cuenta, en primer término, las determinaciones establecidas por las NN.SS. de Monachil para el mismo; para en segundo término aplicar las disposiciones transitorias segunda (Actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable previstos en los instrumentos de planeamiento general) y tercera (Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes) del Reglamento General de la LISTA.

Sin perjuicio de lo anterior, la ordenación del ámbito incluido en el presente Plan de Reforma Interior, dada su ubicación, características topográficas y determinaciones previstas por el planeamiento vigente, parte del mantenimiento de las comunicaciones del ámbito con los suelos que lo rodean. Por sus linderos oeste, norte y sur lo hace con suelo urbano urbanizado y edificado prácticamente en su totalidad, por lo que se prevé la continuación con el viario ya ejecutado y en servicio. Por su lindero este lo hace con el margen izquierdo del río Monachil, estableciendo un vial-paseo de ribera de 10 metros de anchura y limitando con una zona verde lineal frente a las parcelas edificables.

De esta forma, y respetando la estructuración establecida por las NN.SS., a partir del vial 3 (orientación este-oeste, anchura de 8 metros para dos sentidos de circulación) se prevé el trazado del resto de los viales que articulan la ordenación del ámbito (vial 1 coincidente con la carretera Granada-Monachil, vial 2 y vial 4) todos con orientación norte-sur de dos sentidos de circulación y disponiendo de aparcamientos y de arbolado de alineación en el acerado. Igualmente se dispone de varios puntos (2) para recogida selectiva de residuos urbanos, dispuestos en lugares óptimos tanto para su mejor uso por los moradores de las viviendas como para su recogida.

Respecto a los usos, se ha mantenido el uso residencial y la tipología de unifamiliar adosada previsto por el planeamiento vigente, al darse una mejor asimilación con las tipologías existentes y previstas en la zona.

En cuanto a la altura de las edificaciones, se prevé para todas ellas la de sótano-semisótano más dos plantas y torreón-buhardilla, respetando igualmente las previsiones del planeamiento vigente.

A continuación se adjunta la ordenación del ámbito.



IV.3.3.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR.

Respetando las determinaciones del planeamiento vigente referentes a la edificabilidad y densidad, calculamos tanto el techo edificable máximo como el aprovechamiento urbanístico y el número de viviendas máximas a implantar en el ámbito a ordenar, tomando como referencia solo la superficie de propietarios.

Techo edificable máximo: $0'636 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 9.241'02 \text{ m}^2 = 5.877'29 \text{ m}^2$.

Nº máximo viviendas: $50 \text{ viv/ha} \times 0'9241 \text{ has} = 46 \text{ viv}$.

Para el cálculo del aprovechamiento se han respetado, por una parte, los techos edificables del uso y régimen a implantar (80% para el régimen residencial libre y 20% para el régimen residencial protegido), y por otra, los coeficientes de uso determinados por la Adaptación Parcial NN.SS. Monachil: 1'00 para residencial libre y 0'60 para residencial protegida.

$80\% \text{ s/}5.877'29 \text{ m}^2 \times 1'00 + 20\% \text{ s/}5.877'29 \times 0'60 = 4.701'83 \text{ m}^2 \times 1'00 + 1.175'46 \text{ m}^2 \times 0'60 = 5.407'11 \text{ uas}$

El 10% de ese aprovechamiento urbanístico, concretado en 540'71 uas y convertido en suelo con destino a vivienda protegida para un total de 901'18 m² y 9 viviendas, se cederá al municipio tal y como se hace referencia en el punto 2 del apdo. I.B.5.6.

IV.3.4.- USOS PORMENORIZADOS DE LA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR.

Además de los usos dotacionales de cesión obligatoria (espacios libres / zonas verdes y viario / aparcamientos), en el área de reforma interior se prevén los siguientes usos pormenorizados, de los cuales se refleja la superficie construida (m²t), el aprovechamiento

urbanístico (uas), el número de viviendas y el dominio público o privado de las mismas.

- residencial unifamiliar adosada libre (privado)	4.701'83 m ² t.....	4.701'83 uas.....	29 viv.
- residencial unifamiliar adosada protegida (privado)	274'28 m ² t.....	164'57 uas.....	3 viv.
- residencial unifamiliar adosada protegida (público)	901'18 m ² t.....	540'71 uas.....	9 viv.
- TOTAL	5.877'29 m ² t.....	5.407'11 uas.....	41 viv.

IV.3.5.- DOTACIONES DE LA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR.

Siguiendo lo previsto en la D.T. 2ª. 1. c) referida anteriormente, los estándares para las dotaciones serán los establecidos en el instrumento de planeamiento general.

En el caso que nos ocupa, estos han sido determinados por dicho planeamiento general vigente, reflejándose en el apdo. I.A.4.1 del presente PRI (ficha de la UE-1d).

Así mismo, en aplicación del artículo veinte del Decreto-ley 3/24, de 6 de febrero, el cual modifica el apartado 1.b) de la disposición transitoria tercera del RGLISTA, las reservas de dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres / zonas verdes irán referidas al nivel dotacional existente de la zona de suelo urbano en la que se integre la actuación de transformación urbanística, que se calculará conforme a los criterios del RGLISTA. Así mismo, en el caso de que el instrumento de planeamiento general no hubiere definido las zonas de suelo urbano, será el PRI que nos ocupa el que identifique un ámbito equivalente de suelo urbano, según los criterios del RGLISTA, a los meros efectos del cálculo del referido nivel dotacional existente.

En nuestro caso, la Adaptación Parcial NN.SS. Monachil define la zona de suelo urbano (zona homogénea, apdo. I.A.4.2), coincidente con la delimitación de la UE-1(d).

IV.3.5.1.- Conclusión

Como conclusión de los análisis en referencia a las dotaciones fijadas, en la ordenación detallada para la actuación de reforma interior resultan los siguientes:

- superficie de la actuación de reforma interior	10.495'28 m ² s
- superficie total edificable lucrativa.....	5.877'29 m ² t
- superficie de dominio público destinado a espacios libres / zonas verdes.....	1.274'66 m ² s
- número de habitantes (41 viv. x 2'4 hab./viv.).....	98 hab.

Arrojando un nivel dotacional de 0'217 m²s/m²t, equivalente a 13'01 m²s/hab, superiores a los mínimos previstos.

IV.3.6.- RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA.

En base a lo establecido en el apdo. 1.d) de la D.T. 2ª referido anteriormente, la reserva para vivienda protegida será la establecida en el artículo 61.5 de la LISTA y consecuente art. 83 del RGLISTA y que se cuantifica en el 20% de la edificabilidad residencial de la ARI.

Ese 20% sobre la edificabilidad residencial del ámbito (5.877'29 m²t) asciende a un techo edificable de 1.175'46 m²t, suponiendo un máximo de 12 viviendas protegidas.

IV.3.7.- INFRAESTRUCTURAS DE LA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR.

Debido a las características del área de reforma interior (vacío urbano de suelo rodeado de suelo urbano urbanizado), y a las determinaciones que las NN.SS. establecen para ella, las infraestructuras de servicios (agua para abastecimiento, aguas residuales, electrificación, telecomunicaciones, comunicaciones y transportes) son inmediatas y con soluciones viables en el propio entorno.

IV.3.8.- DEBERES DE LA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR.

La actuación de reforma interior que nos ocupa, en base a su naturaleza y alcance, está sujeta al cumplimiento de los siguientes deberes, establecidos en el artículo 30 de la LISTA y consiguiente artículo 49 de su Reglamento General; y a resultados de las mejoras urbanísticas propuestas así como del aprovechamiento urbanístico resultante de la nueva ordenación:

1. Entregar el suelo, libre de cargas y urbanizado correspondiente a las dotaciones locales (ya que generales no se prevén) establecidas para el ámbito conforme a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación urbanística.
En este caso resulta una superficie de dotaciones total de 4.241'07 m² (40'409% s/el ámbito) distribuido en:
 - Para espacios libres / zonas verdes.....1.274'66 m²....(12'145%)
 - Para movilidad: viario y aparcamientos.....2.966'41 m²....(28'264%)
2. Entregar el suelo correspondiente al 10% por la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación de transformación urbanística de reforma interior.
En este caso se corresponde con un aprovechamiento urbanístico de 540'71 uas, equivalente a 901'18 m², a implantar en una parcela de 1.015'47 m² de superficie con uso / tipología de residencial unifamiliar adosada (protegido) y para un máximo de 9 viviendas. Se localiza en el plano O.1 del presente documento.

Entre estos deberes se entienden incluidos, de acuerdo con el art. 18.2 LISTA, costear las reparaciones puntuales de la red viaria limítrofe que resulten afectadas.

IV.4.-ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Se evalúan los costes derivados de la urbanización completa de los terrenos ordenados en 330.120 euros de ejecución material, incluidas las conexiones con las redes generales de servicios urbanos.

Los costes de urbanización se estiman en lo siguiente, según el reparto por capítulos:

CAPITULO I	ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO.....	28.880,00 Euros
CAPITULO II	SANEAMIENTO.....	41.430,00 Euros
CAPITULO III	ABASTECIMIENTO.....	36.020,00 Euros
CAPITULO IV	RED BAJA TENSIÓN.....	61.650,00Euros
CAPITULO V	ALUMBRADO PUBLICO.....	50.950,00 Euros
CAPITULO VI	TELECOMUNICACIONES.....	13.800,00 Euros
CAPITULO VII	PAVIMENTACIÓN Y SEÑALIZACIÓN.....	78.530,00 Euros
CAPITULO VIII	JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO.....	18.940,00 Euros
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL.....		330.120,00 Euros
19% Gastos gener. y Benf. Industrial.....		62.722,80 Euros
21% I.V.A. (PEM + GG + BI).....		82.496,99 Euros
TOTAL PRESUPUESTO LICITACIÓN CONTRATA.....		475.339,79 Euros

IV.5.- PLAN DE ETAPAS.

Las obras de urbanización se realizarán en una única etapa. Se preverá el inicio de las obras de urbanización antes de seis (6) meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, estimando el plazo de ejecución de las mismas en tres (3) meses.

Por otra parte, el Proyecto de Urbanización se redactará sobre todo el ámbito ordenado y se presentará en el Ayuntamiento para el inicio de su tramitación antes de seis (6) meses desde que se produzca la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, que por otra parte, se presentará para su tramitación antes de seis (6) meses desde la aprobación definitiva del presente Plan de Reforma Interior.

IV.6.-NORMATIVA URBANÍSTICA.

La normativa urbanística está constituida por las normas de urbanización, las normas de edificación y otra serie de disposiciones sectoriales relativas al medio ambiente y al paisaje; todo ello reflejado en el bloque II del presente documento.

IV.7.- OTRAS DETERMINACIONES.

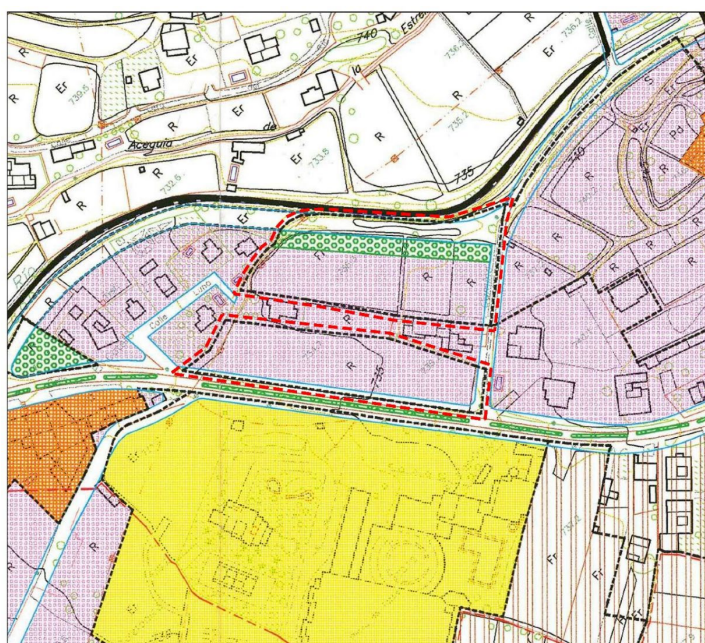
El resto de aspectos que conforman el presente Plan de Reforma Interior se reflejan en las distintas “Memorias” que integran el presente documento urbanístico.

IV.8.- CARTOGRAFÍA

La cartografía completa viene recogida en el apartado III del presente Plan de Reforma Interior.

IV.9.- DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS ALTERADOS.

El ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente coincide con el ámbito incluido en el presente Plan de Reforma Interior, representado en la ventana del plano 1 titulado “Localización”, que se adjunta a continuación.



--- DELIMITACIÓN ÁMBITO UE-1(d)

IV.10.- SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN

Una vez se otorgue la aprobación inicial del presente documento, quedará suspendida la ordenación actual del ámbito descrito y delimitado en el apartado y planos correspondientes hasta tanto entre en vigor el presente Plan de Reforma Interior y como máximo por un periodo de tres años.

**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA DESARROLLO DE LA
ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DELIMITADA
COMO UE-1(d) DE LAS NN.SS. MONACHIL.**

(Nº EXPTE: MOU231454)

promotor: PROPIETARIOS DEL ÁMBITO

arquitecto: ARTURO ABRIL SÁNCHEZ.

V. A N E X O S

Se acompaña el siguiente Anexo como complementación al documento urbanístico:

ANEXO 1.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE).

Granada, abril de 2026.
Por el equipo redactor.