

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Anuncio de 6 de noviembre de 2017, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Granada, por el que se hace público el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que se cita.*

(Ref. 00034/A/1).

Para general conocimiento se informa que en la sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, celebrada el 19 de octubre de 2011, se aprobó definitivamente, (art. 33.2.b) LOUA) la «Innovación núm. 1 al PGOU-Adaptación parcial de las NNSS de Maracena a la LOUA, Cambio de Uso Industrial a Residencial» a reserva de simple subsanación de deficiencias, supeditando en su caso, su registro y publicación, al cumplimiento de la misma.

Con fecha de 24 de noviembre y 23 de diciembre de 2011, 30 de septiembre de 2015 se presentaron en esta Delegación diferentes documentos aprobados por el Ayuntamiento para subsanar dicho Acuerdo, esta Delegación emitió los correspondientes oficios concluyendo que seguían existiendo deficiencias sin subsanar.

Con fecha de 10 de noviembre de 2016, se presentó nuevo documento técnico, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de octubre de 2016, con objeto de subsanar las deficiencias. La Delegación emitió nuevamente oficio de que seguían existiendo deficiencias.

Posteriormente, el 21 de marzo de 2017, tiene entrada documentación técnica aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el 20 de marzo de 2017, para incorporar al documento anterior como subsanación de las deficiencias de dicho Acuerdo y el 2 de mayo de 2017 se aporta nuevamente documentación preparatoria de esta Publicación.

Finalmente, se emite Informe de Subsanación de tales deficiencias por parte de los Servicios Técnicos de la Delegación Territorial el 17 de mayo de 2017.

Tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento del Ayuntamiento de Maracena (constan Decreto y Certificado de Inscripción en el mismo de fecha 10 de octubre de 2017 (Núm. de registro: 001) y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de 25 de mayo de 2017 (Núm. registro 7336), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y la disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se procede a realizar la presente publicación, incluyendo en el Anexo I el Acuerdo Aprobatorio de la CPOTU de 19 de octubre de 2011; en el Anexo II el contenido normativo: parte del punto 4.6 -Ficha Urbanística y 4.7- Justificación de la reserva para dotaciones así como el punto 5 -Normativa Urbanística y Ordenanzas Reguladoras de la Memoria Descriptiva.

#### ANEXO I

Asunto: Acuerdo de la CPOTU de fecha 19 de octubre de 2011 sobre Modificación del PGOU de Maracena (Adaptación Parcial a las NNSS) Ref.ª: 00034/A/1.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión celebrada el pasado día 19 de octubre de 2011 adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

«Examinado el expediente de Modificación de Plan General de Ordenación Urbanística de Maracena (Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS) aprobado por el Ayuntamiento en fecha 13 de octubre de 2011 y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a los efectos previstos en el artículo 33.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Atendiendo a lo dispuesto en el citado texto Legal, Reglamento de Planeamiento, Decreto 14/2010, por el que se atribuyen a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda las competencias atribuidas a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo).

Vistos los informes de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda los de legislaciones sectoriales legalmente establecidos y en virtud de las facultades atribuidas a tenor de lo dispuesto en el art. 13.2.a) del Decreto 525/2008, en relación con los artículos 31.2.B.a. y 32.4 de la antes citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio

#### HA RESUELTO

Primero. Aprobar definitivamente el mismo, a reserva de subsanación de los extremos recogidos en el apartado Segundo de esta resolución, supeditando a la misma su registro y publicación según lo establecido en el artículo 33.2.b) de la LOUA.

Segundo. Se completará la ficha correspondiente a la UE-26, recogiendo los objetivos previstos para el desarrollo del ámbito, densidad máxima de vivienda y reserva de terreno correspondiente al 30% de la edificabilidad residencial con destino a vivienda de protección pública establecida en el punto 3 de la Memoria Justificativa de la Innovación.

En cumplimiento del condicionado del Informe de Evaluación Ambiental, emitido por la Consejería de Medio Ambiente: en el plano de Ordenación O.2.4 deberá delimitarse el Dominio Público Hidráulico del Barranco de San Jerónimo, su Zona de Servidumbre (5 m) y la Zona de Policía (100 m). En la Z. Servidumbre no podrán preverse construcciones ni podrá ser destinada a vial, por lo que, una vez delimitada dicha zona, deberá analizarse el cumplimiento de este condicionante, dejando libre la banda de 5 metros.

Se corregirá el apartado 4.4 de la Memoria Justificativa indicando que será el 50% de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el 10% de cesión del aprovechamiento medio a favor del Ayuntamiento para su destino a los grupos con menor índice de renta.

El Sistema General de Espacios Libres previsto deberá adecuarse a la ratio existente en el municipio (11,33 m<sup>2</sup>/hab.)

Deberá aclararse en el documento que, en virtud del artículo 55 LOUA (que remite al 54), la cesión de suelo correspondiente al 10% de AM se entregará ya urbanizada. Esta cesión deberá localizarse en planos.

Se corregirá el apartado 4.6 de la Memoria justificativa calculando el aprovechamiento Medio según lo establecido en el artículo 60 de la LOUA.

Los Coeficientes de Homogeneización definidos en el apartado 4.6 de la M. Justificativa no se ajustan a la realidad. Deberán definirse justificadamente los coeficientes de uso y tipología, en su caso (artículo 61 LOUA).

El uso «Equipamiento Hotelero Privado» no existe como tal en el apartado de regulación de usos del planeamiento general. Deberá modificarse su nomenclatura y ajustarse al mismo.

Para la Ordenanza de Espacios Libres, deberá estarse a lo establecido, en cuanto a edificabilidad, en la Norma 31 del planeamiento general. y en concreto a la edificabilidad establecida en la misma.

Para los usos de Transportes-Comunicaciones e Infraestructuras se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas definidas en el planeamiento general (artículos 39.6 y 39.7), ya que no se desarrollan en el documento de Innovación.

No se ha aportado definición de los perfiles longitudinales de la red viaria. Deberá completarse (artículos 52 y 60.2 RPU).

Deberá aportarse las dimensiones de las plazas de aparcamiento, tanto en línea como en batería, incluidas las de movilidad reducida, para su comprobación.

En la Innovación se hace mención al cumplimiento del Decreto 72/1992, sobre Accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas. Debe actualizarse la normativa: D293/2009 por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y Orden VIV 561/2010, de 1 de febrero.

No se encuentran definidos los esquemas de las redes de abastecimiento de riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado y alumbrado público. Deberá aportarse (artículo 60.2 RPU).

No se definen las etapas previstas para el desarrollo de la unidad, tampoco se especifica que sea una única etapa. Deberá aclararse.

Se aportará el Estudio Económico Financiero así como toda la documentación a la que se hace referencia el artículo 57 y siguientes del RPU.

Tercero. Se recogerán todas las determinaciones recogidas en los informes sectoriales emitidos al respecto, en concreto en el Informe de Valoración Ambiental, cuyo condicionado se incorpora a esta resolución como Anexo, según lo dispuesto en el artículo 40.3 de la GICA en materia de Aguas y de Cultura y se aportará informe del Ministerio de Fomento sobre afección de la línea de ferrocarril.

Cuarto. Esta resolución se notificará al Ayuntamiento de Maracena e interesados.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley, todo ello sin perjuicio de que por Vd., se pueda ejercitar cualquier otro que estime procedente. La Delegada Provincial. María Nieves Masegosa Martos. P.S.R. El Secretario General. Alfonso R. López Romero.

## ANEXO II

### FICHA URBANÍSTICA

#### 4.6. Ficha Urbanística.

A continuación se resume la ficha de la UE-26 y en el siguiente cuadro las manzanas resultantes y los aprovechamientos propuestos en la ordenación del sector delimitado por el presente documento.

#### UNIDAD DE EJECUCIÓN

#### OBJETIVOS:

- Eliminar el uso industrial existente, cambiando el uso actual al uso de Residencial, de forma que se permita una adecuada cualificación, reequipamiento y remodelación.
- Atender las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de población.
- Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente, o en su caso mejorándola.

- Ampliación del ancho y de la superficie del sistema general viario, de un acceso importante al municipio como es la vía denominada Camino Nuevo.
- Creación de una importante zona verde y espacio libre, destinado a Sistema Local y Sistema General.
- Con la nueva ordenación propuesta se pretende mejorar y renovar la urbanización existente y sus infraestructuras.

NOTA: PARA DAR CUMPLIMIENTO AL INFORME SOBRE LA AFECCIÓN DE LA LÍNEA FERROVIARIA MOREDA-GRANADA, SE CEDERÁ LA SUPERFICIE CORRESPONDIENTE A DICHA INFRAESTRUCTURA PARA DAR CUMPLIMIENTO A LAS ZONAS DE AFECCIÓN, TANTO DE DOMINIO PUBLICO COMO DE PROTECCIÓN, SIENDO DICHA SUPERFICIE DE 87,91 m<sup>2</sup>.

USO: RESIDENCIAL.

DENSIDAD DE VIVIENDA: 75 VIV/HA.

Número viviendas Protegidas 142 viv.

Número de viviendas libres 307 viv.

Número total de viviendas 449 viv.

El 50% de las viviendas que se localicen en los suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento medio que le corresponda a la Admón. se destinará a los grupos con menor índice de renta.

| SUPERFICIE           |                                      | CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS             |                       |                                       | EDIFICABILIDAD                             |  |  |  | CESION AYTO. 10% AM  |
|----------------------|--------------------------------------|---|-----------------------|---------------------------------------|--|--|--|--|----------------------|
| BRUTA M <sup>2</sup> | NETA M <sup>2</sup>                  | VIALES APARC. Y C.T. M <sup>2</sup>           | EQUIP. M <sup>2</sup> | ESP. LIBRES M <sup>2</sup>            | EDIF. BRUTA M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> | SUP. CONST. MAX. M <sup>2</sup> CONST. | ED. NETA RESID. M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> | ED. NETA USO HOTELERO M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> | 10% AM               |
| 59.883               | RESIDENCIAL 14.136<br>HOTELERO 5.333 | SG 7.548<br>SL 8.087<br>CT 75<br>TOTAL 15.710 | 5.000                 | SG 12.214<br>SL 7.490<br>TOTAL 19.704 | 1,00                                       | 59.883                                 | 3,60   | 1,686  | 5.222 M <sup>2</sup> |

### RESERVA DE TERRENO CORRESPONDIENTE AL 30% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL CON DESTINO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Edificabilidad Residencial: 39.581 m<sup>2</sup>

Edificabilidad 30% Vivienda Protegida: 11.875 m<sup>2</sup>

Solar destinado a Vivienda Protegida: 4.241 m<sup>2</sup>

SUELO CORRESPONDIENTE AL 10% DE APROVECHAMIENTO MEDIO.

10% A.M.: 5.222 m<sup>2</sup>.

M<sup>2</sup> TECHO VIVIENDA PROTEGIDA: 8.477 m<sup>2</sup>.

M<sup>2</sup> SUELO DE VIVIENDA PROTEGIDA (10% AM): 2.355 m<sup>2</sup>.

### TRAMITACIÓN URBANÍSTICA

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

### PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

P. DE REPARCELACIÓN: 1 MES DESDE LA INSCRIPCIÓN Y PUBLICACIÓN DE LA PRESENTE INNOVACIÓN.

EJECUCIÓN URBANIZACIÓN: La urbanización se pretende dividir en dos fases que son las siguientes:

Fase 1: Se corresponde con el la ampliación de vial del camino nuevo, ejecución de vial de servicio y aparcamientos según se recoge en la documentación gráfica, se prevé

dicha ejecución de la urbanización en 12 meses desde la aprobación del proyecto de urbanización.

Fase 2: El resto de las obras de urbanización se prevé un plazo de 5 años desde la aprobación del proyecto de urbanización.

PROYECTOS DE EDIFICACIÓN: SE PRESENTARÁ UNA VEZ CONCLUIDAS LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN O SIMULTÁNEAMENTE, SIEMPRE Y CUANDO SU OCUPACIÓN EFECTIVA QUEDE CONDICIONADA A LA CULMINACIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, Y EN TODO CASO, LA EDIFICACIÓN DEBERÁ QUEDAR CONCLUIDA EN EL TÉRMINO DE 15 AÑOS DESDE LA RECEPCIÓN EFECTIVA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

NOTA: EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 55 LOUA (QUE REMITE AL 54), LA CESIÓN DE SUELO CORRESPONDIENTE AL 10% DE APROVECHAMIENTO MUNICIPAL SE ENTREGARÁ YA URBANIZADA.

#### CÁLCULO SUELO CORRESPONDIENTE 10% AM PARA VIVIENDA PROTEGIDA.

10% Aprovechamiento Medio: 5.222 m<sup>2</sup>.

M<sup>2</sup> techo V.P. = 5.222 m<sup>2</sup>/ 0.616 = 8.477 m<sup>2</sup> techo Vivienda Protegida.

Suelo de V.P. (10% AM) = 8.477 m<sup>2</sup> t/ 3.60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 2.355 m<sup>2</sup> de suelo de Vivienda Protegida.

#### 4.7. Justificación de la reserva para dotaciones.

#### COMPARATIVO ORDENACIÓN NUEVO SECTOR Y LOUA

|                          | Sector Suelo Urbano no Consolidado (Jimesa)  | Stand. LOUA  |
|--------------------------|--|--|
| Superficie Sector        | 59.883 m <sup>2</sup>  | -----  |
| Edificabilidad bruta     | 1.00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  | 1.00m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>   |
| Densidad de vivienda     | 75 viv/Ha  | 75 viv/Ha.   |
| Cesiones                 | 12.490 m <sup>2</sup><br>(31,56 m <sup>2</sup> suelo/100 m <sup>2</sup> const con uso residencial) | Entre 30 y 50 m <sup>2</sup> de suelo/100 m <sup>2</sup> const con uso residencial |
| Zonas Verdes Municipales | 7.490 m <sup>2</sup><br>(18,92 m <sup>2</sup> suelo/100 m <sup>2</sup> const con uso residencial)  | 18 y 21m <sup>2</sup> de suelo/100m <sup>2</sup> const con uso residencial         |
| Equipamientos            | 5.000 m <sup>2</sup><br>(12.63 m <sup>2</sup> suelo/100 m <sup>2</sup> const con uso residencial.) |  |
| Aparcamientos            | 328 plazas<br>(0.55 plazas/100 m <sup>2</sup> const)<br>4.096 m <sup>2</sup>                       | 0.5 plazas/100 m <sup>2</sup> const.   |
| Viales                   | 11.539 m <sup>2</sup>  |  |
| Viviendas Protegidas     | 11.875 m <sup>2</sup><br>30.00% de sup const. Resid.   | 30% de sup const Resid.  |

En base a lo reflejado en el cuadro anterior la ordenación del nuevo sector delimitado de suelo urbano no Consolidado de Jimesa cumple con lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**5.- NORMATIVA URBANÍSTICA Y ORDENANZAS REGULADORAS.****5.1. Fichas ordenanzas reguladoras.**

A continuación se adjuntan las fichas de las ordenanzas reguladoras de edificación de cada uno de los usos contemplados en el Sector que se ha ordenado con el presente documento. Todos aquellos parámetros que no estén especificados en el presente documento le serán de aplicación lo establecido en la Revisión vigente de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Maracena.

Con respecto a los espacios libres, en ningún caso se accederá a los edificios a través de los sistemas generales o locales.

NOTA: Los proyectos constructivos de todas las edificaciones contenidas en el ámbito del presente documento, deberán incluir una separata que estudie el impacto del ruido y vibraciones inducidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente. Este requisito será exigible con carácter previo a la obtención de las correspondientes licencias edificatorias.

**ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN EN TIPOLOGÍA DE RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. MARACENA (GRANADA)****Ordenanza: Manzana Bloque Abierto II**

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| - Edificabilidad pormenorizada | 3.60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>   |
| - Número de plantas            | B + 4 + A   |
| - Altura en metros             | 19.00 m.  |
| ● Ocupaciones:                 |   |
| - Planta Baja                  | 70 % (*)  |
| - Planta Primera               | 60 % (**)   |
| - Planta Segunda               | 60 %  |
| - Planta Tercera               | 60 %  |
| - Planta Cuarta                | 60 %  |
| - Planta Ático                 | 50 %  |
| ● Retranqueos:                 |   |
| - Fachadas                     | -----   |
| ● Voladizos:                   |   |
| - Abiertos                     | 1/3 fachada - V = 1,00 m.   |
| - Cerrados                     | 1/3 fachada - V = 1,00 m.   |
| - Mirador-Cierre               | 1/3 fachada - V = 1,00 m.   |
| ● Parcela mínima:              | Las existentes en la ordenación del ámbito y que se han definido en la documentación gráfica como MR-1, MR-2 y MR-2VP.  |
| ● Plazas de aparcamiento.      | 1 plaza/vivienda y además<br>1 plaza cada 100 m <sup>2</sup> constr. de local comercial.  |
| ● Observaciones:               |   |
| 1. (*)                         | En la planta baja de las edificaciones la ocupación del 70% será obligatoria y el uso de las mismas será el de locales comerciales/oficinas/despachos profesionales, no pudiéndose ubicar en dicha planta el uso de vivienda.               |
| 2. (**)                        | En la planta primera de las edificaciones será obligatorio destinar como mínimo el 10% de la ocupación para uso locales comerciales/oficinas/despachos profesionales, quedando el 50% de la ocupación de dicha planta para uso de vivienda. |
| 3.                             | Las plantas superiores se podrán retranquear libremente con respecto a la planta baja.  |

NOTA: En ningún caso la edificación superará la edificabilidad neta asignada a la parcela.

**ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DE USO HOTELERO.  
MARACENA (GRANADA)**

- Ordenanza: Hotelero.
- Edificabilidad pormenorizada 1.686 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Número de plantas B + 2
  - Altura en metros 11.00 m.
  - Ocupaciones:
    - Planta Baja 70%
    - Planta Primera 50%
    - Planta Segunda 50%
  - Retranqueos:
    - Fachadas -----
  - Voladizos con respecto a vía pública:
    - Abiertos 1/3 fachada - V = 1,00 m.
    - Cerrados 1/3 fachada - V = 1,00 m.
    - Mirador-Cierre 1/3 fachada - V = 1,00 m.
  - Parcela mínima: La existente en la ordenación del ámbito y que se ha definido en la documentación gráfica como H.
  - Plazas de aparcamiento. 1 plaza cada 50 m<sup>2</sup> constr.
  - Observaciones: -----

NOTA: En ningún caso la edificación superará la edificabilidad neta asignada a la parcela.

**ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN EN TIPOLOGÍA DE EQUIPAMIENTOS.  
MARACENA (GRANADA)**

- Uso genérico: dotacional.  
Uso pormenorizado: Cualquiera de los usos fijados como estándar en el artículo 17 de LOUA.
- Uso básico característico Equipamental
  - Uso global característico Dotacional
  - Edificabilidad pormenorizada 1.20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Número de plantas B + 2 + A
  - \* Ocupación:
    - Planta baja Según P. edificac.
    - Planta primera Según P. edificac.
    - Planta segunda Según P. edificac.
    - Planta A1 Según P. edificac.
  - \* Retranqueos:
    - Fachada -----
    - Linderos laterales -----
    - Linderos posteriores -----
  - \* Voladizos:
    - Abiertos -----
    - Cerrados -----
  - \* Parcela mínima -----
  - \* Observaciones: ----

NOTA: En ningún caso la edificación superará la edificabilidad neta asignada a la parcela.

00124567



#### 5.2. Normativa afección de la línea ferroviaria Moreda-Granada:

Por el término municipal de Maracena (Granada) discurre la línea convencional de Moreda a Granada, la cual es colindante con el instrumento de planeamiento presente.

Por tal motivo, será de obligado cumplimiento la normativa que se recoge a continuación:

A la línea Moreda-Granada le son de aplicación las disposiciones de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario (LSF), y las del Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre (RSF), así como la modificación del mismo aprobado por Real Decreto 354/2006, de 29 de marzo, normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento.

En particular se tendrán en consideración: el Capítulo III de la Ley 39/2003, y el Capítulo III y el artículo 17 del Real Decreto 2387/2004: Limitaciones a la propiedad, relativas a la zona de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación.

A continuación se recoge resumen de normativa de obligado cumplimiento y esquema de las zonas de limitaciones a la propiedad.

### NORMATIVA APLICABLE AL SECTOR FERROVIARIO

Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y del Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, así como la modificación del mismo aprobado por Real Decreto 354/2006, de 29 de marzo, normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento.

Las limitaciones a la propiedad están establecidas en el Capítulo III de la Ley 39/2003 y en el Capítulo III del Reglamento que la desarrolla, siendo una síntesis la siguiente:

#### Zona de Dominio Público.

1. La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho (8) metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Se entiende por explanación, la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones, siendo la arista exterior de ésta la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros del sostenimiento colindantes con el terreno natural.

2. En la zona de dominio público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30 del Reglamento del Sector Ferroviario (R.D. 2398/2004), sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de las zonas de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podría realizar dentro de zonas de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.

En ningún caso se autorizaran obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviarias, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.



**Zona de Protección.**

1. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente por dos líneas paralelas situadas a setenta (70) metros de las aristas exteriores de la explanación.

2. En la zona de protección no podrá realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad de tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. En particular, podrá hacerlo para cumplir cualquiera de los fines señalados en el artículo 26 del Reglamento del Sector Ferroviario.

**Reducción de distancias de la zona de dominio público y zona de protección.**

1. El Ministerio de Fomento, en función de las características técnicas específicas de la línea ferroviaria de que se trate y de la tipología del suelo por el que discurra dicha línea, podrá determinar, caso por caso, distancias inferiores a las establecidas para la determinación de la zona de dominio público y la de protección.

2. En suelo clasificado como urbano por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria será de cinco (5) metros para la zona de dominio público y de ocho (8) metros para la protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasionen perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público puede ser inferior a dos (2) metros.

**Línea límite de edificación.**

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibida cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2.c) del Reglamento del Sector ferroviario.

2. La línea límite de edificación sitúa, con carácter general, a cincuenta (50) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. A tal efecto se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes; y línea de edificación aquella que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical. En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación.

3. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, la línea límite de la edificación se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. No obstante lo anterior, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio de la seguridad, regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril.

Dentro de éste último supuesto, mediante la Orden FOM/2893/2005, de 14 de septiembre, se delega en el Presidente del Consejo de Administración de ADIF la fijación de la línea límite de edificación en zonas urbanas, caso a caso, siempre y cuando se cumplan las condiciones anteriormente descritas.

Para mayor claridad, se acompaña un esquema de las zonas de limitaciones de la propiedad.

#### Régimen de Autorizaciones.

1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se trate de realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de Infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

2. Las obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección que tenga por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las vías ferroviarias, será costeada por sus promotores.

Medidas de protección en actuaciones desarrolladas en las zonas de dominio público y protección del ferrocarril.

1. La autorización para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y de protección podrá recoger las medidas de protección que, en cada caso, se consideren pertinentes para evitar daños o perjuicios a la infraestructura ferroviaria, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación, a la adecuada explotación de aquélla y al medio ambiente, así como la construcción de cerramientos y su tipo.

En particular, se observarán las normas establecidas en el artículo 30.2 del Reglamento del Sector Ferroviario.

2. La calificación de un suelo no urbanizable como urbano o urbanizable obligará a su propietario a disponer en las líneas ferroviarias que lo atreviesen, a su costa y con los condicionantes técnicos que determine el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, de un cerramiento, cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva calificación.

En cualquier caso la Entidad promotora presentará un proyecto específico de la red viaria, servicios urbanos u obras en general que indican sobre las zonas de dominio público y protección del ferrocarril. A tal efecto el promotor deberá dirigir la preceptiva solicitud de autorización de obras, según afecte, a:

Administración de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).  
Dirección de Operaciones Sur.  
Estación de Sta. Justa. Avda Kansas City, s/n.  
41007 Sevilla.

Incidencias de las infraestructuras ferroviarias en el Planeamiento Urbanístico.

1. Los planos generales y además instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red ferroviaria de interés general como sistema general ferroviario o equivalente, y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al Ministerio de Fomento y al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

2. Las obras de construcción, reparación o conservación de líneas ferroviarias, de tramos de las mismas o de otros elementos de la infraestructura tendrán la consideración de obras de interés general y sus proyectos serán, previamente a su aprobación, comunicados a la administración urbanística competente, a efectos de que compruebe, en su caso, su adecuación al correspondiente estudio informativo y emita el oportuno

informe, que se entenderá favorable si transcurre un mes desde la presentación de la oportuna documentación sin que se hubiera remitido.

Dichas obras no estarán sometidas al control preventivo municipal al que se refiere el artículo 84.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladoras de las Bases del Régimen Local.

#### 5.3. Normativa sobre Planificación y Gestión del D.P.H.:

Con respecto al Dominio Público Hidráulico del Barranco de San Jerónimo, será de obligado cumplimiento la normativa que se recoge a continuación:

Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en donde se regula los informes de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados.

Decreto 189/2002, de 2 de julio, sobre Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes.

#### 5.4. Normativa Valoración Ambiental:

Serán de obligado cumplimiento los condicionantes y las medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento, que se recogen a continuación:

### CONDICIONANTES DE LA VALORACIÓN AMBIENTAL

Además de los condicionantes ambientales incluidos en el Proyecto y en el Estudio de Impacto Ambiental, que no se opongan a lo establecido en el presente Informe de Valoración, el promotor habrá de adoptar los siguientes:

1. La documentación que se presente en la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva, incluirá las determinaciones y las medidas correctoras y/o protectoras que figuran en la propia Innovación, en el Estudio de Impacto Ambiental y en el presente Condicionado, que se integrarán en el documento refundido que resulte de la aprobación definitiva.

2. Con objeto de comprobar el cumplimiento de lo anteriormente indicado, previo a la remisión del documento urbanístico a la CPOTU, se trasladará a esta Delegación Provincial Certificación del redactor del instrumento de planeamiento en la que se acredite dicho cumplimiento, con indicación pormenorizada de la localización de las condiciones impuestas, acompañando para ello la documentación necesaria.

3. En relación con el modelo de movilidad/accesibilidad funcional, la ordenación propuesta deberá garantizar el tránsito en condiciones de seguridad de peatones entre el nuevo desarrollo y la ciudad ya consolidada. La ordenación propuesta ha resuelto únicamente la accesibilidad mediante vehículo, resultando la movilidad peatonal limitada por la ubicación del ámbito entre dos importantes sistemas generales lineales, uno de carácter viario, que es el Camino Nuevo, y otro de carácter ferroviario, que es la línea de ferrocarril de Granada-Moreda. Por ello, el Documento de Aprobación Provisional de la innovación deberá contar con las siguientes medidas, que deberán ejecutarse junto con el proceso de urbanización:

a) El viario del Camino Nuevo tendrá un tratamiento típico de vía urbana, resolviéndose el cruce con la Avenida José Comino con una rotonda completa y disponiéndose pasos de peatones a ambos lados de dicha rotonda y a distancia suficiente que permitan una conexión fluida y segura con los desarrollos urbanos actualmente existentes frente al ámbito de la innovación propuesta.

b) Deberá considerarse la construcción de un nuevo acceso peatonal que conecte directamente el ámbito de la innovación con la ciudad ya consolidada al otro lado de la línea férrea Moreda-Granada. Su no construcción estará supeditado exclusivamente a la justificación de su inviabilidad técnica y económica.

4. En relación con el dominio público hidráulico, y según lo informado por la Administración hidráulica, la Aprobación Provisional de la «Innovación de Planeamiento General Núm. 1 Cambio de Uso Jimesa de Industrial a Residencial» deberá considerar e incorporar las siguientes prescripciones.

a) Afección al dominio público hidráulico y sus zonas de protección.

Analizado el documento de la Innovación núm. 1 del Planeamiento General de Maracena, se observa que el sector puede afectar a las zonas de protección del Barranco de San Jerónimo por su margen izquierda. Tras visita de campo se detecta que el cauce en cuestión está totalmente embovedado a su paso por la zona objeto de estudio. Parte del tramo embovedado junto a la zona de la innovación presenta un sobreembovedado realizado con las obras de los talleres y cocheras del metropolitano de Granada.

En la documentación aportada el Dominio Público Hidráulico no aparece grafiado en ninguno de los documentos, como tampoco se recoge la zona de servidumbre. Este dominio público actual coincidiría en superficie con el embovedado. A tales efectos, el documento de Aprobación Provisional deberá introducir en sus planos la delimitación de las zonas señaladas, las cuales además deberán clasificarse como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica de Dominio Público Hidráulico del Barranco de San Jerónimo o Arroyo Barranquillo y su zona de servidumbre, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 46 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Con carácter general, cabe expresar que la exigencia de un cauce, así como sus riberas y márgenes es la de satisfacer las funciones de evacuación de avenidas. El tratamiento dado debe ser conjunto con la cuenca vertiente y sus principales cauces, contemplando medidas de integración del cauce y medio urbano. El análisis debe incluir una valoración de las repercusiones del modelo urbano previsto sobre el dominio público hidráulico y la incidencia de las transformaciones de usos propuestas sobre la red de drenaje.

La redefinición de usos debe garantizar las condiciones de evacuación diseñándose para una capacidad suficiente a la vez que prime la facilidad de realizar las tareas de conservación y mantenimiento.

En la zona de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos. Los terrenos de dominio público serán clasificados como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (art. 46.2.a) Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

La zona de servidumbre, de 5 metros a ambos lados del dominio público hidráulico, es una zona de uso público, en la que solamente se podrá prever ordenación urbanística orientada a los fines de protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico, de paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, ejercicio de actividades de conservación, salvamento, varado y amarre ocasional de embarcaciones. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructura, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados. En las zonas de servidumbre se garantizará con carácter general la continuidad ecológica, para lo cual deberán permanecer regularmente libre de obstáculos. Por tanto, no podrán prever construcciones, clasificándose los terrenos como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (art. 46 Ley 7/2002). La zona de servidumbre no podrá ser destinada a vial, por lo que de ser así deberá modificarse la ordenación propuesta en el documento de innovación dejando libre esta zona.

A falta de delimitación de la zona de policía se establecerá una banda de al menos 100 metros de anchura contados a partir del límite del dominio público hidráulico, en la que actividades y usos del suelo, tales como alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente o degradación y deterioro del dominio público hidráulico, quedan sometidas a lo dispuesto en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes. Las actuaciones que se realicen en zona de policía deberán tener autorización previa de la Administración Hidráulica Andaluza, según el artículo 78 del Real Decreto mencionado.

b) Prevención por riesgos de avenidas e inundaciones.

El Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces, aprobado por Decreto 189/2002, de 2 de julio, identifica en el municipio de Maracena un punto de riesgo de nivel A provocado por el Barranco de San Jerónimo a su paso por esa localidad.

En el documento de Aprobación Inicial aportado se hace referencia a las obras de encauzamiento del Barranco de San Jerónimo, además también se hace referencia al Estudio Hidrológico Hidráulico realizado por don Ricardo Rueda García en el que se determina que el encauzamiento realizado en el barranco tiene sección suficiente para resguardar de la inundación y avenida de 500 años las zonas afectadas, no obstante, la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico no dispone de estudios de detalle que corroboren dicha estimación, por lo que se solicita al Ayuntamiento de Maracena la remisión a ese órgano directivo del mencionado estudio.

c) Disponibilidad de recursos hídricos.

Según la documentación aportada, con la Innovación se producirá un incremento de viviendas de 449. Para el cálculo de los recursos hídricos necesarios para abastecer a estas 449 viviendas, se considera 2,4 habitantes/vivienda. Por otra parte, el plan hidrológico de la cuenca del Guadalquivir establece para municipios de 10.000 a 50.000 habitantes de actividad industrial-comercial mediana una dotación de 280 l/habitante/día, por tanto las necesidades para estas viviendas son de 3,5 l/seg a lo que se añade la capacidad estimada de 200 ocupantes de plazas hoteleras, lo que hacen un total de 130.570 m<sup>3</sup> anuales. Los consumos producidos en superficie dedicada a equipamientos, jardines o viales se consideran incluidos en este caudal.

En informe de 5/10/2011 emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir sobre disponibilidad de recursos hídricos para atender la demanda que plantea la innovación, se indica:

El municipio de Maracena se incluye en el Sistema de Abastecimiento de «Granada y Consorcio de la Vega», cuyo consumo anual es de 36,55 hm<sup>3</sup>, según figura en el «Plan Especial de Actuaciones de Alerta y Eventual Sequía de la Cuenca del Guadalquivir. (...)

En la propuesta de proyecto del nuevo Plan Hidrológico de la demarcación del Guadalquivir, (...) se analiza la capacidad del Sistema para atender a las demandas que le son propias. Haciendo uso de los citados criterios y del modelo de simulación de gestión de cuencas (...), se ha comprobado que el sistema de abastecimiento de Granada, cumple con los criterios de garantía establecidos, para la población y la dotación asignada por la Planificación Hidrológica. A la vista de estos datos y del pequeño incremento que supone la Innovación núm. 1 del PGOU de Maracena, se informa Favorablemente la disponibilidad de recursos, siempre que la entidad supramunicipal responsable de la gestión integral de los abastecimientos en alta que conforman la unidad de demanda urbana de Granada (UDU 06A01), considere que el incremento de consumo planteado pueda ser asumible por el Sistema de Abastecimiento. Igualmente el consumo deberá ceñirse a las dotaciones estipuladas en el artículo 10 del Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir. Dado que la población asciende a 21.097 habitantes y se prevé un incremento de 1277



habitantes, el consumo máximo anual no deberá sobrepasar los 2.286.623 m<sup>3</sup> anuales (22.374 hab.\*280 l/hab.y día).»

En consecuencia:

- Se deberá aportar Informe emitido por el Consorcio de Vega-Sierra Elvira como responsable de la gestión integral de los abastecimientos en alta que conforman la unidad de demanda urbana de Granada (UDU 06A01), en el que se manifieste que el incremento de consumo planteado por los crecimientos establecidos en esa Innovación núm. 1 puede ser asumible por el Sistema de Abastecimiento.

- El ámbito de la Innovación núm. 1 de Maracena deberá ceñirse a las dotaciones estipuladas en el artículo 10 del Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir de 280 l/hab y día. Estas dotaciones se calcularán en el punto de captación por lo que incluyen todas las posibles pérdidas en red, incluye además los consumos generados por Sistemas de equipamientos y espacios libres del sector.

d) Infraestructuras del ciclo integral del agua situación actual.

Infraestructuras de abastecimiento.

El abastecimiento para el sector se encuentra en la actualidad conectado con la red municipal del núcleo consolidado del municipio de Maracena, por se suelo urbano consolidado desde el año 1996. No obstante la actuación implica una modificación de las acometidas en baja para la adaptación del abastecimiento de uso industrial a uso residencial.

Así mismo deberá garantizarse por parte de la empresa suministradora que se dispone de la infraestructura necesaria para el incremento de las dotaciones y el abastecimiento en alta de este sector.

En el documento de planeamiento se deberá garantizar la existencia de depósitos suficientes que garanticen una capacidad de regulación de 1,5 días el consumo punta (consumo medio mayorado en 2,4), por lo que se deberá reflejar cómo se va a cubrir esta exigencia.

Infraestructuras de saneamiento y depuración.

El saneamiento del sector deberá además adecuarse a los nuevos usos previstos a través de redes íntegramente separativas para la recogida de pluviales y residuales, que conectarán con los sistemas de infraestructuras de saneamiento generales del municipio.

Todos los elementos de la infraestructura para la acometida a la red pública desde el sector que se desarrolla (redes internas, estaciones de bombeo, emisario, etc.) deberán estar dimensionados para evacuar a la citada red la totalidad de caudales de agua residual que se generen.

La red pública de alcantarillado y estaciones de bombeo aguas abajo del punto de conexión deberá adaptarse, de forma que la incorporación de los caudales que se generen no implique alivio de caudales de agua residual al DPH sin depuración, conforme a lo previsto en el R.D. 509/1996.

Actualmente el municipio de Maracena está incluido en el proyecto en redacción de agrupación de vertidos de toda la aglomeración urbana de la Zona Norte del Área Metropolitana de Granada, para conectarse a la EDAR de los Vados.

Las garantías necesarias como solución en materia de saneamiento y depuración exigen la presentación de proyecto técnico, junto con la solicitud de vertidos, con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Urbanización del sector. Previo a la entrada en carga del sector debe estar ejecutada y en funcionamiento la EDAR anteriormente mencionada, o una particular para este sector, así como las correspondientes instalaciones de saneamiento y pluviales, y otorgada la autorización de vertidos, de forma que quede garantizado que no se va a verter agua no depurada al DPH.

e) Financiación de estudios e infraestructuras.



En la documentación presentada no se indica el carácter de la financiación de todas las infraestructuras necesarias en materia de aguas para el desarrollo del plan, abastecimiento de agua para suministro a todas las instalaciones y el posterior saneamiento y depuración de las aguas residuales previstas.

En el documento de aprobación provisional deberá detallarse la financiación de las actuaciones y plazos de ejecución de las mismas.

Como conclusión, el informe favorable emitido por la Administración hidráulica queda condicionado a la introducción en el Documento de Aprobación Provisional, junto con las expuestas en los párrafos anteriores, de las siguientes condiciones:

1. El Dominio Público Hidráulico del Barranco de San Jerónimo y su zona de Servidumbre deberán ser clasificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En la zona de servidumbre no se permitirá la ejecución de viales rodados.

2. Las actuaciones que se realicen en zona de policía deberán tener autorización previa de la Administración Hidráulica. Ésta podrá ser otorgada en el informe al documento de Aprobación Provisional según el artículo 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, si se aporta los detalles requeridos al efecto.

3. La ordenación del Sector debe plantearse de forma que junto al barranco de San Jerónimo se sitúen los espacios libres.

4. Deberá justificarse que la sección del embovedado es suficiente para la recogida de la avenida extraordinaria para un periodo de retorno de 500 años, de no ser así, la ordenación del sector deberá hacerse de forma que la distribución de los diferentes equipamientos y edificaciones que colmatarán el sector se ubiquen lo más alejados del Barranco, con objeto de posibilitar posibles ampliaciones de la capacidad del embovedado.

5. El Documento de Aprobación Provisional de la Innovación deberá incorporar informe de la empresa suministradora de aguas sobre la existencia de recursos hídricos concedidos por la Administración Hidráulica suficientes para el suministro del mismo.

6. Deberán determinarse las dimensiones y características de los depósitos de regulación de abastecimiento del sector, los cuales deberán estar dimensionados para satisfacer, al menos, una vez y media la demanda punta del sector.

7. En el Documento de Aprobación Provisional se indicarán los puntos de acometida del Sector a la red pública de abastecimiento y saneamiento, aportándose informe emitido por la empresa suministradora de aguas sobre la suficiencia de la capacidad de dicha red para atender la demanda prevista.

8. Todos los elementos de la infraestructura para la acometida de la red pública desde el sector que se desarrolla deberán estar dimensionados para evacuar a la citada red la totalidad de caudales de agua residual que se generen, de forma que no se produzca alivio de caudales de agua residual sin depuración, conforme a lo previsto en el R.D. 509/1996.

9. Previo a la entrada en carga del sector deben estar operativas las redes de abastecimiento y saneamiento, residuales y pluviales, y en funcionamiento la EDAR que tratará las aguas residuales. Además deberá tener otorgada la autorización de vertidos.

10. En el Documento de Aprobación Provisional deberá detallarse la financiación de las infraestructuras hidráulicas.

11. El Documento de Aprobación Provisional y el planeamiento de desarrollo de la innovación, deberá contar con el correspondiente informe favorable de esta administración hidráulica para su desarrollo, dicho informe será vinculante y se emitirá previa solicitud, con el fin de revisar el cumplimiento de las determinaciones indicadas en el presente informe.

5. En materia de contaminación acústica, el Estudio de Impacto Acústico elaborado por la ECCMA Cavendish (INF-AVG-AC1-10-0090-00) determina el incumplimiento generalizado actual y prevé el incumplimiento futuro de los objetivos de calidad acústica para un área acústica tipo a (Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial) del tipo «ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTE» según definición establecida por el RD. 1367/2007 ( $L_d=65$  dBA;  $L_e=65$ dBA;  $L_n=55$  dBA). Como previsión futura y para los receptores contemplados como de uso residencial, el grado de incumplimiento previsto sería:

89% de los casos en cuanto a  $L_d$  (período día),

78% para el caso del  $L_e$  (período tarde),

89% de los casos en cuanto al  $L_n$  (período noche).

Para estos casos la Ley 37/2003, del Ruido (artículo 20), determina que:

No se podrán conceder nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales, si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, salvo que vayan a ubicarse:

a) En zonas de protección acústica especial.

b) En zonas acústicamente saturadas (esta no está en el artículo 20).

c) En zonas de situación acústica especial.

Los Ayuntamientos, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrán conceder licencias de construcción de las edificaciones aludidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los objetivos de calidad acústica en él mencionados, siempre que se satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior.

Por tanto, para poder iniciar la construcción de nuevas viviendas en la zona, el Ayuntamiento de Maracena podrá optar por:

✓ Declarar dicha zona como «Zona de protección acústica especial» y desarrollar en la misma el correspondiente «Plan zonal específico» que permita, en su caso, la progresiva mejora de la calidad acústica de la zona así declarada, hasta alcanzar los niveles objetivo de aplicación.

✓ Argumentar razones de excepcionales de interés público existentes para otorgar las nuevas licencias de construcción en la zona siempre que se satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior.

Se considera que, sea cual fuere la vía elegida por el Ayuntamiento de Maracena, deberá asegurarse en todo caso la satisfacción de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior de las nuevas edificaciones, determinación que deberá incluirse en la correspondiente ficha urbanística del sector. En ese sentido se considerará que una edificación es conforme con las exigencias acústicas derivadas de la aplicación de objetivos de calidad acústica al espacio interior, cuando al aplicar el sistema de verificación acústica de las edificaciones, establecido conforme a la disposición adicional cuarta de la Ley 37/2003, del Ruido, se cumplan las exigencias acústicas básicas impuestas por el Código Técnico de la Edificación, aprobado mediante Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, y por el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

En lo referente al sistema de verificación acústica de las edificaciones, para la obtención de la licencia de primera ocupación de los edificios o bien para posteriores licencias de ocupación, siempre y cuando sean consecuencia de obras que requieran proyecto técnico de edificación conforme a lo previsto en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, se exigirá el cumplimiento de lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, previsto en la mencionada Ley.

6. En relación con la Contaminación Lumínica, al proyecto de urbanización que derive de la innovación propuesta serán de aplicación las limitaciones y características del alumbrado recogidas en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del cielo nocturno frente a la contaminación lumínica.

7. En cuanto a Residuos, en la ejecución de las obras de urbanización deberá incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen. Para ello, en el proyecto de ejecución de la obra se incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición con el contenido previsto en el artículo 4.1.a) del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

8. En materia de eficiencia energética deberá considerarse el Decreto 169/2011, de 31 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Fomento de las Energías Renovables, el Ahorro y la Eficiencia Energética en Andalucía, debiendo recoger la ficha urbanística la imposibilidad otorgar licencias de ocupación y primera utilización de edificio cuando la calificación de eficiencia energética del proyecto o del edificio terminado sea inferior a la categoría «D».

9. Conforme a lo informado por la Consejería de Cultura, los proyectos que se deriven de la innovación, que supongan remoción del terreno, deberán contar con una excavación arqueológica mediante el control arqueológico de movimientos de tierra. De los resultados de esta prospección se podrán derivar otras cautelas arqueológicas.

10. El Ayuntamiento de Maracena velará para que las determinaciones de carácter ambiental que aparecen en el documento urbanístico, en el Estudio de Impacto Ambiental, y en este Informe de Valoración Ambiental, se apliquen de manera efectiva.

11. Respecto de aquellas actuaciones incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y que no han sido valoradas de forma individual en el Estudio de Impacto Ambiental presentado, y a los efectos previstos en el art. 17 de dicha Ley, deberán someterse a los correspondientes procedimientos de prevención ambiental definidos en su Título III.

12. En el caso de que el órgano sustantivo discrepe sobre el contenido del presente Informe de Valoración Ambiental, y según lo previsto en el art. 26 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, deberá comunicar a esta Delegación Provincial, en el plazo de diez días desde la recepción de la misma, la intención de plantear estas discrepancias. Las discrepancias se formularán, una vez transcurridos los anteriores diez días, y en el plazo de quince días ante el Consejo de Gobierno.

## ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y CORRECCIÓN AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO

### 1. MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS DE ÍNDOLE GENERAL.

Con carácter general se establecen las siguientes medidas de protección:

#### 1.1. Atmósfera.

Todas las actividades que se desarrollan al amparo de la actuación proyectada, deberán cumplir los preceptos establecidos en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire y el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica.

#### Fase de Construcción.

Ya que la actuación proyectada se encuentra junto a zonas urbanas consolidadas, es necesario adoptar las siguientes medidas de protección con especial énfasis, para minimizar las molestias a la población:

- Se procederá a mojar la zona de trabajo y en especial la zona de tránsito de vehículos con agua durante la construcción, con el fin de minimizar el volumen de polvo generado.
- La circulación de vehículos se realizará exclusivamente por carriles trazados.
- Los vehículos de transporte de escombros o material con capacidad para la emisión de partículas de atmósfera deberán ir dotados de lonas que cubran la carga.
- Los vehículos de obra y transporte de materiales cumplirán y mantendrán las inspecciones técnicas en materia acústica y de emisiones de gases contaminantes.

#### Fase de Explotación.

Todas las instalaciones productoras de emisiones a la atmósfera que se instalen en viviendas o negocios deberán cumplir con la normativa de aplicación en materia de ruidos, vibraciones y gases contaminantes.

Se ha realizado por parte de la empresa certificada LVM Cavendish S.L un Estudio de Impacto Acústico de la zona objeto de la actuación para confirmar que los niveles de ruido se encuentran dentro de los límites establecidos para fijar las medidas correctoras en el caso de que no sea así. Las medidas correctoras previstas en el citado Estudio son:

Como principal foco ruidoso destacamos la Autovía A-44, por el cual las futuras edificaciones tendrán que tener en cuenta este aspecto, presentando especial atención a:

- En el diseño arquitectónico de las futuras instalaciones, se ubicarán las zonas de uso residencial, en la parte más resguardada de las mismas; fachadas orientadas a zonas comunes o a viales secundarios, de manera que no estén expuestos al ruido de los viales con mayor tránsito.
- Reducción de la superficie acristalada en las fachadas más expuestas sustituyéndolo con elementos de mayor masa.
- Incorporación de aislamientos acústicos en las fachadas que precedan, de manera que en base a los niveles de recepción en las mismas, en el interior de las edificaciones no sobrepasen los niveles máximos permitidos en el Decreto 326/2003 y en el CT/DB-HR.
- La velocidad máxima de los vehículos permitida para el conjunto de los viales que discurrirán por el plan parcial se limitará hasta un máximo de 50 km/h en las principales vías y de 30 km/hora en los viales interiores, restringiéndose el tránsito de vehículos pesados en estas últimas, excepto de vehículos de reparto, recogida de basura, etc.
- Garantizar la fluidez de circulación mediante sincronización de semáforos, y restringir zonas al tránsito por la noche.
- Se recomienda el uso de pavimento poroso que disminuya el ruido generado por el tráfico y la construcción de badenes que obligue a los conductores a disminuir la velocidad.
- Eliminación de irregularidades en la calzada.

#### 1.2. Agua.

El Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, don Ricardo Rueda García establece las zonas inundables y riesgos de inundación, así como el dominio público hidráulico y en el se determinan:

- Parte de la parcela objeto de ordenación se encuentra dentro de la zona de policía (100 m) del cauce del barranco de San Jerónimo y no se encuentra afectada por dominio público hidráulico.
- La parcela objeto de ordenación se encuentra fuera de zonas inundables al estar encauzado el barranco de San Jerónimo.

La procedencia de los recursos hídricos para ella abastecimiento será la red municipal, no siendo necesarias nuevas captaciones.

#### Fase de Construcción.

- Se establecerán medidas para encauzar las aguas de escorrentía y se evitará la acumulación de materiales en pendientes, que supongan un riesgo de arrastres de materiales y sustancias.

- En ningún caso se podrán llevar a cabo ocupaciones de cauces de barrancos ni de la zona de dominio público hidráulico.

- Todos los cambios de aceite, y mantenimiento de la maquinaria que puedan implicar derrame de aceite o gasóleo se realizaran en talleres autorizados.

- No se almacenaran aceites o combustibles en la zona durante las obras.

- Todos los residuos de aceites, grasas y combustible, que se pudieran generar, deberán ser entregados a un gestor autorizado para su eliminación, según legislación vigente.

- Se diseñará en el Proyecto de Urbanización, la correspondiente red de saneamientos de recogida de pluviales y residuales, de tipo separativo si es posible. En ningún caso se autorizarán fosas sépticas.

- Se diseñará en el Proyecto de Urbanización, la correspondiente red de abastecimiento de agua potable.

Fase de Explotación.

Mantenimiento de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua potable por parte de la empresa concesionaria del servicio.

### 1.3. Tierra.

Fase de Construcción.

- El diseño de los viales se realizará siguiendo las curvas de nivel, para minimizar los riesgos de erosión en la zona durante la realización de obras.

- Los escombros generados se llevarán a un vertedero autorizado .

- No se crearán terraplenes por acumulación de residuos en la ladera.

- En ningún caso se crearán zonas de vertidos de escombros o de estériles como consecuencia de las excavaciones previstas.

- El origen del material de préstamo para rellenos será de explotaciones debidamente autorizadas por el Órgano Competente.

- Minimizar y reducir las cantidades de materias primas que se utilizan y de los residuos que se originan son aspectos prioritarios en las obras. Hay que prever la cantidad de materiales que se necesitan para la ejecución de la obra. Un exceso de materiales, además de ser caro, es origen de un mayor volumen de residuos sobrantes de ejecución. También es necesario prever el acopio de los materiales fuera de las zonas de tránsito de la obra, de forma que permanezcan bien embalados y protegidos hasta el momento de su utilización, con el fin de evitar residuos procedentes de la rotura de piezas.

- Los residuos que se originan deben ser gestionados de la manera más eficaz para su valoración. Es necesario prever en qué forma se va a llevar a cabo la gestión de todos los residuos que se originan en la obra. Se debe determinar la forma de valoración de los residuos, si se reutilizarán, reciclarán o servirán para recuperar la energía almacenada en ellos.

El objetivo es poder disponer los medios y trabajos necesarios para que los residuos resultantes estén en las mejores condiciones para su valoración.

- Fomentar la clasificación de los residuos que se producen de manera que sea más fácil su valoración y gestión en el vertedero.

- La recogida selectiva de los residuos es tan útil para facilitar su valoración como para mejorar su gestión en el vertedero. Así los residuos, una vez clasificados pueden enviarse a gestores especializados en el reciclaje o deposición de cada uno de ellos, evitándose así transportes innecesarios porque los residuos sean excesivamente heterogéneos o porque contengan materiales no admitidos por el vertedero o la central recicladora.

- Elaborar criterios y recomendaciones específicas para la mejora de la gestión. No se puede realizar una gestión de residuos de eficaz si no se conocen las mejores posibilidades para su gestión. Se trata, por tanto, de analizar las condiciones técnicas necesarias y, antes de empezar los trabajos, definir un conjunto de prácticas para una



buena gestión de la obra, y que el personal deberá cumplir durante la ejecución de los trabajos.

- Planificar la obra teniendo en cuenta las expectativas de generación de residuos y de su eventual minimización o reutilización. Se deben identificar, en cada una de las fases de la obra, las cantidades y características de los residuos que se originarán en el proceso de ejecución, con el fin de hacer una previsión de los métodos adecuados para su minimización o reutilización y de las mejores alternativas para su deposición. Es necesario que las obras vayan planificándose con estos objetivos, porque la evolución nos conduce hacia un futuro con menos vertederos, cada vez más caros y alejados.

- Disponer de un directorio de los compradores de residuos, vendedores de materiales reutilizados y recicladores más próximos. La información sobre las empresas de servicios e industriales dedicadas a la gestión de residuos es una base imprescindible para planificar una gestión eficaz.

- El personal de la obra que participa en la gestión de los residuos debe tener una formación suficiente sobre los aspectos administrativos necesarios. El personal debe recibir la formación necesaria para ser capaz de rellenar partes de transferencia de residuos al transportista (apreciar cantidades y características de los residuos), verificar la calificación de los transportistas y supervisar que los residuos no se manipulan de modo que se mezclen con otros que deberían ser depositados en vertederos especiales.

- La reducción del volumen de residuos reporta un ahorro en el coste de su gestión. El coste actual de vertido de los residuos no incluye el coste ambiental real de gestión de estos residuos. Hay que tener en cuenta que cuando se originan residuos también se producen otros costes directos, como los de almacenamiento en la obra, carga y transporte; asimismo se generan otros costes indirectos, los de los nuevos materiales que ocuparan el lugar de los residuos que podrían haberse reciclado en la propia obra; por otra parte, la puesta en obra de esos materiales dará lugar a nuevos residuos. Además, hay que considerar la pérdida de los beneficios que se podían haber alcanzado si se hubiera recuperado el valor potencial de los residuos al ser utilizados como materiales reciclados.

- Los contratos de suministro de materiales deben incluir un apartado en el que se defina claramente que el suministrador de los materiales y productos de la obra se hará cargo de los embalajes en que se transportan hasta ella. Se trata de hacer responsable de la gestión a quien origina el residuo. Esta prescripción administrativa de la obra también tiene un efecto disuasorio sobre el derroche de los materiales de embalaje que padecemos.

- Los contenedores, sacos, depósitos y demás recipientes de almacenaje y transporte de los diversos residuos deben estar etiquetados debidamente. Los residuos deben ser fácilmente identificables para los que trabajan con ellos y para todo el personal de la obra. Por consiguiente, los recipientes que los contienen deben ir etiquetados, describiendo con claridad la clase y características de los residuos. Estas etiquetas tendrán el tamaño y disposición adecuada, de forma que sean visibles, inteligibles y duraderas, esto es, capaces de soportar el deterioro de los agentes atmosféricos y el paso del tiempo.

Fase de Explotación.

No se prevén medidas generales.

#### 1.4. Flora y Fauna.

Fase de Construcción.

- En los proyectos de urbanización deberá recogerse la utilización de especies de plantas existentes en la zona sobre todo en espacios públicos.

- Aquellas plantas que tengan que ser retiradas del terreno y sean susceptibles de su utilización posterior en zonas de plazas y jardines, serán retiradas de forma que garantice su posterior supervivencia.

Fase de Explotación.

No se prevén medidas generales



**1.5. Medio Perceptual.**

- En la tipología de la construcción se estará a lo dispuesto en las ordenanzas municipales, favoreciéndose edificaciones con alturas bajas e integradas en el entorno.
- Por parte del Ayuntamiento se dotará de la zona de servicios generales que garanticen los derechos de los ciudadanos que residan en la zona.
- Los planes de urbanización deberán conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas.

**1.6. Medio territorial.**

- No se prevén.

**1.7. Medio Social.**

- Los proyectos de urbanización y de edificación cuentan con el correspondiente Plan de Seguridad, Salud e Higiene.

**1.8. Medio Económico.**

- No se prevén medidas generales.

Granada, 6 de noviembre de 2017.- La Delegada, María Inmaculada Oria López.