

**DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALLE DE ZALABÍ
(EXPEDIENTE EAE/2464/2024)**

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) regula en sus artículos 38 y 40 la evaluación ambiental estratégica ordinaria de los instrumentos de planeamiento urbanístico. Esa regulación es acorde con las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación de Impacto Ambiental, que incorpora a la legislación estatal el derecho comunitario y establece las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El procedimiento de evaluación ambiental estratégica prevé la elaboración por el órgano ambiental de un documento de alcance que tiene por objeto delimitar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el estudio ambiental estratégico.

Conforme a lo establecido en el Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, corresponde a la Consejería de de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, el ejercicio de las competencias atribuidas a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de medio ambiente.

Conforme a lo establecido en el Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, por el que se modifica el Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, así como al Decreto 170/2024, de 26 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente y al Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se modifica el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, que regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, corresponde a esta Delegación el ejercicio en la provincia de Granada de las competencias en materia de Medio Ambiente.

Conforme a lo establecido en el artículo 38 de la GICA, procede la elaboración del documento de alcance del estudio ambiental estratégico, que se remitirá al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas.

1. TRAMITACIÓN

Con fecha de 11 de julio de 2024, la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística traslada solicitud del Ayuntamiento de Valle de Zalabí de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM), redactado acorde a lo dispuesto en Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA). El PBOM se corresponde con los instrumentos de planeamiento urbanístico recogidos en el artículo 40 de la GICA, que han de ser sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Analizada la documentación aportada junto con la solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica, y según prevé el artículo 40.7 de la GICA esta Delegación Territorial emitió, con fecha de 9 de agosto de 2024, Resolución de admisión a trámite de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

En el Anexo I se resume el contenido de la propuesta de planeamiento.

Avda/ Joaquina Eguaras, n.º 2-18013 Granada

Tlf: 958 14 52 00

Svproamb.dtgr.csma@juntadeandalucia.es



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	05/11/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D	PÁG. 1/38	



2. CONSULTAS A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y PERSONAS INTERESADAS

Conforme a lo previsto en el artículo 40.5.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, con fecha de 20 de agosto de 2024 se requieren informes y se efectúan consultas a los organismos que a continuación se detallan, para que, en el plazo de 45 días, se pronuncien en el ámbito de sus respectivas competencias.

Consultas efectuadas	Fecha respuestas recibidas
Diputación Provincial de Granada	-
D.T. de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural	05/09/2024
D.T. Desarrollo Educativo y Formación Profesional y de Universidad, Investigación e Innovación.	-
D.T. Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda	20/09/2024
D.T. de Turismo, Cultura y Deporte	20/01/2025
Consejería de Salud y Consumo	18/10/2024
D.T. de Economía, Hacienda, Fondos Europeos y de Industria, Energía y Minas	05/09/2024
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir	10/03/2025
Ecologistas en Acción	-

Junto a este documento de alcance se remiten al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan copia de los informes recibidos.

Concluido el trámite de consultas, procede elaborar documento de alcance del estudio ambiental estratégico de acuerdo con el artículo 38 de la GICA, al objeto de delimitar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el estudio ambiental estratégico.

3. ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. FACTORES AMBIENTALES Y AFECCIONES LEGALES

El artículo 19 de la GICA establece que el documento de alcance tiene por objeto delimitar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el estudio ambiental estratégico. Para ello, analizado el expediente y a los sólo efectos ambientales, se exponen a continuación las determinaciones que deberán integrarse y desarrollarse en el estudio ambiental estratégico.

3.1. Contenido del estudio ambiental estratégico

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, la GICA y la legislación sectorial, determinan el contenido del estudio ambiental estratégico de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que contendrá la siguiente información:

- Descripción de las determinaciones del planeamiento. La descripción requerida habrá de comprender:
 - Ámbito de actuación del planeamiento. Relaciones con otros planes y programas pertinentes o conexos, incluidos los de ámbito internacional, comunitario y nacional.
 - Exposición de los objetivos del planeamiento (urbanísticos y ambientales).
 - Localización sobre el territorio de los usos globales e infraestructuras.
 - Descripción pormenorizada de las infraestructuras asociadas a gestión del agua, los residuos y la energía. Dotaciones de suelo.
 - Descripción de las distintas alternativas consideradas, entre las que deberá encontrarse la alternativa cero, entendida como la no realización del planeamiento.
- Estudio y análisis ambiental del territorio afectado:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	05/11/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D	PÁG. 2/38	



- Descripción de las unidades ambientalmente homogéneas del territorio, incluyendo la consideración de sus características paisajísticas y ecológicas, los recursos naturales y el patrimonio cultural y el análisis de la capacidad de uso (aptitud y vulnerabilidad) de dichas unidades ambientales. Evolución de sus características ambientales teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan.
- Objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el plan y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración.
- Interacción del plan con zonas de especial importancia medioambiental, como las zonas designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000.
- Análisis de necesidades y disponibilidad de recursos hídricos.
- Descripción de los usos actuales del suelo.
- Descripción de los aspectos socioeconómicos.
- Determinación de las áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad, o especial protección.
- Identificación de afecciones a dominios públicos.
- Mapa de riesgos naturales del ámbito de ordenación.
- Normativa ambiental de aplicación en el ámbito de planeamiento.

3. Identificación y valoración de impactos:

- a) Examen y valoración ambiental de las alternativas estudiadas. Justificación de la alternativa elegida. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.
- b) Identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada, prestando especial atención a la población, la salud humana, el patrimonio natural, áreas sensibles, calidad atmosférica, de las aguas, del suelo y de la biota, los factores relacionados con el cambio climático, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan o programa, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores, así como al consumo de recursos naturales (necesidades de agua, energía, suelo y recursos geológicos) y al modelo de movilidad/ accesibilidad funcional. Se deberán analizar de forma específica los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.
- c) Análisis de los riesgos ambientales derivados del planeamiento. Seguridad ambiental.

4. Establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento:

- a) Medidas protectoras, correctoras y compensatorias, relativas al planeamiento propuesto.
- b) Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad / accesibilidad funcional.
- c) Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

5. Programa de vigilancia ambiental. Plan de control y seguimiento del planeamiento.

- Métodos para el control y seguimiento de las actuaciones, de las medidas protectoras y correctoras y de las condiciones propuestas.
- Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento.

6. Síntesis. Resumen fácilmente comprensible de:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	05/11/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D	PÁG. 3/38	



- Los contenidos del planeamiento y de la incidencia ambiental analizada.
 - El plan de control y seguimiento del desarrollo ambiental del planeamiento.
7. Informe sobre la viabilidad económica de las alternativas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del plan o programa.

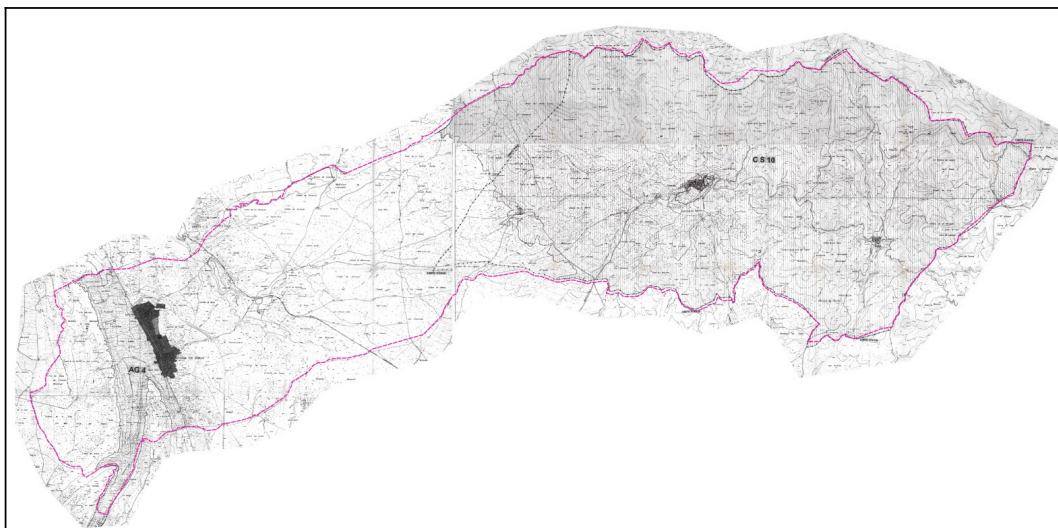
Asimismo, el estudio ambiental estratégico atenderá a las siguientes materias y contenidos formales.

3.2. Análisis de alternativas

La propuesta analiza la alternativa de no modificación del planeamiento vigente y otras dos alternativas.

3.2.1. Alternativa cero. Mantener la ordenación actual

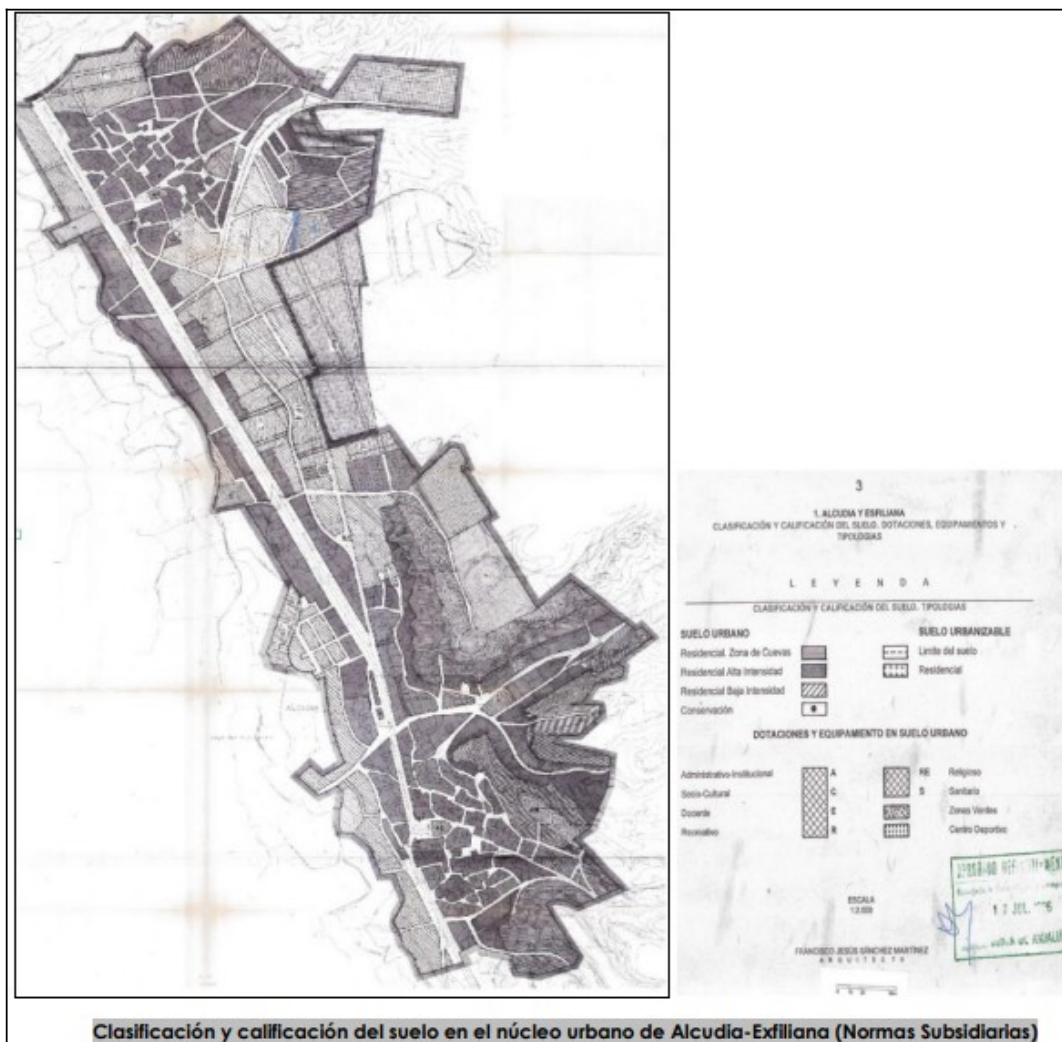
Como instrumento de ordenación urbanística general vigente el municipio cuenta con la Revisión de Normas Subsidiarias (NNSS) de Planeamiento de Valle del Zalabí, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) en sesión de 17 de julio de 1996 y publicada su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada -BOP- n.º197 de 27 de agosto de 1996. Así mismo, el municipio cuenta con Adaptación Parcial de las NN.SS. de Valle del Zalabí a la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía -LOUA-, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 24 de enero de 2012 (BOP n.º 30 de 14/02/2012) y publicada su normativa en el mismo BOP.



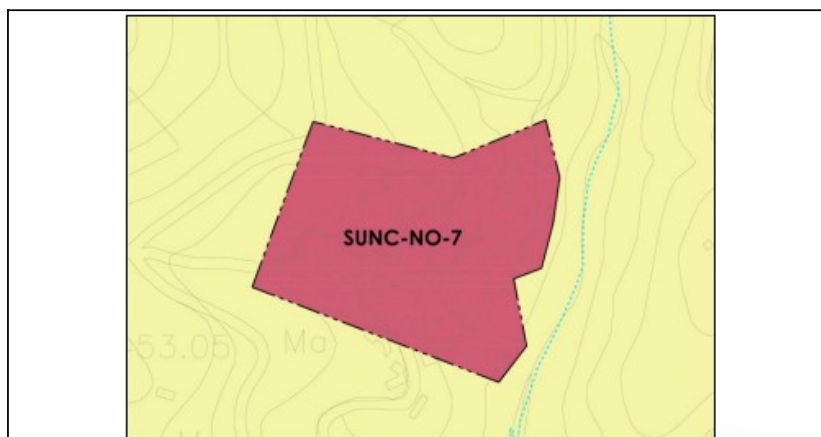
Respecto el ámbito que establece las actuales NNSS, en el avance se grafía el límite del término municipal del Decreto 141/2006, de 18 de julio, por el que se ordena la actividad cartográfica en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Los cambios del ámbito del término municipal son la diferencia entre ambas delimitaciones.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	05/11/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D	PÁG. 4/38	



Clasificación y calificación del suelo en el núcleo urbano de Alcudia-Exfiliana (Normas Subsidiarias)



Clasificación y categorías de suelo en el casco urbano de Rambla del Agua (AP NNSS a la LOUA)

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO

05/11/2025

VERIFICACIÓN

BndJA5TE6L9MZFWTCLD7MMYGUTE5D

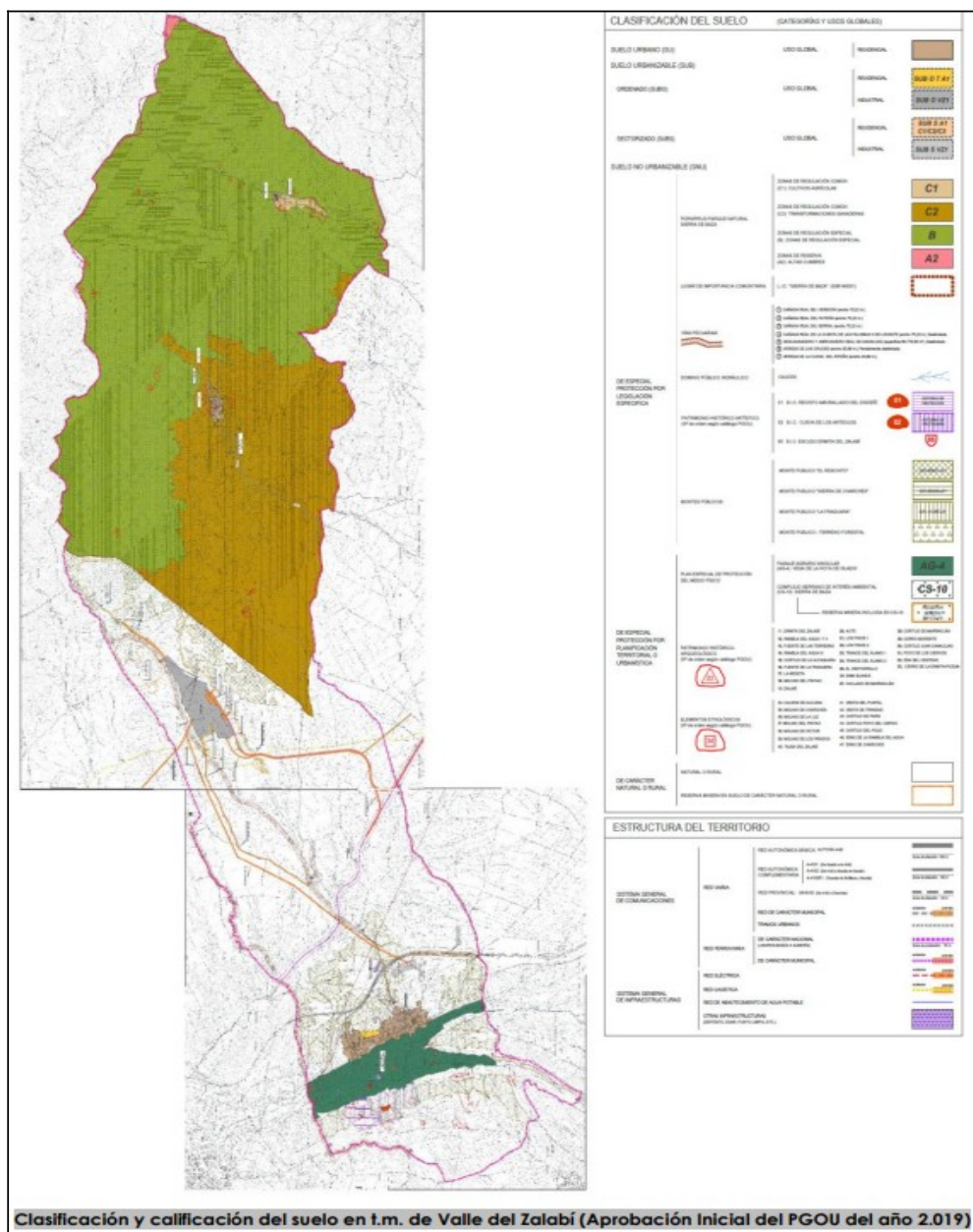
PÁG. 5/38





3.2.2. Alternativa 1. Propuesta de acuerdo con la ordenación de la Aprobación Inicial del PGOU del año 2019

La Alternativa 1, consiste en asumir el planeamiento que se estaba redactando con la LOUA. Esta propuesta sólo fue aprobada en su fase de Aprobación Inicial con fecha 15 de abril de 2019. En la tramitación del expediente de evaluación ambiental estratégica de referencia 1908/2016, se emitió Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, con fecha de 20 de marzo de 2017, sobre el documento de Avance.



Proponía el SUB-O-VZ1 de uso industrial, con 1.432.573,39 m² para polígono industrial apoyado en la instalación minera enclavada en la zona noroeste del municipio, Cementos del Marquesado.

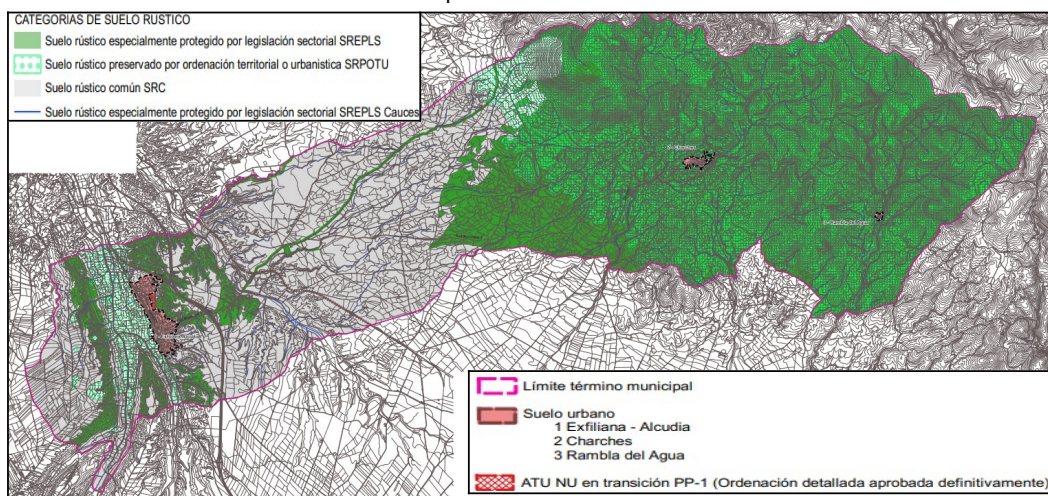
Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	05/11/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D	PÁG. 6/38	



Se describe como un modelo expansivo, con aumento de los núcleos urbanos con suelos urbanizables, que, con la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía -LISTA-, son considerados como Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) en Suelo Rústico. También en los suelos urbanos de Exfiliana - Alcudia y Charches se planteaban más crecimientos que lo que posteriormente se plantean en la alternativa 2 como modelo de ciudad.

3.3. Alternativa 2. Elaboración de un nuevo planeamiento municipal adaptado a la LISTA. Alternativa seleccionada

Se selecciona esta alternativa argumentando que supone un crecimiento urbanístico mucho más moderado, que se ajusta a las necesidades reales del municipio, y por ende que desclasifica algunas de las bolsas de Suelo Urbano No Consolidado de las Normas Subsidiarias, descartando algunas bolsas de Suelo Urbanizable que se incluían en la Aprobación Inicial de 2.019. Con el objeto de proteger los entornos de los 3 núcleos urbanos plantea el estableciendo de unas ordenanzas protectoras del entorno natural.



El Suelo Urbano alcanza un 0,88% de la superficie municipal; 808.270,95 m² se corresponden con el núcleo de Exfiliana – Alcudia; 128.843,14 m² con núcleo de Charches y 23.071,79 m² con Rambla del Agua.



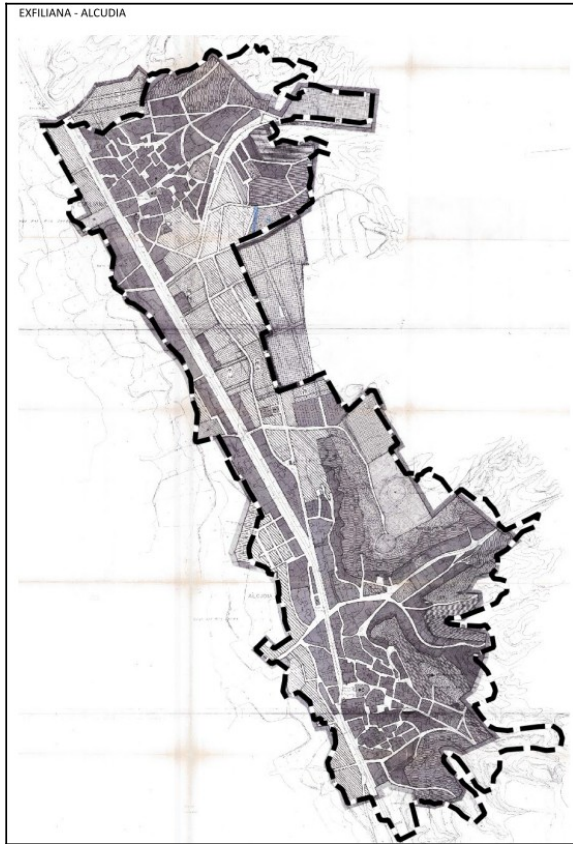
Vista aérea de Exfiliana y Alcudia de Guadix



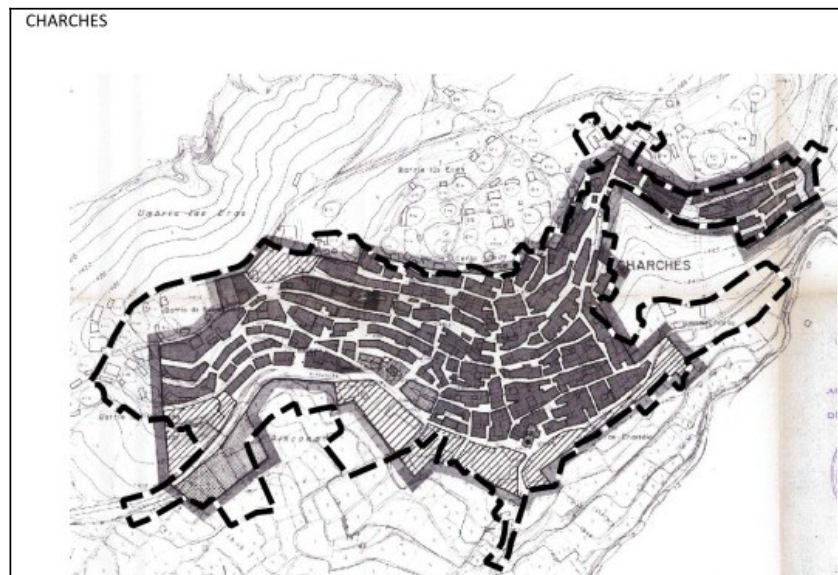
Charches y Rambla del Agua



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	05/11/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D	PÁG. 7/38	



Modificaciones en los límites de los núcleos

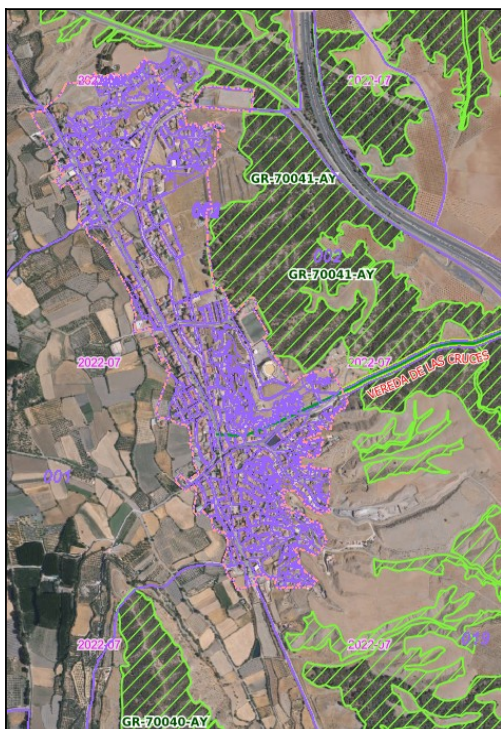
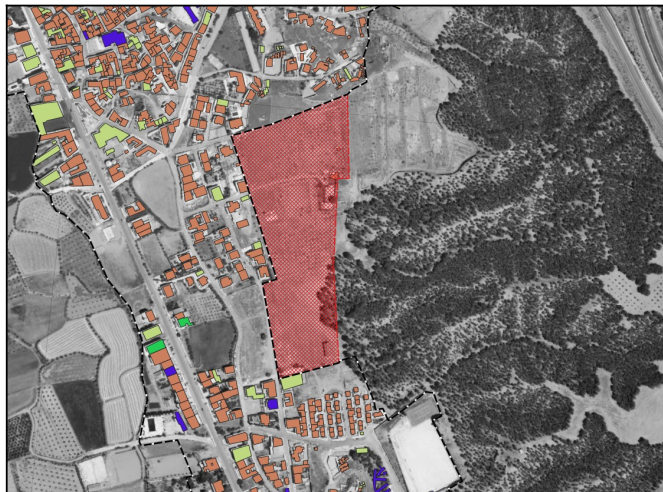
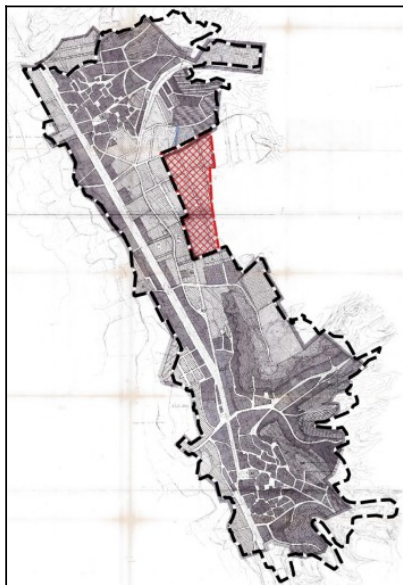


El documento indica que en el Avance no se han estudiado los ámbitos de las actuaciones urbanísticas que necesitan los distintos núcleos urbanos, posponiéndolo a la aprobación inicial. El estudio ambiental estratégico analizará la viabilidad ambiental de las actuaciones urbanísticas que se propongan.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	05/11/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D	PÁG. 8/38	



El PP-1 se indica que corresponde con suelo urbanizable sectorizado de las NN.SS con ordenación detallada y se incluye en el avance como una Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización, en transición. Se localiza colindante con monte público municipal y afecta parcialmente al pinar, cuestión que deberá analizarse en el estudio ambiental estratégico, procurando evitar desmontes y talas en su desarrollo.



Exfiliana y Alcudia



Charches

En trama rayada verde; montes públicos en entorno núcleos.



Rambla del Agua

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	05/11/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D	PÁG. 9/38	



Análisis de alternativas del Estudio Ambiental Estratégico

Acorde a lo dictaminado por la jurisprudencia en materia de evaluación ambiental estratégica, se requiere estudio comparativo de las alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, así como de exposición de la denominada alternativa cero, mediante su estudio comparado desde la perspectiva de la potencial afectación que pudieran ocasionar unas u otras al medio ambiente. Con este fin, deberá aportarse una valoración de alternativas que incluya un análisis cuantitativo de las distintas variables socioeconómicas, territoriales, urbanísticas y ambientales, considerando las afecciones que se señalen en los informes sectoriales y actualizando la información del documento inicial estratégico.

El análisis de alternativas del Estudio Ambiental Estratégico se basará en la cartografía actualizada, donde se identifiquen individualmente, con su denominación y a escala adecuada, los dominios públicos naturales, ámbitos con riesgos naturales y otras zonas de relevancia ambiental, así como la clasificación y calificación del suelo; vigente y propuesta. Deberá analizarse a escala adecuada la delimitación de los suelos urbanos, al objeto de identificar solapes con monte público y PORN del Parque Natural de Baza.

Para un adecuado análisis de alternativas, que facilite su valoración por los informes sectoriales, el documento de Aprobación Inicial integrará **cartografía digital georreferenciada en formato compatible con sistemas de información geográfica**, interesando especialmente las capas de información geográfica o shapes relativas a dominios públicos ambientales y del actual suelo rústico o no urbanizable.

3.3. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL

3.3.1. Ordenación Territorial y Urbanística

La respuesta a las consultas de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de fecha de 20 de septiembre de 2024, que se remite al Ayuntamiento señala, entre otras cuestiones, lo siguiente:

- *La legislación territorial y urbanística de aplicación son el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (LSRU), Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y 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 (RG-LISTA).*
- *Los instrumentos de ordenación territorial que afectan al municipio, sin perjuicio del resto de planes sectoriales que deberán considerarse en la medida que le sean aplicables, son el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y El Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Granada (PE-PMFC), aprobado mediante resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, con fecha 6 de marzo de 1987. Asimismo, deberá tenerse en cuenta, la Estrategia Andaluza del Paisaje.*
- *De acuerdo con los apartados b) a e) de la Norma 45 del POTA, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. Los asentamientos rurales deben considerar que, en sus operaciones de expansión, se garantice el respeto a la trama de ocupación histórica del territorio, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos. Además, se deberá garantizar la disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones de crecimiento, y adecuar éste a la efectiva implantación de dotaciones y equipamientos básicos.*
- *La Norma 6.2.c del POTA indica que el planeamiento urbanístico queda obligado a guardar la debida coherencia con las determinaciones de la planificación territorial.*
- *Las actuaciones territoriales y urbanísticas se ajustarán al principio de desarrollo sostenible y a los principios generales de ordenación recogidos en el artículo 4 LISTA.*
- *Los artículos 31 de la LISTA y 50 y 51 del RG-LISTA recogen las determinaciones sobre las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, que deberán quedar justificadas en el instrumento.*

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	05/11/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D	PÁG. 10/38	



- De acuerdo con el artículo 37 de la LISTA y artículo 77.7 del RGLISTA, el instrumento de ordenación deberá incorporar un diagnóstico del paisaje del ámbito de referencia, así como las determinaciones necesarias para preservar los paisajes y mejorar su calidad y percepción.
- El artículo 62.1.a).3º de la LISTA y artículo 85.1.a.3º del RGLISTA exigen que en la Memoria de Ordenación se incluya una valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.
- La incorporación de las edificaciones o agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico que sean compatibles con el modelo territorial y urbanístico que se proponga, debe justificarse conforme al art. 176 de la LISTA y Capítulo III del Título VIII del RG-LISTA sobre medidas de adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, siendo excepcional las que aparezcan desvinculadas de los núcleos urbanos existentes.
- El artículo 19.3 de la LISTA recoge que, en los suelos rústicos especialmente protegidos y en los suelos rústicos preservados, los derechos reconocidos en el apartado 1 quedarán sometidos a la defensa y mantenimiento de los valores, fines y objetivos que motivaron su protección o preservación conforme al régimen que se establezca en la legislación y ordenación sectorial, territorial y urbanística correspondiente. Las determinaciones de los Planes de Ordenación de Recursos Naturales prevalecerán sobre el resto de instrumentos de ordenación conforme a la legislación básica estatal.
- De acuerdo con el artículo 76.1.a) del RG-LISTA, el PBOM deberá establecer directrices para las zonas de suelo urbano en donde, a través de sus determinaciones, se concreten estrategias para el mantenimiento, mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente.
- Se debe establecer una normativa para cada categoría y zona de suelo rústico, que regule, entre otros, la compatibilidad de las actuaciones ordinarias y extraordinarias con el régimen correspondiente a la categoría de suelo (art. 77.1.b) del RG-LISTA).
- Conforme al artículo 77.7 del RG-LISTA y en los términos del artículo 37 de la LISTA, se incluirá la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo rústico, así como las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción
- El artículo 75.2.b) de la LISTA y artículo 107.1 y 2 del RGLISTA exigen la emisión de informe de la Consejería en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para los instrumentos de ordenación urbanística, señalando en qué casos será vinculante. El artículo 78.4 de la LISTA y artículo 107.3 del RGLISTA determina el momento en el que deberá solicitarse: tras la aprobación inicial y durante la información pública.

La anterior normativa sectorial urbanística y de ordenación del territorio integra criterios ambientales que deberán considerarse en la propuesta.



Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Granada

El estudio ambiental estratégico analizará el inventario de las edificaciones en suelo rústico, identificando las posibles afecciones ambientales negativas e incidiendo en las numerosas naves con uso avícola intensivo.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO

05/11/2025

VERIFICACIÓN

BndJA5TE6L9MZFWTCLD7MMYGUTE5D

PÁG. 11/38

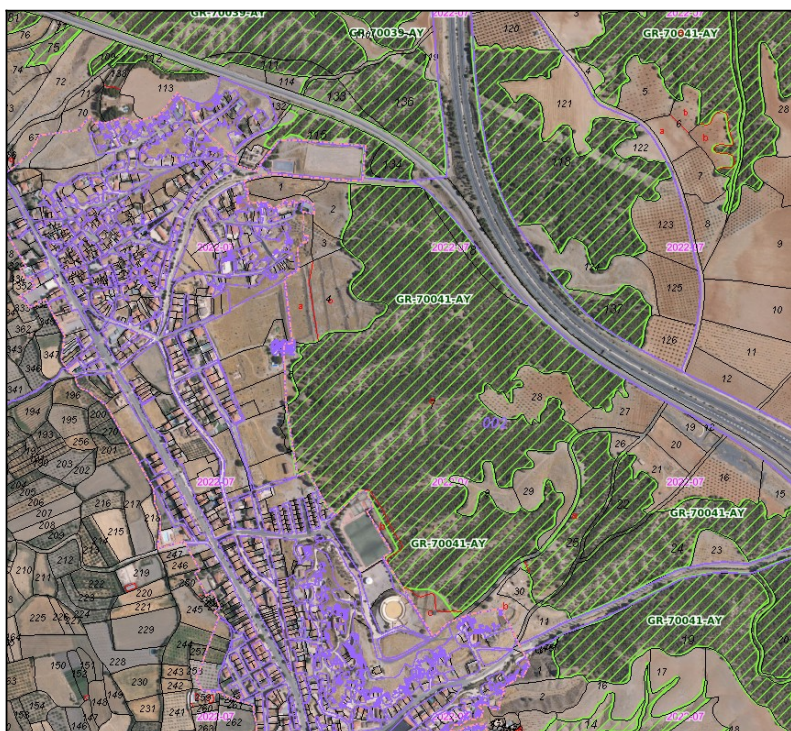




Sistemas Generales

Respecto a los Sistemas Generales Espacios Libres (SGEL) que se propongan, debe considerarse que la superficie de dominios públicos naturales que se puedan adscribir a los Sistemas Generales no debe computar a efectos del cumplimiento de parámetros o estándar regulados en la legislación urbanística, dado que acorde a su normativa sectorial no se corresponden con dotaciones públicas del desarrollo urbanístico, sino que carecen de uso urbanístico efectivo y precisan conservar sus características naturales.

En la alternativa 1, se proponía la delimitación de un parque periurbano en una zona de pinares cercana a los núcleos de Exfiliana y Alcudia de Guadix, con 235.881,00 m² de superficie previendo la implantación de áreas recreativas, deportivas, de fomento de actividades medio ambientales y como apoyo del área equipamental límite. Visitada la zona del entorno de la plaza de toros y campo de fútbol, se constata su ejecución sobre monte público del Ayuntamiento “Los Llanillos de Alcudia”, con código GR-70041-AY, por lo que el estudio ambiental estratégico analizará su compatibilidad con la normativa sectorial forestal.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	05/11/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D	PÁG. 12/38	



En la gestión del anterior espacio deberá aclararse si la denominación de Parque Periurbano se corresponde con los espacios naturales protegidos regulados en el artículo 2 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES						
DENOMINACIÓN		NÚCLEO	SUPERFICIE	PROCEDECENCIA		
				NNSS	ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA	NUEVO PGOU
SGEL-1	PLAZA PÚBLICA DE ALCUDIA	ALCUDIA	1.274	X	X	X
SGEL-2	PLAZA PÚBLICA DE EXFILIANA	EXFILIANA	583	X	X	X
SGEL-3	PLAZA PÚBLICA DE CHARCHES	CHARCHES	265	X	X	X
SGEL-4	BULEVAR EN LA TRAVESÍA DE LA A-4102	ALCUDIA-EXFILIANA	20.827	X	X	X
SGEL-5	ZONA VERDE AL SUR DE CHARCHES	CHARCHES	2.445			X

Alternativa 1

En la cartografía del Avance de la alternativa seleccionada no se localizan propuestas de Sistema General de Espacios Libres en los núcleos de Charches ni de Rambla del Agua. Deberá justificarse la ausencia de zonas verdes públicas en los mismos. Si se plantea el uso público en los montes del entorno de los núcleos, deberá preverse su adecuado acondicionamiento para los usos recreativos.

El estudio ambiental estratégico deberá analizar los distintos Sistemas Generales y su viabilidad ambiental, considerando la legislación sectorial ambiental aplicable a los mismos.

3.3.2. Espacios Naturales Protegidos, Vías Pecuarias y Montes

La respuesta a las consultas del Servicio de Espacios Naturales Protegidos, Parque Natural de Baza, de fecha de 30 de agosto de 2024, que se remite al Ayuntamiento, señala lo siguiente:

El Parque Natural Sierra de Baza incluye parcialmente el término municipal Valle del Zalabí. En concreto, son 10.860 hectáreas de este municipio las que forman parte de este espacio natural protegido, suponiendo el 54,5 % de la superficie del municipio y el 11 % del parque natural.

El espacio natural protegido Parque Natural Sierra de Baza fue declarado como tal por la Ley 2/1989 de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección. Y posteriormente, por el Decreto 101/2004, de 9 de marzo, se aprobó el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del P. N. Sierra de Baza, actualmente vigentes.

Este Espacio Natural Protegido fue también declarado Zona de Especial Conservación ES6140001 “Sierra de Baza”, en virtud del Decreto 493/2012, de 25 de septiembre, por el que se declaran determinados lugares de importancia comunitaria, formando parte de la Red Ecológica Europea Natura 2000 en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Suelo Urbano (SU). En el interior del Parque Natural Sierra de Baza, existen dos zonas con esa categoría: el núcleo de Charches y el núcleo de Rambla del Agua. El resto de la superficie del término municipal incluido en el parque natural, se categoriza en Suelo Rústico (SR) especialmente protegido por legislación sectorial de Espacios Naturales Protegidos (SREP). No se propone ningún Sistema General de Espacios Libres ni de Zonas Verdes ni Equipamiento Comunitario nuevo para Charches o para La Rambla del Agua.

Según la cartografía aportada, la superficie de ambos núcleos urbanos se modificaría levemente según la zonificación del parque natural, pero sin ningún impacto ya que son zonas en las que ya se ha cons-truido, afectando a la zona C2. Zonas de Regulación Común “Cultivos agrícolas con transformaciones

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		05/11/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D		PÁG. 13/38	



ganaderas” en el caso del núcleo de Charches y a la zona C1. Zonas de Regulación Común “Cultivos agrícolas de interés ecológico o paisajístico” en el caso del núcleo urbano de Rambla del Agua.

No recoge la Zona A.1. Zona de Reserva de Tomillares Dolomíticos o “Blanquizaes de Gor”. Según la cartografía actual, unas 31,49 hectáreas del término municipal del Valle del Zalabí estarían dentro de esta categoría.

En el apartado 5. Montes públicos, se recoge información no actualizada de los montes públicos. En el año 2023, se modificó de manera significativa, tal como se puede observar en los límites de los montes dentro de este término municipal: GR-50003-AY Sierras de Charches y GR-11087-JA La Fraguara.

Según la información actualizada de 2023, el HIC 3250 “Ríos mediterráneos de caudal permanente con *Glaucium flavum*” ya no se encuentra presente en este término municipal. Igualmente se ha detectado que errores en la indicación de los hábitat prioritario. En concreto, serían prioritarios los siguientes: 6220. “Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea” así como sus subclases (6220_0, 6220_1, 6220_2, 6220_3) y 9530. Pinares (sud-)mediterráneos de pinos negros endémicos.

Respecto a la información sobre la Aves Esteparias, y según el documento “Cartografía Integrada de la distribución y zonificación de las aves esteparias amenazadas en Andalucía. Año 2021”, en el término municipal se encuentran presentes las siguientes especies, ambas catalogadas como “Vulnerables” en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas (CAEA), aprobado por la ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres y modificado por el Decreto 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y la fauna silvestres y sus hábitats: Ganga ortega (*Pterocles orientalis*) y Sisón común (*Tetrax tetrax*).

Respecto a la propuesta de delimitación del suelo urbano de los núcleos de Charches y Rambla del Agua, la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, dispone en su artículo 19 que **cuando los instrumentos de ordenación territorial, urbanística, de recursos naturales y, en general, física, existentes resulten contradictorios con los Planes de Ordenación de Recursos Naturales deberán adaptarse a éstos. En tanto dicha adaptación no tenga lugar, las determinaciones de los Planes de Ordenación de Recursos Naturales se aplicarán, en todo caso, prevaleciendo sobre dichos instrumentos.**

Con fecha 15 de enero de 2024, se acordó el inicio del proceso de aprobación del Proyecto de Decreto por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra de Baza, debiendo el estudio ambiental estratégico considerar las posibles modificaciones.

En la tramitación del documento que se apruebe inicialmente se deberá solicitar el informe del Servicio de Espacios Naturales Protegidos, atendiendo a lo regulado en el artículo 15 la Ley 2/1989, por la que se aprueba el inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección y artículo 46 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

La respuesta a las consultas del Departamento de Vías Pecuarias, de fecha de 29 de octubre de 2025, que se remite al Ayuntamiento, recoge lo siguiente:

Se aprecia un error en los planos contenidos en Memoria de Información y diagnóstico en relación con el Abrevadero de la Rambla de Finaña, que se dibuja con 75 metros, atravesando la totalidad del término municipal. Aunque este error no se traslada a la cartografía del Plan, tal y como se indica en el apartado segundo de este informe, este abrevadero se localiza a lo largo de la rambla de Finaña, desde la Cañada Real de la Cuesta de las Palomas hasta la rambla del Morrón. En tanto que su anchura no ha sido deter-

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO

05/11/2025

VERIFICACIÓN

BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D

PÁG. 14/38





minada, se considera suficiente su representación con una línea que discurra por la margen de dicha Rambla, tal y como se hace en la Imagen 1.

En la referencia que se incluye a las vías pecuarias no deslindadas en la memoria de ordenación, se añaden algunas que, conforme a la Red de Información Ambiental de Andalucía, tendrían parte de su trazado en Valle del Zalabí (COLADA DE JEREZ DEL MARQUESADO Y ALCUDIA y la CAÑADA REAL DE AUTE). Conforme a lo indicado al final del párrafo segundo de este informe, se considera que esta referencia no procede.

Al objeto de reflejar adecuadamente las vías presentes en el ámbito, se considera que en los documentos en los que se haga referencia a éstas se deberá reflejar la información contenida en el apartado primero de este informe, incluyendo las resoluciones de deslinde señaladas, que no se identifican en los documentos del Plan.

Con respecto a la consideración de las vías pecuarias en la planificación prevista, la memoria de ordenación propone la clasificación de la superficie correspondiente a las vías pecuarias deslindadas como SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL [SREP-VP] mientras que las vías pecuarias no deslindadas quedarían como SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA [SRPOTU]. Conforme al artículo 14 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se incluyen dentro del suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial “ los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o identificación cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación como suelo rústico”. La clasificación de vías pecuarias es el acto administrativo de carácter declarativo en virtud del cual se determina la existencia, anchura, trazado y demás características físicas generales de cada vía pecuaria, tal y como señala el artículo 7 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo. Dado que todas las vías pecuarias identificadas en el ámbito se encuentran clasificadas, y por tanto su trazado y anchura han sido declaradas expresamente, sin perjuicio de la necesidad de tramitar procedimiento de deslinde en los que se fijen sus límites con precisión, se considera que todas ellas se encuentran amparadas por la protección que les brinda la legislación sectorial por lo que carece de sentido, a juicio de este Departamento, la división que se realiza en los documentos aportados entre SREP y SRPOT en relación con las vías pecuarias.

En la memoria de avance se considera de aplicación la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en la que se regulaba la desafectación tácita de las vías pecuarias que transcurren por suelos que hubieran adquirido las características del suelo urbano. Con respecto a dicha afirmación, es preciso señalar que los apartados 1 y 2 de dicha disposición adicional fueron declarados inconstitucionales y nulos por la Sentencia 25/2024 del Tribunal Constitucional, de 13 de febrero de 2024, publicada en el BOE núm. 72, de 22/03/2024, por lo que debe eliminarse la referencia a esta norma. La VEREDA DE LAS CRUCES presenta un tramo urbano no deslindado que deberá quedar reflejado en la cartografía del Plan al menos mediante una línea que represente su eje.

En la cartografía asociada al instrumento de planeamiento se deberán incluir TODAS las vías pecuarias afectadas por el Plan, que deberán quedar representadas con su anchura, con las excepciones señaladas del tramo urbano de la VEREDA DE LAS CRUCES y el ABREVADERO DE LA RAMBLA DE FIÑANA.

Atendiendo a lo anterior, debe solicitarse informe en materia de vías pecuarias sobre el documento que se someta a Aprobación Inicial, conforme a lo dispuesto en el artículo 41 del Reglamento de Vías Pecuarias de Anda-

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	05/11/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D	PÁG. 15/38	



lucía, aprobado por el Decreto 155/1998, de 21 de julio y artículo 5 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. Este informe se incorporará al documento que se aporte para la emisión de la Declaración Ambiental Estratégica.

La respuesta a las consultas del Departamento de Actuaciones en el Medio Natural, de fecha de 9 de abril de 2025, recoge lo siguiente:

Teniendo en cuenta la diferencia existente entre la información geográfica y la información recogida en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía se entiende que la Propiedad, Titularidad y Pertenencia de los Montes Públicos se corresponde, a priori, con la que viene recogida en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía por lo que:

1. Los Montes Públicos; Monte Público de Exfiliana, Monterón de Alcudia, Los Llanillos de Alcudia, La Fraguara y Sierras de Charches son Montes ubicados dentro del término municipal de Valle del Zalabí
2. Los Montes Públicos; Cortijo de París III, Casas de Don Diego, El Raposo, Cortijo de París II, Monte de Gor, Terrenos Comunes, Los Pinos y El Puntal son Montes ubicados fuera del término municipal del Valle del Zalabí ya que en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía, estos Montes vienen recogidos íntegramente en los términos municipales indicados en la columna “Término Municipal en Catálogo de M.P.” de la tabla nº 1 y las afecciones superficiales parciales de estos Montes con el término municipal de Valle del Zalabí son debidas a errores de digitalización.

Conforme al artículo 39 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, ... “Los montes pertenecientes al dominio público forestal tendrán la consideración de suelo en situación rural, a los efectos de lo dispuesto por la legislación estatal de suelo, y deberán quedar preservados por la ordenación territorial y urbanística, de su transformación mediante la urbanización”.

A la vista del Avance del PBOM aportado y de lo expresado en el presente informe, resulta necesario eliminar de la lista de Montes Públicos propuestos, los Montes “Terreno forestal, Casas de Don Diego, Cortijo de París (II), El Raposo y Monte de Gor” y añadir los Montes Públicos “Monte Público de Exfiliana, Monterón de Alcudia y Los Llanillos de Alcudia”. De éste modo, resulta necesario realizar la siguiente corrección:

II. Suelo Rústico: A. Suelo Rústico especialmente protegido por legislación sectorial:

1. Montes Públicos:
 - a. Monte Público de Exfiliana (GR-70039-AY).
 - b. Monterón de Alcudia (GR-70040-AY).
 - c. Los Llanillos de Alcudia (GR-70041-AY).
 - d. La Fraguara (GR-11087-JA).
 - e. Sierras de Charches (GR-50003-AY).
 - f. Rescinto (GR-50031-AY)

Para el resto de terrenos forestales que no son Montes Públicos, según se desprende de la redacción del PBOM (sin hacer mención directa a ellos) si los mismos no están incluidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico, RENPA ó Hábitats de Interés Comunitario, quedarían encuadrados como Suelo Rústico Común.

En cualquier caso, en la normativa urbanística del planeamiento se debe indicar la necesidad de autorización de cambio de uso en terrenos forestales para poder dedicar estos terrenos a usos no forestales. Así, las Instrucciones de la Dirección General de Gestión del Medio Natural relativas a la tramitación de expedientes de cambios de uso en terrenos forestales, de fecha de 18 de agosto de 2011, en su apartado 4.1 sobre directrices técnicas, determinan que “no se autorizarán solicitudes de cambio de uso para uso agrícola cuando la pendiente media del terreno anterior a la transformación sea superior al 24%, por lo

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO

05/11/2025

VERIFICACIÓN

BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D

PÁG. 16/38





que se establece un límite máximo para la aptitud del suelo para el uso agrícola, en base a los riesgos ambientales relacionados con el relieve, la erosión y la hidrología.

En cuanto a los terrenos que podrían quedar disponibles (pendiente inferior al 24%) y que no estuvieran sometidos además a algún régimen de protección establecido en su propia categoría de suelo que impidiera su transformación, requerirían en todo caso la autorización de Cambio de Uso, tal y como determina la Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, teniendo en cuenta los criterios establecidos en su artículo 69.4. De ese modo, para la concesión de las autorizaciones de cambio de uso se habrá de tener en cuenta, además de la pendiente del terreno, los valores ecológicos, protectores, paisajísticos y sociales de la vegetación y recursos existentes o los que existieran con anterioridad en caso de incendio forestal u otro siniestro, y los procesos de desertificación y de grave erosión. También se exigirá la documentación que acredite la concesión administrativa del agua para riego otorgada por el organismo de cuenca. La necesidad de dichas autorizaciones deberá incluirse en la normativa urbanística del documento de planeamiento que nos ocupa.

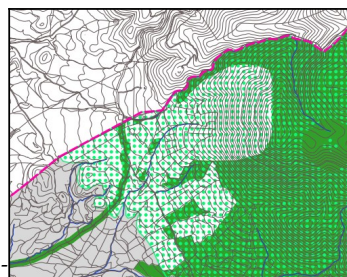
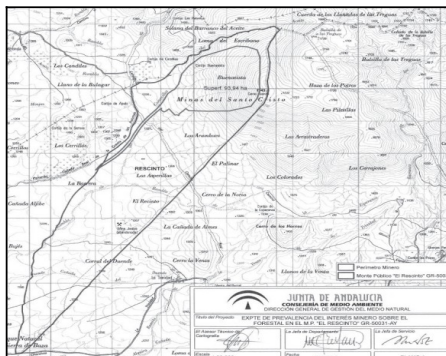
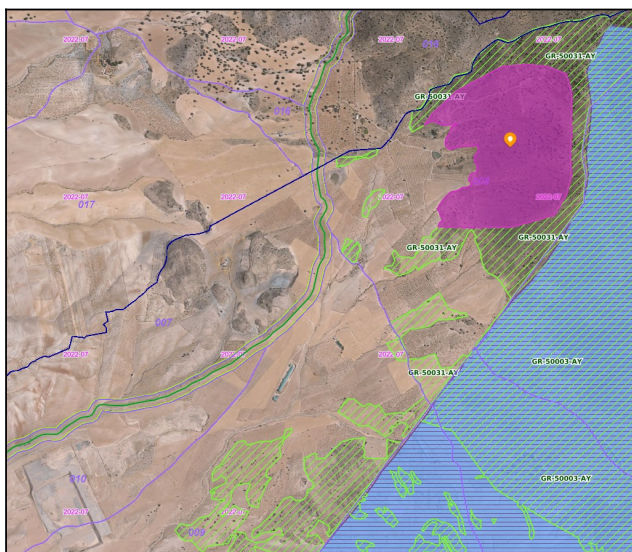
Se reconocen también en el Avance del planeamiento general un conjunto de sistemas generales en suelo rústico, para los que los objetivos que se proponen son reservar y optimizar la función concreta asignada a cada uno de ellos. En el Estudio de Impacto Ambiental deberá especificarse a qué categorización de suelo rústico queda adscrito cada uno. Así mismo, se deberá hacer una descripción de aquellos que se pretendan ubicar en terrenos forestales, haciendo una estimación de la vegetación forestal que pudiera verse afectada. Deberá acompañarse de un plano que integre los sistemas generales con la clasificación del suelo.

Recordar que el documento de planeamiento y el Estudio Ambiental Estratégico futuros deberán acompañarse de copia en soporte digital de la cartografía realizada sobre cobertura en SIG (Sistema de Información Geográfica) en formato shapefiles "shp", donde aparezca resumidamente la clasificación de suelos vigente y propuesta, y sobre todo resaltar los cambios en la clasificación del suelo.

En la leyenda se deben utilizar colores fácilmente distinguibles que no den lugar a confusión. En éste sentido, el núcleo urbano de Exfiliana - Alcudía es colindante con los Montes Públicos GR-70041-AY y GR-70039-AY, mientras que los núcleos de Charches y Rambla del Agua son colindantes con el Monte Público GR-50003-AY. Para poder valorar y determinar la posible afección o no de la delimitación propuesta por el PBOM para éstos núcleos urbanos sobre los citados Montes Públicos, es necesario que se aporten los archivos digitalizados en formato shp o similar de los núcleos de población.

Se observa que la parcela catastral número 42 del polígono 8, superficie total de 671.889 m², con usos de pas-tos, titularidad municipal del Ayuntamiento acorde a la información catastral, no se identifica en el documen-to como monte público. Dicha parcela es colindante con el Monte Público el Rescinto. El Acuerdo de 29 de ju-nio de 2010, del Consejo de Gobierno, por el que se declara **prevalente la utilidad pública minera sobre el uso forestal de una superficie de 93,94 ha, perteneciente al monte público «El Rescinto»** (GR-50031-AY), número 17-A del Catálogo de Utilidad Pública de la provincia de Granada, del término y propios del Ayunta-miento de Valle del Zalabí, para el desarrollo de actividad minera. La actividad minera objeto del Acuerdo era la explotación minera «Diana», que **no se recoge en los derechos mineros** del informe del Departamento de Minas del término municipal. Deberá analizarse el carácter de monte público de los anteriores terrenos, inde-pendentemente de la utilidad pública prevalente, que puede haber quedado sin objeto considerando que la Resolución de 20/06/2016 dictada por la Delegación Territorial de Granada de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio declara la caducidad de la Autorización Ambiental Unificada otorgada a Cementos del Marquesado, S.A., para proyecto de explotación minera "Diana", en el T.M., de Valle del Zalabí (Granada), recaída en el expediente AAU/GR/0047/09.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	05/11/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D	PÁG. 17/38	



Zona objeto de la prevalencia, próxima P.N. Baza, identificada en la cartografía del PBOM como PEPMF (punteado verde) y no como monte público



Estado a fecha de 15/10/2025 de la propuesta de SUB-O-VZ1 de uso industrial Cementos del Marquesado, apoyada en la explotación del monte público objeto de la prevalencia minera, al fondo de la imagen.

El estudio ambiental estratégico deberá analizar la existencia de **terrenos forestales de titularidad pública** en el término municipal **que no estén incluidos en el Catálogo de Montes de Andalucía**. Para verificar la información que se aporte, tras la Aprobación Inicial del plan, el Ayuntamiento solicitará el informe sectorial de la administración competente en gestión forestal, regulado en el artículo 39 de la Ley 43/2003, de 15 de junio, de Montes, en los artículos 6.2 y 8.2 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, y en el artículo 4 del Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	05/11/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D	PÁG. 18/38	



Deberán reflejarse en la Cartografía, Normativa y Memorias del documento de planificación urbanística todos los montes, de acuerdo al artículo 1 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, que considera que los montes o terrenos forestales son elementos integrantes para la ordenación del territorio. Acorde al Artículo 11 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, son montes públicos los pertenecientes al Estado, a las comunidades autónomas, a las entidades locales y a otras entidades de derecho público. En su Artículo 5 entiende por monte todo terreno en el que vegetan especies forestales arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, sea espontáneamente o procedan de siembra o plantación, que cumplan o puedan cumplir funciones ambientales, protectoras, productoras, culturales, paisajísticas o recreativas. Los montes públicos pertenecientes al municipio deben aparecer inscritos como Bien Comunal o de la Entidad Local, con el detalle sobre su superficie, en el Inventario de Bienes del Municipio regulado por la legislación de régimen local.

Deben considerarse las riberas de los cauces, dominio público hidráulico donde se desarrolla vegetación riparia o propia de los ecosistemas asociados a zonas húmedas, como terrenos forestales.

El estudio ambiental estratégico debe atender a lo dispuesto en el apartado treinta y dos del Artículo Único, de la Ley 10/2006, de 28 de abril, que modifica el artículo 50 de la Ley de Montes 43/2003, de 21 de noviembre, sobre restauración de los terrenos forestales incendiados, donde se establece que queda prohibido el cambio de uso forestal al menos durante 30 años y toda actividad incompatible con la regeneración de la cubierta vegetal, durante el periodo que determine la legislación autonómica.

3.3.3. Dominio Público Hidráulico

La respuesta a las consultas del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas, de fecha de 5 de septiembre de 2024, informa lo siguiente:

“El Real Decreto 2130/2004, de 29 de octubre, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de recursos y aprovechamientos hidráulicos (Confederación Hidrográfica del Sur) transfiere las competencias de la administración hidráulica a la Junta de Andalucía en el ámbito de aplicación que dicha extinta Confederación hidrográfica ostentaba, es decir, en la Cuenca Mediterránea Andaluza. Es por ello que se entiende que este Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas es el heredero de las funciones y competencias de la Comisaría de Aguas de la extinta Confederación Hidrográfica del Sur en la provincia de Granada, (parte Granadina de la Cuenca Mediterránea Andaluza). Así pues este Servicio no es competente para emitir informes sobre recursos hídricos y dominio público hidráulico, inundabilidad u otros en terrenos de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir”.

Con fecha de 18 de marzo de 2025 se recibe respuesta a la consulta efectuada a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, que se remite al Ayuntamiento y en la que se recoge, entre otras cuestiones, lo siguiente:

Las actuaciones se localizan en zona de policía con cruces del dominio público hidráulico de varios cauces públicos. En detalle:

- *En el núcleo de población de Exfiliana se encuentran en zona policía de ambas márgenes y con cruce del dominio público hidráulico de la rambla Colmenas. Contiguo al mismo, en Alcudia de Guadix se encuentran en zona de policía de la margen derecha de la rambla de Alquife y en ambas márgenes y con cruce del dominio público hidráulico de varios cauces innominados, tributarios de la rambla de Alquife.*
- *En el núcleo de población de Charches, se encuentran en zona de policía de la margen izquierda de la rambla de la Longuera y de la margen derecha de la rambla de las Dehesas.*
- **En el núcleo de población de la Rambla del Agua, se encuentran fuera del ámbito de aplicación por este Organismo de Cuenca**

Los cauces afectados no se encuentran estudiados por este Organismo de Cuenca, no obstante, por lo que se deberá realizar para cada uno de ellos el correspondiente Estudio Hidrológico e Hidráulico en el que se determinen, entre otros aspectos el dominio público hidráulico de los cauces, sus zonas de servi-

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO

05/11/2025

VERIFICACIÓN

BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D

PÁG. 19/38





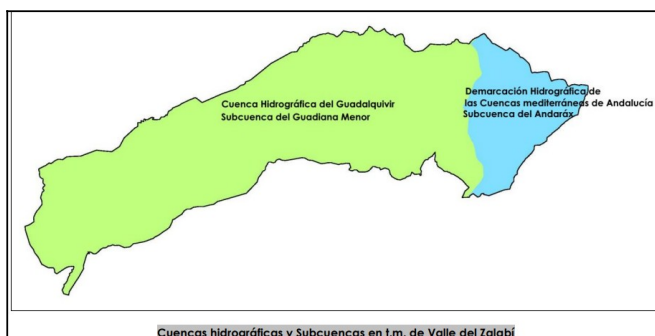
dumbre y policía, y los posibles riesgos frente a inundaciones. Además, se tiene constancia por parte de este Organismo de Cuenca que parte de los cauces de dominio público hidráulico se utilizan como viales, por lo que el PGOM deberá incluir una solución en la que se diferencien los cauces de dominio público hidráulico y los viales que servirán de dominio público viario.

El artículo 25.4 del TRLA, establece: “Las Confederaciones Hidrográficas emitirán informe previo, en el plazo y supuestos que reglamentariamente se determinen, sobre los actos y planes que las Comunidades Autónomas hayan de aprobar en el ejercicio de sus competencias, entre otras, en materia de medio ambiente, ordenación del territorio y urbanismo, espacios naturales, pesca, montes, regadíos y obras públicas de interés regional, siempre que tales actos y planes afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidráulica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Gobierno. El informe se entenderá desfavorable si no se emite en el plazo establecido al efecto.” A la hora de solicitar el informe sectorial en materia de aguas en virtud del artículo 25.4 del TRLA, el documento urbanístico a informar deberá incluir, tanto en su normativa como en la planimetría, la definición del Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía.

Se deberá tener en cuenta además los perímetros de protección tanto de calidad como de cantidad que pudieran existir en el municipio, debiendo atenderse a las restricciones incluidas para los mismos en el Plan Hidrológico de Cuenca aprobado por Real Decreto 35/2023, de 24 de enero.

Para poder emitir informe de suficiencia de recursos hídricos, en virtud de lo establecido en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, se deberá incluir en el documento técnico a informar sectorialmente por este Organismo de Cuenca: los puntos de captación de agua potable, los títulos concesionales de los que se dispone, el consumo actual y la dotación a la población (utilizando el último dato de censo conocido), así como el consumo y las dotaciones previstas con los crecimientos incluidos en el planeamiento. Independientemente de lo anterior, el Ayuntamiento, deberá contar con el título concesional de aprovechamiento privativo de aguas públicas para abastecimiento, tal y como se desprende del artículo 83 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

A la hora de solicitar informe sectorial en materia de aguas se deberá aportar copia de la autorización de vertidos, o en caso de no disponerse de ella, al menos la solicitud de autorización de vertido.



El estudio ambiental estratégico debe considerar que el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, dispone con carácter básico en su artículo 22, en relación a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, que el informe de la Administración Hidráulica sobre la existencia de recursos hídricos y sobre la protección del dominio público hidráulico será determinante para el contenido de la memoria ambiental. Deberán considerarse los informes sectoriales de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de la Junta de Andalucía.

Respecto a las aguas subterráneas del término municipal, debe informarse la situación y previsible evolución, tanto cualitativa como cuantitativa de los acuíferos. El estudio ambiental estratégico analizará los

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO

05/11/2025

VERIFICACIÓN

BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D

PÁG. 20/38





manantiales y surgencias naturales del término municipal incorporando, en caso de identificar amenazas para su adecuada conservación ambiental, medidas para su protección o gestión.



Fuente, lavadero y depósito sin caudal en Charches, a fecha de 15 de octubre de 2025

La Ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, que establece que la actuación administrativa en materia de agua y los ecosistemas asociados se regirá por el principio de compatibilidad de la gestión pública del agua con la ordenación del territorio, basada en la protección, regeneración y mejora del dominio público hidráulico y la salvaguarda de las zonas asociadas. Asimismo, la citada Ley de Aguas, en su Art. 6 sobre objetivos medioambientales en materia de agua se establece que, en los casos en que una masa de agua esté tan afectada por la actividad humana o su condición natural sea tal que pueda resultar imposible su recuperación o desproporcionadamente costoso mejorar su estado, podrán establecerse objetivos medioambientales con arreglo a criterios adecuados y transparentes, debiendo adoptarse todas las medidas viables para evitar el empeoramiento de su estado. En el caso de considerarse inviable la recuperación del dominio público hidráulico y sus zonas asociadas, el estudio ambiental estratégico deberá proponer los citados objetivos medioambientales y medidas para su consecución. Acorde a las directrices de la anterior normativa sectorial, el estudio ambiental estratégico deberá analizar si los encauzamientos se justifican en la protección frente a inundaciones de zonas urbanas ya consolidadas y si los objetivos medioambientales para los mismos tienen una adecuada implementación.

Respecto a la gestión de los recursos hídricos, se deberán incluir medidas encaminadas a la mejor gestión de la demanda hídrica y conducentes a un mayor ahorro y eficiencia en el uso del agua. En el estudio ambiental estratégico deben analizarse los porcentajes de pérdidas en el sistema de distribución y abastecimiento municipal.

3.3.4. Biodiversidad y geodiversidad

La respuesta a las consultas del Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad, de fecha de 14 de abril de 2025, recoge las siguientes cuestiones a considerar en el estudio ambiental estratégico:

- *Se configuran como suelos urbanos los actualmente construidos y como actuación de zona urbanística de nueva urbanización, un antiguo plan parcial aprobado, en donde no se tienen registrada la presencia de especies de flora y fauna silvestre amenazadas y protegidas. En la zona urbana de Exfiliana-Alcudia, especialmente en la zona de cuevas de Alcudia, se tienen cartografiado la presencia de pequeñas manchas de diversos hábitat de interés comunitario como: 1430 Matorrales halo-nitrófilos (Pegano-Salsoletea), 4090 Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga, 6220 * Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea.*

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	05/11/2025
VERIFICACIÓN	BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D	PÁG. 21/38





- El PBOM debe reconocer la presencia de estos hábitats naturales de interés comunitario dentro del núcleo urbano de Exfiliana-Alcudía y que forman parte natural de las techumbres de las zonas de cuevas.
- Red Natura 2000: el TM de Valle Zalabí incluye un sector del Parque Natural de Sierra de Baza (ES6140001).
- Geodiversidad: se encuentra incluido en el ámbito del Geoparque de Granada, declarado por la UNESCO el 10 de julio de 2020. El DIE recoge la presencia de un elemento perteneciente al Inventario de Georrecursos de Andalucía como es el “Nevado-Filábride de Charches”.
- Planes de Recuperación y Conservación de especies amenazadas: EL DIE ya incorpora la información de que una pequeña parte del municipio de Valle del Zalabí puede estar afectado por el ámbito de aplicación del Plan de Recuperación y Conservación de Aves Esteparias, en concreto para el aguilucho cenizo (*Circus pygargus*), establecido en el Acuerdo de 18 de enero de 2.011, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueban los planes de recuperación y conservación de determinadas especies silvestres y hábitats protegidos.
- Fauna y flora amenazada: La memoria del planeamiento deberá incorporar la información de las especies protegidas y de interés censadas en el término municipal y establecidas en la capa de Especies Amenazadas 5x5 disponible en la REDIAM. Asimismo se deberá tener en consideración la cartografía integrada de la distribución de la zonificación de las aves esteparias amenazadas en Andalucía de 2021, también disponible en la REDIAM.
- Vegetación silvestre y hábitats de interés comunitario: El DIE ya incorpora la cartografía detallada de los distintos hábitats de interés comunitario presentes en el término municipal.
- Conectividad ecológica: según el Plan Director para la mejora de la conectividad ecológica en Andalucía, aprobado por Acuerdo de 12 de junio de 2018, del Consejo de Gobierno, el proyecto se localiza en el Área de Refuerzo (AR-03): Hoyas de Guadix y Baza y el Paisaje de Interés para la Conectividad (PIC-09): Badland Hoyas de Guadix y Baza.
- Cualquier actuación que no este sometida a instrumentos de prevención ambiental autonómicos, sino solo a autorización municipal y que pueda afectar a los anteriores valores, requerirá de informe previo de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente.

El estudio ambiental estratégico analizará si las propuestas del planeamiento son acordes a lo dispuesto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres, Acuerdos de 18 de enero de 2011 y de 13 de marzo de 2012, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueban los planes de recuperación y conservación de determinadas especies silvestres y hábitats protegidos y Acuerdo de 27 de septiembre de 2011, del Consejo de Gobierno. Asimismo, se debe atender a lo dispuesto en el Decreto 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y la fauna silvestres y sus hábitats, en su artículo 10.2 sobre integración de los principios de conservación, restauración y uso sostenible de la biodiversidad en las políticas sectoriales, determina que los instrumentos de planificación territorial y urbanística incorporarán, en el ámbito de sus determinaciones, los objetivos previstos en los planes regulados en este Decreto para la reintroducción, recuperación, conservación o manejo de las citadas especies.

Asimismo, en el documento se considerará la Orden de 4 de junio de 2009, 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.

Respecto a la conectividad ecológica, es de aplicación el Acuerdo de 12 de junio de 2018, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Director para la Mejora de la Conectividad Ecológica en Andalucía, una estrategia de infraestructura verde. En el documento ambiental se velará por la conectividad a través de los corredores naturales, como manantiales, cauces o acequias, promoviendo mediante su regulación por la Nor-

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO

05/11/2025

VERIFICACIÓN

BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D

PÁG. 22/38





mativa Urbanística el desarrollo y conservación de la vegetación asociada a los mismos al objeto de potenciar su función de cobijo y alimentación para la fauna, así como su posible dotación con rampas de escape en entornos de elevado valor ambiental. El estudio ambiental estratégico recogerá en la cartografía los manantiales, surgencias y acequias del municipio, analizando sus valores ambientales y posibles medidas para su mejora en materia de conectividad ecológica.

En la planificación y gestión de la vegetación asociada a los sistemas generales en suelo rústico se fomentará la presencia de arbolado disperso para refugio y sombra de la fauna con especies autóctonas. En la selección de especies para se deberán evitar especies alergénicas como el ciprés, priorizando las especies autóctonas como álamos o chopos, tarajes, frutales, hiedra,... y considerando lo dispuesto en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras, así como en la Estrategia Nacional para la Conservación de los Polinizadores, aprobada por la Conferencia Sectorial de Medio Ambiente de 21 de septiembre de 2020.

Para verificar la información que se aporte, tras la Aprobación Inicial del plan, el Ayuntamiento solicitará el informe sectorial de la administración competente en biodiversidad y geodiversidad (Servicio de Gestión del Medio Natural de esta Delegación Territorial), acorde a lo dispuesto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y el Catálogo Español de Especies Amenazadas, Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y fauna silvestres y Decreto 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y la fauna silvestres y sus hábitats.

3.3.5. Paisaje

El Estudio Ambiental Estratégico debe considerar que el artículo 37 de la LISTA dispone que los instrumentos de ordenación deberán incorporar un diagnóstico del paisaje de su ámbito, así como las determinaciones para preservar los paisajes y mejorar su calidad y percepción.

Respecto a la planificación territorial, en el POTA se fijan un conjunto de aspectos en materia de paisaje que deben ser contempladas por el PGOM. Así, la Directriz 60.3 señala que el planeamiento urbanístico deberá considerar el paisaje urbano y su integración en el entorno, como parte de su patrimonio natural y cultural por lo que velará por su conservación y correcta gestión. Por su parte, la Directriz 115.4 del POTA, dispone que el planeamiento urbanístico incluirá entre sus determinaciones aquellas relativas a la protección y mejora del paisaje y en el marco de sus respectivos ámbitos, objetivos y alcance, incorporará según corresponda, determinaciones y normas relativas a la ordenación del paisaje estético urbana (publicidad, instalaciones, mobiliario urbano, entre otras).

En el PBOM deben definirse las áreas de elevado valor paisajístico, considerando su relevancia cultural, su visibilidad,... en los que las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de integrarse adecuadamente en su entorno, aportando criterios para su gestión. El estudio ambiental estratégico debe analizar las ordenanzas edificatorias y de urbanización y su adecuación a la protección paisajística del término municipal.

Como medidas de integración paisajística, el estudio ambiental estratégico:

- Velará por la conservación y correcta gestión del paisaje urbano, conteniendo las determinaciones oportunas en la ordenanzas de edificación y las tipologías edificatorias propuestas.
- Identificará y cualificará los elementos característicos del paisaje urbano, tanto escenas concretas como hitos paisajísticos que ayuden a su interpretación.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	05/11/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D	PÁG. 23/38	



- Identificará corredores visuales de importancia, especialmente aquellos que se vinculan con las vías de acceso al núcleo urbano y la periferia, desarrollando programas de actuación tendentes al mantenimiento de su estado de limpieza y cuidado.
- Pondrá especial cuidado en el tratamiento paisajístico de infraestructuras, nuevos polígonos industriales y recualificaciones de los existentes, minimizando sus efectos sobre la calidad de los paisajes urbanos.
- Deberá definir y delimitar el paisaje agrario, asumiéndolo como un valor actual y potencial, limitando el sellado de los suelos fértiles y la transformación del relieve.

En la Normativa Urbanística se regularán las actuaciones que pueden afectar negativamente al paisaje como transformación del relieve, invernaderos, canteras, antenas, placas fotovoltaicas, instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos. Se analizarán las compatibilidades de usos, distancias mínimas a viviendas o equipamientos, retranqueo, alturas máximas, materiales utilizados en la construcción...

3.3.6. Contaminación atmosférica

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía, en aquellos municipios cuyo territorio esté incluido en el ámbito de aplicación de un Plan de mejora de la calidad del aire o de un Plan de acción a corto plazo, el contenido de dichos planes será determinante para los diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación del territorio. Si tales instrumentos contradicen o no recogen el contenido de estos planes, tal decisión deberá motivarse y hacerse pública conforme a lo dispuesto en el artículo 16.6 de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre.

El estudio ambiental estratégico analizará la posible regulación por la normativa urbanística de las quemas de restos agrícolas, con la finalidad de evitar molestias a la población, especialmente en el entorno de zonas sensibles como centros educativos, de salud y equipamientos deportivos.

Ruidos y vibraciones

Se deberá tener en cuenta el Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía donde se destaca la importancia del planeamiento en la gestión del ruido ambiental y la prevención de la contaminación acústica. En este sentido, se establece que la zonificación acústica del territorio, determinada por cada ayuntamiento, es fundamental para garantizar una calidad acústica homogénea en función de los usos predominantes del suelo, actuales o previstos. Asimismo, se enfatiza la necesidad de elaborar mapas de ruido y planes de acción que permitan identificar zonas conflictivas y definir medidas correctoras eficaces. Estos instrumentos de planificación deben garantizar la compatibilidad entre el desarrollo urbano y la protección del medio ambiente acústico, reforzando el marco normativo y técnico para su evaluación y control. El anterior Decreto, en su Disposición derogatoria única, deroga el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

El Artículo 42 del citado Reglamento, relativo a la exigencia y contenido mínimo de estudios acústicos para los instrumentos de ordenación urbanística establece que los instrumentos de ordenación urbanística sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria deben incluir entre la documentación comprensiva del estudio ambiental estratégico un estudio acústico para la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en el reglamento.

El contenido mínimo de los estudios acústicos para los instrumentos de ordenación urbanística mencionados en el apartado anterior, será el establecido en el apartado 4.1 de la instrucción técnica 3, que se recoge en el Reglamento.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	05/11/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D	PÁG. 24/38	



Condiciones relativas a la emisión de olores

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 del Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía, las instalaciones que puedan emitir olores deberán implantar todas aquellas medidas correctoras que resulten necesarias en cada momento a fin de evitar molestias por olores en su entorno.

Contaminación lumínica

La propuesta atenderá a la regulación de la contaminación lumínica, que en Andalucía se rige por lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, Decreto 37/2025, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de protección frente a la contaminación lumínica en Andalucía y Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 (RDEE). El ayuntamiento, como órgano competente en la materia, velará por su cumplimiento.

El Reglamento de protección frente a la contaminación lumínica en Andalucía contempla la declaración de las zonas E1, puntos de referencia y sus zonas de influencia adyacentes. Respecto a la zonificación lumínica municipal, dispone que los Ayuntamientos dispondrán de dos años desde la entrada en vigor del Reglamento para aprobarla. Además, se deben diseñar y adaptar las infraestructuras de iluminación conforme a la normativa. Los planes municipales deben incluir estrategias para optimizar el alumbrado público, minimizar el consumo eléctrico, garantizar la eficiencia energética y reducir la contaminación lumínica respetando en todo caso las restricciones en áreas naturales, costas y observatorios.

El régimen previsto en la anterior normativa será de aplicación a las instalaciones, dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares de alumbrado, tanto públicos como privados, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El ayuntamiento, como órgano competente en la materia, velará porque se cumplan las prescripciones en materia de contaminación lumínica y acústica.

3.3.7. Residuos, suelos contaminados y actividades potencialmente contaminantes

En el artículo 60 del Reglamento de Residuos de Andalucía, aprobado por Decreto 73/2012, de 20 de marzo, se establece que el planeamiento urbanístico general desarrollará las previsiones de los planes de ordenación del territorio e incluirá las reservas de suelo necesarias para la construcción de puntos limpios en los términos previstos en los planes de gestión de residuos, así como las determinaciones correspondientes dentro del sistema de equipamientos o de servicios técnicos que resulten necesarios. Asimismo, respecto a los sectores de uso industrial, el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, en su disposición adicional tercera, determina que los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo.

En el Capítulo III del Reglamento se aborda el funcionamiento de los puntos limpios industriales y municipales. En el mismo se dispone que las normas reguladoras del funcionamiento de los puntos limpios estarán definidas por las ordenanzas elaboradas por las administraciones locales, en el caso de puntos limpios municipales, o por los reglamentos internos de funcionamiento, cuando se trate de puntos limpios industriales. Asimismo, se recogen las obligaciones de la entidad explotadora y usuarios, así como los requisitos mínimos de las instalaciones, que deberán atenderse en la propuesta de punto limpio.

En relación con los vertederos de residuos, se deben considerar los parámetros de las Recomendaciones del Ministerio para la Transición Ecológica, de fecha de junio de 2023, que establecen como distancias mínimas entre el perí-

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO

05/11/2025

VERIFICACIÓN

BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D

PÁG. 25/38





metro del vertedero y Suelo Urbano (SU) o Suelo Urbanizable Programado o no (SUP o SUNP) o Suelo Apto para Urbanizar (SAU) de núcleos urbanos y núcleos de población definidas por las normas de planeamiento en vigor o en fase de aprobación que hayan sido sometidas a información pública en el momento de la autorización del vertedero y zonas reservadas para equipamientos educativos o sanitarios; de 1000 m para vertederos de residuos inertes, 2000 m para vertederos de residuos no peligrosos y 4000 m para vertederos de residuos peligrosos. Respecto a elementos del patrimonio arquitectónico y/o cultural tomados respecto al perímetro declarado para la protección de los mismos establece la distancia mínima de 100 m a las instalaciones de vertido, cualquiera que sea su categoría.

El estudio ambiental estratégico analizará la gestión municipal de los distintos residuos, valorando la normativa urbanística que regula la misma y las actuaciones propuestas desde el planeamiento. El Reglamento de Residuos de Andalucía, establece en su art. 3, apartado t) Residuos no municipales, que serán residuos no municipales, entre otros, los residuos producidos en explotaciones agrícolas y en particular, los plásticos agrícolas. Por tanto, los residuos vegetales, los residuos de envases fitosanitarios y los residuos de plásticos agrícolas no pueden ser considerados como residuos domésticos ni municipales. En consecuencia, las Entidades Locales no pueden gestionar este tipo de residuos, correspondiendo a sus productores la obligación de asegurar su adecuada gestión. Respecto a residuos de construcción y demolición, el Ayuntamiento, en el marco de sus competencias en materia de residuos, debe establecer mediante ordenanza las condiciones a las que se someterá la producción, la posesión, el transporte y, en su caso, el destino de los residuos de construcción y demolición.

En materia de suelos contaminados y actividades potencialmente contaminantes, el documento considerará que conforme a lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, el propietario de un suelo en el que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante del suelo que proponga un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, deberá presentar un informe de situación de los previstos en el artículo 3 del Real Decreto 9/2005.

El estudio ambiental estratégico debe identificar las actividades potencialmente contaminantes de los suelos. En el caso de que en los suelos urbanos no consolidados se localicen actividades potencialmente contaminantes del suelo y se prevea su cambio de uso, deberá indicarse dicha circunstancia en las Fichas Urbanísticas correspondientes, además de analizarse y establecer las medidas preventivas y correctoras oportunas en el Estudio Ambiental.

En el Documento de Aprobación Inicial deberá considerarse el Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados. En su Título IV, sobre Prevención Ambiental, establece disposiciones en materia de suelos contaminados para los planeamientos y desarrollos urbanísticos sometidos a procedimiento de evaluación ambiental de acuerdo con la Ley 7/2007, de 9 de julio. Debe considerarse que el artículo 99.4 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, establece que la declaración de suelo contaminado puede comportar la suspensión de la ejecutividad de los derechos de edificación y otros aprovechamientos del suelo en el caso de resultar incompatibles con las medidas de descontaminación y recuperación del terreno que se establezcan, hasta que estas se lleven a cabo o se declare el suelo como no contaminado.

3.3.8. Cambio climático y Movilidad Sostenible

En el estudio ambiental estratégico se deberán considerar las cuestiones que la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía introduce en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica. El título III, sobre adaptación al cambio climático, en su Capítulo I relativo a la integración de la adaptación al cambio climático en los instrumentos de planificación, regula en el Artículo 19 la aplicación a los planes con incidencia en materia de cambio climático y evaluación ambiental, aplicable al Plan General de Ordenación Urbanística. En el citado artículo se establece

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO

05/11/2025

VERIFICACIÓN

BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D

PÁG. 26/38





que los planes y programas con incidencia en materia de cambio climático y transición energética, sin perjuicio de los contenidos establecidos por la correspondiente legislación o por el acuerdo que disponga su formulación, incluirán:

- a) El análisis de la vulnerabilidad al cambio climático de la materia objeto de planificación y su ámbito territorial, desde la perspectiva ambiental, económica y social y de los impactos previsibles, conforme a lo dispuesto en esta ley.
- b) Las disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.
- c) La justificación de la coherencia de sus contenidos con el Plan Andaluz de Acción por el Clima. En el caso de que se diagnosticaran casos de incoherencia o desviación entre los instrumentos de planificación y los resultados obtenidos, se procederá a su ajuste de manera que los primeros sean coherentes con la finalidad perseguida.
- d) Los indicadores que permitan evaluar las medidas adoptadas, teniendo en cuenta la información estadística y cartográfica generada por el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía.
- e) El análisis potencial del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero.

En concreto, para los planes y programas con incidencia en materia de cambio climático sometidos a evaluación ambiental estratégica, caso del presente instrumento de planeamiento, la valoración del cumplimiento de las determinaciones del apartado anterior se llevará a cabo en el procedimiento de evaluación ambiental. En el Artículo 20, relativo a los impactos principales del cambio climático, se determina que para el análisis y evaluación de riesgos por los instrumentos de planificación autonómica y local se considerarán al menos los siguientes impactos, según el área estratégica de adaptación que se trate:

- a) Inundaciones por lluvias torrenciales y daños debidos a eventos climatológicos extremos.
- b) Pérdida de biodiversidad y alteración del patrimonio natural o de los servicios ecosistémicos.
- c) Cambios en la frecuencia, intensidad y magnitud de los incendios forestales.
- d) Pérdida de calidad del aire.
- e) Cambios de la disponibilidad del recurso agua y pérdida de calidad.
- f) Incremento de la sequía.
- g) Procesos de degradación de suelo, erosión y desertificación.
- h) Alteración del balance sedimentario en cuencas hidrográficas y litoral.
- i) Frecuencia, duración e intensidad de las olas de calor y frío y su incidencia en la pobreza energética.
- j) Cambios en la demanda y en la oferta turística.
- k) Modificación estacional de la demanda energética.
- l) Modificaciones en el sistema eléctrico: generación, transporte, distribución, comercialización, adquisición y utilización de la energía eléctrica.
- m) Migración poblacional debida al cambio climático. Particularmente su incidencia demográfica en el medio rural.
- n) Incidencia en la salud humana.
- o) Incremento en la frecuencia e intensidad de plagas y enfermedades en el medio natural.
- p) Situación en el empleo ligado a las áreas estratégicas afectadas.

El artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética Ley regula, con carácter básico, la consideración del cambio climático en la planificación y gestión territorial y urbanística, así como en las intervenciones en el medio urbano, en la edificación y en las infraestructuras del transporte, estableciendo que la planificación y gestión territorial y urbanística, así como las intervenciones en el medio urbano, la edificación y las infraestructuras de transporte, a efectos de su adaptación a las repercusiones del cambio climático, perseguirán principalmente los siguientes objetivos:

- a. La consideración, en su elaboración, de los riesgos derivados del cambio climático, en coherencia con las demás políticas relacionadas.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO

05/11/2025

VERIFICACIÓN

BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D

PÁG. 27/38





- b. La integración, en los instrumentos de planificación y de gestión, de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.
- c. La adecuación de las nuevas instrucciones de cálculo y diseño de la edificación y las infraestructuras de transporte a los efectos derivados del cambio climático, así como la adaptación progresiva de las ya aprobadas, todo ello con el objetivo de disminuir las emisiones.
- d. La consideración, en el diseño, remodelación y gestión de la mitigación del denominado efecto «isla de calor», evitando la dispersión a la atmósfera de las energías residuales generadas en las infraestructuras urbanas y su aprovechamiento en las mismas y en edificaciones en superficie como fuentes de energía renovable”

La citada normativa complementa a lo regulado en la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

Asimismo, debe considerarse que la arquitectura bioclimática proporciona beneficios ambientales, sociales y económicos, contribuyendo a la eficiencia energética, al confort de las instalaciones, a la integración paisajística y aumentando la resiliencia frente al cambio climático. Para ello, en el diseño de las edificaciones se debe tener en cuenta las condiciones climáticas del emplazamiento y fomentar el aprovechamiento de los recursos naturales disponibles, como la luz, lluvia, vegetación adaptada al entorno... Lo anterior sería acorde a lo regulado en la Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía, que promueve que el planeamiento contribuya a reducir las necesidades de movilidad, al fomento transporte público y optimización aprovechamiento energético de los edificios.

Respecto al diseño y gestión de las zonas verdes, el planeamiento debe apostar por una jardinería sostenible, seleccionando alternativas en las que se minimice el consumo de energía, se optimice el consumo de agua, se generen pocos residuos y se limiten las emisiones de contaminantes, incluido ruidos. El diseño y la gestión de las zonas verdes 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. Asimismo, se deberá garantizar la seguridad de los ajardinamientos, promoviéndose la selección de especies vegetales poco alergénicas, con portes adecuados y resistentes. Debe atenderse a lo dispuesto en el 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, donde se dispone que las zonas verdes están integradas por los terrenos libres de edificación y dotados de vegetación que presentan una superficie permeable y desarrollan funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística.

El estudio ambiental estratégico analizará el cumplimiento de los objetivos y directrices de la Estrategia de Movilidad Sostenible, del Anteproyecto de Ley de Movilidad Sostenible, aprobado por el Consejo de Ministros de 13 de diciembre de 2022, así como del Anteproyecto de la Ley Andaluza de Movilidad Sostenible. Entre las medidas que se recojan para fomentar la movilidad sostenible en el estudio ambiental estratégico, debe considerarse la implantación de arbolado de alineación o ajardinamientos en aquellas zonas peatonales o aceras que cuenten con las características adecuadas para ello, generando sombra continua durante la época estival. El estudio ambiental estratégico analizará las zonas donde sea compatible el desarrollo de árboles o ajardinamientos, incluyendo cartografía temática del arbolado de alineación, tanto del existente como del potencial.

El estudio ambiental estratégico debe contemplar la redacción de planes para la gestión del arbolado o vegetación urbana, con normativa que regule su establecimiento y mantenimiento, así como con cartografía a escala adecuada. Para garantizar su eficiencia, se debería requerir la actualización con una periodicidad mínima anual, al objeto de su adecuada consideración en los presupuestos municipales. Estos planes de gestión en materia de jardinería o arboricultura, se coordinarán con los relativos a la infraestructura verde urbana, calidad del aire y de adaptación al cambio climático, contribuyendo a disminuir la contaminación acústica y at-

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO

05/11/2025

VERIFICACIÓN

BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D

PÁG. 28/38





mosférica, mejorar la habitabilidad, elevar la calidad paisajística, promover la movilidad sostenible y evitar el efecto “isla de calor”.

3.3.9. Impacto en la salud

La respuesta a las consultas efectuadas de la Consejería de Salud, de fecha de 18 de octubre de 2024, que se remite al Ayuntamiento, recoge lo siguiente:

En la documentación, documento inicial estratégico y el avance memoria de ordenación presentado por la Administración promotora, concretamente en el documento inicial estratégico, apartado 5 (potenciales impactos ambientales), al hacer referencia a los efectos sobre la población y la salud (epígrafe L), considera que “la salud humana se verá afectada, sobre todo durante la fase de construcción, afectando a la calidad del aire y a la calidad de vida por la generación de ruidos en mayor medida y vibraciones en menor, por el trasiego de maquinaria, por la degradación de los accesos y carreteras, etc. Durante la fase de uso, la calidad del medio ambiente urbano se verá mejorada por la creación de espacios verdes y de zonas de esparcimiento. Asimismo, se mejorará la accesibilidad y la comunicación urbana de las distintas zonas de los núcleos urbanos. Las reservas de suelo para equipamientos y dotaciones se traducirán en espacios libres, dotaciones culturales, sociales, deportivos, etc., vinculadas al propio crecimiento de los núcleos urbanos, que tendrán un potencial impacto positivo sobre la población y la salud humana. Sin embargo no se ha encontrado una adecuada identificación y valoración de los potenciales impactos de la propuesta de Instrumento de Ordenación Urbanística (IOU) sobre la salud de la población. Tampoco se ha encontrado el documento de Valoración de Impacto en Salud (art. 6.3 del D.169/2014).

Se informa que según establece el artículo 56.1 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, ese instrumento de ordenación está sometido a informe de evaluación de impacto en la salud, salvo que, conforme a lo previsto en su artículo 56.3, letra b), no presente impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por esta Consejería en el proceso de cribado inserto en el trámite de consultas previas al procedimiento de evaluación del impacto en la salud, establecido en el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía

El estudio ambiental estratégico recogerá el resultado de la valoración del impacto en la salud.

3.3.10. Cultura

La respuesta a las consultas efectuadas del Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte, de fecha de 20 de enero de 2025, que se traslada al Ayuntamiento, informa, entre otras cuestiones, lo siguiente:

Los planos de ordenación presentados recogen la implantación de algunos elementos BIC y reflejan sus entornos de protección, si bien la información no está completa. Por ello, se aporta documentación complementaria, para su inclusión y consideración en la redacción del documento para aprobación inicial. La información y los elementos documentados figuran en la Resolución de 3 de febrero de 2017, de la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte en Granada, así como en el informe de la actividad arqueológica realizada en 2015, durante la tramitación del documento de PGOU de este municipio.

El estudio ambiental estratégico atenderá a las condiciones que se establezcan en el informe de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico que se ha de emitir tras la Aprobación Inicial, acorde a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico Andaluz.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO

05/11/2025

VERIFICACIÓN

BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D

PÁG. 29/38





3.3.11. Riesgos Naturales

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, requiere que el estudio ambiental estratégico contenga la identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada, prestando especial atención a la población y la salud humana.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR), en su artículo 3, sobre principios de desarrollo territorial y urbano sostenible, establece que “En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a: ... c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas”. El artículo 22, sobre evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, dispone que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental, debiendo el informe de sostenibilidad ambiental (actual Estudio Ambiental Estratégico) de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación. En consecuencia, el estudio ambiental estratégico deberá incorporar un mapa de riesgos naturales, atendiendo a los informes de la administración hidrológica.

El POT en la Directriz 105 recoge los Criterios Territoriales ante el riesgo de Inundaciones, disponiendo en su apartado 3 que el planes urbanísticos delimitaran las zonas inundables y ordenaran los usos atendiendo a los criterios que enumera. Añadiendo en el apartado 5 que la condición de inundable deberá tener reflejo en la clasificación del suelo, normativa y programación del planeamiento, siguiendo los criterios recogidos en los subapartados que enumera. Por su parte, la Directriz 90.2.b) dispone que el planeamiento urbanístico incluirá de manera detallada las afecciones de la red hidrográfica con el carácter de suelo no urbanizable de especial protección.

El estudio ambiental estratégico debe analizar los usos del suelo que pudieran ubicarse en zona de flujo preferente y/o zona inundable, que deberán cumplir las restricciones establecidas para dichos usos en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Según el Mapa de Peligrosidad por Inundaciones del Atlas de Riesgos Naturales de la provincia de Granada, tanto el río Verde como su afluente la rambla de Alcutia, que transcurren por las proximidades de los núcleos urbanos de Alcutia y Exfiliana, así como la rambla de Fiñana, presentan una peligrosidad Alta, con un Periodo de Recurrencia de las inundaciones menor o igual a 25 años.

En relación con los **riesgos por incendios forestales**, la respuesta a las consultas del Centro Operativo Provincial del INFOCA, de fecha de 30 de agosto de 2024, que se remite al Ayuntamiento indicando lo siguiente, entre otras cuestiones:

El Municipio deberá contar con un Plan Local de Emergencia por Incendios Forestales aprobado (arts. 39, 40 y 41 de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha Contra los Incendios Forestales y art. 32 del Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha Contra Incendios Forestales), cuyo contenido mínimo se define en el punto 4.5.1.2. del Anexo del Decreto 371/2010, en el ámbito territorial, entre otros, se tiene que determinar los núcleos de población, edificaciones, urbanizaciones, patrimonio histórico y otras instalaciones que deberán disponer de Plan de Autoprotección para su integración en el mismo. El Ayuntamiento del Valle de Zalabí aprobó con fecha 22 de febrero de 2024 el Plan Local de Emergencias Contra Incendios Forestales, estos planes deben ser renovados cada cuatro años.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	05/11/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D	PÁG. 30/38	

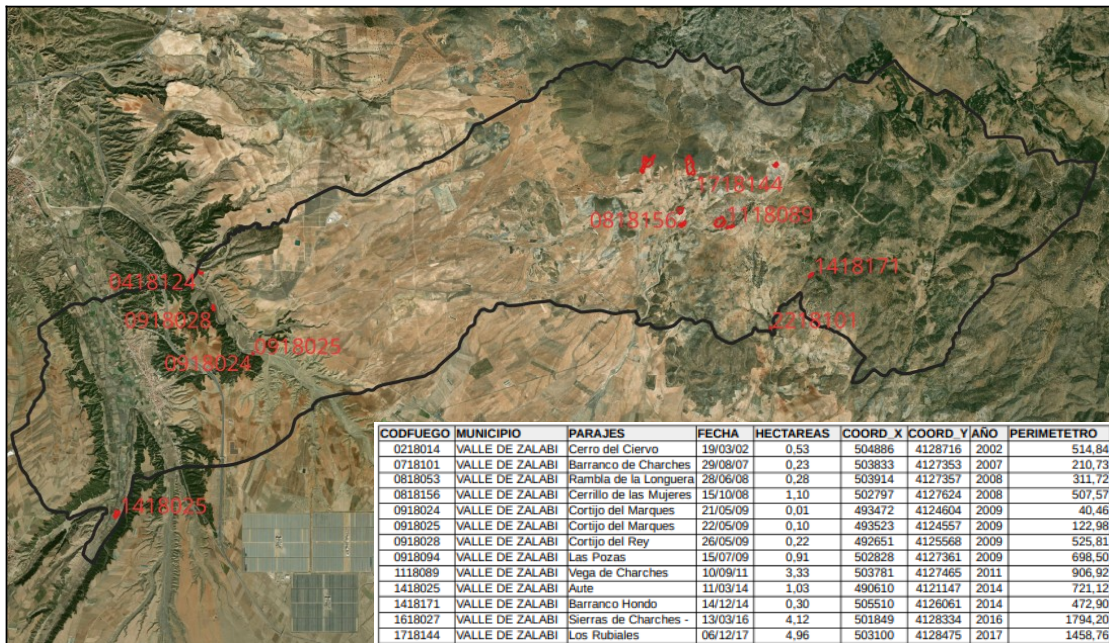


El término municipal de Valle del Zalabí se encuentra comprendido en su totalidad dentro de las zonas de peligro definidas por el artículo 5 de la Ley 5/1999, según apéndice del Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de emergencia por incendios forestales de Andalucía. Las actuaciones que se proyecten dentro de zona de peligro necesitarán de un plan de autoprotección, conforme a los artículos 42 de la Ley 5/1999 y artículo 33 del Decreto 247/2001, de 13 de noviembre. El Plan de autoprotección deberá ser presentado en el Municipio competente por razón del territorio en el plazo de seis meses desde la obtención de la autorización administrativa de emplazamiento o funcionamiento, debiendo incluir cartografía a escala 1:25.000 ilustrativa de la vegetación existente y de los medios de protección previstos. Dicho Plan de autoprotección debe ser aprobado por el Ayuntamiento donde se ubica la actividad e integrado en su correspondiente Plan Local de Emergencia por Incendios Forestales.

Los propietarios y titulares de derechos reales o personales de uso y disfrute de terrenos o explotaciones forestales, tanto públicos como privados, realizarán las actuaciones y trabajos preventivos que reglamentariamente o en los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales se determinen. En su defecto, la gestión preventiva de realizará mediante los Planes de Prevención de Incendios Forestales (art. 24, Ley 5/1999 y art. 9, Decreto 247/2001).

Los titulares de las líneas eléctricas deberán cumplir las especificaciones de la reglamentación electro-técnica sobre distancia mínima entre los conductores de la línea aérea y las copas de los árboles para alta y para baja tensión (art. 23.1. del Decreto 247/2001)

Consultados los archivos de este COP, se informa que hay constancia de incendios forestal recientes en el municipio. En el Plan Básico de Ordenación Municipal deberá tener en cuenta los incendios ocurridos en el término municipal.



Según el apartado treinta y dos del Artículo Único, de la Ley 10/2006, de 28 de abril, que modifica el artículo 50 de la Ley de Montes 43/2003, de 21 de noviembre, sobre restauración de los terrenos forestales incendiados, queda prohibido el cambio de uso forestal al menos durante 30 años y toda actividad incompatible con la re-

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO
VERIFICACIÓN	BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D

05/11/2025
PÁG. 31/38





generación de la cubierta vegetal, durante el periodo que determine la legislación autonómica. El estudio ambiental estratégico debe analizar la compatibilidad de las propuestas del planeamiento con la normativa aplicable a los terrenos forestales incendiados.

Respecto a los riesgos geológicos, el informe del Departamento de Actuaciones en el Medio Natural, de fecha de 9 de abril de 2025, recoge que:

Dada su situación geográfica, el término municipal de Valle del Zalabí cuenta con una orografía singular, tal y como establece la Memoria ambiental del PBOM, encuadrado entre las Sierras de Baza y Sierra Nevada. La zona norte del término municipal se corresponde con Terrenos Forestales de elevadas pendientes sobre las estribaciones de la Sierra de Baza. Estos Terrenos Forestales se corresponden con los Montes Públicos La Fraguara (GR-11087-JA), Sierras de Charches (GR-50003-AY) y Rescinto (GR-50031-AY) situados en cabeceras de cuenca hidrográfica que contribuyen a la regulación del régimen hidrológico, evitando y reduciendo aludes, riadas e inundaciones y defendiendo las poblaciones, cultivos e infraestructuras ubicadas aguas abajo, y mejorando el abastecimiento de agua en cantidad y en calidad.

En el documento del Inventario Nacional de Erosión de Suelos para Granada (MITECO), se establece para la vertiente mediterránea, demarcación donde se ubica el término municipal de Valle del Zalabí que: ...con las características de sequía y torrencialidad propias de toda la cuenca mediterránea, los problemas dominantes son los de torrencialidad; en muchos casos la erosión causa más daños por los efectos a distancia de los arrastres que por mermar la potencialidad productiva del suelo. Estos daños se acrecientan por la presencia de cultivos en regadío en las zonas bajas, en los cuales los daños por arrastres desde zonas dominantes pueden ser muy acusados.

Además, el núcleo urbano Exfiliana - Alcudia está ubicado en zona inundable por lo que resulta de vital importancia realizar una buena gestión de los usos del suelo en las zonas rústicas del municipio, respetar los límites de los montes contiguos, y elaborar y aplicar el correspondiente Plan de Protección del núcleo urbano frente a inundaciones. El PBOM puede ser un instrumento fundamental para establecer un uso racional del suelo en función de la pendiente (uno de los principales factores que intervienen en la erosión y pérdida de suelo), estableciendo en función de las misma, posibles usos compatibles o incompatibles con su conservación. En este caso pueden ser de utilidad los criterios que establece el Instituto Forestal de Investigaciones y Experiencias (I.- F.I.E.).

El documento que se redacte debe considerar la Directriz 107 del POTA, que recoge los criterios y determinaciones que deben contemplarse por los planes urbanísticos:

- Incluir una identificación de las áreas de sus respectivos territorios sometidos a mayores riesgos de incendio, e incorporaran las determinaciones que, en su caso, puedan derivarse tanto de los programas de Protección Civil, como de la planificación forestal.
- Minimizar los riesgos de incendios evitando, en todo caso, la implantación de usos y actividades que puedan implicar un incremento de las probabilidades de incendios en áreas mas sensibles.
- Incluir entre sus determinaciones la implantación de las infraestructuras y equipamientos necesarios para prevenir los incendios y servir de apoyo a los servicios de extinción.
- Garantizaran, de acuerdo con la legislación forestal y de lucha contra incendios, el mantenimiento del uso forestal y régimen jurídico de las superficies afectadas por incendios forestales.

En el análisis de riesgos naturales el estudio ambiental estratégico deberá identificar los riesgos por erosión, desprendimientos, movimientos o deslizamientos del suelo, incorporando cartografía específica a escala adecuada. Deberá considerarse el requisito de aportar estudios geotécnicos que avalen la viabilidad del desarrollo urbanístico en zonas de cuevas.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	05/11/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D	PÁG. 32/38	



Respecto a los riesgos sísmicos en el estudio ambiental estratégico deberán analizarse las medidas que sean de aplicación al planeamiento, como regulación de la altura de edificios, creación de zonas de seguridad...la Directriz 106 del POTA recoge los criterios que deben tenerse presentes en el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de las normativas sectoriales aplicables.

3.3.12. Industria y Minas

La respuesta a las consultas del Servicio de Industria y Minas, de 3 de septiembre de 2024, que se traslada al Ayuntamiento, aporta información sobre el estado de los derechos mineros situados en el término municipal.

No consta en el anterior informe la explotación de recursos de la sección C) denominada DIANA que motivó el Acuerdo de 29 de junio de 2010, del Consejo de Gobierno, por el que se declara prevalente la utilidad pública minera sobre el uso forestal de una superficie de 93,94 ha, perteneciente al monte público «El Rescinto» (GR-50031-AY), número 17-A del Catálogo de Utilidad Pública de la provincia de Granada, del término y propios del Ayuntamiento de Valle del Zalabí (Granada), para el desarrollo de actividad minera. En el anterior Acuerdo se indica que con fecha 5 de julio de 2009, la Delegación Provincial de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa en Granada solicita justificadamente que se promueva expediente de prevalencia de interés general minero oponible al forestal, en terrenos ubicados en el citado monte público de titularidad municipal afectado por la explotación de Recursos de la sección C), denominada «Diana», núm. 30-617-4, actividad promovida por la mercantil Cementos del Marquesado, S.A.

Secc	Tipo	NRMA	N.Reg. - Fr	Nombre	Titular	Estado	F. Solicitud	F. Otorga	Sustancias
A	Aut	18A000055	33 - 0	Cerro del Gallo	José García Hernández	Vigente, en trámite de caducidad	26/02/1990	19/02/1991	Caliza marmórea
B	AMN	18B300015	6 - 0	Aqua Nevada	Aguas del Marquesado, S.L.	Vigente	30/11/2004	24/08/2005	Agua mineral
B	AMN	18B300036	6 - 1	Monssalus	Aguas del Marquesado, S.L.	Vigente	27/05/2010	14/03/2011	Agua mineral

En el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico del PGOU del Valle de Zalabí, de 20 de marzo de 2017, se indicaba que el análisis de alternativas deberá valorar adecuadamente la propuesta un gran polígono industrial apoyado en el proyecto de instalación minera enclavada en la zona noroeste del municipio, SUB-O-VZ1 Cementos del Marquesado, con 1.432.573,39 m². Solicitaba la justificación de la delimitación, clasificación y regulación normativa de la propuesta, que también afectaba al Complejo Serrano CS-2 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada. En relación con los anteriores usos industriales y mineros, con fecha de fecha 9 de marzo de 2019 se emite Resolución de esta Delegación Territorial de pérdida de vigencia de la Autorización Ambiental Integrada de la planta de fabricación de cemento de la empresa Cementos del Marquesado, S. A, en el término municipal de Valle de Zalabí, con número de expediente AAI/GR/004. Asimismo, con fecha 20 de junio de 2016 se emite Resolución declarando la caducidad de la Autorización Ambiental Unificada AAU/GR/0047/09 otorgada a Cementos del Marquesado, S.L. mediante Resolución de 29 de octubre de 2010, para el proyecto de explotación minera “Diana”, en el término municipal de Valle del Zalabí. Se ha interpuesto Recurso de Alzada con fecha de 22 de julio de 2016 en relación con la anterior caducidad, desestimándose el Recurso con fecha de 10 de abril de 2022.

Atendiendo a los anteriores antecedentes, el estudio ambiental estratégico debería analizar la vigencia de los derechos mineros de la sección C) y la condición de monte público de la parcela 42 del polígono 8, titularidad del Ayuntamiento y de características forestales, con pendiente media del 40%.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	05/11/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D	PÁG. 33/38	



3.3.13. Normativa Urbanística

El artículo 75 del RG-LISTA regula el modelo general de ordenación, disponiendo que la normativa urbanística general de cada una de las categorías de suelo rústico deberá incluir la regulación de los usos prohibidos y el régimen de protección y preservación derivado de la ordenación territorial y de la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación, cuestiones que deberán valorarse por el estudio ambiental estratégico.

El estudio ambiental estratégico debe analizar la viabilidad ambiental de la normativa urbanística que se proponga, como parte integrante del instrumento de ordenación urbanística, considerando la posibilidad de que en la misma se recojan las distintas medidas ambientales correctoras o preventivas, al objeto de garantizar su efectividad.

Los usos permitidos en suelo rústico deberían limitarse a aquellas actuaciones bien de carácter íntimamente ligado al aprovechamiento de los recursos naturales de las explotaciones existentes, bien a aquellas actividades o infraestructuras que deban ir en este tipo de suelos por su incompatibilidad con los núcleos urbanos o bien porque su necesidad de suelo exceda las disponibilidades de suelo urbano industrial existente. En ausencia de regulación sectorial, se recomienda la inclusión de determinadas restricciones a las actividades con carácter molesto o con mayor capacidad contaminante, como puedan ser el establecimiento de distancias mínimas a núcleos de población o densidades máximas de explotación, que deben resolver el contacto con el medio urbano. Estos parámetros podrán ser matizados en función de la capacidad de uso (aptitud y vulnerabilidad) del medio particular. Respecto a las parcelas mínimas para las edificaciones y construcciones en suelo rústico se debería justificar su necesidad para el desarrollo de la actividad agraria. Respecto a los parámetros urbanísticos para las construcciones autorizables en dicho suelo, así como las características edificatorias externas de los edificios y construcciones, debe analizarse si son adecuadas a su ubicación, al objeto de garantizar su integración en el entorno y armonizar con la arquitectura popular preexistente.

El estudio ambiental estratégico también analizará la viabilidad ambiental de la propuesta de distancias mínimas que deberán guardar las edificaciones y construcciones respecto a otras edificaciones, construcciones, linderos, infraestructuras, plantas de energías renovables, carreteras, caminos, cauces de agua y suelo urbano, en aras de evitar el deterioro de los recursos naturales y paisajísticos, así como la posible formación de núcleos urbanos.

Respecto a los parámetros relacionados con el movimiento y transformación de tierras, debe evitarse la generación de taludes de más de 3 metros de alto o pendientes superiores al 1:1.

En materia de calidad del aire se establecerán a nivel de normativa la exigencia de estudios olfatométricos a las actividades a implantar, con objeto de asegurar que no exista impacto por olores que afecten a los nuevos crecimientos o desarrollos previstos, emanados de las actividades terciarias, industriales o agrarias.

La normativa recogerá que en las plantaciones de zonas verdes o equipamientos públicos no podrán incluirse especies que supongan riesgos para el entorno o la salud ambiental (invasoras, alergénicas o vectores de insectos molestos para la población), caso de los cipreses en relación con las alergias y de las chumberas considerando su carácter invasor, así como las molestias derivadas de la cochinilla asociada. Asimismo, con la finalidad de evitar que los espacios públicos generen inseguridad, debe requerirse en su diseño y mantenimiento una adecuada visibilidad y accesibilidad a los mismos, evitando zonas ocultas o de difícil asistencia.

También se deberán regular las prácticas agrarias con posible incidencia ambiental, promoviendo la protección de acequias tradicionales y fomentando su función ambiental, velando por la integración paisajística de

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	05/11/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D	PÁG. 34/38	

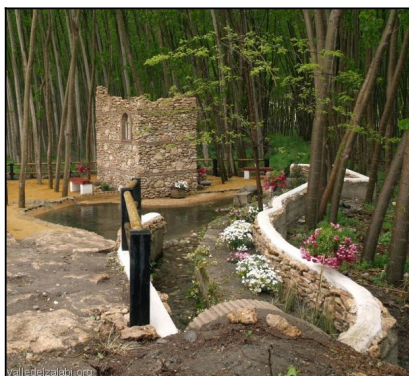


los cultivos bajo plástico o invernaderos, regulando distancias y/o horarios de las posibles quemas agrarias para evitar que afecten a zonas residenciales o a equipamientos públicos como centros educativos o de salud...

Asimismo, en la normativa se debe establecer que el otorgamiento de cualquier título administrativo que autorice la ejecución de obras de urbanización o de edificación cuyo uso posterior pueda generar aguas residuales, requerir nuevas dotaciones para el suministro de agua o estar afectadas por riesgo de inundación, así como la autorización de cualquier otro instrumento de intervención administrativa con idéntica finalidad, quedará condicionado al funcionamiento previo de esas infraestructuras.

3.3.14. Patrimonio ambiental. Catálogo de bienes protegidos

El estudio ambiental estratégico debe considerar el patrimonio agrario a proteger, incluyendo usos agrícolas, ganaderos y forestales. Deben analizarse los abrevaderos, fuentes, casas forestales, hornos de destilación de especies aromáticas, caleras, albercas, acequias, huertas tradicionales,... regulando los posibles usos con la finalidad de que resulten compatibles con su adecuada conservación y puesta en valor. En el programa “Manantiales y fuentes de Andalucía, hacia una estrategia de conservación”, se recoge como elemento de interés en el municipio el Aljibe de Zaragüí. En la sede electrónica del Ayuntamiento se recoge el interés patrimonial de la Tejea del Zalabí, nacimiento y captación de agua del periodo Andalusi.



Tejea del Zalabí



Zona de eras en Charches

En el Catálogo de bienes protegidos del patrimonio ambiental se incluirán elementos como manantiales, nacimientos, puntos de interés paisajístico, geológico o árboles singulares, atendiendo a lo dispuesto en el estudio ambiental estratégico para su conservación. Se valorará la posibilidad de redactar una ordenanza de protección del patrimonio ambiental que complemente la legislación sectorial aplicable.

El estudio ambiental estratégico analizará las medidas de protección del patrimonio agrario del término municipal.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO

05/11/2025

VERIFICACIÓN

BndJA5TE6L9MZFWTCLD7MMYGUTE5D

PÁG. 35/38





3.3.15. Programa vigilancia ambiental

El programa de vigilancia ambiental establecerá un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y de las medidas previstas para prevenir, corregir y, en su caso, compensar, contenidas en el estudio ambiental estratégico. Mediante el mismo se verificará la correcta evolución de las medidas, el seguimiento de la respuesta y evolución ambiental del entorno y el diseño de los mecanismos de actuación ante la aparición de efectos inesperados o el mal funcionamiento de las medidas correctoras previstas. Integrará el procedimiento a aplicar en caso de detectarse la necesidad de suprimir, modificar o introducir nuevas medidas.

Las Medidas Preventivas, de Protección y Corrección Ambiental del documento ambiental estratégico, así como las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan y el condicionado de la declaración ambiental estratégica, serán integrados en el programa de vigilancia ambiental que debe integrarse en el Estudio Ambiental Estratégico.

Acorde a lo dispuesto en el artículo 51 del Título III sobre seguimiento y régimen sancionador de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, respecto al seguimiento de las Declaraciones Ambientales Estratégicas, el promotor remitirá al órgano sustantivo un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de la Declaración Ambiental Estratégica. El informe de seguimiento incluirá un listado de comprobación de las medidas previstas en el programa de vigilancia ambiental. El programa de vigilancia ambiental y el listado de comprobación se harán públicos en la sede electrónica del órgano sustantivo.

El programa ambiental recogerá que el órgano ambiental participará en el seguimiento. Para ello, podrá recabar información y realizar las comprobaciones que considere necesarias.

4. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. TRAMITACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

Este documento de alcance se tendrá en cuenta en la elaboración del estudio ambiental estratégico que, según establece el artículo 16 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, relativo a la capacidad técnica y responsabilidad del autor de los estudios y documentos ambientales, deberá ser realizado por personas que posean la capacidad técnica suficiente de conformidad con las normas sobre cualificaciones profesionales y de la educación superior, y tendrán la calidad necesaria para cumplir las exigencias de esa ley. Para ello, el estudio ambiental deberá identificar a su autor o autores indicando su titulación y, en su caso, profesión regulada. Además, deberá constar la fecha de conclusión y firma del autor. Los autores del citado documento serán responsables de su contenido y de la fiabilidad de la información, excepto en lo que se refiere a los datos recibidos de la administración de forma fehaciente.

Conforme al artículo 38.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el documento del instrumento de planeamiento que se presente a la aprobación inicial, incluyendo el estudio ambiental estratégico y un resumen no técnico de dicho estudio, deberá someterse por el Ayuntamiento a trámite de información pública, por un plazo no inferior a 45 días hábiles, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA. Este trámite será simultáneo al de consultas y requerimiento de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

El plazo máximo para la elaboración del estudio ambiental estratégico y para la realización de la información pública y de las consultas previstas será de 15 meses desde la notificación al promotor del Documento de Alcance.

Para posibilitar la emisión de la Declaración Ambiental Estratégica, se deberá remitir a este órgano ambiental el expediente completo, incluyendo propuesta final, estudio ambiental estratégico, informes sectoriales y sus ratificaciones o verificaciones, certificado de la Secretaría del Ayuntamiento sobre el resultado de la información pública, así como copia de las alegaciones recibidas y la respuesta a las mismas.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	05/11/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA5TE6L9MZFWTCLD7MMYGUTE5D	PÁG. 36/38	



A los efectos previstos en el artículo 38.2 de la citada Ley, el documento de alcance del estudio ambiental estratégico se pondrá a disposición del público en la sede electrónica del órgano ambiental y del órgano sustantivo.

EL DELEGADO TERRITORIAL
Manuel Francisco García Delgado

Es copia auténtica de documento electrónico

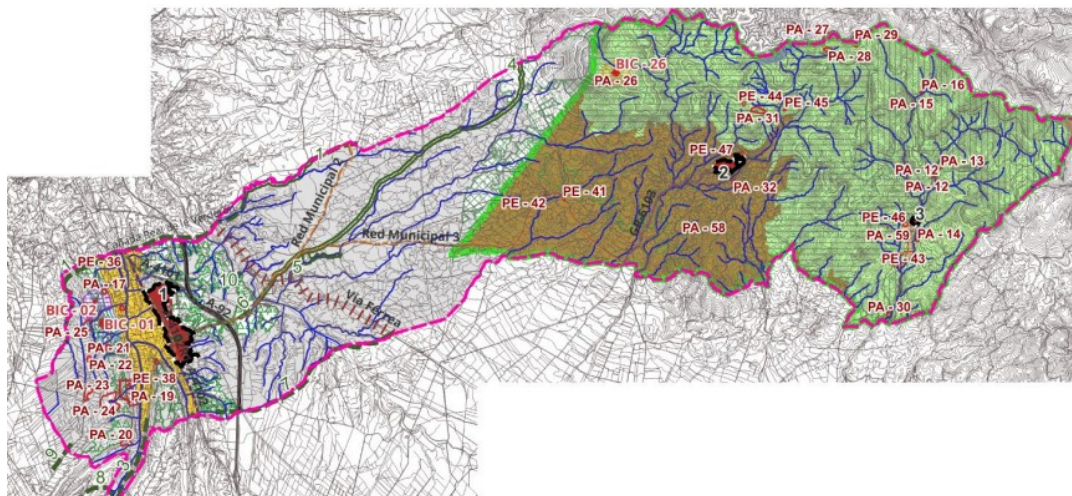
Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	05/11/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D	PÁG. 37/38	



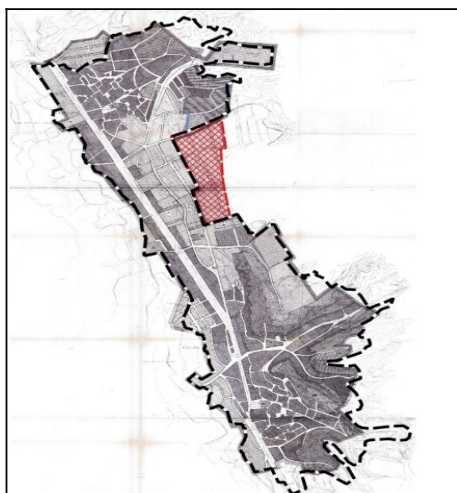
ANEXO I. RESUMEN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

El objeto general del Plan Básico de Ordenación Municipal PBOM es dotar y establecer al municipio, en el marco de la ordenación territorial, de un instrumento de ordenación urbanística actualizado a la legislación territorial – urbanística vigente y establecer el modelo general de ordenación del municipio atendiendo a su realidad, con sus características propias y en función de la dinámica urbanística del municipio.

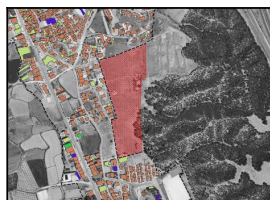
La ordenación que se propone, se encuadra, dentro de los criterios de ordenación de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), de su Reglamento General Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y en el marco de la ordenación territorial (recogida en el Título III del citado cuerpo legal) y en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de Noviembre, Este municipio no se encuentra incluido actualmente en ningún Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional.



El documento indica que actualmente se encuentra tramitándose el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado de las actuales NN.SS. PP-1, que presenta aprobada su ordenación detallada. Este ámbito, se incluye en el avance como una Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización, en transición. Respecto a otros ámbitos de actuaciones urbanísticas que necesiten los distintos núcleos urbanos, se sostiene que se estudiarán en la siguiente fase da aprobación inicial, incluyéndose si fueran necesarias.



Zona de pinar afectada por la propuesta de ATU en suelo del ayuntamiento.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	05/11/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA5TE6L9MZCFWTCLD7MMYGUTE5D	PÁG. 38/38	