

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO
INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE GUADIX PARA MODIFICACIÓN DE
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EN AVENIDA BUENOS AIRES, 135
(EXPEDIENTE EAE/2239/2021)

El informe ambiental estratégico se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada, a efectos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

El informe ambiental estratégico podrá determinar si el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, o por el contrario, que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en dicho Informe.

1. MARCO NORMATIVO

La evaluación ambiental estratégica es el instrumento de prevención, establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorporó al derecho interno español mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental mediante la modificación introducida por Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental regula en sus artículos 36, 37, 39 y 40 las determinaciones de aplicación al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas con las particularidades derivadas de la normativa urbanística vigente.

Conforme a lo establecido en el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, modificado por el Decreto 3/2020, de 3 de septiembre, corresponde a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, el ejercicio de las competencias atribuidas a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de medio ambiente.

De conformidad con el artículo 7.1 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto, y lo previsto en el artículo 2.3 del Decreto 103/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, modificado por el Decreto 114/2020, de 8 de septiembre, así como en la Disposición Adicional Tercera del Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, esta Delegación Territorial Desarrollo Sostenible de la citada Consejería es el órgano ambiental competente para la instrucción y resolución de procedimientos en la provincia de Granada.

Atendiendo a lo anterior, le corresponde a esta Delegación Territorial la formulación del informe ambiental estratégico y su remisión al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

Avda/ Joaquina Eguaras, n.º 2
18013 Granada
Tlf: 958 14 52 00
svpa.gr.cmaot@juntadeandalucia.es



MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		17/03/2022 08:22	PÁGINA 1/16
VERIFICACIÓN	BndJAN6ZLMEUDBWGG64QJM9D5YHZX7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			



2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

2.1. Objeto del instrumento de planeamiento urbanístico

La Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística para modificación de tipología edificatoria en Avenida Buenos Aires, 135, tiene por objeto de compatibilizar el uso pormenorizado de Residencial Plurifamiliar en la parcela propiedad del promotor.

La parcela objeto de la propuesta se encuentra ubicada en la Avenida Buenos Aires de Guadix y ocupa la esquina conformada por esta y la calle de la barriada Tarifa. Tiene una superficie neta de 1.560.00 metros cuadrados y la longitud de sus fachadas es de 29.40 metros hacia la Avenida Buenos Aires y de 42.06 metros hacia la calle Tarifa. Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Guadix como finca número 20668.



Presenta una hondonada o depresión con respecto a ambas vías y en su interior se encuentra una edificación con dos plantas de alzada sobre el plano del terreno, parte de la cual se pretende reformar.

La ordenanza de edificación que el Plan General de Ordenación Urbana de Guadix establece es la correspondiente a UC-2 (Vivienda Unifamiliar Compacta), con uso global de Residencial permitiendo como compatibles los usos pormenorizados de Residencial Unifamiliar y Alojamiento Colectivo en grado 1 y 2.

Se pretende sustituir por la MCB-2 (Manzana Semicerrada Baja), con idénticos uso global y pormenorizado a la anterior al que añade el de Residencial Plurifamiliar como compatible, al único efecto de poder proceder a iniciar la reforma y ampliación de un edificio existente en la parcela, susceptible de poder ser compartimentado en varias unidades independientes propias de la tipología residencial plurifamiliar.

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		17/03/2022 08:22	PÁGINA 2/16
VERIFICACIÓN	BndJAN6ZLMEUDBWGG64QJM9D5YHZX7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			



La referencia catastral de la parcela es 8899022VG8289H, con una superficie gráfica de 1.827 m².

2.2. Estudio de Alternativas

Las alternativas que se analizan en el documento son las que siguen:

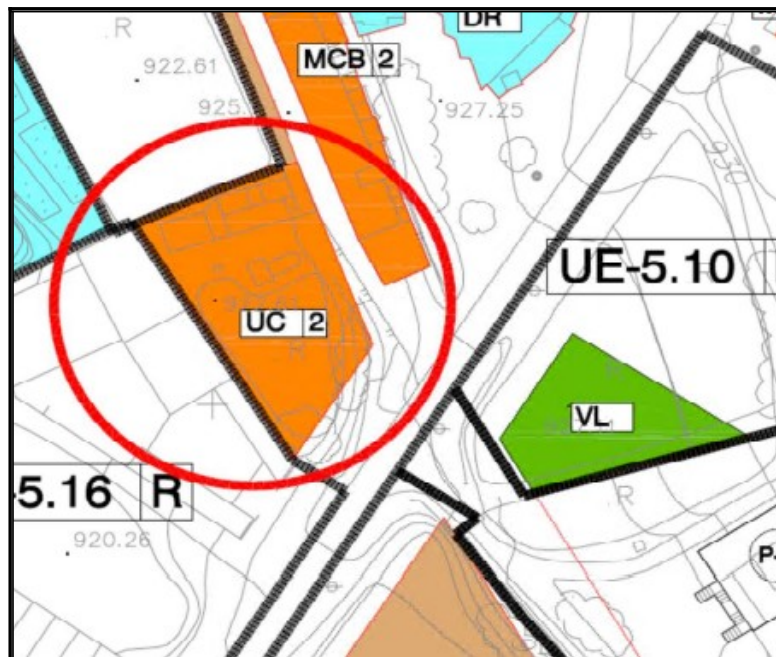
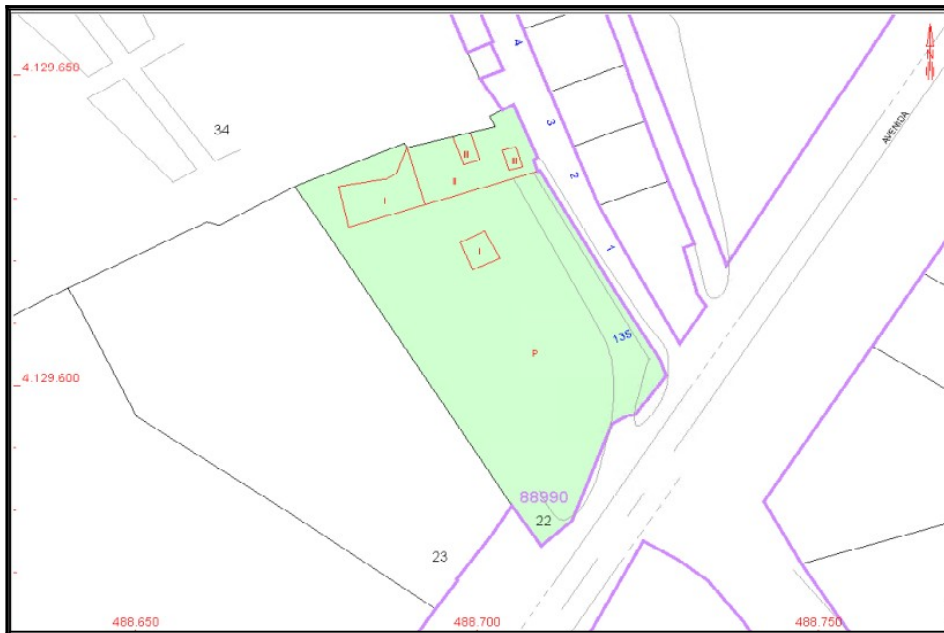
Alternativa cero o de no actuación

La Ordenanza de edificación asignada corresponde la de Vivienda Unifamiliar Compacta (UC-2) que permite la construcción de viviendas con tipología unifamiliar en edificios de dos plantas de alzada y una ocupación de suelo no superior al 70% de la superficie de la parcela, permitiendo la construcción de una planta de ático cuya superficie no supere la mitad de la planta inferior. Los parámetros del ámbito son:

- Edificabilidad de 1.75 m²/m².
- Ocupación de suelo máxima 70% s/ 1.560.00 m² = 1.092.00 m²
- Edificabilidad máxima 1.092.00 m² x 2 plantas = 2.184.00 m²
- Torreones 50% s/ 1.092.00 m² = 546.00 m²
- Edificabilidad máxima total autorizada 2.184.00 m² + 546.00 m² = 2.730.00 m²
- Uso Global Residencial. Tipología Agrupación Vivienda Unifamiliar Compacta.
- Usos Pormenorizados Residencial Unifamiliar Alojamiento Colectivo 1 Alojamiento Colectivo 2 (en edificio completo)

A las parcelas situadas en la alineación opuesta a la calle en Barriada Tarifa, el PGOU le asigna como Ordenanza de edificación la de Manzana Semicerrada Baja con idéntico uso global como Residencial, pero autorizando como compatibles los mismos usos pormenorizados que en la Ordenanza UC además del Residencial Plurifamiliar. En esta Ordenanza la edificación está limitada a dos plantas de altura y la ocupación será del 100% para la planta baja y del 80% para la planta superior, correspondiendo una edificabilidad de 1.80 m²/m².

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		17/03/2022 08:22	PÁGINA 3/16
VERIFICACIÓN	BndJAN6ZLMEUDBWGG64QJM9D5YHZX7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			



El documento descarta esta alternativa, indicando que es importante para el municipio la puesta en valor del patrimonio urbano, haciendo imprescindible compatibilizar los usos propuestos, residencial unifamiliar y plurifamiliar, para permitir soluciones que hagan viable la actuación sobre este suelo.



Alternativa desarrollada por la Innovación

Se justifica esta alternativa en el interés del promotor por la sustitución de la Ordenanza de edificación existente en la parcela por otra, que sin alterar el uso global en la zona, sea compatible con el uso pormenorizado de Residencial Plurifamiliar sin afectar en absoluto la ordenación estructural establecida en el PGOU ni pretender alterar las condiciones urbanísticas esenciales de edificabilidad y alturas máximas ya autorizadas.

Se pretende modificar la Ordenanza actual (UC-2) por la MCB-2, Manzana Semicerrada Baja, limitando la edificabilidad a 1.75 m²/m², al objeto de no incrementar la edificabilidad ya reconocida por la ordenanza anterior.

Se argumenta que la intención de sustituir la ordenanza de edificación en la parcela viene justificada por la necesidad de flexibilizar el programa de usos y ajustarlo a las necesidades de la demanda al objeto de facilitar la viabilidad de la intervención posterior sin incidir en las condiciones generales para el entorno que el propio PGOU establece ni aumentar el aprovechamiento lucrativo del terreno.

Considera que la edificación existente desarrolla un programa típico de edificación residencial plurifamiliar para cuatro viviendas, zonas comunes y locales de almacén fruto de una división horizontal inicial. Resalta que no se plantea buscar una oportunidad para elevar la valoración de suelo ya que no se contempla incremento alguno en la edificabilidad, sino, más bien, sustituir la ordenanza por otra que ya el PGOU contempla en el entorno inmediato para hacer posible la implantación del uso pormenorizado de Residencial Plurifamiliar como uso compatible con el fin de que la iniciativa que se pretende sea viable.

El documento indica que esta propuesta no ejerce ninguna influencia en la ordenación propuesta por el Plan General de Ordenación urbana de Guadix ya que no pretende introducir modificación sustancial alguna que altere la ordenación estructural del mismo ni aumentar el aprovechamiento lucrativo del suelo, debiendo ser considerada como una sustitución de la Ordenanza de aplicación para ajustarla a la demanda actual.

Asimismo, estima que la propuesta de innovación al planeamiento no requiere de nuevas soluciones para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones ya establecidos en la ordenación estructural del propio PGOU de Guadix por lo que no es preciso la introducción de mejoras para el bienestar de la población (art. 36.2.a LOUA).

Análisis de alternativas

El documento ambiental indica que no se plantean otras alternativas y que se respetan las condiciones esenciales del ordenamiento urbanístico como son las alineaciones ya definidas, la edificabilidad que permanece inalterada, la altura máxima de la edificación y el uso global como residencial. Destaca que exclusivamente se propone hacer compatible dentro de este uso global residencial, el de residencial plurifamiliar junto al unifamiliar que ya dispone.

Las alternativas planteadas deben ser viables ambiental, técnica y legalmente. En el análisis de las mismas debe considerarse el informe de la Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, de fecha de 15 de octubre de 2021, que se traslada al Ayuntamiento.

3. TRAMITACIÓN

La Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística para modificación de tipología edificatoria en Avenida Buenos Aires, 135, para compatibilizar el uso pormenorizado de Residencial Plurifamiliar, según la documentación aportada, se corresponde con los instrumentos de planeamiento señalados en el artículo 40.3. de

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		17/03/2022 08:22	PÁGINA 5/16
VERIFICACIÓN	BndJAN6ZLMEUDBWGG64QJM9D5YHZX7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			



la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, por lo que ha de ser sometida a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Conforme a lo previsto en el artículo 40.6.a) la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, con fecha de 15 de abril de 2021, el Ayuntamiento solicita el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.

Analizada la documentación aportada, y según prevé el artículo 40.6.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, esta Delegación Territorial emitió, con fecha de 23 de abril de 2021, Resolución de admisión a trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Conforme a artículo 39.2 y 40.6.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, con fecha de 13 de julio de 2021 se requieren informes y se efectúan consultas, para que, en el plazo de 45 días, se pronuncien sobre la propuesta de instrumento de planeamiento.

RELACIÓN DE CONSULTADOS	Fecha respuestas recibidas
Delegación Territorial de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo	-
Delegación Territorial Fomento, Infraestructuras y Ordenación Territorio	04/08/2021, 15/09/2021 y 15/10/2021
Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico	04/03/2022
Delegación Territorial de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local	10/08/2021
Consejería de Salud y Familias	28/07/2021
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir	11/10/2021
Diputación Provincial de Granada	-
Ecologistas en Acción	--

Se remite copia de los anteriores informes al Ayuntamiento.

Concluido el trámite de consultas, de acuerdo con el artículo 40.6.d) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, procede formular informe ambiental estratégico y su remisión al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

4. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN Y DEL RESULTADO DE LAS CONSULTAS

4.1. Borrador del Plan y Documento Ambiental estratégico

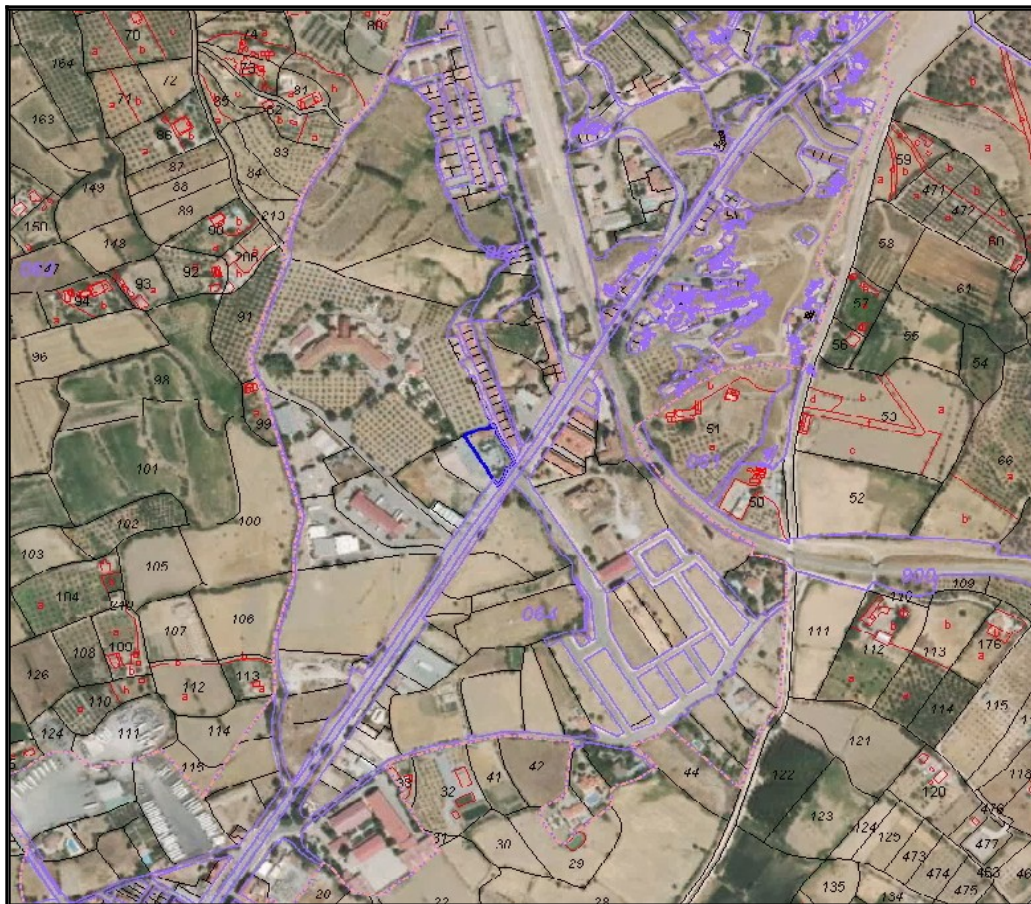
En la caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado, se recoge que las características actuales tanto de la parcela o solar como de su entorno inmediato o generales del municipio son suficientemente conocidas y publicadas en los documentos que componen el propio PGOU. Considera que la propuesta de Innovación no introduce ninguna actividad que pueda significar alteración alguna de las condiciones iniciales.

Respecto a los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación, se indica que el uso que fija el PGOU de Guadix para este suelo es el de Residencial Unifamiliar, que la presente innovación pretende compatibilizarlo con el de Residencial Plurifamiliar sin suponer incremento alguno en la edificabilidad reconocida, por lo que no altera las condiciones ambientales actuales.



Considera que los efectos ambientales negativos previsibles se producirían sólo durante la ejecución, en su momento, de los trabajos de ejecución de las obras que contemple el correspondiente proyecto de ejecución y a las condiciones de la Licencia Municipal preceptiva. Estos impactos sobre el medio serán, principalmente, la emisión de gases y polvo y la generación de ruidos y vibraciones ocasionados por las obras. Al tratarse de un entorno urbano consolidado, estos efectos no afectarán a los elementos del medio natural, sin embargo, el PD o los proyectos consecuencia de éste, deberán establecer medidas correctoras y protectoras del medio urbano al que pertenece el ámbito.

En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, el documento ambiental afirma que la aprobación y la puesta en marcha de las actuaciones previstas en la Innovación al PGOU de Guadix propuesta no supondrá efecto sobre el mismo ni sobre cualquier plan sectorial o territorial concurrente.



Finalmente, no considera que la propuesta tenga una incidencia significativa en relación con el paisaje o la vulnerabilidad al cambio climático.

4.2. Resultado de las Consultas

Se analizan las distintas afecciones sectoriales, atendiendo al resultado de las consultas efectuadas.

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		17/03/2022 08:22	PÁGINA 7/16
VERIFICACIÓN	BndJAN6ZLMEUDBWGG64QJM9D5YHZX7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			



Vías Pecuarias

Acorde al informe del Departamento de Vías Pecuarias de fecha de 8 de marzo de 2022, la actuación no afecta a vía pecuaria.



Espacios Naturales Protegidos

Según la documentación aportada la propuesta no afecta a Espacios Naturales Protegidos.

Biodiversidad y geodiversidad

Acorde al Documento Ambiental Estratégico la propuesta no afecta a terrenos forestales, estando clasificado el ámbito como Suelo Urbano Consolidado.

El informe del Departamento de Actuaciones en el Medio Natural, de fecha de 30 de agosto de 2021, no identifica afecciones en materias de su competencia.

El informe del Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad, de fecha de 13 de diciembre de 2021, concluye que dada la ubicación del ámbito de la innovación y la naturaleza del suelo, sin presencia de especies reseñables de flora y fauna silvestres, no se estima que la alternativa seleccionada presente afecciones significativas sobre la biodiversidad.

Dominio Público Hidráulico

El Documento Ambiental Estratégico no identifica cauces en el ámbito de la propuesta.

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		17/03/2022 08:22	PÁGINA 8/16
VERIFICACIÓN	BndJAN6ZLMEUDBWGG64QJM9D5YHZX7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			



La respuesta a las consultas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, de fecha de 11 de octubre de 2021 indica que no existe ningún cauce público en las proximidades de las parcelas objeto de la Innovación, que quedan fuera de zona inundable incluso para periodos de retorno de 500 años, considerando que el incremento en la demanda de agua y el volumen de efluentes no será significativo.

Al pertenecer el municipio a la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, tras la Aprobación Inicial deberá obtener informe del Organismo de Cuenca, preceptivo de acuerdo al artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, en el que se haga un pronunciamiento expreso sobre si el planeamiento propuesto es compatible con el Dominio Público Hidráulico, Zonas de Servidumbre y Policía; así como cualquier otro aspecto que sea de su competencia. Si el planeamiento comporta nuevas demandas de recursos hídricos, el citado informe se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos.

Contaminación acústica

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

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

Por otro lado, y conforme al artículo 25.2 del Reglamento la asignación de usos globales y usos pormenorizados del suelo en los instrumentos de planeamiento urbanístico tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará por el cumplimiento de los objetivos de calidad establecidos en el Reglamento. Y conforme a lo previsto en el artículo 28.4 del Reglamento, la ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico (residencial, administrativo y de oficinas, sanitario y educativo o cultural), se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, del tráfico rodado.

Se deberá contemplar la aplicación de las medidas en materia de prevención de la contaminación acústica previstas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido en relación a la intervención administrativa sobre emisores acústicos y el otorgamiento de nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales, que no podrán concederse si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas. Por el Ayuntamiento se deberá asegurar en todo caso la satisfacción de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior de las nuevas edificaciones. El otorgamiento de las licencias de primera ocupación estará condicionado al cumplimiento de esta prescripción.

Contaminación lumínica

La regulación de la contaminación lumínica en Andalucía se rige por lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental y el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		17/03/2022 08:22	PÁGINA 9/16
VERIFICACIÓN	BndJAN6ZLMEUDBWGG64QJM9D5YHZX7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			



aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 (RDEE). El régimen previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, para la contaminación lumínica es 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 de la anterior normativa en materia de contaminación atmosférica.

Cultura

En materia de bienes culturales, se debe considerar que el artículo 29.3 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA), recoge que los planes urbanísticos deberán contar con un análisis arqueológico en los suelos urbanos no consolidados, los suelos urbanizables y los sistemas generales previstos, cuando la información aportada por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos.

La respuesta a las consultas del Servicio de Bienes Culturales, de fecha de 4 de marzo de 2022, recoge lo siguiente:

Como primera indicación, se debe señalar el carácter preceptivo y vinculante del informe de la Consejería de Cultura, a través de esta Delegación Territorial, al amparo del art. 29.4 de la LPHA. Recordemos que parte del término municipal de Guadix está protegido como Conjunto Histórico, declarado Bien de Interés Cultural. No obstante, la zona de actuación de la Innovación del PGOU está fuera del Conjunto Histórico protegido.

Teniendo en cuenta por tanto que la Innovación del PGOU de Guadix deberá ser informada a con carácter preceptivo y vinculante, el pronunciamiento de esta Delegación Territorial en este procedimiento de evaluación ambiental estratégica debe limitarse a señalar los contenidos generales que deberá incluir la Innovación del PGOU en relación con el patrimonio histórico y cultural.

El objeto de la propuesta de Innovación del PGOU es la sustitución de la Ordenanza de edificación existente en la parcela por otra, que sin alterar el uso global en la zona, sea compatible con el uso pormenorizado de Residencial Plurifamiliar sin afectar en absoluto la ordenación estructural establecida en el PGOU ni pretender alterar las condiciones urbanísticas esenciales de edificabilidad y alturas máximas ya autorizadas. De esta forma se pretende modificar la Ordenanza actual (UC-2) por la MCB-2, Manzana Semicerrada Baja, limitando la edificabilidad a 1.75 m²/m², al objeto de no incrementar la edificabilidad ya reconocida por la ordenanza anterior.

Cabe recordar que según la Disposición Adicional 2ª de la LPHE tienen la consideración de BIC los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares cuya antigüedad sea de más de cien años, por lo que deberá analizarse la existencia de este tipo de bienes en el municipio e incluirlos en el catálogo. La normativa debe incluir en su articulado la obligatoriedad, en aplicación del art. 33 de la LPHA, de obtener autorización de la consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier actuación sobre inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno de protección.

Del mismo modo, la Disposición Adicional 6ª de la LPHA establece que los bienes inmuebles cuya titularidad recaiga en la Administración de la Junta de Andalucía, las entidades locales y las universidades, y posean los valores patrimoniales que refiere el Art. 2 de misma, tienen la consideración de bienes inscritos en el CGPHA como

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		17/03/2022 08:22	PÁGINA 10/16
VERIFICACIÓN	BndJAN6ZLMEUDBWGG64QJM9D5YHZX7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			



bienes de catalogación general, por lo que igualmente deberá analizarse su existencia, debiendo quedar recogidos en su caso en el catálogo del plan.

Recomendaciones sobre contenidos de la Innovación del PGOU.

En primer lugar, la Innovación del PGOU deberá analizar la presencia en su ámbito de afección de bienes que puedan estar protegidos al amparo de las disposiciones adicionales 2ª de la LPHE y 6ª de la LPHA, identificando estos bienes que deberán quedar incluidos en el Catálogo del plan. En el caso de los escudos se hará de la siguiente forma: se realizará una ficha individualizada para cada escudo en la que se recojan como mínimo, datos sobre su localización, referencia catastral, fotografía y plano de localización. Si el escudo está en un inmueble catalogado, en la ficha del inmueble se deberá indicar esta situación. A pesar de que el ámbito de afección es reducido, de acuerdo con lo establecido en el Art. 16 de la LOUA, la Innovación del PGOU deberá proceder a la catalogación exhaustiva de los bienes de interés patrimonial, tanto inmuebles edificados como espacios libres interiores o exteriores u otras estructuras significativas, así como de sus componentes naturales. Para cada elemento se fijará un nivel adecuado de protección. Dentro de estos bienes han de contemplarse los elementos de interés etnológico como son los elementos de hidráulica tradicional (acequias, aljibes, norias, etc.), complejos productivos (almazaras, lagares, bodegas, etc.), inmuebles de tipo religioso (ermitas, hornacinas, cruces, etc.), espacios vinculados a las actividades con interés etnológico como fiestas, romerías, oficios, etc. Sobre todos los bienes catalogados, deberá establecerse una normativa de protección y una “ordenación compatible con la protección de sus valores y su disfrute colectivo”, en aplicación de lo dispuesto en el Art. 29.1 de la LPHA

Por otro lado, hemos de indicar que el catálogo de protección del PGOU debe estar conformado por fichas individuales que recojan los datos de cada uno de los elementos integrantes del Patrimonio Histórico que sean necesarios para su correcta identificación y protección, como:

- Localización
- Denominación
- Descripción
- Régimen de protección.
- Estado de conservación
- Usos actuales
- Datos históricos
- Actuaciones permitidas
- Planimetría
- Fotografías
- Otros datos

Todos estos bienes quedarán reflejados convenientemente en la cartografía del plan a la escala adecuada y se delimitarán de la siguiente forma (tanto en la ficha de catálogo como en planimetría):

- En suelo urbano, los planos de localización se deberán realizar sobre cartografía que incluya límite de las parcelas catastrales y se catalogará al menos la parcela completa en la que se ubique el elemento.
- Los elementos situados fuera de los núcleos urbanos quedarán delimitados mediante figura poligonal sobre cartografía normalizada, indicándose las coordenadas UTM de los vértices. En el caso del patrimonio edificado no se delimitará únicamente la edificación, sino que incluirá un ámbito mayor al edificado de manera que se garantice la conservación de los valores de las edificaciones así como de su entorno actual, con el mantenimiento de espacio libre suficiente para que no pierdan su carácter.

La Innovación del PGOU deberá contar con un análisis arqueológico de TODOS los suelos urbanos no consolidados, suelos urbanizables y los sistemas generales según establece el artículo 29.3 de la LPHA. Esta actividad debe

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		17/03/2022 08:22	PÁGINA 11/16
VERIFICACIÓN	BndJAN6ZLMEUDBWGG64QJM9D5YHZX7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			



ser realizada por técnico competente y autorizada por la Dirección General de Bienes Culturales y Museos a través de esta Delegación Territorial.

Finalmente, será necesario que una vez aprobada inicialmente la Innovación del PGOU, sea remitida a esta Delegación Territorial para su informe preceptivo y vinculante en los términos establecidos por el Art. 29.4 de la LPHA.

Turismo

El informe del Servicio de Turismo, de fecha de 10 de agosto de 2021 recoge que la actuación debe basarse en criterios de sostenibilidad y de máximo respeto y preservación del medio ambiente y de los recursos naturales y culturales de los distintos destinos turísticos, tal y como se establece en el Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía Horizonte 2020, contribuyendo así a la mejora de la competitividad del sector turístico andaluz. Todo ello, con el respeto más absoluto a los valores medio-ambientales de la zona, que forman parte de su atractivo, y a la imposición de los más estrictos parámetros medio-ambientales a las empresas para minimizar el impacto de las mismas sobre el medio, tal y como propugna la Ley 13/2011 del Turismo de Andalucía en su artículo 1.1d).

Ordenación del territorio y urbanismo

El informe de la Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, de fecha de 15 de octubre de 2022, que se traslada al Ayuntamiento, realiza varias observaciones en materia de Urbanismo, que se resumen a continuación.

- La innovación que se redacte deberá cumplir en cuanto a documentación el art. 19 de la LOUA, debiendo incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades que se persiguen con la Innovación. Asimismo, el contenido documental de la innovación deberá cumplir el artículo 36.2b) de la LOUA, debiendo incluirse los documentos sustitutivos del instrumento de planeamiento en vigor.
- La tramitación y aprobación de esta innovación será conforme a los artículos 31 y 32 de la LOUA, dependiendo de si afecta a determinaciones estructurales o pormenorizadas.
- En la documentación examinada no se encuentran los planos citados en la memoria de propuesta de modificación de la tipología ni el anexo.
- La modificación debe ajustarse a las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento establecidas en el Art. 36 de la LOUA, igualmente se deberán establecer las medidas compensatorias que procedan por aplicación del mismo artículo de la LOUA, si fuese necesario.
- Según establece el Art. 36.2.a).1.ª de la LOUA, el documento deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que supongan para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, si fuese necesario.
- Según establece el Art. 36.2.a).2ª de la LOUA y el 45.2.A de la LOUA, se deberá calcular el aprovechamiento objetivo (Art. 59.2 de la LOUA) resultante de la modificación y compararlo con el aprovechamiento objetivo preexistente (Art.59.5 de la LOUA). En el caso que se produzca un incremento superior al 10% del aprovechamiento preexistente, los terrenos quedarán adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado por precisar una actuación de transformación urbanística por el incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un cambio de uso.

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		17/03/2022 08:22	PÁGINA 12/16
VERIFICACIÓN	BndJAN6ZLMEUDBWGG64QJM9D5YHZX7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			



- Cabe señalar, que la innovación propone una limitación en edificabilidad a la parcela objeto de la innovación que no corresponde a la calificación y ordenanza de aplicación MCB-2 propuesta. Se deberá tener en cuenta que conforme al artículo 34.1.c) de la LOUA son nulas las reservas de dispensación de la Norma General.
- La innovación deberá determinar si afecta a las determinaciones urbanísticas de la Zona de Suelo Urbano en la que se ubica, debiendo tener en cuenta que algunas forman parte de la ordenación estructural conforme al art. 10.1A)a) y d) de la LOUA.
- Todo ello, sin perjuicio del necesario cumplimiento de la normativa sectorial aplicable.

El informe de la Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, de fecha de 4 de agosto de 2021, recoge que el instrumento de planificación territorial que afecta a este municipio, sin perjuicio del resto de planes sectoriales, que deberán considerarse, en la medida que le sean aplicables, para el proyecto que se pretende realizar y dada la localización en la que se proyecta es el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

Asimismo, establece que deberán tenerse en cuenta, en la medida que sean aplicables, entre otros:

- Estrategia Andaluza del Paisaje.
- Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana.
- Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible. Agenda 21
- Estrategia Andaluza del Cambio Climático.

Salud

El informe del Servicio de Salud, de fecha de 28 de julio de 2021, recoge lo siguiente:

En la documentación ambiental aportada no se ha encontrado una valoración de los posibles efectos sobre la salud de la población derivados de la actuación. En todo caso, dado que la innovación al PGOU propone la sustitución de la Ordenanza de edificación existente en la parcela por otra (UC-2) por la MCB-2, Manzana Semicerrada Baja, que sin alterar el uso global en la zona, sea compatible con el uso pormenorizado de Residencial Plurifamiliar sin afectar en absoluto la ordenación estructural establecida en el PGOU ni pretender alterar las condiciones urbanísticas esenciales de edificabilidad y alturas máximas ya autorizadas, se entiende que la misma puede afectar a la accesibilidad a la vivienda y a una variación de la oferta en materia de tipologías. Puesto que no hay incremento de otro parámetro, no se prevén otros impactos sobre la salud.

Una vez expuesto lo anterior, y como además nuestro pronunciamiento no resulta determinante para la resolución del procedimiento por nuestra parte puede continuarse con la tramitación de este expediente.

5. CRITERIOS PARA DETERMINAR EL SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA

Los criterios para determinar si un plan sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria a causa de sus posibles efectos significativos sobre el medio ambiente, se establecen en el anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. En el apartado primero del Anexo V los criterios se refieren a las características de los planes y programas. En el apartado segundo del Anexo se relacionan las características de los efectos y del área probablemente afectada.

Respecto de la afección a las características de los planes y programas, se deben analizar a las cuestiones específicamente recogidas en el apartado 1 del anexo, que se enumeran a continuación:

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		17/03/2022 08:22	PÁGINA 13/16
VERIFICACIÓN	BndJAN6ZLMEUDBWGG64QJM9D5YHZX7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			



- a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.
- b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.
- c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.
- d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.
- e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

Acorde al apartado 2 del Anexo, donde se recogen los criterios referentes a las características de los efectos y del área probablemente afectada, se deben valorar:

- A. La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.
- B. El carácter acumulativo de los efectos.
- C. El carácter transfronterizo de los efectos.
- D. Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).
- E. La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).
- F. El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:
 - a) Las características naturales especiales.
 - b) Los efectos en el patrimonio cultural.
 - c) La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.
 - d) La explotación intensiva del suelo.
 - e) Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

Respecto a las características del plan, acorde a las consultas realizadas no se identifican problemas ambientales significativos relacionados con el desarrollo del Plan. No se prevén afecciones relevantes sobre elementos con figuras de protección ambiental, ni resulta significativa la medida en que establece un marco para proyectos y otras actividades con respecto a la ubicación, la naturaleza, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos.

Se considera que el plan no influye de modo relevante en otros planes o programas, ni en la integración de consideraciones ambientales con objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible, ni en la implantación de legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

Respecto a las características de los efectos y del área probablemente afectada, no se estima probable que la propuesta genere efectos significativos sobre los valores naturales. No se afecta a espacios naturales protegidos ni los efectos tienen carácter transfronterizo.

En el análisis de la documentación se constata la escasa magnitud y alcance espacial de los efectos del Plan, sin que se haya señalado la presencia de afecciones significativas derivadas de su implantación.

En conclusión, mediante el cumplimiento de la legislación sectorial de carácter ambiental y de las condiciones que se recogen en este informe ambiental estratégico, no se prevén impactos negativos relevantes relacionados con la implantación del Plan que determinen su posterior sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		17/03/2022 08:22	PÁGINA 14/16
VERIFICACIÓN	BndJAN6ZLMEUDBWGG64QJM9D5YHZX7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			



No obstante, aparte de la viabilidad ambiental, la propuesta deberá acreditar su viabilidad técnica y legal, atendiendo a lo recogido en el informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de fecha de 15 de octubre de 2022.

6. CONDICIONADO

La Innovación objeto de este expediente deberá cumplir los siguientes requisitos o condiciones:

- A. Se deberá obtener informe del Organismo de Cuenca, preceptivo de acuerdo al artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, en el que se haga un pronunciamiento expreso sobre si el planeamiento propuesto es compatible con el Dominio Público Hidráulico, Zonas de Servidumbre y Policía; así como cualquier otro aspecto que sea de su competencia. Si el planeamiento comporta nuevas demandas de recursos hídricos, el citado informe se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos.
- B. La propuesta deberá ser acorde a lo dispuesto en la normativa sectorial en materia de urbanismo y ordenación del territorio. En caso de que para atender a lo dispuesto en el informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de fecha de 15 de octubre de 2022, fuese necesario tramitar un nuevo instrumento de planeamiento urbanístico sometido a evaluación ambiental estratégica, se deberá solicitar el inicio del nuevo procedimiento de evaluación ambiental.

7. PRONUNCIAMIENTO

Por cuanto antecede, de acuerdo con el artículo 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, ésta Delegación Territorial, en el ámbito de sus competencias y a los solos efectos ambientales,

DETERMINA

Que la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística para modificación de tipología edificatoria en Avenida Buenos Aires, 135, al objeto de compatibilizar el uso pormenorizado de Residencial Plurifamiliar no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico.

Conforme a lo previsto en el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, contra el presente informe ambiental estratégico no procede recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el plan o programa sometido al mismo.

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		17/03/2022 08:22	PÁGINA 15/16
VERIFICACIÓN	BndJAN6ZLMEUDBWGG64QJM9D5YHZX7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			



Este informe ambiental estratégico se remitirá al Ayuntamiento y se hará público a través del Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental. El informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del instrumento de planeamiento urbanístico.

EL DELEGADO TERRITORIAL
Manuel Francisco García Delgado

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		17/03/2022 08:22	PÁGINA 16/16
VERIFICACIÓN	BndJAN6ZLMEUDBWGG64QJM9D5YHZX7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			