

**DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**  
**INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE LOJA PARA PARQUE DEL AGUA Y ECOEXPLORACIONES**  
**SOSTENIBLES “LA PRESA” EXPEDIENTE EAE/1969/2017**

**1. OBJETO**

La declaración ambiental estratégica se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la evaluación ambiental estratégica ordinaria que evalúa la integración de los aspectos ambientales en la propuesta final de planes y programas.

La declaración ambiental estratégica contendrá una exposición de los hechos que resuma los principales hitos del procedimiento, incluyendo los resultados de la información pública, de las consultas, así como de las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan o programa que finalmente se apruebe o adopte.

**2. 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 a 38 y 40 las determinaciones de aplicación al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria 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 de la declaración ambiental estratégica 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	07/06/2022	PÁGINA 1/26
VERIFICACIÓN	BndJAGVRY8LEVUJ2FYHRA32JTYUDMJ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
			



### 3. TRAMITACIÓN

Con fecha de 7 de julio de 2017 tiene entrada en esta Delegación solicitud del Ayuntamiento de Loja de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, al que debe someterse la Innovación. Se adjunta documento borrador y documento inicial estratégico en formato papel.

La propuesta se corresponde con los instrumentos de planeamiento urbanístico recogidos en el artículo 40.2 b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificaciones que afecten a la ordenación estructural relativas al suelo no urbanizable, ya sea por alteración de su clasificación, categoría o regulación normativa, así como aquellas modificaciones que afecten a la ordenación estructural que alteren el uso global de una zona o sector”, que han de ser sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria, por lo que esta Delegación emite Resolución de admisión a trámite de evaluación ambiental estratégica ordinaria con fecha de 21 de julio de 2017.

Con fecha de 20 de marzo de 2018, se emite documento de alcance del estudio ambiental estratégico, recibiendo por el Ayuntamiento con fecha de 28 de marzo de 2018, junto a los informes obtenidos en las consultas realizadas.

Con fecha de 23 de abril de 2019 se acuerda la Aprobación Inicial de la Innovación de planeamiento, según certificado del Secretario Accidental del Ayuntamiento de Loja, de fecha de 9 de enero de 2020. En dicho certificado se expone el resultado de la Información Pública, donde se reciben cinco alegaciones de los propietarios inculcidos en el nuevo ámbito a clasificar.

Con fecha de 24 de junio de 2019 el Ayuntamiento de Loja comunica a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio que se ha procedido a la aprobación inicial de la Innovación y solicita la emisión de informes sectoriales sobre la Aprobación Inicial.


Con fecha de 30 de diciembre de 2019 el Pleno de la Corporación del Ayuntamiento de Loja, en sesión extraordinaria, acuerda la Aprobación Provisional de la Innovación.

Con fecha de 10 de marzo de 2021 tiene entrada en la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio documentación referente a la Aprobación Provisional de la propuesta de planeamiento, remitida por el Ayuntamiento de Loja para que se procediera a la verificación o adaptación, si procediera, de los informes sectoriales previamente emitidos, tras la Aprobación Provisional por el Pleno de ese Ayuntamiento, de la “Innovación de la Adaptación Parcial a la LOUA de la Revisión de las NNSS de planeamiento de Loja”.

Con fecha de 24 de marzo de 2021 la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística solicita a esta Delegación Territorial la emisión del informe sectorial en materia de evaluación ambiental estratégica.

Con fecha de 12 de abril de 2021 se informa a la Comisión que la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica procederá cuando se reciba el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, acorde a lo dispuesto en el art. 38.5.d) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Con fecha de 21 de febrero de 2022 el Ayuntamiento remite documentación para posibilitar la Declaración Ambiental Estratégica, que se completa con fecha de 30 de marzo de 2022.

	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	07/06/2022	PÁGINA 2/26
VERIFICACIÓN	BndJAGVRY8LEVUJ2FYHRA32JTYUDMJ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
			



#### 4. ANTECEDENTES

##### 4.1. Expediente 1598/2011 Innovación P.G.O.U. de LOJA en Parque La Presa

Como antecedente en esta Delegación, consta el expediente 1598/2011, que se inició con fecha 22 de agosto de 2011, tras recibirse en esta Delegación Territorial documentación relativa a “Innovación P.G.O.U. de LOJA en Parque La Presa” promovido por el Ayuntamiento de Loja, con objeto de iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental según lo dispuesto en la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. El ámbito afectado coincidía parcialmente con el actual, teniendo la propuesta similar objetivo.

El proyecto planteaba la clasificación como suelo urbanizable de 124.082 m<sup>2</sup> de suelo no urbanizable, situado en el entorno del nacimiento del arroyo Manzanil. En los informes recibidos se constató la afección a:


- Arroyo Manzanil y acequia derivada, considerándose que albergaba vegetación ribereña y acuática de interés.
- Base de Sierra de Loja, con matorrales y pastizales de suelos pedregosos, valorándose como de gran incidencia paisajística
- Vereda del Cerrillo de la Horca Playares y Fuente del Espino. Se informó desfavorable la innovación mientras no se corrigiese el trazado de la vía pecuaria conforme a las coordenadas de la propuesta de deslinde.
- En el Informe de Incidencia Territorial se advertía que la zona sur de los terrenos se encontraba afectada por el trazado previsto en el Estudio Informativo Complementario para las alternativas de la Línea de Alta Velocidad Bobadilla –Granada, tramo Variante de Loja, por lo que se solicitó informe correspondiente del Ministerio de Fomento.

El informe del Servicio de Gestión del Medio Natural, de fecha de 22 de febrero de 2012, concluía que *“la actuación se justifica por crear industrias “eco-sostenibles” que garantizan la protección del entorno, proyectándose incluso un gran espacio verde urbano en la zona de matorral-pastizal de la base de la Sierra. No obstante se estima que dado los interesantes valores naturales del arroyo Manzanil, con sus vegetación ribereña y acuática, así como el interés paisajístico de la zona de matorral-pastizal de la base de la Sierra de Loja, la mejor protección ambiental se conseguiría manteniendo este suelo como no urbanizable, recomendándose que para el desarrollo de nuevos suelos industriales se aprovechen algunos de los existentes en las proximidades o se busquen otras ubicaciones de menor impacto ambiental.”*

Con fecha de 6 de noviembre de 2014 se resolvió la caducidad del anterior expediente. A diferencia de la actual propuesta, el expediente 1598/2011 afectaba a la base de la Sierra de Loja, donde se desarrolla vegetación forestal en terrenos de elevadas pendientes.

*Fotografía de La Presa, colindante al ámbito de la Innovación agua de uso para regadíos*



	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	07/06/2022	PÁGINA 3/26
VERIFICACIÓN	BndJAGVRY8LEVUJ2FYHRA32JTYUDMJ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
			



Delimitación del ámbito en el expediente 1598/2011



Delimitación del actual Expte.  
(estudio acústico)

	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	07/06/2022	PÁGINA 4/26
VERIFICACIÓN	BndJAGVRY8LEVUJ2FYHRA32JTYUDMJ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	





#### 4.2. Expediente B/065/21 Proyecto de Restauración del espacio natural afectado por el aprovechamiento de la sección B) “Fuente Loxa”,

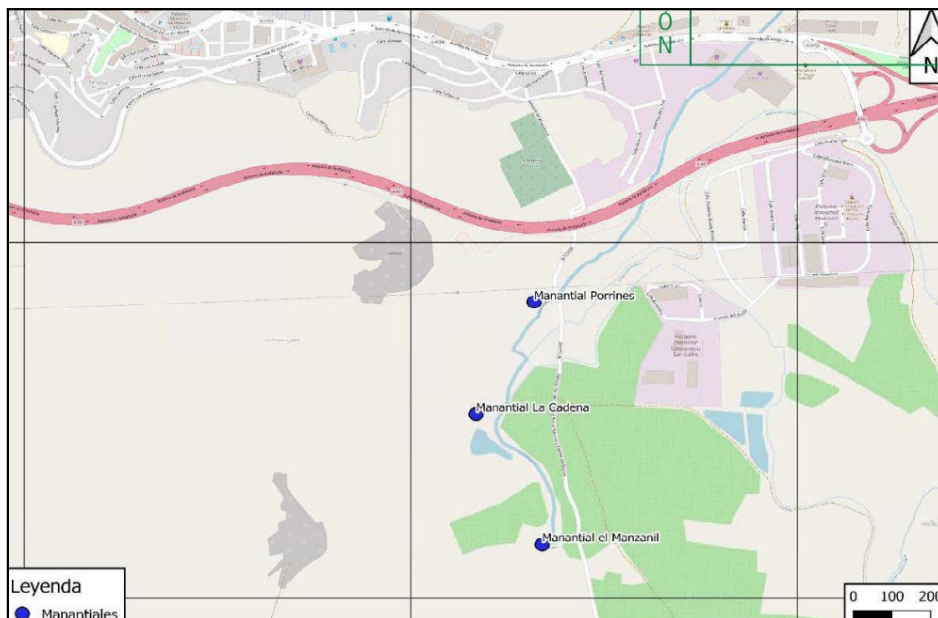
En este expediente se informó que la sección B) “Fuente de Loxa”, no está incluida en el epígrafe 1.1 del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, por lo que no estaría sometida al procedimiento de Autorización Ambiental Unificada. En la tramitación se aporta Plan de Restauración como Anexo al Proyecto de Aprovechamiento de Agua Mineral Natural “Fuente Loxa”, con objeto de dar cumplimiento a lo indicado en el Título I del Real Decreto 975/2009 de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras.

En el documento “Proyecto aprovechamiento de Manantial de Agua Mineral para Planta Embotelladora”, promovido por “Parque la Presa S.A.” y firmado con fecha de 10 de febrero de 2021, se indica que la mercantil Parque La Presa S. A. U. es titular de una planta de embotellado de agua mineral ubicada en el paraje “Parque La Presa” de Loja en la que envasa el agua mineral natural proveniente del manantial La Cadena, con un aforo de 160 l/s, en unas instalaciones adyacentes a la surgencia. Describe un conjunto de tres surgencias ubicadas en un entorno de unos 500 metros hacia el sur, en primer lugar el Manantial La Cadena, separado del manantial Porriñas o Fuente Loxa unos 300 metros y que abastece la actual embotelladora de agua y el Manantial El Manzanil, a 500 metros al sur, que constituye el nacimiento del río del mismo nombre. Indica que el caudal de estas surgencias alimenta el río Manzanil, identificado como río efluente, que tributa al río Genil por su margen izquierda a unos 2 km al norte.

El conjunto de manantiales que conforman el grupo El Manzanil son:

1. Manantial El Manzanil, Aforo 150 l/s, Uso: Regadío.
2. Manantial La Cadena (Font Natura), Aforo 160 l/s, Uso: Envasado de Agua Mineral/Abastecimiento/regadío.
3. Manantial Fuente Loxa, Aforo 46 l/s, Uso: Piscifactoría (adquirido el uso del agua por la embotelladora).

Respecto al Manantial del Manzanil se recoge que “Al igual que ocurre con otros manantiales de la zona, el nacimiento está **captado por varias parcelas vecinas de forma descontrolada en apariencia, dificultando de esta manera conocer el aforo.**”



	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	07/06/2022	PÁGINA 5/26
VERIFICACIÓN	BndJAGVRY8LEVUJ2FYHRA32JTYUDMJ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	



El proyecto de aprovechamiento indica que el agua mineral natural del manantial “Fuente Loxa” para la que se solicita el aprovechamiento se envasará en las instalaciones existentes de Parque La Presa S. A. U. en las que ahora se envasa el agua del manantial “La Cadena”. Sostiene que Parque La Presa S. A. U. no tiene previsto aumentar la capacidad de envasado de sus líneas, previendo el empleo del agua de los manantiales alternativa-mente, envasando una u otra marca según las necesidades, pudiéndose dar el caso que toda la producción anual de la planta proviniera de uno de los manantiales exclusivamente, circunstancia que se da actualmente, con el manantial “Font Natura” y que cuenta con un aprovechamiento autorizado de 815.360 m3 /año.

Debe considerarse que el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, sobre categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental recoge en su epí-grafe 8.2 “la extracción de aguas subterráneas si el volumen anual de agua extraída es superior a 1.000.000 de metros cúbicos”, debiendo someterse a Autorización Ambiental Unificada (AAU).

## 5. RESULTADO DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS

### 5.1. Consultas sobre el Documento Borrador y Documento Inicial Estratégico

Las consultas realizadas sobre el Documento Borrador y el Documento Inicial Estratégico con fecha de 26 de julio de 2017, conforme al artículo 40.5.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, y previas a la Aprobación Inicial, se consideraron en la elaboración del documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

Acorde al informe del Servicio de Gestión del Medio Natural de fecha de 31 de enero de 2018, la propuesta afectaría a varias parcelas de carácter agrícola sobre las que no se detectan elementos singulares de flora y/o fauna que pudieran verse afectados negativamente. Dicho informe valoraba que “*la alternativa 3 seleccionada es la más conservadora en cuanto a superficie de afección y plantea las medidas necesarias para no tener incidencia sobre la vegetación riparia del arroyo Manzanil y las acequias, planteando sobre los bordes de las acequias sistemas de espacios libres y excluyendo el dominio público hidráulico y la zona inundable del arroyo de la actuación.*”

En el documento de alcance se recogía lo indicado en el informe del Departamento de Vías Pecuarias de fecha de 30 de agosto de 2017, donde se informaba que la actuación colindaba con la Vereda del Cerrillo de la Horca Playares y Fuente Espino, deslindada en el tramo de la actuación. Detallaba que la conexión exterior prevista a través de un vial cruzará perpendicularmente la vía pecuaria a la altura de la entrada en el Parque del Agua. Se indicó que la Innovación debería atender a las siguientes condiciones:

- En dicho cruce, el pavimento será adoquinado para que se evidencie el cruce del dominio público pecua-rio
- Se señalará el cruce acorde a la imagen contenida en el informe que se adjunta al Ayuntamiento; con la señal P-23 más un panel complementario S-860 donde se recoja el siguiente texto: “Vía pecuaria: Vereda del Cerrillo de la Horca Playares y Fuente Espino”.
- Será prioritario el tránsito ganadero.
- La velocidad se limitará a 20 km/h.
- Durante la ejecución de los trabajos, el acceso tendrá lugar por la vía pecuaria, para lo que tendrá que soli-citarse ocupación temporal de la misma.

Acorde a lo indicado en el informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico, de fecha de 23 de enero de 2018, se debían incorporar en la propuesta los siguientes aspectos:

1. Los planos de ordenación deberán incluir la delimitación del Arroyo Pasaderas en todo su recorrido a través del ámbito. En los planos de ordenación se identificarán el espacio correspondiente al cauce (el domi-nio público hidráulico), a partir de los criterios establecidos en el reglamento del dominio público hidráuli-co, y la zona de servidumbre.


	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	07/06/2022	PÁGINA 6/26
VERIFICACIÓN	BndJAGVRY8LEVUJ2FYHRA32JTYUDMJ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	



2. En el tramo encauzado / embovedado, la zona correspondiente al dominio público hidráulico se delimitará a partir de las dimensiones del encauzamiento o de la canalización existente.
3. El objetivo de la innovación es clasificar nuevo suelo urbanizable industrial para permitir la ampliación de las instalaciones hacia el este. La disponibilidad de nuevos terrenos alejados del cauce para disponer en ellos instalaciones y viales, debería permitir naturalizar el tramo del cauce público encauzado artificialmente y su zona de servidumbre, recuperando una sección a cielo abierto y su vegetación asociada (tal y como existe aguas arriba y aguas abajo de las instalaciones industriales). Se justificará la decisión adoptada.
4. Los planos de ordenación deben reflejar las líneas que identifican la zona de policía del Arroyo Pasaderas. Las fichas de los sectores que se encuentren total o parcialmente en zona de policía de un cauce deberán reflejar esta circunstancia e indicar que las obras y actuaciones que se lleven a cabo en zona de policía de cauce público deberán contar con autorización previa del organismo de cuenca (la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir), de acuerdo con el artículo 78 del Reglamento del dominio público hidráulico.
5. Las zonas inundables asociadas al Arroyo Pasaderas deberán determinarse a partir de un Estudio Hidrológico-Hidráulico para 500 años de período de retorno. En el caso de que esté previsto llevar a cabo obras en el cauce, se realizará un segundo modelo hidráulico que determine las superficies inundables tras la ejecución de dichas obras.
6. Los planos de ordenación deberán reflejar los límites de las zonas inundables con período de retorno de 500 años del cauce afectado por la Innovación.
7. El documento de la Innovación deberá incorporar plano en planta donde se representen las infraestructuras de abastecimiento en alta que sean necesarias para atender las necesidades de las parcelas afectadas. El plano deberá reflejar al menos los puntos de acometida previstos a la red existente.
8. El documento de la Innovación deberá incorporar plano en planta donde se representen las infraestructuras de saneamiento en alta que sean necesarias para atender las necesidades de las parcelas afectadas. El plano deberá reflejar al menos los puntos de acometida previstos a la red existente.
9. El saneamiento se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales.
10. Con carácter previo al otorgamiento de licencias de uso u ocupación, se debe garantizar la depuración de las aguas residuales y contar con la autorización de vertidos acorde al volumen de aguas residuales generadas y a su carga contaminante.
11. El documento debe incluir la valoración a precios de mercado de las infraestructuras hidráulicas necesarias para el desarrollo adecuado de la innovación.

Asimismo, se informó que las áreas objeto de la Innovación no se ubicaban en terrenos pertenecientes a la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía. No obstante, dado que el documento indicaba que los flujos de esta zona nutren a la formación travertínica que sirve de base a los llamados “Infiernos de Loja”, Monumento Natural perteneciente a la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, situado a unos dos kilómetros hacia el norte del emplazamiento de la finca, se solicitaba que el estudio ambiental estratégico analizase la relación y posible afección del aprovechamiento de aguas sobre este Monumento Natural.

Se constató que la propuesta no se ubicaba en terrenos pertenecientes a montes públicos, pero indicando que debía considerarse la proximidad al Monte Sierras y Hacho Alto, con código GR-70006-AY del Catálogo de Montes Públicos de Andalucía y titularidad del Ayuntamiento de Loja. Dicho monte es el número 38 del Catálogo de Montes de Utilidad Pública, siendo deslindado en el año 1932 y se encuentra a unos 400 metros de distancia de la Innovación, separado de la misma por terrenos en los que se desarrolla pastizal arbolado. En consecuencia, se solicitó que el estudio ambiental estratégico recogiera la zona de influencia forestal, que acorde al artículo 3 de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales está constituida por una franja circundante de los terrenos forestales que tendrá una anchura de 400 metros, valorando los riesgos por incendios forestales y, en su caso, proponiendo medidas preventivas.

	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	07/06/2022	PÁGINA 7/26
VERIFICACIÓN	BndJAGVRY8LEVUJ2FYHRA32JTYUDMJ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
			



En relación con la Ordenación del Territorio se señaló que la propuesta pretendía clasificar como suelo urbanizable sectorizado un suelo no urbanizable y en discontinuidad con el actual suelo urbano o urbanizable, por lo que en principio no se ajustaría a las determinaciones del art. 45 del POT.

Se solicitó que el estudio ambiental estratégico incorporase medidas concretas que garantizaran la calidad y continuidad del hábitat fluvial y de ribera, potenciando las funciones de refugio y alimentación para las distintas especies de fauna que puedan desarrollarse en la zona y su entorno.

En el apartado de Riesgos Ambientales, considerando que el documento señalaba que el carácter geomecánico de los suelos del ámbito es de comportamiento muy variable, con previsión de asientos de magnitud media, se advirtió que debía estudiarse la posibilidad de aparición de asientos diferenciales, planteándose en el estudio ambiental estratégico el requisito de que los proyectos que se propongan deberán integrar estudio geotécnico donde se garantice la seguridad de las construcciones.



Imagen del estudio ambiental estratégico donde se identifican los condicionantes de la propuesta.

	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	07/06/2022	PÁGINA 8/26
VERIFICACIÓN	BndJAGVRY8LEVUJ2FYHRA32JTYUDMJ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	





## 5.2. Información Pública sobre el documento de Aprobación Inicial

Según certificado del Secretario Accidental del Ayuntamiento de Loja, de fecha de 7 de enero de 2020, como resultado de la Información Pública realizada sobre el documento de Aprobación Inicial se reciben cinco alegaciones de los propietarios incluidos en el nuevo ámbito a clasificar. En el Acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación del Ayuntamiento de Loja, en sesión extraordinaria celebrada el día 30 de diciembre de 2019, únicamente se admite la primera.

La primera alegación solicita la habilitación de un acceso rodado entre las dos zonas verdes.

La segunda alegación recoge que el olivar de su propiedad se vería afectado por el nuevo acceso proyectado. Señala que no se justifica la creación de nuevo suelo industrial, ya que considera que en el término municipal existen polígonos industriales con suelo disponible. El Pleno desestima la alegación considerando que la ubicación está condicionada por las instalaciones existentes en el Manantial de la Cadena, donde se explota el agua mineral. Respecto a la afección de la propiedad de la alegante recoge que *“...a efectos de articulación y de complejión de la trama, el que el suelo urbanizable del área 14 sin desarrollar, tenga continuidad con las instalaciones industriales porque de lo contrario, quedaría una franja de suelo no urbanizable de escasa entidad y difícil entendimiento desde el punto de vista urbanístico, que además posibilita la adecuada conexión con los sistemas generales. Tal y como se indica con anterioridad, dicho vial de conexión, ..., quedaría incluido en un ámbito de equidistribución de beneficios y cargas junto con el resto de propietarios y dejaría el resto del suelo urbanizable del área 14 colindante, también de su propiedad, en una situación privilegiada de cara a un futuro desarrollo. Es por ello que no se entiende que se ocasione ningún perjuicio a la finca, máxime cuando la clasificación del suelo viene dada desde el año 1993 en que se aprobó la Revisión de NN.SS y no ha impedido en absoluto el normal desarrollo y explotación de la finca agrícola de olivar que posee.”*

La tercera y cuarta alegación, con idéntico contenido ambas, se refieren a restricciones de usos y actuaciones permitidas, a la incongruencia de la ampliación del suelo industrial y consideran que se produce un perjuicio grave al medio ambiente. El informe sobre alegaciones recoge que los usos son *“básicamente los mismos que el suelo industrial colindante, estableciendo restricciones de aquellos usos que puedan ser medioambientalmente dañinos para el manantial o que comporte actividades peligrosas o contaminantes. Restricciones, que son de aplicación en cualquier suelo industrial por legislación sectorial. Por tanto, la limitación de usos, no es tal que pudiera implicar la inviabilidad económica por este motivo.”* En el informe se recoge que al configurarse como polígono industrial “eco-sostenible”, los parámetros medioambientales, uso de energías renovables, de economía circular, reutilización de recursos, etc deberían estar presentes e incorporados al desarrollo de dicho polígono para considerarlo como tal.

La quinta alegación señala el interés exclusivamente particular de la Innovación, considerándolo ventajoso para la parte promotora y cuestionando la legalidad de la actuación. Asimismo, indica que afecta a dominio público y vía pecuaria. El informe del Ayuntamiento sobre alegaciones responde que *“las posibles afecciones a dominio público, tanto de vías pecuarias, hidráulico o la existencia de yacimientos arqueológicos, han sido objeto de la emisión de los correspondientes informes sectoriales, cuyas previsiones y determinaciones han sido incorporados al documento. Así también, cabe señalar que si bien la vía pecuaria divide el ámbito de actuación en dos, el dominio público de dicha vía pecuaria ha sido expresamente excluido de la actuación urbanística a efectos de suelo aportado por lo que no contabiliza ni como suelo bruto ni como suelo neto, ni a efectos de edificabilidad, etc puesto que de conformidad con el art. 46.1.a de la LOUA tiene la consideración de suelo no urbanizable de especial protección.”*

	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	07/06/2022	PÁGINA 9/26
VERIFICACIÓN	BndJAGVRY8LEVUJ2FYHRA32JTYUDMJ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	



### 5.3.informes sectoriales tras la Aprobación Inicial de la propuesta

#### Vías Pecuarias

El informe del Departamento de Vías Pecuarias, de fecha de 30 de enero de 2020, es favorable condicionado. Recoge que la actuación no afectará directamente a ninguna vía pecuaria clasificada, puesto que aunque el ámbito está dividido de norte a sur por la vía pecuaria “Vereda del Cerro de la Horca Playares y Fuente del Espino”, la memoria indica que no habrá afección, pues queda excluida de la delimitación de la innovación actual, considerando que la propuesta favorece la conservación de la vía pecuaria al desviar el tráfico que transita por la carretera existente a un acceso diseñado para ello y cruzando la vía pecuaria en un sólo punto.


El condicionado impuesto en el anterior informe es el siguiente:

- Será prioritario el tránsito ganadero y peatonal.
- En el cruce el pavimento será diferenciado para resaltar la pertenencia al dominio público pecuario.
- El cruce se señalizará con la señal P-23 más panel complementario S-860 con el nombre de la vía pecuaria.
- La velocidad se limitará a 20 Km/h.

#### Administración Hidráulica Andaluza

El informe de verificación sobre la Aprobación Provisional del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas, de fecha de 26 de marzo de 2021, hace constar que:

- Los informes se redactarán de acuerdo con la Instrucción de 20 de febrero de 2012 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico, modificada tras los informes del Gabinete Jurídico de nuestra Consejería de fecha 6 de mayo de 2020 bajo el número AJ-CAGPDS 2020/24 sobre régimen jurídico competencial del artículo 42.2 de la Ley de Aguas de Andalucía, con especial mención de las zonas inundables, informe del Gabinete Jurídico de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 25 de octubre de 2016 bajo el número MOPI 00117/16 sobre consulta relativa al ámbito territorial de aplicación del artículo 42.1 de la Ley de Aguas de Andalucía, nuevo informe de 5 de noviembre de 2020 de la Dirección General de Planificación y Recursos Hídricos sobre el artículo 42 Ley de Aguas de Andalucía y borrador de nueva instrucción sobre los informes de la administración hidráulica relativos a los planes con incidencia territorial, al planeamiento urbanístico y a los actos y ordenanzas de las entidades locales, de 27 de noviembre de 2020.
- No se informará sobre la determinación del Dominio Público y sus Zonas de Servidumbre y de Policía, determinación de las zonas inundables ni de la disponibilidad de recursos hídricos. El término municipal de Loja se encuentra en el ámbito territorial de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir. Por tanto, la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir deberá emitir informe sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico que elabore el Ayuntamiento de Loja en relación con el régimen y aprovechamiento de las aguas continentales y los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico o en sus zonas de servidumbre y policía, conforme al artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por RDL 1/2001, de 20 de julio.
- Indica las competencias de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir:
  - La zona donde se localiza la finca se encuentra situada dentro de la Cuenca Hidrográfica del Guadalquivir. El emplazamiento de la Presa es atravesado por el Arroyo Manzaniil (también llamado Arroyo Pasaderas). Nace de la unión de los aportes procedentes de los manantiales Fuente La Presa (llamado también La Cadena), La Cueva y Porrinas, todos ellos situados en el borde septentrional de la Sierra de Loja. Es un afluente de primer orden del Río Genil, con el que

	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	07/06/2022	PÁGINA 10/26
VERIFICACIÓN	BndJAGVRY8LEVUJ2FYHRA32JTYUDMJ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
			



confluye alrededor de dos Km aguas abajo de la Finca La Presa, formando la llamada Cola del Caballo en el Monumento Natural de Los Infernos de Loja. Es un cauce de tipo permanente.


- El ámbito de actuación se sitúa dentro de la Zona de Policía y fuera de la Zona de Servidumbre del Dominio Público del Arroyo Pasaderas.
- Las instalaciones de la embotelladora y la ampliación prevista se desarrollan junto al Arroyo Pasaderas, cauce público de reducida sección, que tiene su inicio en el manantial que aparece reflejado en el MTN 1:25000 como Nacimiento de las Pasaderas, que se encuentra a unos 450 metros aguas arriba de las instalaciones industriales. Este manantial, además de marcar el punto de inicio del cauce, alimenta una acequia de riego que deriva agua por la margen derecha, y que atraviesa el ámbito de la innovación.
- El planeamiento deberá delimitar el cauce público y la zona de servidumbre del mismo a partir de los criterios establecidos en el Reglamento del dominio público hidráulico. En los tramos con encauzamientos artificiales, la zona correspondiente al dominio público hidráulico se delimitará a partir de las dimensiones del encauzamiento o de la canalización existente.
- El objetivo de la innovación es clasificar nuevo suelo urbanizable industrial para permitir la ampliación de las instalaciones hacia el este. La disponibilidad de nuevos terrenos alejados del cauce para disponer en ellos instalaciones y viales, debería permitir naturalizar el tramo del cauce público encauzado artificialmente y su zona de servidumbre, recuperando una sección a cielo abierto y su vegetación asociada (tal y como existe aguas arriba y aguas abajo de las instalaciones industriales).
- El ámbito de actuación se encuentra fuera de la zona inundable para un período de retorno de 500 años del Arroyo Pasaderas.

El informe de verificación concluye que “teniendo en cuenta que el nuevo documento ha incorporado todas las correcciones planteadas en el informe en materia de aguas emitido el 08/10/2019 sobre el documento de Aprobación Inicial, en lo referente a las competencias de la Cuenca Mediterránea Andaluza, se emite informe FAVORABLE CONDICIONADO sobre el documento de aprobación provisional de la “Innovación de la Adaptación Parcial a la LOUA de la Revisión de las NNSS de planeamiento de Loja, promovida por Parque La Presa SAU, para la clasificación suelo urbanizable de uso industrial”. Realiza las siguientes observaciones sobre la tramitación de la propuesta:

- La ampliación de las instalaciones se encuentra en parte en zona de policía del Arroyo Pasaderas, por lo que con carácter previo a la ejecución de obras de urbanización o edificación, el titular de la actividad deberá disponer de autorización previa del Organismo de Cuenca (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir), de acuerdo con el artículo 78 del Reglamento del dominio público hidráulico.
- El ámbito de actuación se sitúa dentro de la Zona de Policía y fuera de la Zona de Servidumbre del Dominio Público del Arroyo Pasaderas en su tramo de curso natural, no encauzado en la actualidad. Asimismo se encuentra fuera de la zona inundable para un período de retorno de 500 años.
- Será necesaria la autorización de CHG para la conexión de las aguas residuales a la depuradora, así como la autorización de vertido si fuese necesaria.
- Cualquier actuación que afecte a lo regulado por el Real Decreto Legislativo 1/2.001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, estará a lo dispuesto en el mismo y en el Real Decreto 849/1.986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el Real Decreto 606/2003 y demás normativa que los desarrolla, por lo que el titular deberá contar con las autorizaciones preceptivas del Organismo de Cuenca (CHG).


#### **Organismo de Cuenca. Confederación Hidrográfica del Guadalquivir**

El informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, de fecha de 30 de marzo de 2022, respecto al documento de Aprobación Provisional, informa FAVORABLE CONDICIONADO al cumplimiento de los siguientes requisitos y prescripciones técnicas:

	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	07/06/2022	PÁGINA 11/26
VERIFICACIÓN	BndJAGVRY8LEVUJ2FYHRA32JTYUDMJ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
			



- Cualquier actuación que se pretenda realizar en Dominio Público Hidráulico necesitará contar con autorización previa por parte de este Organismo de Cuenca, tal y como establece el artículo 53 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Se deberá contar con título concesional que permita el aprovechamiento privativo de aguas públicas, tal y como establece el artículo 83 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Se deberá contar con autorización de vertido por parte de este Organismo de Cuenca para los efluentes producidos, según lo dispuesto en el artículo 245.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A tal efecto, el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique.
- Los desarrollos urbanísticos y/o siguientes fases de aprobación de esta figura urbanística, y en general los actos y planes que se aprueban en el ámbito de las competencias de ese Ayuntamiento que 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, se deberán remitir a este Organismo de Cuenca para su informe en virtud de lo establecido en el artículo 25.4 del TRLA.
- Acorde al Artículo 78, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto
- Se deberá respetar la zona de servidumbre así como los usos permitidos para dicha zona establecidos en el artículo 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Se deberán cumplir las restricciones establecidas en el artículo 14.bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico para aquellas zonas que se ubiquen en Zona Inundable.
- En la zona de flujo preferente se deberán atender a las restricciones que se incluyen en los artículos 9t.er del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Los desarrollos propuestos se ubican sobre los perímetros de protección por la cantidad de referencias ES050ZPROTZCCM054000012 y ES050ZPROTZCCM054000004 incluidos en el artículo 99.bis del Texto Refundido de la Ley de Aguas, tratándose de perímetros de protección por la cantidad, por lo que según lo dispuesto en el artículo 35.3 de la normativa del Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir aprobado por Real Decreto 1/2016 de 2016, únicamente se admitirán nuevas captaciones de abastecimiento complementarias o sustitutivas de las existentes.
- Cualquier nueva actuación que se pretenda desarrollar en zona de flujo preferente o zona inundable, o modificación de los usos existentes, deberá atender a las restricciones establecidas en el artículo 9.ter y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y deberá contar por parte del promotor con una declaración responsable que se presentará integrada en el resto de documentación exigida por la Administración Autonómica o Local que autorice las actividades que se pretendan realizar en los crecimientos propuestos ubicados en zonas inundables, remitiéndose copia al Organismo de cuenca para conocimiento con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad. Esta declaración responsable deberá expresar claramente que se conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Este aspecto ha sido recogido en el punto 4.4.3 de la normativa urbanística. Un modelo genérico de declaración responsable puede descargarse en el siguiente enlace del Ministerio para la Transición Ecológica: <https://www.miteco.gob.es/es/agua/temas/gestion-de-los-riesgos-dei-nundacion/usos-del-suelo-en-zonas-inundables/>
- Con carácter previo al inicio de las obras que se ubiquen en zona inundable, y en aquellas zonas que en la actualidad se ubiquen en dicha zona, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		07/06/2022	PÁGINA 12/26
VERIFICACIÓN	BndJAGVRY8LEVUJ2FYHRA32JTYUDMJ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
			



la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

- Se deberá ajustar las dotaciones previstas en la Innovación a las dotaciones establecidas en el artículo 13 del Plan Hidrológico de Cuenca para lo cual se deberá aportar un plan de ajuste de dotaciones a este Organismo de Cuenca en un plazo máximo de 3 meses desde la fecha de la emisión de este informe.
- No se podrán otorgar nuevas licencias de ocupación o actividad en la Innovación pretendida hasta que el titular de la autorización de vertido haya realizado las adaptaciones o modificaciones necesarias que aseguren un correcto funcionamiento de la EDAR Manzani I.
- Se deberán estudiar medidas de protección frente al riesgo de inundación por parte del Ayuntamiento de Loja o bien, en caso de que no resulten viables, redactar y aprobar un plan de emergencia frente a inundaciones teniendo en cuenta medidas para la disminución de la vulnerabilidad y autoprotección frente a las inundaciones en aquellas zonas donde sea preciso, en un plazo de 12 meses desde la recepción de este informe. A estos efectos se cuenta con la “Guía para la Reducción de la Vulnerabilidad de Edificios frente a Inundaciones”, publicación de libre acceso disponible en la página web del Ministerio para la Transición Ecológica.



Imagen del informe de la CHG, donde se delimita en verde el ámbito de la Innovación.

### Informe de Incidencia Territorial

El Informe sobre Incidencia Territorial emitido por la Oficina de Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía con fecha de 31 de enero de 2020, tras la Aprobación Inicial de la Innovación, concluye que “*la Innovación no tiene incidencia territorial negativa, fundamentalmente por que las modificaciones que operan con la innovación no afectan sustancialmente al modelo de ciudad establecido por el POT, ni a la estructura del*

	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	07/06/2022	PÁGINA 13/26
VERIFICACIÓN	BndJAGVRY8LEVUJ2FYHRA32JTYUDMJ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	



*asentamiento, no suponen computo del crecimiento superficial, no suponen un incremento de población, no afectan a sistemas generales de interés o incidencia supramunicipal, y la clasificación del suelo urbanizable se justifica tanto en su localización y en su uso por la actividad a desarrollar (explotación y extracción de agua mineral), y por la existencia allí del manantial y de una explotación que se pretende ampliar y mejorar. No obstante, se condiciona a que se complementen o justifiquen las determinaciones territoriales recogidas en la Propuesta de Informe de Incidencia Territorial.”*


En el apartado quinto del anterior informe se recogen, como aspectos de relevancia a considerar en la tramitación, los siguientes:

- El sector propuesto como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado es de carácter discontinuo, disponiéndose una parte del sector de manera colindante con suelos urbanizables sectorizados del Área 14 y quedando otra parte “aislada” debido a la presencia de la vía pecuaria que se clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica (art. 39.1 del Decreto 155/1998).  
El Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RPU) aprobado por R.D.2159/1978, de 23 de junio, aplicable de forma supletoria en Andalucía en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la LOUA, establece en su art. 32 que la división del Suelo Urbanizable en sectores deberá establecerse de forma tal, que éstos constituyan unidades geográficas y urbanísticas que permitan un desarrollo adecuado en Planes Parciales y con las dimensiones necesarias para permitir la reserva de las dotaciones locales de carácter obligatorio. Por otra parte, exige que su perímetro esté delimitado por situaciones de planeamiento existentes, sistemas generales de comunicación, espacios libres o elementos naturales. Por lo expuesto, según el criterio del Servicio de Urbanismo, el sector discontinuo no se adecua al RPU por lo que se deberán contemplar dos sectores diferenciados, que cumplan cada uno por separado con las determinaciones establecidas en la LOUA; o bien un único sector en el que se incorpore la vía pecuaria con las condiciones que establezca el informe favorable del organismo competente.
- Se deberá distinguir entre unidades de ejecución (ámbitos de gestión) y las fases de urbanización que deben establecerse en el instrumento de planeamiento (art. 154.7 de la LOUA).

En relación con lo anterior indica que, caso de optar por un único sector, deberá analizarse y justificarse la alternativa elegida. O una única unidad de ejecución con opción de urbanizar en dos fases diferente, o definir dos unidades de ejecución en SUBO justificando la viabilidad independiente de cada una de ellas conforme a los criterios del art. 105 de la LOUA y una diferencia de aprovechamiento entre ellas inferior al 15% (art. 36.2 del Reglamento de Gestión Urbanística).

Resalta que en el POTa se fijan un conjunto de aspectos en materia de paisaje que deben ser contempladas por el planeamiento urbanístico. 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.

Respecto al PEPMF, señala que en su norma 15.3 “Protección de la Vegetación”, dispone que el planeamiento urbanístico deberá contemplar entre sus determinaciones la delimitación de las masas arbóreas reguladas desde el mismo, así como las determinaciones específicas para su conservación y uso, y, en la medida de lo posible, para la creación de nuevos espacios arbolados, extendiendo estos criterios a la vegetación de las áreas urbanas y periurbanas. Según el apartado 5 el planeamiento urbanístico recogerá la existencia de hitos o singularidades paisajísticas bien de carácter natural, bien de carácter construido, estableciendo para los mismos perímetros de protección sobre la base de cuencas visuales que garanticen su prominencia en el entorno. Asimismo, se considerará en el planeamiento urbanístico el valor paisajístico de cercas, vallados, cerramientos, lindes naturales, etc., estableciendo, en su caso, las normas necesarias para garantizar su armonía con el paisaje.

	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	07/06/2022	PÁGINA 14/26
VERIFICACIÓN	BndJAGVRY8LEVUJ2FYHRA32JTYUDMJ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
			



En las conclusiones se recogen las siguientes cuestiones en materia ambiental:

- Debe analizarse la repercusión y capacidad de la solución elegida para atender las demandas del nuevo sector (industrial), fundamentalmente en la movilidad urbana teniendo en cuenta las Directrices del POTA y demás normativa urbanística y sectorial en la medida que le sea aplicable. Todo ello sin perjuicio del informe sectorial correspondiente.
- Respecto a la Mejora Ambiental y del Paisaje, dada la localización, características, etc. de la innovación, se cuidaran pormenorizadamente las ordenanzas edificatorias y de urbanización en concordancia con los objetivos perseguidos y elementos de valor existentes y se completara, en la medida que sea procedente, el documento con las determinaciones del POTA, (usos, tipologías, paisaje agrario, zonas de potencial visual, itinerarios de interés paisajísticos, singularidades paisajísticas, hitos, cuencas visuales, etc.)

### Bienes Culturales


El informe de la Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico sobre el documento de Aprobación Provisional, de fecha de 2 de junio de 2021, recoge lo siguiente:

- La innovación propuesta del planeamiento vigente no afecta a bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA) ni a sus entornos. Tampoco consta la existencia de bienes del patrimonio histórico inventariados en el ámbito de afectación de la innovación propuesta. No obstante, debemos señalar que la reclasificación de suelos no urbanizables como urbanizables y sistemas generales determina la aplicación de las previsiones del Art. 29,4 de la LPHA en cuanto al análisis arqueológico previo. En este sentido, hemos comprobado que no se ha realizado la actividad arqueológica complementaria que se requirió en el informe emitido en la fase de Aprobación Inicial del instrumento urbanístico
- Teniendo en cuenta el informe emitido en la fase de Aprobación Inicial para este instrumento urbanístico, y la Resolución de 23 de julio de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Granada, por la que se finalizaba la actividad arqueológica de Estudio y Documentación Gráfica de los terrenos afectados por el mismo, cabe señalar que **la aprobación definitiva de este documento urbanístico queda condicionada a la realización del análisis arqueológico citado, a desarrollar en las parcelas no estudiadas con anterioridad**, en concreto las identificadas por las referencias catastrales 18123A014000870000ML, 18123A013000200000MM, 18123A013000190000MK, 0032503VG0103C0000QR, 0032506VG0103C0000-TR y 0032504VG0103C0000PR.
- Mediante Resolución de 23 de julio de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Granada, se dio por finalizada la actividad arqueológica de Estudio y Documentación Gráfica de los terrenos afectados por la innovación de las NNS de Loja para el “Parque del Agua y eco-explotaciones sostenibles La Presa”, señalándose en la misma **la necesidad de completar el estudio realizado con una nueva actividad arqueológica**.

### Salud

El Informe de fecha de 9 de abril de 2021, relativo a la verificación del informe de Evaluación de Impacto en la Salud sobre el documento de Aprobación Provisional es favorable. En el informe de fecha de 13 de marzo de 2020, sobre el documento de Aprobación Inicial se indicaba lo siguiente:

- La valoración de impacto en salud aportada no ha detectado la existencia en el entorno inmediato de situaciones previas de salud, poblaciones de especial vulnerabilidad de cara a la valoración de los impactos en salud de esta actuación ni reivindicaciones ciudadanas que hagan prever situaciones de inequidad o una especial sensibilidad por parte de la población respecto a la posibilidad de que surjan problemas sanitarios ante el desarrollo de la innovación propuesta.

	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	07/06/2022	PÁGINA 15/26
VERIFICACIÓN	BndJAGVRY8LEVUJ2FYHRA32JTYUDMJ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
			



- Respecto a zonas verdes, espacios públicos y espacios de uso público, la innovación propuesta no versa sobre esta tipología de terrenos, a pesar de que se contemplan en ella.
- En relación con la movilidad sostenible y acceso a servicios, no se identifican afecciones significativas sobre los determinantes en salud considerados en este ámbito. No se prevé un incremento considerable del tráfico rodado, a causa de la innovación propuesta y, en cualquier caso, el tráfico pesado se aleja de las zonas residenciales. Tampoco se prevé que ese aumento de tráfico provoque un aumento de la siniestralidad en o que pueda afectar a otros espacios, o áreas de accesibilidad ya existentes o previstas en el actual planeamiento vigente.
- Sobre el diseño urbano y ocupación del territorio, la innovación propuesta no prevé afecciones o cambios sobre la actual configuración del planeamiento, sino únicamente prevé una modificación sobre las actuales determinaciones establecidas para determinados suelos catalogados como no urbanizables de carácter rural o natural.
- Acerca del metabolismo urbano, no se prevé un incremento apreciable de fuentes de contaminantes físicos / químicos ni de contaminantes acústicos a la población. Además, las zonas previstas para esta innovación, en su mayoría están alejadas del grueso de población, que se localiza en el casco urbano. La permanencia se cataloga como alta, debido a que la implantación será permanente. La innovación utiliza la infraestructura ya establecida para el polígono industrial Manzanil II, sin modificar sus parámetros, si bien podría suponer un incremento poco significativo tanto en el empleo de agua de abastecimiento como de saneamiento.
- En materia de convivencia social, la innovación propuesta no supondrá modificaciones ni impactos directos sobre la población, sobre su actual estructura, ni sobre los actuales espacios públicos. Sin embargo sí se prevé un impacto positivo sobre el empleo y desarrollo económico del municipio permitiendo la instalación de nuevas actividades que generen beneficios económicos y sociales ligados a la generación de nuevos puestos de trabajo y aumento de la actividad económica.

Del análisis realizado, el documento de valoración de impacto en las salud concluye que con la innovación propuesta no se prevé generar ningún impacto en la salud de la población o de las personas del término municipal de Loja, ni en sus alrededores, estimándose que aspectos tales como, la preservación del entorno vinculada a la durabilidad y viabilidad económica de la zona, la recuperación sostenible del patrimonio rural, así como la generación de oportunidades de autoempleo suponen un aumento en la calidad de vida y bienestar de la población.

## 6. DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA


Por cuanto antecede, y tras el análisis técnico del expediente, procede formular declaración ambiental estratégica. Los datos más significativos de la propuesta de planeamiento se incluyen en el Anexo I y los referentes al estudio ambiental estratégico se incluyen en el Anexo II.

La presente Declaración Ambiental Estratégica se realiza atendiendo a la incidencia ambiental de las determinaciones de la Innovación Planeamiento General de Loja para “Parque del Agua y Ecoexplotaciones sostenibles La Presa”, que se ha evaluado a partir del contenido de la documentación técnica y ambiental que incluye el expediente.

De acuerdo con la evaluación ambiental estratégica ordinaria practicada, y a los solos efectos ambientales, se considera VIABLE la propuesta de Innovación, que deberá atender a los siguientes:

### CONDICIONANTES

1. El documento que se presente para su Aprobación Definitiva por el órgano competente en materia urbanística incluirá las medidas correctoras y/o protectoras referidas en el estudio ambiental estratégico y los condicionantes de esta Declaración Ambiental Estratégica.

	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	07/06/2022	PÁGINA 16/26
VERIFICACIÓN	BndJAGVRY8LEVUJ2FYHRA32JTYUDMJ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
			



2. La documentación apta para la Aprobación Definitiva incluirá certificación del redactor del instrumento de planeamiento en el que se acredite el cumplimiento del condicionado anterior, con indicación de la localización en el documento urbanístico y ambiental de las condiciones impuestas, acompañando en su caso para ello la documentación justificativa que fuera precisa.
3. Corresponde al Ayuntamiento el control y vigilancia de las medidas correctoras y protectoras previstas en el estudio ambiental estratégico para el desarrollo y ejecución de las determinaciones urbanísticas de la Innovación. Deberán comprobarse que las actuaciones derivadas de la propuesta cumplen todas aquellas medidas ambientales que se indican en el estudio ambiental estratégico, así como las consideraciones de esta Declaración Ambiental Estratégica. Si a través de la vigilancia y control ambiental se detectara una desviación de los objetivos ambientales diseñados, el Ayuntamiento, adoptará las medidas correctoras oportunas.
4. Deberá atenderse a lo indicado en el estudio ambiental estratégico en relación con la adecuada conservación de las acequias, donde no se contempla el entubamiento de las mismas. Acorde a las directrices del POT y PEPMF, salvo por motivos de seguridad o limitaciones de la normativa sectorial, la propuesta asegurará la preservación de la función ambiental y paisajística de las acequias de riego, integrándolas en zonas verdes sin entubarlas o cubrirlas. Se conservará y fomentará la vegetación asociada a las acequias, promoviendo su función de refugio de biodiversidad y de corredor ecológico, así como su potencial para mitigar los efectos adversos del cambio climático. Lo anterior sería consecuente con la pretensión del documento de crear una zona industrial “*de carácter ecológico y ecosostenible*”.


Por tanto, salvo adecuada justificación, no deberá procederse al entubado de la Acequia alta ni al desvío de su trazado. Asimismo, deberá mantenerse una franja de vegetación en los márgenes que permita el desarrollo de al menos dos líneas de árbolado para proteger su función de corredor ecológico.

5. El informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas, indicaba que debía justificarse la decisión adoptada considerando que la disponibilidad de nuevos terrenos alejados del cauce para disponer en ellos instalaciones y viales, debería permitir naturalizar el tramo del cauce público encauzado artificialmente y su zona de servidumbre, recuperando una sección a cielo abierto y su vegetación asociada (tal y como existe aguas arriba y aguas abajo de las instalaciones industriales). El documento argumenta que la restauración del espacio embovedado del Arroyo Pasaderas no podrá abordarse hasta tanto no se desplace la logística de la embotelladora hacia el oeste, a las nuevas instalaciones, bajo las condiciones que indique en su momento el Organismo de Cuenca.

Esta medida debe incluirse entre las Medidas Protectoras y Correctoras del Estudio ambiental Estratégico, así como en el Plan de Control y Seguimiento.

6. Acorde a lo dispuesto en el Decreto 250/2003, de 9 de septiembre, por el que se declaran determinados Monumentos Naturales de Andalucía, la extracción y explotación de aguas minerales del Manantial La Cadena no podrá suponer la degradación de la formación travertínica del Monumento Natural “Infiernos de Loja”, situado a unos dos kilómetros aguas abajo de la propuesta.

El Plan de Control y Seguimiento del Estudio Ambiental Estratégico deberá recoger esta cuestión.

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		07/06/2022	PÁGINA 17/26
VERIFICACIÓN	BndJAGVRY8LEVUJ2FYHRA32JTYUDMJ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
			



7. Considerando el régimen de alimentación pluvial del manantial, que disminuye su caudal de 300 l/s en los meses de diciembre a febrero a 95 l/s en los meses de junio a septiembre, debe programarse el aprovechamiento de aguas en base al mantenimiento de caudales ecológicos que permitan la adecuada conservación de los ecosistemas dependientes del Río Manzanil o Pasaderas.

El Plan de Control y Seguimiento integrará la vigilancia de esta cautela.


8. Respecto a La Presa, espacio donde se embalsa el agua del Arroyo Pasaderas y de valor ambiental, el documento indica que se protegerá en su parte de más fácil acceso, conformando un espacio verde público que actúe como perímetro de conservación y observación del lugar. Deberá justificarse que su adecuación para el uso público no supondrá la degradación ambiental del mismo. Al menos la mitad del perímetro del embalse debería mantenerse en condiciones naturales o sin ajardinar, evitando la presión antrópica y potenciando la funcionalidad del ecosistema asociado al mismo.

El Plan de Control y Seguimiento vigilará la posible degradación del entorno debida al uso público, proponiendo, en su caso, las medidas correctoras oportunas.

9. En la gestión de las zonas verdes se procurará la erradicación de los ejemplares de la especie exótica invasora *Ailanthus altissima* (ailanto).
10. El Plan de Control y Seguimiento deberá completar el programa de vigilancia en la fase de funcionamiento, independientemente de la propuesta de ordenanzas reguladoras y sin que se posponga al momento de la emisión del acta de recepción de las obras la elaboración de un Plan de Seguimiento para la fase de explotación, como propone el documento.

En la propuesta de Innovación que se presente para la Aprobación Definitiva se integrará documento con el diseño del seguimiento de la eficacia de las medidas ambientales, la valoración de las posibles afecciones derivadas de la propuesta y la implementación de las medidas adoptar, en su caso. Debe concretarse la periodicidad o calendario de los controles a realizar por el promotor sobre cauces, vegetación, fauna, pantaneta, ... así como su comunicación a la administración competente.


11. El Plan de Control y Seguimiento integrará un seguimiento de las posibles captaciones irregulares indicadas en el documento, distinguiendo las competencias del Ayuntamiento, Comunidad Autónoma y Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en su control.
12. El estudio acústico presentado, fechado en enero de 2019, indica que “*el desarrollo de la innovación tendrá un impacto acústico limitado, y con las medidas correctoras prescritas permite el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos para Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial conforme al Decreto 6/2012 y Real decreto 1367/2007.*” En todo caso y de acuerdo con lo establecido en Instrucción Técnica 3 (IT3) del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, una vez concluido el proyecto se deberá desarrollar un programa de medidas “in situ” que permita comprobar que las medidas adoptadas han sido las correctas.
13. Acorde a las directrices de la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana y el Programa Ciudad Sostenible de la Junta de Andalucía, el planeamiento de desarrollo debe incluir la implantación de arbolado de alineación o ajardinamientos en las nuevas calles, al objeto de mejorar la habitabilidad, elevar la calidad paisajística, promover la movilidad sostenible y favorecer la adaptación al cambio climático.

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		07/06/2022	PÁGINA 18/26
VERIFICACIÓN	BndJAGVRY8LEVUJ2FYHRA32JTYUDMJ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
			



14. Las fichas de planeamiento del ámbito de la innovación deben contemplar la simultaneidad en la planificación, gestión y ejecución de las infraestructuras de saneamiento y depuración, abastecimiento y protección frente a inundaciones que sean necesarias en cada caso. Además establecerán 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.
15. El documento indica que en relación con las parcelas sobre las que no ha sido posible la realización de la actividad arqueológica prospectiva, deberá preverse la obligación de la misma en el momento del desarrollo de la urbanización correspondiente. No obstante, acorde a lo indicado en el informe del Servicio de Bienes Culturales, de fecha de 2 de junio de 2021 sobre el documento de Aprobación Provisional, la aprobación definitiva de este documento urbanístico queda condicionada a la realización del análisis arqueológico citado, a desarrollar en las parcelas no estudiadas con anterioridad, en concreto las identificadas por las referencias catastrales 18123A014000870000ML, 18123A013000200000-MM, 18123A013000190000MK, 0032503VG0103C0000QR, 0032506VG0103C0000TR y 0032504VG0103C0000PR.
16. La aprobación y desarrollo de la Innovación atenderá a los condicionantes del informe del Organismo de Cuenca, de fecha de 30 de marzo de 2022.
17. El Plan de Control y seguimiento considerará que el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, sobre categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, recoge en su epígrafe 8.2 “la extracción de aguas subterráneas si el volumen anual de agua extraída es superior a 1.000.000 de metros cúbicos”, debiendo someterse a Autorización Ambiental Unificada (AAU). Asimismo, en el epígrafe 7.17 se recogen los “proyectos de zonas o polígonos industriales no incluidos en la categoría anterior”, que se encuentran sometidos a Calificación Ambiental. El Plan velará por el cumplimiento de la obligación del sometimiento a los instrumentos de prevención y control ambiental de las actividades del ámbito.
18. Considerando lo establecido en el artículo 38 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, con objeto de cumplir con lo dispuesto en materia de publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa, deberá incorporarse en el documento que se presente para la aprobación definitiva un anexo que incluya los siguientes aspectos:
  - De qué manera se han integrado en el plan o programa los aspectos ambientales.
  - Cómo se ha tomado en consideración en el plan o programa el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública, de las consultas y la declaración ambiental estratégica, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.
  - Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.
  - Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 17.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la Declaración Ambiental Estratégica no eximirá a los titulares o promotores de cuantas otras autorizaciones, concesiones, licencias o informes resulten exigibles según lo dispuesto en la normativa aplicable para la ejecución de la actuación, incluidas las que sean competencia de esta Administración ambiental, que

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		07/06/2022	PÁGINA 19/26
VERIFICACIÓN	BndJAGVRY8LEVUJ2FYHRA32JTYUDMJ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
			



en todo caso deberán tener en cuenta los condicionantes establecidos en esta evaluación ambiental que resultaran de aplicación.


La coherencia, funcionalidad y accesibilidad del contenido de la propuesta de planeamiento urbanístico, y su adecuación a los principios de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, quedan a consideración del organismo competente en materia de urbanismo.

Según lo dispuesto en el artículo 19.9 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la declaración ambiental estratégica tiene carácter determinante, debiendo incorporar la Resolución que lo apruebe definitivamente, las condiciones que se establezcan en la misma.

Contra la declaración ambiental estratégica no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

La declaración ambiental estratégica se remitirá al Ayuntamiento y se hará pública a través del Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

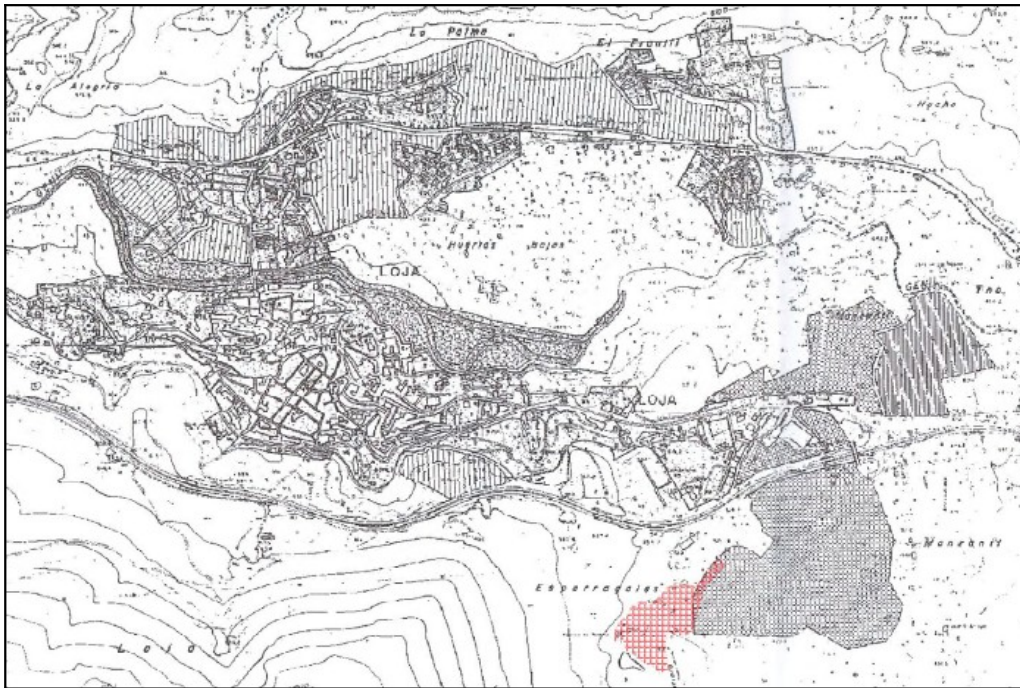
EL DELEGADO TERRITORIAL  
Manuel Francisco García Delgado

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		07/06/2022	PÁGINA 20/26
VERIFICACIÓN	BndJAGVRY8LEVUJ2FYHRA32JTYUDMJ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
			



## ANEXO I. RESUMEN DE LA INNOVACIÓN

La Innovación tiene como finalidad la ampliación de las actuales instalaciones de extracción y explotación de aguas minerales del manantial “La Cadena”, titularidad de Parque La Presa S.A.U. Afecta a una superficie de 82.148 m<sup>2</sup>, proponiéndose la modificación de la clasificación de suelo Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural a Suelo Urbanizable Ordenado Industrial y también un reajuste del Sector de uso industrial A-14 Oeste, al objeto de lograr la continuidad con suelos urbanizables industriales del Polígono Manzanil II.



El documento de Aprobación Provisional recoge que, de las alternativas consideradas inicialmente en el Documento de Alcance del estudio Ambiental Estratégico, la Alternativa 0 se sigue manteniendo, por imperativo de consideración legal, persistiendo también la antigua Alternativa 3 y descartándose las otras dos alternativas presentadas en el Documento Inicial. Atendiendo a lo indicado por el Documento de Alcance, expresado así: “el análisis de alternativas del estudio ambiental estratégico deberá justificar adecuadamente la opción de no recurrir al actual suelo urbanizable industrial del Área 14 recogido en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Loja, a unos 200 metros de distancia”, se integra la valoración de dicha Alternativa.

En la selección de alternativas se argumenta que la tramitación de las consultas puso de manifiesto ciertas carencias de la alternativa elegida en un principio, caso del intento de reducir al mínimo la extensión de los terrenos afectados, se producía una discontinuidad urbana con el cercano suelo industrial urbano y urbanizable, que se pretendía utilizar como colchón protector entre el cercano polígono industrial con usos convencionales y la propuesta de nuevo suelo industrial ecosostenible limitado en exclusiva a usos industriales limpios y sostenibles, generando una singularidad de no fácil ajuste en las determinaciones más genéricas del art.45 del POTa acerca de un modelo de ciudad compacta y funcional.

En el estudio ambiental estratégico, fechado en febrero de 2019, la alternativa seleccionada diseñaba una nueva delimitación del sector con una extensión de unas 7,8 ha, al objeto de permitir una integración compacta

	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	07/06/2022	PÁGINA 21/26
VERIFICACIÓN	BndJAGVRY8LEVUJ2FYHRA32JTYUDMJ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	





con los cercanos suelos industriales ya desarrollados. Consideraba que la alternativa permitía afrontar a los siguientes nuevos retos:

- Formalizar un remate de modelo urbano compacto para los suelos industriales del sureste del municipio.
- Lograr a la vez la preservación de los recursos naturales del paraje de manera integrada con su puesta en valor a diversos niveles.
- Garantizar la conectividad viaria del área con la zona industrial cercana y a través de ésta, con la A-92; eliminando tráfico pesado de tramos de la vía pecuaria y del núcleo urbano de Loja.
- crear un espacio industrial eco-sostenible novedoso (con ocupación asegurada mayoritaria por parte del promotor) que genere expectativas de desarrollo de modo integrado en las directrices del planeamiento; con la suma también al sector de una franja del suelo urbanizable no desarrollado colindante, permitiendo así su activación y facilitando a la vez la del resto del Área 14 Oeste.

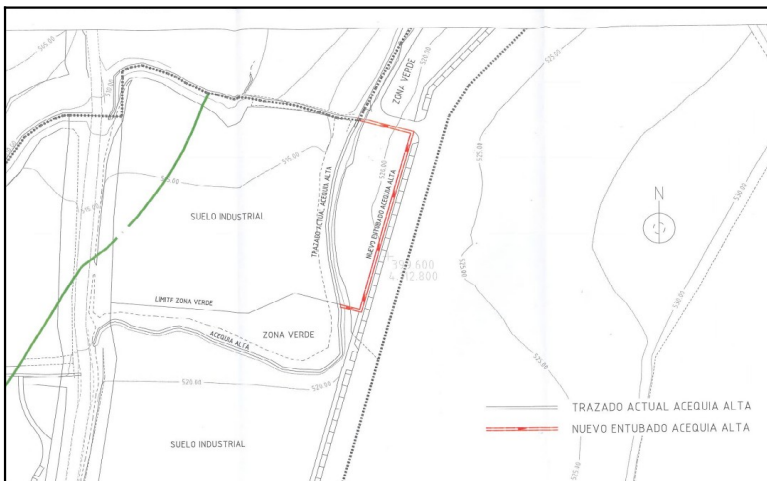
En el Texto refundido de la Innovación, fechado en octubre de 2020, se recoge que aunque la alternativa seleccionada incluía 7,8 ha de superficie, tras levantamiento topográfico se eleva la superficie afectada por la Innovación a 82.418 m<sup>2</sup>, incluyendo la superficie de suelo ya determinado como industrial por estar incluido en el Área 14 del Polígono Manzaniil, la Vía Pecuaria y el Dominio Público Hidráulico.

La Innovación modifica el borde occidental del sector de la Zona Oeste no desarrollada del Área 14, incorporándose parte de su superficie al Sector objeto de la Innovación. La superficie de la Zona Oeste no desarrollada del Área 14 pasaría de las actuales 3,64 ha a 2,74 ha.

<u>CUADRO RESUMEN: SUPERFICIE SECTOR: 82.418,00 m<sup>2</sup></u>	
D.P.P. (DOMINIO PÚBLICO PECUARIO)	3.987,29 m <sup>2</sup> suelo
D.P.H. (DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO)	616,76 m <sup>2</sup> suelo
ACEQUIAS AYUNTAMIENTO	666,17 m <sup>2</sup> suelo
CAMINOS MUNICIPALES	432,49 m <sup>2</sup> suelo
<b>TOTAL DOMINIOS PUBLICOS</b>	<b>5.702,71 m<sup>2</sup> suelo</b>
<u>SUPERFICIE SECTOR SIN DOMINIOS PUBLICOS</u>	
ZONA VERDE (S.E.L.D.U.P.)	7.673,00 m <sup>2</sup> suelo + 150,57 m <sup>2</sup> >10% sector s/ddpp
EQUIPAMIENTO	3.069,24 m <sup>2</sup> suelo >4,00% sector s/ddpp
TOTAL RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES (SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO)	10.742,24 m <sup>2</sup> suelo >14% sector s/ddpp
SUPERFICIE SUELO INDUSTRIAL	53.867,19 m <sup>2</sup> suelo 70,22% sector s/ddpp
VIARIO-APARCAMIENTOS PUBLICOS	11.645,09 m <sup>2</sup> suelo 15,18% sector s/ddpp
C.T. (CENTRO DE TRANSFORMACION)	28,62 m <sup>2</sup> suelo (0,04% suelo)
P.L. (PUNTO LIMPIO)	255,45 m <sup>2</sup> suelo (0,33% suelo)
(Nuevas canalizaciones de acequias 26,13 m <sup>2</sup> )	

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		07/06/2022	PÁGINA 22/26
VERIFICACIÓN	BndJAGVRY8LEVUJ2FYHRA32JTYUDMJ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	





Propuesta de parcelación



## ANEXO II RESUMEN DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se propone transformar a suelo urbano industrial el uso actual, agrícola, ocupados por olivares de regadío y seco, y de producción hortícola variada. Gran parte de ese suelo es propiedad de Parque La Presa, adquirido para la ampliación de la actividad de la planta embotelladora, que se nutre de las aguas del manantial Fuente La Presa (o de La Cadena), que drena los recursos hídricos del acuífero carbonatado de Sierra Gorda.



Vista de la zona objeto de estudio desde el polígono industrial próximo

	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	07/06/2022	PÁGINA 24/26
VERIFICACIÓN	BndJAGVRY8LEVUJ2FYHRA32JTYUDMJ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	





El documento recoge que según el Plan Hidrológico del Guadalquivir el índice de explotación del acuífero es de 8,47%, calificándose su estado como bueno. Respecto a la concesión de agua mineral natural otorgada en el año 2001 por un periodo de 30 años, se informa que es de 815.360 m<sup>3</sup> /año, lo que estima que supone un 0,6% de los recursos renovables del acuífero. Detalla que el aprovechamiento en el año 2018 fue aproximadamente de la mitad del caudal concedido (460,982 m<sup>3</sup>). Se indica que con la nueva planta embotelladora no se superará el caudal máximo concedido. Se resalta el régimen de alimentación pluvial del manantial, variando su caudal de 300 l/s en los meses de diciembre a febrero a 95 l/s en los meses de junio a septiembre.

El Arroyo Manzanal o Pasaderas es un cauce permanente que atraviesa el emplazamiento, teniendo su origen en los manantiales de Fuente La Presa y siendo un afluente de primer orden del Río Genil, con el que confluye a través del salto “Cola de caballo” en el Monumento Natural de Los Infernos de Loja, a unos dos kilómetros aguas abajo.

La vegetación de ribera o asociada a las acequias se compone de álamos, sauces, almeces... citándose como especie exótica de carácter invasor al ailanto (*Ailanthus altissima*). Respecto a la fauna, se menciona que el ámbito se encuentra en la zona de distribución de la nutria (*Lutra lutra*).

El documento sostiene que no se actuará sobre las acequias identificándolas como espacios de interés ambiental e incorporándolas en espacios verdes públicos y privados. No obstante, el texto refundido, aprobado provisionalmente, propone el entubar y desviar parte de la Acequia Alta.

En relación con la vía pecuaria Vereda del Cerrillo de la Horca Playares y Fuente del Espino, recoge que la misma se conforma, para su protección, conservación y uso compatible, como principal eje de ordenación del sector de innovación de uso lúdico-recreativo, que da acceso, como recorrido natural, a todos los espacios verdes del sector. Se indica que este planteamiento permite minimizar su afección actual más importante, al menos en el inicio de su trazado, vinculada esencialmente al tráfico pesado del entorno posibilitando su conversión en un recorrido de expansión que precisamente llegue hasta la misma Presa, incitando y potenciando usos muy diferentes a los actuales y mucho más acordes a su naturaleza y a su entorno.


Se indica que la legislación al respecto de la consideración de la superficie determinada como Dominio Público Pecuario (DPP), “es meridiana al respecto de su calificación urbanística: se trata, siempre, de Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUPE). Esto supone que, caso de incluirse en el sector, la superficie próxima de DPP, inmediatamente se extraería del ejercicio de innovación por tratarse de ese tipo de suelo.”

Respecto a la gestión de residuos, se propone un punto limpio colindante con la zona de aparcamientos, con una superficie de 255,45 m<sup>2</sup>.

Tras la identificación y valoración de impactos, realiza una propuesta de medidas correctoras y protectoras, así como medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y la movilidad. También se proponen medidas específicas para la adaptación y mitigación del cambio climático.

Se propone un plan de control y seguimiento del planeamiento, para todas las actuaciones implicadas en la innovación. Tiene entre sus objetivos detectar la eficacia de las medidas y, en su caso, adoptar medidas correctoras de urgencia. Recoge que para la emisión del acta de recepción de las obras se debe proceder a la elaboración de un Plan de Seguimiento para la fase de explotación.

Valora que las ordenanzas reguladoras de los usos permitidos y prohibidos limitan las actividades excesivamente agresivas con el medio, puesto que el único uso permitido en las mismas es el industrial eco-sostenible, que define como el uso industrial que tiende a la integración con el medio natural, no altera las características del subsuelo, no genera agotamiento ni tara en los recursos naturales...

	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	07/06/2022	PÁGINA 25/26
VERIFICACIÓN	BndJAGVRY8LEVUJ2FYHRA32JTYUDMJ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
			



### ANEXO III DOCUMENTO RESUMEN DE INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES EN LA PROPUESTA FINAL

En el documento de Aprobación Provisional se integra este documento, donde se expone la evolución de la propuesta inicial. Se señalan los siguientes cambios en los parámetros previstos en la innovación original:

- Como consecuencia de la elaboración de un levantamiento topográfico detallado, se han ajustado los linderos de parcelas, tanto exteriores como interiores del sector que se propone como innovación. Las variaciones sustanciales se producen por inclusión de la superficie próxima de la vía pecuaria y por la inclusión de mayor cantidad de suelo ya determinado como industrial por estar incluido en el Área 14 del Polígono Manzanil II.
- Se ha optado, atendiendo a las indicaciones de los informes emitidos, por la eliminación de las dos unidades de ejecución (UE) de la innovación originalmente propuesta, previendo una sola UE a desarrollar en dos fases de urbanización diferentes. Indica que se trata de una modificación formal que no implica una consideración ambientalmente destacable.
- De conformidad con los informes sectoriales emitidos, se ha modificado la denominación del uso dominante para que no existiera contradicción con aquella contemplada en las previsiones de las Normas Subsidiarias del Municipio, eliminando su identificación como “eco-sostenible”.
- En la adecuación del estudio ambiental estratégico al Documento de Alcance, las alternativas recogidas finalmente difieren sensiblemente de las concebidas en el Documento Inicial Estratégico, entre otras razones, por dar cumplimiento a esa adecuación.

El documento resumen de integración de los aspectos ambientales en la propuesta final de la Innovación señala que no se actuará sobre las acequias, convirtiéndolas en espacios verdes y que La Presa, espacio donde se embalsa el agua del Arroyo Pasaderas y de valor ambiental, se protegerá en su parte de más fácil acceso, conformando un espacio verde público que puede actuar como perímetro de conservación y observación del espacio. Respecto a la cercanía a Monte Público, se prevé que el Proyecto de urbanización incluya la elaboración de un Plan de Autoprotección Forestal y que quede incluido en el Plan de Emergencia Municipal.

Indica que, dados los espacios verdes que se protegen, así como los también espacios verdes privados que se definen, siempre entorno al Arroyo Pasaderas y al entorno inmediato de las acequias, la continuidad de protección y refugio (y alimentación) de distintas especies está asegurado, máxime cuando determinados espacios ni siquiera tendrán intervención alguna.

Sobre la consideración de los efectos del cambio climático sobre los recursos hídricos se señala que no se ha contemplado, no tanto por no tener datos sobre ello sino por la propia naturaleza del planteamiento de la innovación que se propone. Argumenta que las concesiones administrativas de los recursos geológicos, se definen temporalmente y por una cuantía estimada del recurso concedido. La concesión del recurso que se otorgó a Parque La Presa, ni se ha modificado ni se ha cumplido con el tiempo concedido, lo que no significa que no pudiera verse afectada por las variaciones que provocase el cambio climático. Asimismo, estima que *“los efectos del cambio climático en los recursos hídricos que se explotan de manera sostenible en La Presa, probablemente se hayan de contabilizar por la Unidad Hidrogeológica completa (en este caso, quizá, del domo de la Sierra Gorda y de Loja, en su conjunto) para lo que ni el Estudio Ambiental Estratégico ni un análisis de prevención y control ambiental, se creen buenos mecanismos para efectuar esa consideración.”*

En relación a la posible afección del aprovechamiento de aguas sobre el Monumento Natural “Infiernos de Loja” , se indica que el planeamiento propuesto tiene su fundamento en el incremento de la producción de Parque La Presa, pero considera que ello no modifica ninguno de los términos de la Concesión Administrativa de la explotación del Manantial La Cadena, dentro de los cuales no figura afección alguna reconocida sobre Los Infiernos de Loja. Concluye que *“la posible exploración sobre los efectos del aprovechamiento del agua mineral sobre Los Infiernos de Loja, podría considerarse un elemento prospectivo iniciático en el que podrían fundamentarse las incidencias de los distintos usos que se acumulan en el conjunto de la cuenca vertiente, si bien la valoración y autorización administrativa de la Sección B de la Ley de Minas, debió ser sustanciada en otro ejercicio previo y distinto al que se plantea en la actualidad”*.

	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	07/06/2022	PÁGINA 26/26
VERIFICACIÓN	BndJAGVRY8LEVUJ2FYHRA32JTYUDMJ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
