

Plan Básico de Ordenación Municipal de Moraleda de Zafayona

FASE 4.

Documento de Avance del PBOM y Documento Inicial Estratégico.

Avance

PBOM
Moraleda de Zafayona

Ayuntamiento de
Moraleda
de Zafayona

TERRITORIO Y CIUDAD SLP

ÍNDICE

Prefacio 9

PR.1. OBJETO DEL DOCUMENTO DE AVANCE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MORALEDA DE ZAFAYONA 11
PR.2. PROCEDENCIA DE LA REVISIÓN DEL PGOU 2012 MEDIANTE SU SUSTITUCIÓN POR EL PBOM. 13
PR.3. MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA PARA LA ELABORACIÓN DEL PBOM. 21
PR.4. EL AVANCE DEL PBOM EN EL PROCESO DE REDACCIÓN DEL NUEVO INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL 23
PR.5. BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICA, SOCIAL, AMBIENTAL Y ECONÓMICAMENTE VIABLES CONSIDERADAS. 27
PR.6. CRÉDITOS. 29

Memoria de Información 31

MI.1. OBJETO Y ESTRUCTURA DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL 33
MI.2. ENCUADRE TERRITORIAL 35
MI.3. LOS PATRONES NATURALES Y LAS CONDICIONES GEOGRÁFICAS. 39
3.1. ENCUADRE GEOGRÁFICO. 39
3.1.1. CLIMA 39
3.1.2. CAMBIO CLIMÁTICO. 41
3.2. MEDIO FÍSICO 55
3.2.1 GEOMORFOLOGÍA, GEOLOGÍA Y GEOTECNIA 55
3.2.2.EDAFOLOGÍA 61
3.2.3.HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA 68
3.3. MEDIO BIÓTICO 72
3.3.1. FLORA 72
3.3.2. FAUNA 75
3.4. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y DE INTERÉS ECOLÓGICO 78
3.4.1. RENPA Y RED NATURA 2000 78
3.4.2. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO 78
3.4.3. DOMINIO PÚBLICO 78
3.5. INFRAESTRUCTURA VERDE 78
3.5.1. ÁREAS NÚCLEO 84
3.5.2. CORREDORES ECOLÓGICOS 85
3.5.3. ZONAS DE AMORTIGUACIÓN 85
3.5.4. OTROS ELEMENTOS MULTIFUNCIONALES 85
3.5.5. ELEMENTOS URBANOS 85
3.6. USOS DEL SUELO 86
3.7. PAISAJE Y RECURSOS 90
3.8. RIESGOS NATURALES 94
MI.4. LAS CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS DEL MUNICIPIO: POBLACIÓN, VIVIENDA Y MODELO ECONÓMICO. 99
4.1. POBLACIÓN Y DEMOGRAFÍA 99
4.1.1. ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN 99
4.2 ACTIVIDADES ECONÓMICAS 109
4.2.1 EMPLEO 109
MI.5. EL PROCESO HISTÓRICO DE FORMACIÓN DE LA CIUDAD DE MORALEDA DE ZAFAYONA Y LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO 119
5.1. EL PROCESO HISTÓRICO DE FORMACIÓN DE LA CIUDAD. 119

5.2. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. 124
MI.6. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA ACTUAL. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD..... 125
6.1. SUBSISTEMA DE COMUNICACIONES. 125
6.1.1. EJES DE COMUNICACIÓN TERRITORIAL..... 125
6.2. EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES..... 128
6.3. EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO 130
6.4. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS..... 132
6.5. LOS ASENTAMIENTOS EN EL TERRITORIO Y SU EVOLUCIÓN..... 132
6.6. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD..... 132
6.6.1. LA MOVILIDAD MOTORIZADA..... 132
6.6.2. LA MOVILIDAD NO MOTORIZADA 133
MI.7. EL PLANEAMIENTO GENERAL QUE SE REVISA: ANÁLISIS DE SU ESTADO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN..... 137
7.1. LAS MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MORALEDA DE ZAFAYONA. 137
7.2. DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN A GESTIONAR MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCIÓN Y DESARROLLAR MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE Y O PROYECTO DE URBANIZACIÓN. 139
7.3 DESARROLLO DE SECTORES APTOS PARA URBANIZAR A DESARROLLAR MEDIANTE PLAN PARCIA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN. 150
7.4. SISTEMAS GENERALES. GRADO DE DESARROLLO 155
7.4.1. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES. PARQUES Y JARDINES..... 155
7.4.2. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS. 158
7.4.3. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES 158
7.5. EL SUELO NO URBANIZABLE: 158
7.6. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES..... 159
7.7. LA OFERTA DE VIVIENDAS TEÓRICAS EN EL MUNICIPIO DE MORALEDA DE ZAFAYONA..... 161
7.7.1. LA CAPACIDAD DE VIVIENDA EN LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICAS PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO GENERAL QUE SE REVISA 161
7.7.2. LA CAPACIDAD DE VIVIENDA TEÓRICA EN SOLARES VACANTES EN EL SUELO URBANIZADO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MORALEDA DE ZAFAYONA..... 162
7.7.3. EL STOCK DE VIVIENDAS VACÍAS 163
MI.8. LOS ÁMBITOS TERRITORIALES DEL SUELO RÚSTICO CON AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES CON ORIGEN EN PROYECTOS DE PARCELACIÓN AUTORIZADOS. LAS PARCELACIONES AGRARIAS DE LA FINCA DE LOS TABLAZOS. 165
8.1. INTRODUCCIÓN..... 165
8.2. CARACTERÍSTICAS DEL SOPORTE TERRITORIAL Y SITUACIÓN AISLADA RESPECTO A LOS ASENTAMIENTOS EXISTENTES. 166
8.3. LA ACCESIBILIDAD AL ÁMBITO DE LOS TABLAZOS 167
8.4. ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN DEL ÁMBITO DE LOS TABLAZOS DESDE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE PARCELACIÓN EN EL AÑO 1981..... 167
8.4.1. LOS TABLAZOS EN EL AÑO 1985..... 167
8.4.2. LOS TABLAZOS EN EL AÑO 2000..... 169
8.4.3. LOS TABLAZOS EN EL AÑO 2004..... 170
8.4.4. LOS TABLAZOS EN EL AÑO 2023..... 171
8.5. TAXONOMÍA DE LAS PARCELACIONES Y EDIFICACIONES EN EL ÁMBITO DE LOS TABLAZOS. 172
8.6. LAS PARCELAS Y EDIFICADAS CON DECLARACIÓN DE AFO. 175
MI.9. PRINCIPALES PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES DEL MUNICIPIO DE MORALEDA DE ZAFAYONA. 177
MI.10. LÍNEAS DE TRABAJO GENERALES Y ESPECÍFICAS Y PROPUESTAS PARA LA INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO 189
10.1. LÍNEAS DE TRABAJO 189
10.2. INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO 192

Memoria de Ordenación 195

MO.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN PARA FORMULAR UN PROYECTO TERRITORIAL SOSTENIBLE PARA MORALEDA DE ZAFAYONA. 197

1.1. MEDIO FÍSICO E INFRAESTRUCTURA VERDE. 198

1.2. HÁBITAT URBANO. 200

1.3. PATRIMONIO NATURAL Y PAISAJE. 202

1.4. PATRIMONIO CULTURAL. 204

1.5. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD UNIVERSAL. 205

1.6. PERSPECTIVA DE GÉNERO 206

1.7. METABOLISMO URBANO. 207

1.7.1 AGUA 207

1.7.2. ENERGÍA. 208

1.7.3. RESIDUOS. 209

1.8. CAMBIO CLIMÁTICO 210

1.9. SALUD. 212

1.10. GOBERNANZA. 213

MO.2. LA PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO. LA DELIMITACIÓN DEL SUELO RÚSTICO Y DEL SUELO URBANO. 215

2.1. EL SUELO RÚSTICO. CATEGORÍAS Y ZONAS 219

2.1.1. EL SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL. 221

2.1.2. SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA EXISTENCIA DE RIESGOS. 223

2.1.3. SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ESTABLECIMIENTO DE ZONAS. 224

2.1.4. SUELO RÚSTICO COMÚN 225

2.1.5. EL HÁBITAT RURAL DISEMINADO EXISTENTE 226

2.1.6. SISTEMAS GENERALES EN SUELO RÚSTICO. 226

2.3. EL CONTENIDO URBANÍSTICO. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO RÚSTICO. 227

2.4. IDENTIFICACIÓN DE AGRUPACIONES DE EDIFICIONES IRREGULARES EN SUELO RÚSTICO Y OTRAS ACTUACIONES AUTORIZADAS. 231

2.5. EL SUELO URBANO EN LA NUEVA LEY DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD EL TERRITORIO DE ANDALUCÍA- TIPOLOGÍA DE ACTUACIONES. 231

2.5.1. ÁREAS PREFERENTES PARA LA DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y DE TRANSFORMACIÓN 238

2.5.2. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSITCA. 239

MO.3. PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA EVOLUCIÓN DEL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN. 241

3.1. ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN DEL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN A MEDIO Y LARGO PLAZO Y DIRECTRICES PARA LA IDENTIFICACIÓN DE NUEVAS ACTUACIONES NO INCORPORADAS AL PLAN BÁSICO 241

3.1.1. ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN DEL MODELO. 241

3.1.2. ESTRATEGIAS PARA EL MANTENIMIENTO, LA MEJORA, REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN DE LA CIUDAD EXISTENTE. DIRECTRICES PARA LA DELIMITACIÓN DE NUEVAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y DE TRANSFORMACIÓN 241

3.1.3. DIRECTRICES RESPECTO A LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN YA DELIMITADAS EN DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE 244

3.1.4. ESTRATEGIAS PARA LA ORDENACIÓN DE FUTUROS DESARROLLO Y DIRECTRICES PARA LA IDENTIFICACIÓN DE NUEVAS ÁREAS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA 245

3.1.5. LA NECESIDAD TEÓRICA DE VIVIENDAS ACTUALES Y FUTURAS EN EL MUNICIPIO DE MORALEDA DE ZAFAYONA. 247

3.2. CRITERIOS GENERALES PARA LA FORMULACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA 250

MO.4. ESQUEMA DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES Y DEL FUTURO DESARROLLO URBANO. LOS SISTEMAS GENERALES. 255

4.1. LA INFRAESTRUCTURA VERDE URBANA. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES. 255

4.1.1. LAS ÁREAS RECREATIVAS. 256

4.1.2. LOS PARQUES URBANOS. 257

4.1.3. LOS PARQUES Y JARDINES. 259

4.1.4. ÁREAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS 260

4.2. LAS INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES Y LA MOVILIDAD SOSTENIBLE. .. 260

4.2.1. EL SISTEMA VIARIO 260

4.2.2. LA RED BÁSICA PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE MODOS DE TRANSPORTE NO MOTORIZADOS DE CARÁCTER TERRITORIAL. 263

4.3. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS 264

4.4. LAS REDES Y ESPACIOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE. 268

4.4.1. PROPUESTAS PARA EL CICLO INTEGRAL DEL AGUA. 269

4.4.2. RED ELÉCTRICA 269

4.4.3. EFICIENCIA PARA LAS INSTALACIONES DE ALUMBRADO PUBLICO. 269

4.4.4. REDES DE TELECOMUNICACIONES 270

4.4.5. RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS 270

MO.5. LA REGULACIÓN DE LOS USOS. 273

5.1. USOS Y ACTIVIDADES EN SUELO RÚSTICO 273

5.1.1. USOS ORDINARIOS EN SUELO RÚSTICO 273

5.1.2. ACTUACIONES ORDINARIAS EN SUELO RÚSTICO 273

5.1.3. ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS EN SUELO RÚSTICO. 274

5.2. USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS PROPUESTOS PARA EL SUELO URBANO Y ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN. 276

5.2.1. USOS GLOBALES Y USOS PORMENORIZADOS. DEFINICIONES 277

5.3. ACTIVIDADES INCOMPATIBLES CON EL MODELO TERRITORIAL Y EL MEDIO URBANO 285

MO.6. LA INFRAESTRUCTURA VERDE. UN CONDICIONANTE SUPERPUESTO A LA ORDENACIÓN. 287

6.1. ANTECEDENTES Y MARCO LEGISLATIVO. 288

6.2. LA INFRAESTRUCTURA VERDE PROPUESTA EN EL AVANCE DEL PBOM. COMPONENTES Y FUNCIONES. 291

MO.7. LA INCORPORACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO COMO FUNDAMENTO EN LA DEFINICIÓN DEL MODELO DE CIUDAD PROPUESTO. 297

7.1. DIRECTRICES PARA IMPLEMENTAR LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN LA ORDENACIÓN DETALLADA. 300

MO.8. CONDICIONES Y CRITERIOS PARA REGULAR LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. AVANCE DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS. 309

8.1. LA NORMATIVA VIGENTE DE REFERENCIA. 311

8.1.1. LA LEGISLACIÓN ESTATAL. 311

8.1.2. LEGISLACIÓN AUTONÓMICA 311

8.2. CRITERIOS PARA LA CATALOGACIÓN. MARCO CONCEPTUAL. 315

8.3. DE LA ESTRUCTURA PRETENDIDA PARA LA CATALOGACIÓN. 315

8.3.1. EL SISTEMA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO. 317

8.3.2 EL SISTEMA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO. 321

8.3.3. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO. 330

MO.9. VALORACIÓN DEL IMPACTO DEL PLAN EN LA SALUD. CRITERIOS PARA SU ELABORACIÓN. 331
9.1. FACTORES DE RIESGO, HÁBITO Y ESTILOS DE VIDA EN MORALEDA DE ZAFAYONA. 332
9.2. PERCEPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA SALUD, E IDENTIFICACIÓN DE SUS DETERMINANTES. 335
9.3. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN PRELIMINAR DE LOS IMPACTOS. 337
9.4. LA RELEVANCIA DE LOS IMPACTOS. MÉTODO DE VALORACIÓN..... 338
9.5. UNA PRIMERA Y PROVISIONAL VALORACIÓN DE LOS POSIBLES IMPACTOS DESDE LAS PROUESTAS DEL AVANCE. 341
MO.10 DE LA PROGRAMACIÓN Y LOS ESTUDIOS ECONÓMICOS DEL PLAN..... 343
10.1. CRITERIOS PARA PROGRAMACIÓN DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS ELEMENTOS DEFINIDORES DEL MODELO. 343
10.2. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DEL PBOM. CRITERIOS PARA SU ELABORACIÓN. 344
10.3. EL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL NUEVO PLANEAMIENTO. ... 346
MO.11 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN. 351
11.1. PARTICIPACIÓN PARA UN DIAGNÓSTICO COMPARTIDO. 351
11.2. PRESENTACIÓN DEL INICIO DE LOS TRABAJOS DEL AVANCE EN EL MARCO DE LA LISTA. 356

PBOM
Moraleda de Zafayona

Plan Básico de Ordenación Moraleda de Zafayona

Fase 4.

Documento de Avance del PBOM y Documento Inicial Estratégico.

Prefacio

PR.1. OBJETO DEL DOCUMENTO DE AVANCE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MORALEDA DE ZAFAYONA.

PR.2. PROCEDENCIA DE LA REVISIÓN DEL PGOU 2012 MEDIANTE SU SUSTITUCIÓN POR EL PBOM.

PR.3. MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA PARA LA ELABORACIÓN DEL PBOM.

PR.4. EL AVANCE DEL PBOM EN EL PROCESO DE REDACCIÓN DEL NUEVO INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL.

PR.5. BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICA, SOCIAL, AMBIENTAL Y ECONÓMICAMENTE VIABLES CONSIDERADAS.

PR.6. CRÉDITOS.

PBOM
Moraleda de Zafayona

PR. 1 /

OBJETO DEL DOCUMENTO DE AVANCE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MORALEDA DE ZAFAYONA

El presente documento constituye el Avance del Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) de Moraleda de Zafayona, y supone el inicio de la revisión del contenido estructural del vigente planeamiento general (NN.SS.) de Moraleda de Zafayona aprobado definitivamente el 29 de mayo de 1985, y sus modificaciones, adaptado parcialmente a la entonces vigente Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) por acuerdo de Pleno de 9 de enero de 2011. Y al que nos referiremos a partir de ahora como PGOU 2011.

Este documento da cumplimiento al artículo 77.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que establece que será preceptiva la aprobación del Avance en los instrumentos de ordenación urbanística general, como es el caso del PBOM.

El Plan Básico de Ordenación Municipal se promueve por el Ayuntamiento de Moraleda de Zafayona, y se formula de acuerdo con lo establecido en la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Igualmente, el contenido del Plan Básico se adaptará al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana) y demás legislación urbanística de desarrollo.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 77.3 de la citada Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el presente Avance tiene la consideración del “borrador del Plan” a los efectos del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, de carácter ordinario, la que debe someterse el Plan Básico de Ordenación Municipal de Moraleda de Zafayona, de acuerdo a lo establecido en la disposición final quinta de la citada Ley 7/2021, de 1 de diciembre, por la que se modifica el artículo 40 (Evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

PBOM
Moraleda de Zafayona

PR.2/

PROCEDENCIA DE LA REVISIÓN DEL PGOU 2012 MEDIANTE SU SUSTITUCIÓN POR EL PBOM.

Desde la aprobación y entrada en vigor del vigente planeamiento general originario han transcurrido más de 39 años· Durante este tiempo **no sólo se ha alterado la realidad económica y social que sirvió de base para formularlo, sino que también ha cambiado el marco jurídico de referencia de las políticas de ordenación del territorio y urbanismo.** Y este marco de referencia es determinante no sólo de la configuración formal sino del contenido sustantivo de un Plan Básico. Así, en la legislación básica estatal en materia de suelo, el cambio de orientación acontece con la aprobación de la Ley de Suelo estatal 8/2007 (LS07) y el posterior Decreto Legislativo 2/2008 (TRLS 08). Luego se refuerza con la aparición de la Ley 8/2013 de, 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Ambas reformas posteriormente han sido integradas en el RDL 7/2015, de aprobación del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU 2015).

Este nuevo bloque de legislación estatal incorpora una serie de mandatos a la planificación urbanística (y territorial) realizados desde la protección ambiental y el requerimiento de la sostenibilidad. En especial, impone el criterio de la limitación del consumo de suelo objeto de transformación urbanística: sólo se puede ordenar el "suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen". Y se señala también que "el suelo, además de ser un recurso económico, es también un recurso natural, escaso y no renovable. Desde esta perspectiva, todo el suelo rural tiene un valor digno de ser ponderado

Además, el cambio de criterio de la legislación estatal en materia de suelo, se produce un año después de la incorporación al ordenamiento jurídico español y andaluz de Directivas Europeas que insisten en los principios de sostenibilidad ambiental y social, fomentando el desarrollo urbano, pero controlando la expansión urbana, de modo que las distancias sean cortas frente a los tradicionales modelos de crecimiento horizontal y se advierte de los graves inconvenientes de una urbanización dispersa.

Desde el punto de vista de la legislación autonómica la aparición de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) también incorpora criterios para la ordenación urbanística (artículo 61) que responden a la exigencias de promover un desarrollo urbano y territorial sostenible y que imponen la incorporación en el nuevo instrumento de ordenación general de directrices y estrategias que eviten la dispersión urbana, revitalicen la ciudad existente y su complejidad funcional.

Por tanto, es conveniente que el municipio pueda disponer de un planeamiento general, no sólo adaptado, sino completamente formulado desde las nuevas exigencias a la ordenación urbanística establecidas por la legislación autonómica y estatal; en definitiva, incorporando los nuevos postulados sobre desarrollo sostenible desde el primer momento de su elaboración. Realmente esta nueva legislación obliga a ajustar y redirigir los criterios respecto a la conformación de la estructura general y orgánica del territorio y en materia de clasificación del suelo. Y la

adopción de estos nuevos criterios en estas decisiones incide directamente en la necesidad de la revisión del planeamiento general vigente.

De otra parte, **los objetivos fundamentales establecidos en el Plan vigente precisan de una reconsideración generalizada**, si tenemos además en cuenta que no sólo se ha producido una transformación socioeconómica en el entorno próximo de Moraleda de Zafayona, sino que, además, el escenario regional y estatal han sufrido una aceleración en las tendencias apuntadas para el principio del siglo que aconsejan situar en un contexto distinto los objetivos de la revisión.

En especial, se hace necesaria una revisión para incorporar a la ordenación del municipio loss principios, fines, directrices y criterios establecidos en las disposiciones y documentos de referencia siguientes:

a) **Los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible del artículo 3 y criterios básicos de utilización del suelo establecidos en el artículo 20, ambos del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** (TRLSRU).

b) **Los fines, principios generales y criterios de la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 3, 4 y 61 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucí**a (LISTA). De forma sintética el apartado 4 del artículo 4 de la LISTA, establece que la actividad urbanística comprende *la "**incorporación en todos los instrumentos de ordenación** y en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística de **los objetivos de sostenibilidad social, ambiental y económica que favorezcan el modelo de ciudad compacta, la capacidad productiva del territorio, la eficiencia energética, la estabilidad de los recursos naturales y la mejora de la calidad ambiental y paisajístic**a de los municipios de Andalucía".*

c) **Los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecido en los artículos 79 a 83 del del Decreto 550/2022**, de 29 de noviembre (Reglamento General de desarrollo de la LISTA).

d) **Las directrices vigentes que se contienen en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre** (BOJA de 29 de diciembre de 2006), sin perjuicio de reconocer la necesidad de revisión de los contenidos propositivos del POTA para su ajuste a la LISTA y a la nueva realidad andaluza.

e) **Los criterios generales que para la ordenación de los asentamientos y de las áreas ambientales se incorporan en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla**, aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio, vigente, sin perjuicio de reconocer la necesidad de la revisión de los contenidos propositivos de este POT.

f) **Los objetivos que se contienen en la Agenda Urbana Española 2019** (AUE/2019) identificada en el Plan de Acción de la Agenda 2030 -aprobado en junio de 2018 por el Gobierno de España- como una acción palanca, reconociendo su papel de acelerador de la implementación y el progreso conjunto de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

g) **Los objetivos definidos en la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana y la Agenda Urbana de Andalucía 2030**

No obstante, estos nuevos principios, fines, directrices y criterios que deben presidir la sustitución del vigente planeamiento general del municipio no implican que se tenga que perseguir una reformulación completa de la estructura general existente resultante del desarrollo de este, sino que debe partir del reconocimiento de esta estructura, para fortalecerla completando sus carencias y eliminando sus excesos (no ejecutados). En última instancia se trata de un ajuste de sus determinaciones, apostando por ser un plan de mesura y recomposición, formulado desde los nuevos criterios de ordenación anunciados.

Por último, hay que explicitar que la formulación del Plan Básico de Ordenación Municipal (adaptado a la LISTA) es también una ocasión importante en un triple plano de consideraciones:

- Para que surjan un conjunto de ideas nuevas sobre el municipio y las maneras de vivirlo. Para fomentar la participación ciudadana, el acuerdo y la concertación entre vecinos, empresas, instituciones y administraciones;

- Para fijar compromisos que hay que respetar y que deben cumplir los responsables públicos que acuerden y aprueben el Plan.

La revisión del planeamiento general vigente en la actualidad (PGOU de Moraleda de Zafayona 2011) debe hacerse mediante su sustitución por un Plan Básico de Ordenación Municipal adaptado a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) que dispone (Disposición Transitoria Segunda.2) que desde la entrada en vigor de la misma no será posible iniciar la revisión de los PGOU, "debiendo procederse a su sustitución" por los instrumentos que en la LISTA se establecen. En el caso del municipio de Moraleda de Zafayona (por ser un municipio menor de 10.000 habitantes) el nuevo instrumento de planeamiento general que establece la ordenación urbanística general puedes ser el Plan Básico de Ordenación Municipal, de conformidad con la previsión del artículo 60 y 63 de la nueva ley.

En consecuencia, EL Plan Básico de Ordenación Municipal de Moraleda de Zafayona (del que este documento es el Avance) será el nuevo instrumento de planeamiento urbanístico que establecerá la ordenación urbanística del municipio, y que sustituirá al PGOU de 2011 (Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento de 1985) y que, al tiempo, supondrá la revisión de este.

Según lo establecido por la LISTA, **el Plan Básico de Ordenación Municipal es el único instrumento de ordenación urbanística de los diseñados por dicha Ley que debe justificar y contener determinaciones tanto de la ordenación urbanística general como de la ordenación detallada.** Las siguientes:

DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL

1. La definición del modelo general de ordenación, mediante:

1.1. La clasificación del suelo, que comprende: (N)

a) La delimitación del suelo urbano y del suelo rústico.

b) La delimitación de los suelos adscritos a las distintas categorías del suelo rústico

c) La normativa urbanística general de cada una de las categorías de suelo rústico, que deberá incluir la regulación de los usos prohibidos y el régimen

de protección y preservación derivado de la ordenación territorial y de la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.

1.2. El esquema de los elementos estructurantes, que comprende: (N)

a) Los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, de movilidad y de equipamientos comunitarios, incluidos los propuestos por la planificación sectorial, si los hubiera.

b) Las redes generales de infraestructuras y servicios técnicos, formadas por sus elementos principales, tanto lineales (conducciones, galerías, líneas, etc. en superficie, aéreas o enterradas) como puntuales (estaciones, depósitos, centrales, o instalación s similares).

1.3. El establecimiento de las zonas de suelo rústico, que podrán comprender suelos rústicos de distintas categorías, con la identificación de sus características, potencialidades y deficiencias, definiendo para cada una de ellas:(N)

a) Las directrices para la implantación de las actuaciones ordinarias y extraordinarias,

b) Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos, que en cualquier caso deberán respetar como mínimo las determinaciones previstas en el artículo 24 del Reglamento general de la LISTA

1.4. La identificación y delimitación de los ámbitos de hábitat rural diseminado, que en cualquier caso deberán respetar los criterios establecidos en los artículos 36 a 42 del reglamento General de la LISTA.

1.5. La identificación de los bienes y espacios inscritos individualmente como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz.

2. Determinaciones para complementar el modelo general de ordenación.

2.1. La normativa urbanística de las distintas categorías y zonas de suelo rústico, regulándose:

a) Las condiciones de implantación de los usos.

b) La compatibilidad de las actuaciones ordinarias y extraordinarias con el régimen correspondiente a la categoría de suelo.

c) Los parámetros urbanísticos para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones.

2.2. La normativa urbanística de los ámbitos de hábitat rural diseminado, respetando los criterios establecidos en los artículos 36 a 42 del RGLISTA. Estas determinaciones también podrán establecerse a través de un Plan Especial. Y comprenderá:

a) Los criterios para su mantenimiento, regeneración y, en su caso, desarrollo.

b) La regulación de los usos, requisitos para la implantación de nuevas edificaciones y, en su caso, las actuaciones incompatibles. (N).

2.3. Las condiciones tipológicas y estéticas para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones en las distintas categorías y zonas de suelo rústico y en los ámbitos del hábitat rural diseminado.

2.4. La identificación de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico, mediante el establecimiento de las siguientes determinaciones:

a) La delimitación de las agrupaciones de edificaciones irregulares y el análisis de su compatibilidad con el modelo de ordenación adoptado. (N)

b) Las directrices de actuación sobre las agrupaciones de edificaciones irregulares en función de su compatibilidad con el modelo

2.5. Las directrices para la ejecución y, en su caso, programación de los nuevos elementos estructurantes.

2.6. La identificación de los bienes y espacios en suelo rústico que sin ser BIC deban contar con protección, por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, que comprende: (N)

a) La delimitación de los bienes y, en su caso, la de sus entornos.

b) Las determinaciones de carácter general precisas para su conservación, protección y mejora, sin perjuicio de la remisión a un Catálogo, cuya tramitación puede ser simultánea o posterior a la del Plan Básico, de las determinaciones de protección específicas para los diferentes bienes identificados.

2.1. La identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo rústico, así como las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción.

2.2. En su caso, las propuestas de delimitación de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico por estimar convenientes o necesarias para su desarrollo a corto plazo, remitiendo su ordenación a un Plan Parcial.

3. La planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo, mediante:

3.1. Las estrategias para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente, estableciendo:

a) Directrices para las distintas zonas de suelo urbano,

b) Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística en suelo urbano.

c) Directrices y recomendaciones para mitigar el efecto «isla de calor urbano», mejorar los aspectos relacionados con la salud y bienestar de las personas, la contaminación urbana y el consumo energético.

d) Directrices y recomendaciones para establecimiento de un modelo urbano equilibrado que fomente la diversidad funcional y de usos y la accesibilidad universal a la dotación de servicios básicos y espacios públicos.

3.2. Estrategias para la ordenación de los futuros desarrollos a través de actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico, y su coherencia con la ciudad existente, estableciendo:

a) Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones, estableciéndose las bases que garanticen una adecuada inserción del ámbito en la estructura urbanística general.

b) Justificación de su interés público o social, en función del análisis de parámetros objetivos basados en previsiones del ritmo de la evolución de las condiciones sociodemográficas y socioeconómicas de su ámbito de influencia, y de la imposibilidad de atender estas necesidades en el suelo urbano disponible. Las previsiones se basarán en datos objetivos y empíricamente comprobables.

3.3. Directrices para la determinación de nuevos sistemas generales en suelo urbano y suelo rústico, que establecerán criterios de integración en la estructura urbanística general, alternativas de localización y condiciones de funcionalidad y conexión con los sistemas existentes.

3.4. Directrices para la planificación en materia de vivienda protegida, estableciendo:

a) Determinaciones generales para la localización de la vivienda protegida de acuerdo con el principio de cohesión social.

b) Determinaciones para la reserva de vivienda protegida en actuaciones de transformación urbanística.

c) En su caso. determinaciones para la minoración o exención de vivienda protegida en ciertas actuaciones y previsión de compensación en otras.

3.5. Directrices para la planificación en materia de movilidad sostenible, estableciendo:

a) Estrategias generales relacionadas con la movilidad exterior e interior.

b) Estrategias particulares relativas al tráfico motorizado, transporte público, peatonal y otros.

3.6. Directrices para la equidistribución de cargas y beneficios en actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano y en suelo rústico, al objeto de garantizar la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes de los propietarios del suelo.

<u>DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA:</u>

1. El establecimiento de las zonas de suelo urbano, con desarrollo de:

a) La caracterización de cada zona, definiendo: el uso global y, en su caso, uso pormenorizado que haya justificado la diferenciación de la zona, la edificabilidad

global, la densidad, el nivel dotacional, el espacio verde urbano y los aparcamientos públicos. (N)

b) Directrices generales de actuación en cada zona con identificación de áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de reforma interior y de áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria

2. **El establecimiento de los límites de las actuaciones de transformación urbanística**, conforme a la propuesta de delimitación aprobada. Justificadamente se podrán realizar ajustes de los límites contenidos en la propuesta, en un máximo de un quince por ciento de su superficie, para adaptarlos a la realidad física, al parcelario y a la ordenación urbanística de los suelos contenidos en la actuación o colindantes a la misma. (N)

3. **La definición completa de la malla urbana,** que comprende: (N)

a) El trazado y las características de la red viaria, con distinción de la peatonal, ciclista y la destinada al tráfico motorizado, incluidas las relativas a los aparcamientos, definiéndose las alineaciones y las rasantes. Las rasantes se definirán, al menos, en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.

b) La fijación de las alineaciones, superficie y características de las reservas para dotaciones de la red de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios, cumpliendo con los estándares establecidos en el RGLISTA, y localizando las parcelas donde se implantarán.

c) La localización de las parcelas destinadas a movilidad, infraestructuras y servicios técnicos, y la descripción de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos existentes y propuestos.

d) La delimitación del resto del parcelario, con la definición de los usos pormenorizados y las condiciones de edificación de las parcelas.

4. **La delimitación de los bienes y espacios en suelo urbano que no siendo BIC deban contar con protección** por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, que comprende:

a) La identificación de los bienes, su delimitación y, en su caso, la de sus entornos.

b) Las determinaciones de carácter general precisas para su conservación, protección y mejora, sin perjuicio de la remisión a un Catálogo, cuya tramitación puede ser simultánea o posterior a la del instrumento de ordenación general, de las determinaciones de protección específicas para los diferentes bienes identificados.

5. **La regulación precisa de los usos en suelo urbano, con indicación de los usos globales y los usos pormenorizados que los componen**. Se desarrollarán las reglas de compatibilidad de usos y la posibilidad de la implantación de usos complementarios.

6. **La normativa de edificación**, contemplado:

a) Condiciones generales: de parcela, situación y forma de los edificios; morfológicas y tipológicas; estéticas, de calidad e higiene; de infraestructuras y servicios de los edificios; condiciones ambientales y otras condiciones análogas a las anteriores.

b) Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología.

7. **La normativa de urbanización**, regulando ordenanzas mínimas de urbanización, viario (ciclista, rodado y peatonal), aparcamientos, espacios libres y zonas verdes, infraestructuras y servicios técnicos y análogos.

8. La identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo urbano, así como las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción.

9. Las determinaciones sobre la ejecución y equidistribución de las actuaciones de transformación urbanística, y de las actuaciones urbanísticas. A tales efectos se definirá:

a) El área de reparto y el aprovechamiento urbanístico que será objeto de equidistribución entre los agentes intervinientes en cada actuación propuesta.

b) La delimitación de las unidades de ejecución, en su caso, con asignación del sistema de actuación, o del ámbito de la actuación asistemática, pudiendo incluir la previsión de constitución de entidad de urbanización.

10. La programación, señalando en el correspondiente plan de etapas, las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

PBOM
Moraleda de Zafayona

PR.3/

MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA PARA LA ELABORACIÓN DEL PBOM.

El presente Avance se ha redactado teniendo en cuenta el ordenamiento urbanístico de aplicación vigente, integrado fundamentalmente por:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto

  Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (modificada por Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre), y su Reglamento General, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

- Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

- Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal.

- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

- Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

- Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

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

- Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido.
- Real Decreto 1513/2005, de 19 de octubre, que desarrolla la ley del Ruido en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Real Decreto 1367/2007, de 16 de diciembre, que desarrolla la ley del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, modificada por la Ley 33/2015, de 21 de septiembre.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación.
- Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.
- Acuerdo de 3 de mayo de 2011, del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana.
- Acuerdo de 18 de septiembre de 2018, del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba la Agenda Urbana de Andalucía 2030.
- Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.
- Acuerdo de 22 de febrero de 2019, del Consejo de Ministros, por el que se aprueba la Agenda Urbana Española 2030.
- Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.
- Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.
- Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía.

PBOM
Moraleda de Zafayona

PR.4/

EL AVANCE DEL PBOM EN EL PROCESO DE REDACCIÓN DEL NUEVO INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL.

El avance del planeamiento como acto preparatorio, tiene efectos administrativos internos, si bien, en general, supone el primer contacto de los ciudadanos en el marco del derecho a la participación pública en el urbanismo. La trascendencia de los avances de planeamiento radica precisamente en que están orientados a la participación ciudadana en el modelo urbanístico elegido y no exclusivamente a aspectos puntuales del mismo, que pudieran ponerse de manifiesto en el trámite de información pública.

El Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 dio un gran paso en esta materia al establecer, en su artículo 4.2, que, en la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, los órganos competentes debían asegurar la mayor participación de los interesados, y en particular los derechos de iniciativa e información por parte de las Corporaciones, Asociaciones y particulares. Este precepto contiene ya una inequívoca resolución tendente a dotar a los planes de una importante intervención ciudadana, concibiéndose tal trámite con un cometido similar al de audiencia del procedimiento administrativo común.

Pero, con todo, el mayor avance en esta fase legislativa se produce con el Reglamento de Planeamiento de 1978 al extender incluso esa participación ciudadana a un momento anterior al de la elaboración del Plan, a un momento previo o embrionario en el que todavía no hay plan, sino tan sólo un Avance de lo que se pretende llevar a cabo. Se reclama aquí la participación ciudadana no ya con la finalidad de formular sugerencias en relación con el modelo del plan ideado por la Administración -y en tal sentido se efectúa ya un primer control- sino también con la de proponer modelos distintos de los diseñados por la Administración municipal. Su objetivo es, pues, invitar, o mejor aún incitar a los particulares a la aportación de ideas y proposiciones sobre su modelo de ciudad, ya que si, como ha señalado con reiteración la jurisprudencia, la ciudad pertenece a sus habitantes obligado será que todos ellos -así como, naturalmente, las Corporaciones, Asociaciones, etc. en que los mismos se integran- puedan ofrecer otros tipos o modelos de ciudad diferentes al previsto por la Administración.

La finalidad de este trámite es, según la sentencia del Tribunal Supremo de 22 de febrero de 1998, evitar que la aprobación de un plan se convierta en una imposición arbitraria o injustificada de la Administración, y no en el resultado de una elaboración meditada, justificada y democrática, fruto de la amplia participación de todos cuantos hayan de verse afectados de cualquier forma por el Plan.

Innecesario será destacar la importancia de este trámite, como primera forma de control, en cuanto las sugerencias y alternativas presentadas sirven, tras la intervención de la información de los servicios técnicos correspondientes, para confirmar o, en su caso, rectificar los criterios y soluciones con arreglo a los cuales hayan de culminarse los trabajos de elaboración del Plan

En la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se ha querido reforzar la participación ciudadana en las fases preparatorias e iniciales de la tramitación, de forma que se requiere una consulta pública previa a la elaboración del PBOM. Y cuando es preceptiva la elaboración del documento de Avance, como es nuestro caso, este se someterá a información pública, consagrando de esta forma la participación pública durante toda la tramitación. En concreto en su artículo 10, la LISTA establece que la ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana tienen derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística. Y a tal fin, señala que las administraciones públicas deben adoptar cuantas medidas e iniciativas sean precisas para garantizar dicha participación y para velar por el derecho a la información y a la transparencia en dichos procesos. Y que, en todo caso, esos procesos participativos se acompañarán de las labores de difusión necesarias que garanticen el efectivo ejercicio del derecho.

Con el Avance de lo que se trata es de fijar la atención y el interés en las grandes opciones del Plan, en la concreción de sus objetivos y en la conveniencia de los instrumentos preparados para su ejecución. Se invita al público y a las instituciones a expresar sus opiniones sobre tales cuestiones, sus deseos sobre el desenvolvimiento de la ciudad, sus sugerencias, sus propuestas alternativas o complementarias, sus críticas o correcciones, y sobre todo, su aportación al debate colectivo ciudadano, que es la forma adecuada de contribuir positivamente a la definitiva redacción y racionalidad del Plan.

Y, por último, también es necesario reseñar que, en algunos casos puntuales, se han planteado alternativas para localizar actuaciones urbanísticas a fin de enriquecer el debate y madurar la decisión. Pero, en general, se presenta un conjunto de grandes decisiones de forma clara, porque el proceso previo ha permitido analizar con detalle la opción más conveniente respecto a las diferentes oportunidades que se presentaban en el territorio. En cualquier caso, este Avance incorpora dosis suficientes de flexibilidad para permitir recoger nuevas propuestas que, respondiendo a los objetivos y criterios formulados, y asumidos por la Corporación, surjan en el proceso de participación y puedan perfeccionar soluciones concretas incluidas en este documento.

El presente Avance se estructura en los siguientes documentos:

- El presente **PREFACIO**, que hace las veces de introducción al documento de Avance, explicitando la naturaleza y procedencia de la revisión y sustitución de las Normas Subsidiarias de 1985 y sus modificaciones (Adaptada parcialmente a la LOUA acuerdo de Pleno de 9 de enero 2011), la legislación de referencia, y el sentido y finalidad del Avance en el proceso de redacción del PBOM.

- **MEMORIA DE INFORMACIÓN**, entendida no como una fase autónoma de constitución de un banco de datos descriptivo que, eventualmente, alimente la formulación de un posterior diagnóstico, sino concebida como una interpretación objetiva de la realidad territorial, capaz de identificar los problemas según su relevancia relativa y de describir las potencialidades del territorio que nos inviten a formular procesos alternativos.

- **MEMORIA DE ORDENACIÓN,** que intenta explicitar los objetivos propuestos para el modelo urbano-territorial pretendido, que se concibe como síntesis de las determinaciones del Plan en forma de imagen final pretendida. No obstante, esto no impide que tenga una vertiente finalista y otra estratégica. Tendrá cierto carácter finalista sobre elementos territoriales fundamentales, por cuanto que definen la imagen que presentaría el territorio municipal cuando se apliquen las determinaciones del Plan. A este respecto, son especialmente

importantes las que giran en torno a la clasificación del suelo y la categorización del suelo rústico, la infraestructura verde, los sistemas generales y las estrategias diseñadas para conseguir una movilidad sostenible; las propuestas relativas a la protección de los valores patrimoniales; y las estrategias para la integración de la perspectiva de género en la definición del modelo de ciudad

- **MEMORIA DE PARTICIPACIÓN**, que contiene las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, y el resultado de los procesos de información pública llevados a cabo hasta el momento.

Los Planos de Información y de Avance de Ordenación se incluyen y acompañan cada una de las memorias, y pretenden reflejar la representación gráfica de los contenidos de estas en el territorio. Los planos han sido elaborados sobre la cartografía catastral -tanto urbana como rústica-del término municipal de Moraleda de Zafayona, actualizada a fecha de julio de 2021; a la que se le ha incorporado el modelo digital del terreno (MDT), con paso de malla de 5 metros.

A partir de este Avance y para integrar nuevas aportaciones se deben dirigir los esfuerzos a delimitar con la mayor precisión posible el grado de intervención de las distintas instancias públicas, establecer deseables compromisos de colaboración con la iniciativa privada y recoger aspiraciones y derechos no detectados hasta este momento de los agentes sociales afectados. En este sentido hay que tener presente que cada una de las normas, acciones y procedimientos que constituirán la revisión del planeamiento general deberán responder a la puesta en práctica de una política municipal adoptada conscientemente por la Corporación y destinada a ordenar y controlar el desarrollo futuro del territorio municipal.

Por último, es necesario señalar que el presente Avance o Borrador del PBOM de Moraleda de Zafayona es la Alternativa seleccionada de entre varias consideradas, todas ellas técnica y ambientalmente, en principio, viables, las que se exponen a continuación.

PBOM
Moraleda de Zafayona

PR.5/

BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICA, SOCIAL, AMBIENTAL Y ECONÓMICAMENTE VIABLES CONSIDERADAS.

En la planificación municipal urbanística, uno de los retos a los que se enfrenta en los últimos tiempos, es la necesidad de adaptarse a las cambiantes circunstancias normativas y a la producción estratégica a favor de los activos ambientales, economía global y cohesión social. La propia producción normativa y sus modificaciones son el fiel reflejo de la metamorfosis sufrida por cualquier estrategia incidente en el territorio, a tenor de las condiciones implementadas por el cambio climático, la lucha por la energía y la importancia de la ciudadanía en la toma de decisiones. No obstante, en el juego de escenarios planteados en este documento de Avance (salvo la alternativa pasiva), se ha pretendido dotar -en la medida de sus posibilidades de las prerrogativas que emanan de las incertidumbres climáticas, las condiciones para el fomento de la biodiversidad y la convivencia del metabolismo de la ciudad con los activos naturales y territoriales, como condiciones básicas para ser evaluadas.

En esta labor de construcción, ha sido necesario disponer de un conocimiento profundo de la geografía municipal, adecuadamente concretado en la Memoria de Información, con el objeto de profundizar en el desarrollo de propuestas sabiendo de los valores y recursos presentes en el ámbito del municipio de Moraleda de Zafayona. Bajo este contexto se identifican y describen sintéticamente tres alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, las siguientes:

- **Alternativa 0.** Supone una opción pasiva, la constituye el mantenimiento de las determinaciones del planeamiento vigente en el municipio, constituido por las adaptadas Normas Subsidiarias de 2001 y su adaptación a la LOUA en 2011, así como todo el planeamiento de desarrollo ejecutado.

  Al planeamiento vigente le será aplicación el régimen jurídico de la Ley 7/2021 de Impulso para sostenibilidad del territorio de Andalucía, así como a los instrumentos de gestión y ejecución que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de la Ley de conformidad con las Disposiciones transitorias de la LISTA.

- **Alternativa 1.** Es una propuesta de ordenación urbanística general coincidente con la Innovación-Revisión que llegó a aprobarse inicialmente en enero de 2008, que proponía, la adaptación de las NN.SS a las previsiones de la LOUA y a la Ley 8/2007, completar el borde de los núcleos urbanos, mediante la delimitación de actuaciones de transformación, priorizar los nuevos suelos a urbanizar en base a las características del soporte territorial y las infraestructuras de comunicación que discurren por el término municipal que implican nuevas actuaciones de transformación en el suelo rústico común , recualificar la ciudad mediante la localización de áreas dotacionales y establecer una normativa adecuada para el suelo rústico que permita la implantación de actividades compatibles ajustadas a los distintos niveles de protección.

- **Alternativa 2.** Consiste en la revisión del modelo de ordenación urbana actual adaptándolo al nuevo marco jurídico y normativo, urbanístico, socioeconómico y ambiental, dando cumplimiento a los objetivos que se derivan de los escenarios propuestos previstos en las agendas urbanas nacional y regional, así como a los retos ante el cambio climático, la economía circular y los criterios de sostenibilidad urbana y cohesión social.

  Al hilo de lo anterior, se propone además toda una estrategia doble de intervención: en el núcleo urbano: con la mejora de la ciudad a través de la localización selectiva de actuaciones de transformación tanto de reforma interior como de mejora urbana, así como actuaciones urbanísticas y de regeneración de barrios; y en el suelo rústico: una adecuada categorización y zonificación de conformidad con el nuevo marco legislativo, se asume en el suelo rústico, la delimitación de actuaciones de transformación que devienen del suelo urbanizable del planeamiento vigente por contar con planeamiento de desarrollo aprobado, asimismo se establecen directrices para la delimitación de propuestas de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización acorde a la demanda futura de viviendas y a la necesidad de paliar las carencias de suelo productivo en el municipio vinculado a la A-92.

PBOM
Moraleda de Zafayona

PR.6/

CRÉDITOS.

Por encargo del Excmo. **Ayuntamiento de Moraleda de Zafayona**, en el marco del contrato de redacción del **Plan Básico de Ordenación Municipal**, este trabajo ha sido realizado por:

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR. **TERRITORIO y CIUDAD SLP**

Dirección:
Manuel Ángel González Fustegueras. Arquitecto y Urbanista.
Sebastián Olmedo Pérez. Abogado.

Adjunto a Dirección y coordinación:
Juan Carlos Puerto Andrades. Arquitecto
Fernando Rodriguez Correal. Biólogo. Gestema Sur.

Equipo técnico base. Territorio y Ciudad:
Reyes Pata Vila. Arquitecta.
Juan Antonio Lobato Becerra. Arquitecto y Grado en Sociología. Máster en Economía y Desarrollo Territorial. Experto Universitario en Derecho Urbanístico.
Miguel González Márquez. Lic. en Historia y Doctor en Antropología Urbana.
María Gertrudis Márquez Sánchez. Lic. en Historia del Arte
María de la Luz Frías Piñero. Arquitecta.
Francisco de Asís Ruíz Labrador. Geógrafo
María Victoria Ruíz Pomar. Economista.
Juan de Dios Olmedo Pérez. Sistemas infográficos, diseño gráfico, maquetación y edición.
Francisco Javier Pedro Jiménez. Técnico Superior en Proyectos de Edificación. Sistemas de Información Geográfica.
Cristóbal Muñoz García. Técnico Superior en Construcción. Sistemas de Información Geográfica.

Colaboradores:
Nuria Jiménez Martínez. Grado en Arquitectura. Gestema Sur.
Xesús Guizán Rodriguez. Grado en Biología. Gestema Sur.
Víctor Casares Ortega. Lic. en Ciencias Ambientales. Máster en Biodiversidad. Gestema Sur

REFERENTES TÉCNICOS MUNICIPALES

Virginia Pantigas Ruiz. Alcaldesa del municipio de Moraleda de Zafayona.
Bernardo Sanchez Gomez. Arquitecto Municipal

PBOM
Moraleda de Zafayona

Plan Básico de Ordenación Moraleda de Zafayona

Fase 4.

Documento de Avance del PBOM y Documento Inicial Estratégico.

Memoria de Información

MI.1. OBJETO Y ESTRUCTURA DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL.

MI.2. ENCUADRE TERRITORIAL.

MI.3. LOS PATRONES NATURALES Y LAS CONDICIONES GEOGRÁFICAS.

MI.4. LAS CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS DEL MUNICIPIO: POBLACIÓN, VIVIENDA Y MODELO ECONÓMICO.

MI.5. EL PROCESO HISTÓRICO DE FORMACIÓN DE LA CIUDAD DE MORALEDA DE ZAFAYONA Y LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

MI.6. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA ACTUAL. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD.

MI.7. EL PLANEAMIENTO GENERAL QUE SE REVISA: ANÁLISIS DE SU ESTADO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN.

MI.8. LOS ÁMBITOS TERRITORIALES DEL SUELO RÚSTICO CON AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES CON ORIGEN EN PROYECTOS DE PARCELACIÓN AUTORIZADOS. LAS PARCELACIONES AGRARIAS DE LA FINCA DE LOS TABLAZOS.

MI.9. PRINCIPALES PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES DEL MUNICIPIO DE MORALEDA DE ZAFAYONA.

MI.10. LÍNEAS DE TRABAJO GENERALES Y ESPECÍFICAS Y PROPUESTAS PARA LA INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.

PBOM
Moraleda de Zafayona

MI. 1 /

OBJETO Y ESTRUCTURA DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL

El paso previo de la formulación de cualquier propuesta de ordenación consiste en identificar los problemas y formular un diagnóstico coherente que delimite con nitidez la situación de partida. Esta primera fase corresponde a lo que en la legislación urbanística se denomina Información Urbanística.

La Ley atribuye a las figuras de planeamiento general una concepción generalista y extensiva, plasmada en la voluntad de regular todos los procesos que inciden en el territorio. Pues bien, esta misma ambición se traslada a la información urbanística, que es diseñada con la vocación exhaustiva de considerar todos los aspectos que puedan determinar o condicionar el uso del territorio. Por tanto, todo planeamiento general ha de contener una relación mínima de estudios a lo largo de su proceso de formulación, que podemos sintetizar en los siguientes aspectos:

- Características geográficas y naturales del territorio.
- Los usos del suelo y su significado socioeconómico local
- Los espacios custodiados y el paisaje
- Riesgos e incertidumbres naturales y tecnológicas.
- Aptitud de los terrenos para su utilización urbana.
- Las condiciones sociales y económicas del territorio.
- Características de la población.
- El estado actual de las redes de infraestructuras y los servicios urbanos básicos
- Análisis del planeamiento general vigente y su desarrollo.
- Análisis de las afecciones derivadas de la legislación sectorial.
- Incidencia de la planificación tanto sectorial como territorial que resulte de aplicación.

La realización del conjunto de los estudios indicados supone un esfuerzo técnico y una activación de recursos muy importante que no siempre se ven justificados por su traducción en decisiones concretas de planeamiento. Por otro lado, con frecuencia constituyen impulsos puntuales, limitados al momento de formulación del planeamiento, que carecen de continuidad en la actualización de la información, obligando a repetir periódicamente el esfuerzo inicial, además de impedir el proceso de monitorización continua de la ejecución del Plan.

Por consiguiente, la información urbanística no es una fase autónoma de constitución de un banco de datos descriptivo que, eventualmente, alimentará la formulación de un posterior diagnóstico, sino que se constituye en el momento de formular una interpretación objetiva de la situación actual de la realidad urbana y territorial capaz de identificar o detectar los problemas según su relevancia relativa y de describir las potencialidades del territorio que nos inviten a formular procesos alternativos.

El entendimiento de la ciudad y el territorio como realidades en proceso de cambio, como sistemas dinámicos y no como meros objetos, significa que la intervención urbanística debe enfocar prioritariamente los procesos de transformación real del territorio. Esto demanda, a su vez, establecer una correspondencia conceptual y metodológica entre el plano de análisis, el diagnóstico, los criterios y objetivos y la intervención urbanística. Es decir, demanda realizar una captura selectiva de aquella información más relevante para poder establecer la ordenación deseada y la estrategia de cambio.

La lectura de la ciudad y del territorio desde sus piezas diferenciales y desde las dinámicas de transformación permite establecer los ámbitos espaciales de la intervención urbanística, diseñando, en su caso, procesos alternativos. La secuencia metodológica de la elaboración del PBOM que se propuso en su día se ve, de esta forma, enriquecida, con una visión mucho más compleja y dialéctica de los hechos urbanos y territoriales. Esta posición se fundamenta en el proceso de participación pública, al dotar a los ciudadanos de un proceso de información adecuado a los objetivos marcados por el planeamiento y, por lo tanto, suministrándoles unos mecanismos de control de las decisiones que de otro modo carecerían.

Con este planteamiento de la cuestión podemos destacar las dos características fundamentales que tiene para nosotros el proceso de Información Urbanística:

a) La Información como proceso abierto

Es tal el esfuerzo técnico y humano exigido para elaborar la Información de un Plan General y de tal complejidad los factores que intervienen en el desenvolvimiento constante de una ciudad, que no debemos concebir las conclusiones extraídas como un resultado definitivo. Al contrario, este conocimiento de la ciudad es, por su propia naturaleza, provisional; por tanto, el proceso ha de quedar abierto al menos mientras dure la redacción del Plan Básico de Ordenación Municipal (ya que en cualquier fase puede requerirse una ampliación de la información sobre algún aspecto urbano-territorial que no haya sido contemplado) y, en muchos casos, en el transcurso del tiempo que exija su desarrollo y gestión posterior, una vez aprobado.

b) La información como proceso que se retroalimenta

Con ello queremos decir que todos los contenidos que, a continuación, se describirán se consideran necesarios, pero no suficientes. El propio proceso de redacción del Plan puede abrir vías y campos de análisis que no han sido contemplados inicialmente y que deberán ser incorporados en el momento en el que surja una necesidad concreta.

Por ello, la información urbanística como tal, no debe considerarse como una etapa terminada y cerrada, sino que acompañará al Plan como un instrumento auxiliar continuo. Por tanto, como venimos insistiendo, el diagnóstico no se considera totalmente concluido, pudiendo éste continuar, en su caso, su elaboración hasta la denominada aprobación inicial.

Nos encontramos en un período en la historia urbanística de las ciudades, donde difícilmente se acomete un proceso de planeamiento *ex novo*, que no complemente, desarrolle, asuma, revise o sustituya a otro precedente. Por ello, hemos entendido que la mejor forma de valorar la situación de partida de la ciudad en sus aspectos globales es realizar un análisis sobre el contenido y grado de desarrollo y cumplimiento de aquellos documentos de planeamiento que, desde su escala de intervención y nivel de concreción, han aportado (o no), con carácter previo, soluciones a los problemas urbanos y territoriales.

La estructuración del contenido de la presente MEMORIA INFORMATIVA se sustenta en los apartados que se desarrollan a continuación.

PBOM Moraleda de Zafayona

MI.2/

ENCUADRE TERRITORIAL

El ámbito que se describe en el presente documento de información y diagnóstico es el término municipal de Moraleda de Zafayona, municipio de la provincia de Granada, que dentro de esta forma parte de la Comarca del Poniente Granadino.

Los límites administrativos del término son: al Oeste: Huétor Tájar, al Noroeste: Villanueva de Mesía, al Norte-Noreste: Íllora, al Este: Pinos Puente, al Sureste: Salar y Cacín, y al Suroeste: Chimeneas.

En la siguiente imagen puede observarse la ubicación de este municipio en el contexto provincial:



Localización del término municipal de Moraleda de Zafayona en la provincia de Granada.
Fuente: elaboración propia a partir de cartografía de la REDIAM y Base de DERA.

Con una superficie de 48,12 km² (fuente de datos: SIMA), se trata de un municipio con 3.123 habitantes censados en el año 2022, distribuidos en dos núcleos urbanos: el original de Moraleda de Zafayona (2.605 habitantes) y los barrios de Los Olivos - Loreto (844 habitantes), más otros 518 habitantes en diseminado. Su densidad es de 64,84 hab/km².

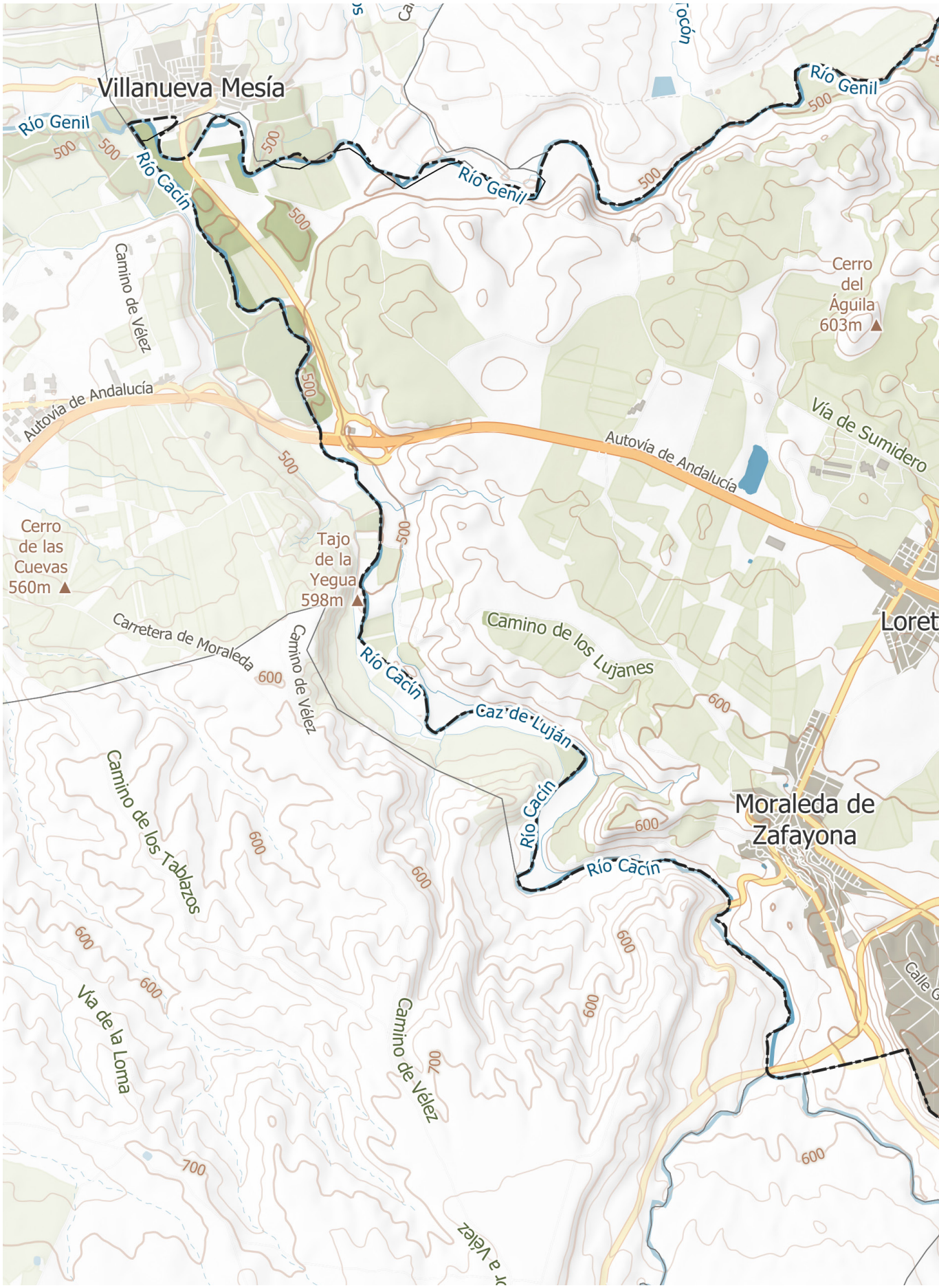
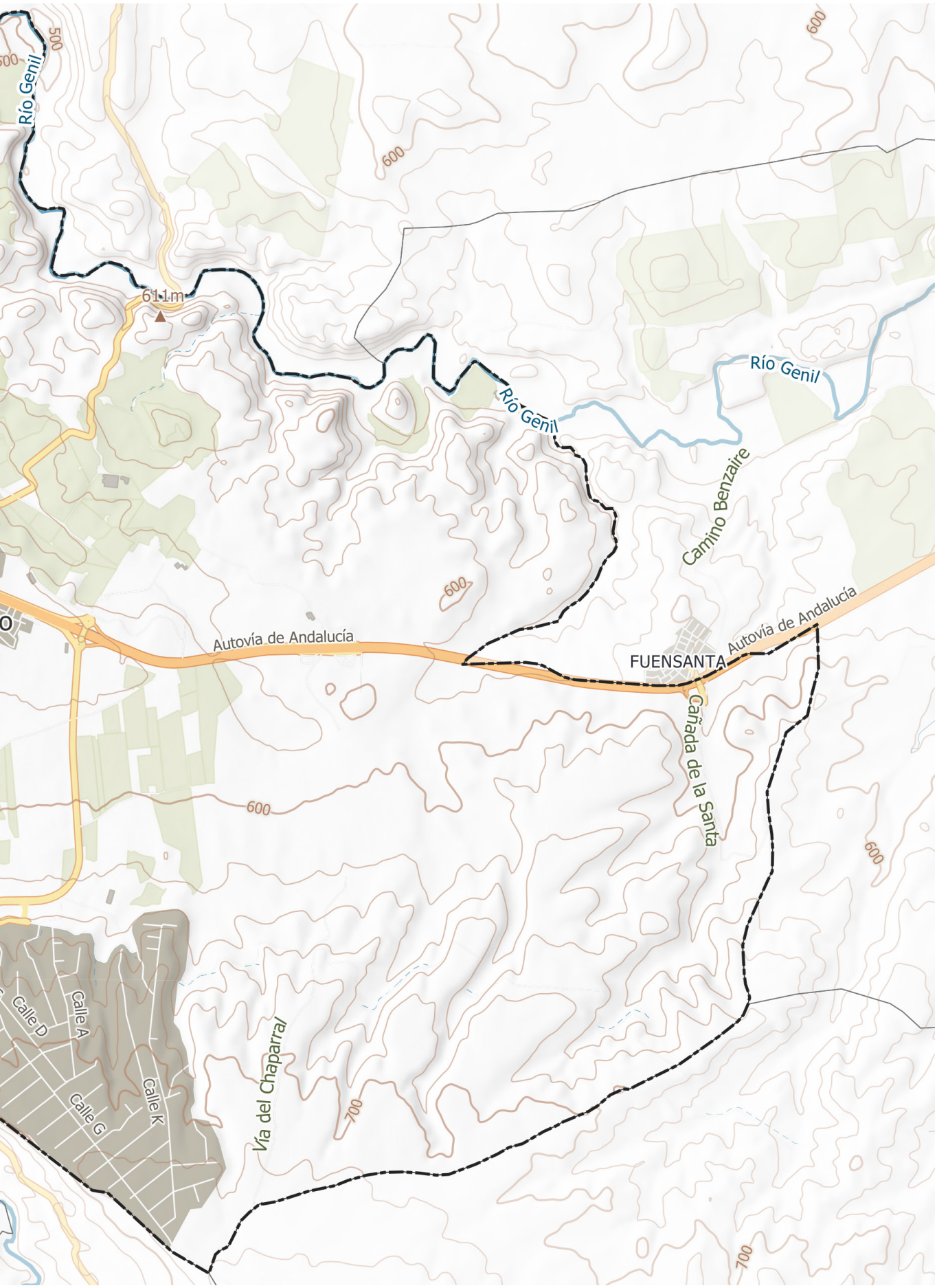


Imagen del mapa topográfico del término municipal de Moraleda de Zafayona.
Fuente: elaboración propia a partir de cartografía de la Base de DERA y de la REDIAM.


Río Genil
500
600
611 m
Río Genil
Río Genil
Camino Benzaire
600
Autovía de Andalucía
Autovía de Andalucía
FUENSANTA
Cañada de la Santa
600
600
Calle D
Calle A
Calle K
Calle G
Vía del Chaparral
700
700

Presenta una altitud media de 623 msnm, y se encuentra a una distancia de Granada capital de 35,9 km.

La principal actividad económica es la agricultura, siendo los principales cultivos los productos hortícolas, olivar, cereal y forrajes para el ganado.

Se muestra a continuación una imagen del mapa topográfico elaborado del término municipal de Moraleda de Zafayona:



Límite del término municipal de Moraleda de Zafayona sobre foto aérea Google Satélite

PBOM Moraleda de Zafayona

MI.3/

LOS PATRONES NATURALES Y LAS CONDICIONES GEOGRÁFICAS.

3.1. ENCUADRE GEOGRÁFICO.

3.1.1. CLIMA

El clima del término municipal de Moraleda de Zafayona puede clasificarse como de tipo mediterráneo, de carácter continental, con inviernos no demasiado crudos y lluviosos, y veranos largos y secos.

Asimismo, la intensa evapotranspiración que se produce en la superficie dedicada a regadío genera un microclima fresco, húmedo y sombrío, proporcionando un lugar de esparcimiento en la época estival en el que suavizar los rigores de esta estación.

En general, considerando los valores aportados por la estación termo-pluviométrica, de referencia puede definirse el siguiente perfil térmico:

- Moraleda de Zafayona no tiene invierno en un sentido climático, pues ningún mes presenta temperaturas medias inferiores a los 6 ºC. Sin embargo, sí aparece una estación fría, que comprende los meses de diciembre, enero y febrero, con temperaturas por debajo de 10 ºC, marcadamente inferiores a la de los meses precedentes y posteriores. El mes más frío del invierno es enero.

- El verano comprende desde junio hasta septiembre, pues la temperatura media en estos cuatro meses supera los 20 ºC. Los meses más calurosos son julio y agosto, cuyas medias de las máximas no sobrepasan los 35 ºC. La temperatura máxima absoluta se encuentra en torno a los 39 ºC.

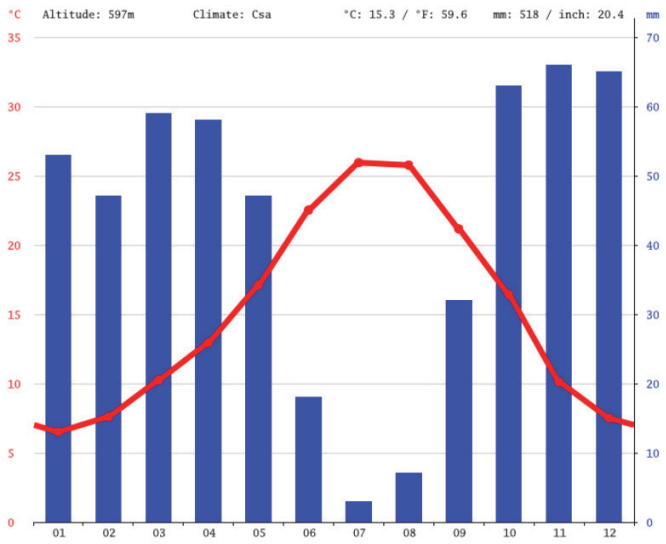
Respecto a las precipitaciones, en otoño se inicia el período de máximas lluvias que se prolongará durante el invierno y la primavera hasta el mes de junio, mes en el que se inicia la época de sequía estival característica del clima mediterráneo. Las lluvias se van incrementando a lo largo del otoño para alcanzar el máximo en el mes de diciembre.

Se muestra a continuación un resumen de datos climatológicos y gráficos en Moraleda de Zafayona. Estos datos se han extraído de la fuente de información climate-data.org, que a su vez los elabora a partir de datos extraídos del ECMWF Data (Centro Europeo de Previsiones Meteorológicas a Plazo Medio) entre los años 1991 y 2021.

Parámetro	E	F	M	A	My	J	Jl	Ag	S	O	N	D	Año
Tª med. (ºC)	6,5	7,6	10,2	13	17,1	22,5	25,9	25,8	21,2	16,4	10,1	7,5	**15,32**
Tª min. (ºC)	1,9	2,7	4,8	7,3	11,1	16	19,2	19,2	15,6	11,4	5,7	3,1	**9,83**
Tª máx. (ºC)	11,7	12,8	15,7	18,4	22,8	28,7	32,5	32,3	27,1	21,8	14,9	12,6	**20,94**
Pp media (mm)	53	47	59	58	47	18	3	7	32	63	66	65	**518**
Humedad (%)	77%	72%	68%	65%	57%	48%	41%	43%	55%	66%	73%	78%	**61,92%**
Días lluviosos	5	5	5	6	5	2	1	1	3	5	6	6	**50**
Horas de sol	5,8	6,6	7,8	9	10,8	12,5	12,8	11,9	10,1	8,1	6,5	5,8	**8,98**

Resumen de datos climáticos en Moraleda de Zafayona. Fuente: climate-data.org (ECMWF Data).

También se muestra en la siguiente imagen climograma en el municipio de Moraleda de Zafayona:

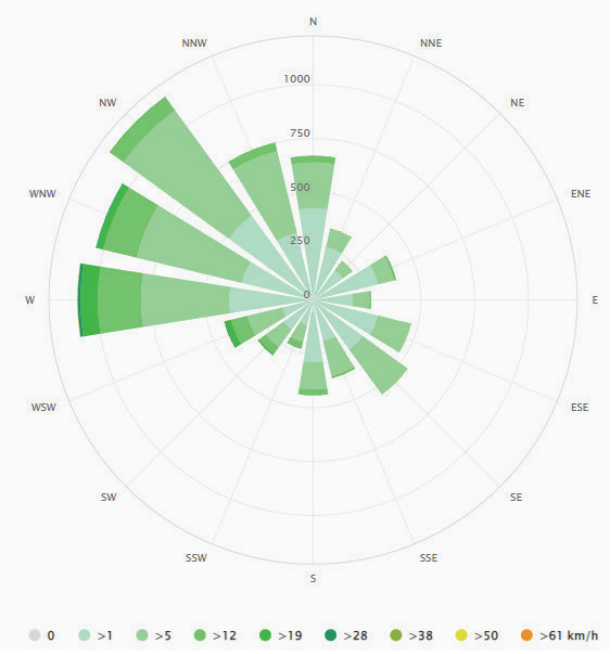


Climograma en Moraleda de Zafayona. Fuente: climate-data.org (ECMWF Data).

Por último, en relación con el viento, en general la provincia de Granada tiene componentes de vientos dirección Sur, Suroeste, Oeste y Noroeste mayormente, con rangos de entre 20 a 29 km/h.

Concretando en el municipio de Moraleda de Zafayona, se puede observar en la siguiente imagen la rosa de los vientos con la distribución de intensidades y direcciones:

Se observa que los vientos dominantes en el municipio son los de componente Noroeste y Oeste. Las rachas de viento de mayor intensidad, aunque no tan comunes, son las de componente Oeste con rachas de más de 28 km/h.



Rosa de los vientos en Moraleda de Zafayona. Fuente: meteoblue.com (modelo meteorológico global NEMS).

3.1.2. CAMBIO CLIMÁTICO.

A. PLAN ANDALUZ DE ACCIÓN POR EL CLIMA

El Plan Andaluz de Acción por el Clima (PAAC) que forma parte de la Estrategia Andaluza de Cambio Climático, surge como herramienta para integrar el cambio climático (mitigación y adaptación) en la planificación regional y local, para a la vez alinearlas con los planes estatales, europeos (Pacto Verde Europeo) y el Acuerdo de París en el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) marcados por la Agenda 2010 de Naciones Unidas. La aprobación de este plan por parte del Consejo de Gobierno se produce mediante el Decreto 234/2021, de 13 de octubre y publicación en el BOJA número 87 de 23 de octubre de 2021.

A través de este Plan se establecen 6 objetivos estratégicos a 2030, 12 objetivos sectoriales y más de 137 líneas de acción distribuidas en tres Programas dedicados a la Mitigación y Transición Energética, Adaptación y Comunicación/Participación, que se desarrollarán en sus despliegues operativos con horizonte 2022, 2026 y 2030.

Relativo al urbanismo y su planeamiento, se asumió a nivel autonómico la consideración en la planificación ambiental de estos escenarios futuros de cambio climático, plasmada a nivel normativo en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA) y en la Ley 8/2018, de 18 de octubre sobre cambio climático y modelo energético.

Relacionados con la Ordenación del Territorio y Vivienda destacamos los siguientes programas o directrices de trabajo:

- Incorporación en los instrumentos de planeamiento territorial de medidas orientadas a la corrección de los principales factores que intervienen en el cambio climático.

- Consideración del cambio climático en los documentos de evaluación ambiental de los planes territoriales y urbanísticos.

- Definir planes para aplicar criterios arquitectónicos bioclimáticos a la edificación y la utilización de energías renovables.

B. ÚLTIMO INFORME IPCC

El Panel Intergubernamental para el Cambio Climático (IPCC por sus siglas en inglés) es un organismo internacional respaldado por Naciones Unidas, creado en 1988 para facilitar la realización de evaluaciones integrales del estado de los conocimientos científicos, técnicos y socioeconómicos sobre el cambio climático, sus causas, posibles repercusiones y estrategias de respuesta.

Actualmente este panel de expertos está inmerso en el sexto ciclo de evaluación. En estos sentidos han elaborado tres informes especiales y un informe metodológico. Las principales conclusiones que se han obtenido en el informe más reciente son las siguientes:

- Incremento de las emisiones de efecto invernadero, especialmente las antropogénicas destacando las emisiones atribuidas a las zonas urbanas.

- Necesidad de reducir las emisiones de gases de efecto invernadero en todos los sectores, incluyendo transiciones profundas en los sistemas productivos y abordando la importancia de las energías renovables.

- Reconocimiento de la economía circular y de las tecnologías para la eliminación y reducción de dióxido de carbono para tratar las emisiones residuales de gases de efecto invernadero en sectores difíciles de descarbonizar.

- Necesidad de contribución ciudadana con el cambio en el estilo de vida para reducir las emisiones, a través de la movilidad activa, los cambios en la dieta o la reducción de la demanda de energía, entre muchas otras.

- La importancia de la eficiencia en el uso de los recursos como medio para reducir los riesgos a los que se enfrentan las estrategias de mitigación que se quieran poner en marcha.

- Resalta la interdependencia entre mitigación, adaptación y desarrollo sostenible y la necesidad de participación de todos los actores en procesos de decisión inclusivos y transparentes, y que tengan en cuenta los efectos socioeconómicos asociados.

C. PLAN PROVINCIAL DE ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO. PLAN ADAPTA.

Cabe destacar la existencia de los estudios "La vulnerabilidad a Escala Local", elaborado por la Red Española de Ciudades por el Clima, Sección de la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), y el Ministerio para la Transición ecológica y el Reto Demográfico y el "Plan de Adaptación al Cambio Climático de la Provincia de Granada. Plan ADAPTA", realizado por la Diputación de Granada en el año 2019.

En ambos documentos se incluye información sobre los principales riesgos y vulnerabilidades relacionados con el cambio climático de cara a desarrollar actuaciones tempranas que minimicen o reduzcan los impactos previstos en los territorios. En el caso del Proyecto ADAPTA se realiza a nivel comarcal y municipal, incluyendo la propuesta de actuaciones. En el caso del estudio de vulnerabilidad a Escala Local se incluye a nivel Local un análisis por sectores e igualmente propuesta de actuaciones para cada uno de ellos. Ambos documentos muestran los principales cambios que se prevén para el año 2050, contemplando el escenario de emisiones más desfavorable (denominado A2).

E. ANÁLISIS DE VARIABLES CLIMÁTICAS

En el visor para la aplicación y descarga de escenarios climáticos regionalizados para Andalucía, promovido por el Centro Informático Científico (CICA) de la Junta de Andalucía (https://kerdoc.cica.es/cc?lr=lang_es#) se han seleccionado los distintos indicadores, escenarios y variables ambientales, donde se diferencian (en negrita, los analizados):

- Indicadores:

  - De cambio mensual
  - De cambio anual

- Escenarios:

  - Alto (RCP85), considerado el más desfavorable
  - Bajo (RCP45), considerado el más favorable

- Períodos:

  - 1961-2000/2011-2040
  - 1961-2000/2041-2070
  - 1961-2000/2071-2099

- Variables:

  - Temperatura máxima
  - Temperatura media
  - Temperatura mínima
  - Precipitación
  - Evapotranspiración potencial
  - Días de calor (>40ºC)
  - Noches Tropicales (>22ºC)

Estos indicadores muestran las diferencias, para cada escenario, entre los valores (media anual) de cada variable proyectada (la media de todos los modelos) y los valores observados en el período de referencia 1961-2000, comparado con los tres períodos para los que se han calculado las proyecciones.

En las siguientes tablas se resumen los resultados obtenidos en cuanto al análisis de variables climáticas:

Escenario Alto (RCP85), considerado el más desfavorable			
Variables	**Períodos**		
	1961-2000/2011-2040	1961-2000/2041-2070	1961-2000/2071-2099
Temperatura máxima anual	Aumento de 1.8 ºC	Aumento de 3.3 – 3.6 ºC	Aumento de 5.5 – 6.1 ºC
Temperatura media anual	Aumento de 1.6 ºC	Aumento de 3.1 – 3.2 ºC	Aumento de 4.8 – 5.2 ºC
Temperatura mínima anual	Aumento de 1.3 ºC	Aumento de 2.5 – 2.7 ºC	Aumento de 4.1 – 4.3 ºC
Precipitación anual	Reducción de 11 – 13 mm	Reducción de 22.5 – 25.6 mm	Reducción de hasta 40 mm
Evapotranspiración potencial	Variación entre -9 y 8 mm	Variación entre -12 y 15 mm	Reducción de hasta 25 mm
Días de calor (>40ºC)	10 – 13 días	26 – 36 días	60 – 68 días
Noches tropicales (>22ºC)	9 – 12 días	30 – 34 días	61 – 64 días

Escenario Bajo (RCP45), considerado el más favorable			
Variables	**Períodos**		
	1961-2000/2011-2040	**1961-2000/2041-2070**	**1961-2000/2071-2099**
Temperatura máxima anual	Aumento de 1.5 ºC	Aumento de 2.7 ºC	Aumento de 3.2 ºC
Temperatura media anual	Aumento de 1.4 ºC	Aumento de 2.3 ºC	Aumento de 2.8 ºC
Temperatura mínima anual	Aumento de 1.1 ºC	Aumento de 1.9 ºC	Aumento de 2.5 ºC
Precipitación anual	Reducción de 9 – 12 mm	Reducción de 23 mm	Reducción de hasta 16 mm
Evapotranspiración potencial	Aumento de 9 – 12 mm	Aumento de 11 mm	Variación entre -13 y 14 mm
Días de calor (>40ºC)	8 – 11 días	19 – 25 días	25 – 33 días
Noches tropicales (>22ºC)	8 – 11 días	20 – 23 días	27 – 30 días

En los siguientes epígrafes se muestra gráficamente los resultados anteriores:

1. Indicadores de cambio anual, escenario Alto (RCP85), período 1960-2000/2011-2040

- **Temperatura máxima anual**. Aumento de las temperaturas máximas anuales en 1.8 º C



- **Temperatura media anual.** Aumento de la temperatura media anual de 1.6 º C.



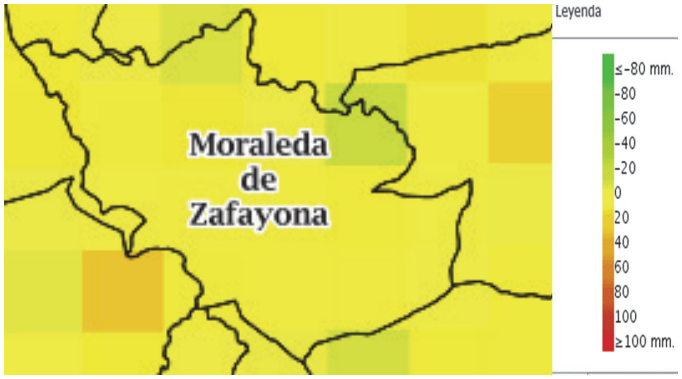
- **Temperatura mínima anual.** Aumento de las temperaturas mínimas anuales que oscilan entre 1.3ºC.



- **Precipitación anual.** Comparando el período 1961-2000 con el período 2011-2041, la reducción de precipitación anual prevista oscila entre los 11 mm hasta los 13 mm aproximadamente, siendo mayor en la zona del embalse en sentido estricto.



- **Evapotranspiración potencial anual.** Variación de la ETP de entre -9 mm hasta +8 mm.



- **Días de calor** (>40ºC) anual. Acusado aumento de los días en los que la temperatura es superior a 40ºC, oscilando entre 1 y 12 días.



- **Noches tropicales** (>22ºC) anual. Aumento (previsión 2040) de noches en los que la temperatura es superior a los 22ºC, oscila entre los 9 hasta los 11 días al año.



2. Indicadores de cambio anual, escenario Alto (RCP85), período 1960-2000/2041-2070

- **Temperatura máxima anual**. Aumento de las temperaturas máximas anuales que oscilan entre 3.3 y 3.6ºC.



- **Temperatura media anual**. Aumento de la temperatura media anual que oscilan entre 3.1 y 3.2 º C.



- **Temperatura mínima anual**. Aumento de las temperaturas mínimas anuales que oscilan entre 2.5 ºC y 2.7 ºC.



- **Precipitación anual.** Comparando el período 1961-2000 con el período 2041-2070, la reducción de precipitación anual prevista oscila entre los 22.5 mm hasta los 25.6 mm aproximadamente.



- **Evapotranspiración potencial anual.** Variación de la ETP, con un aumento de la misma hasta los 15 mm en algunas zonas, y una disminución de hasta -12 mm en otras.



- **Días de calor (>40ºC) anual**. Acusado aumento de los días en los que la temperatura es superior a 40ºC, oscilando entre 29 y 36 días.



- **Noches Tropicales (>22ºC) anual**. Aumento (previsión 2040) de noches en los que la temperatura es superior a los 22ºC, oscila entre los 30 hasta los 34 días al año.



3. **<u>Indicadores de cambio anual, escenario Alto (RCP85), período 1961-2000/2071-2099</u>**

- **Temperatura máxima anual**. Aumento de las temperaturas máximas anuales que oscilan entre 5.5 y 6.1 ºC



- **Temperatura media anual.** Aumento de la temperatura media anual que oscilan entre 4.8 y 5.2 º C.



- **Temperatura mínima anual.** Aumento de las temperaturas mínimas anuales que oscilan entre 4.1 ºC y 4.3 ºC.



- **Precipitación anual**. Comparando el período 1961-2000 con el período 2071-2099, la reducción de la precipitación anual prevista será mayor de 40 mm.



- **Evapotranspiración potencial anual**. Aumento de la ETP, hasta los 25 mm.



- **Días de calor (>40ºC) anual.** Acusado aumento de los días en los que la temperatura es superior a 40ºC, oscilando entre 60 y 68 días.



- **Noches Tropicales (>22ºC) anual.** Aumento (previsión 2099) de noches en los que la temperatura es superior a los 22ºC, oscila entre los 61 hasta los 64 días al año.



4. Indicadores de cambio anual, escenario Bajo (RCP45), período 1961-2000/2011-2040

- **Temperatura máxima anual.** Aumento de las temperaturas máximas anuales que oscilan alrededor de 1.5 ºC.



- **Temperatura media anual.** Aumento de la temperatura media anual alrededor de 1.4 ºC.



- **Temperatura mínima anual.** Aumento de las temperaturas mínimas anuales alrededor de 1.1 ºC.



- **Precipitación anual**. Comparando el período 1961-2000 con el período 2011-2040, la reducción de precipitación anual prevista alcanzará los 4 mm.



- **Evapotranspiración potencial anual**. Aumento de la ETP hasta 7 mm.



- **Días de calor (>40ºC) anual.** Acusado aumento de los días en los que la temperatura es superior a 40ºC, oscilando entre 8 y 11 días.



- **Noches Tropicales (>22ºC) anual.** Aumento (previsión 2040) de noches en los que la temperatura es superior a los 22ºC, oscila entre los 8 hasta los 11 días al año.



5. Indicadores de cambio anual, escenario Bajo (RCP45), período 1961-2000/2041-2070

- **Temperatura máxima anual.** Aumento de las temperaturas máximas anuales de alrededor de 2.7 ºC.



- **Temperatura media anual.** Aumento de la temperatura media anual alrededor de 2,3 ºC.



- **Temperatura mínima anual.** Aumento de las temperaturas mínimas anuales alrededor de 1.9 ºC



- **Precipitación anual**. Comparando el período 1961-2000 con el período 2041-2070, la reducción de precipitación anual prevista de hasta 23 mm



- **Evapotranspiración potencial anual**. Aumento de la ETP, hasta los 11 mm.



- **Días de calor (>40ºC) anual**. Acusado aumento de los días en los que la temperatura es superior a 40ºC, oscilando entre 19 y 25 días.



- **Noches Tropicales (>22ºC) anual.** Aumento (previsión 2070) de noches en los que la temperatura es superior a los 22ºC, oscila entre los 20 hasta los 23 días al año.



6. <u>Indicadores de cambio anual, escenario Bajo (RCP45), período 1961-2000/2071-2099</u>

- **Temperatura máxima anual.** Aumento de las temperaturas máximas anuales que oscilan entre 3.2 ºC.



- **Temperatura media anual.** Aumento de la temperatura media anual alrededor de 2.8 ºC.



- **Temperatura mínima anual.** Aumento de las temperaturas mínimas anuales alrededor de 2.5 ºC.



- **Precipitación anual**. Comparando el período 1961-2000 con el período 2011-2040, la reducción de precipitación anual prevista alcanzará los 16 mm.



- **Evapotranspiración potencial anual**. Variación de la ETP, entre los 14 y los -13 mm.



- **Días de calor (>40ºC) anual.** Acusado aumento de los días en los que la temperatura es superior a 40ºC, oscilando entre 25 y 33 días.



- **Noches Tropicales (>22ºC) anual.** Aumento (previsión 2040) de noches en los que la temperatura es superior a los 22ºC, oscila entre los 27 hasta los 30 días al año.





Ortofoto de Moraleda de Zafayona

3.2. MEDIO FÍSICO

3.2.1 GEOMORFOLOGÍA, GEOLOGÍA Y GEOTECNIA

La diversidad litológica, la complejidad geológica, así como los sistemas morfoestructurales asociados a la altimetría en la provincia de Granada son los causantes de las características del relieve.

En Moraleda de Zafayona, el ámbito de estudio se encuentra situado sobre una zona de materiales de relleno aluvial ligeramente aterrazado, y constituidos por limos y arenas de decantación del lecho de inundación, aunque el cuerpo sedimentario aluvial está constituido por niveles de gravas de poco rodadas a subrodadas, intercalados con niveles arenosos e incluso lutíticos.

El relieve del área de actuación es esencialmente llano con alguna forma aterrazada sin continuidad como corresponde a los rellenos aluviales de las vegas del Genil. El relieve, por tanto, corresponde a una zona de bajas pendientes formada por materiales cuaternarios que constituyen las vegas del río Genil, que se desarrollan en forma de grandes zonas planas sobre los materiales neógenos de la Depresión de Granada y los triásicos subbéticos fosilizados por los anteriores

En primer lugar, se encuentran las siguientes unidades geomorfológicas teniendo en cuenta la información cartográfica de la Junta de Andalucía (REDIAM):

1. **Glacis y formas asociadas.** Se distribuye en una amplia superficie del Sur-Sureste del término municipal.

2. **Vegas y llanuras de inundación.** Corresponde con las zonas de vega encajonadas entre las superficies con pendientes elevadas, encontrándose en la zona de estudio de forma minoritaria en el borde Oeste, Noroeste y Suroeste del término municipal.

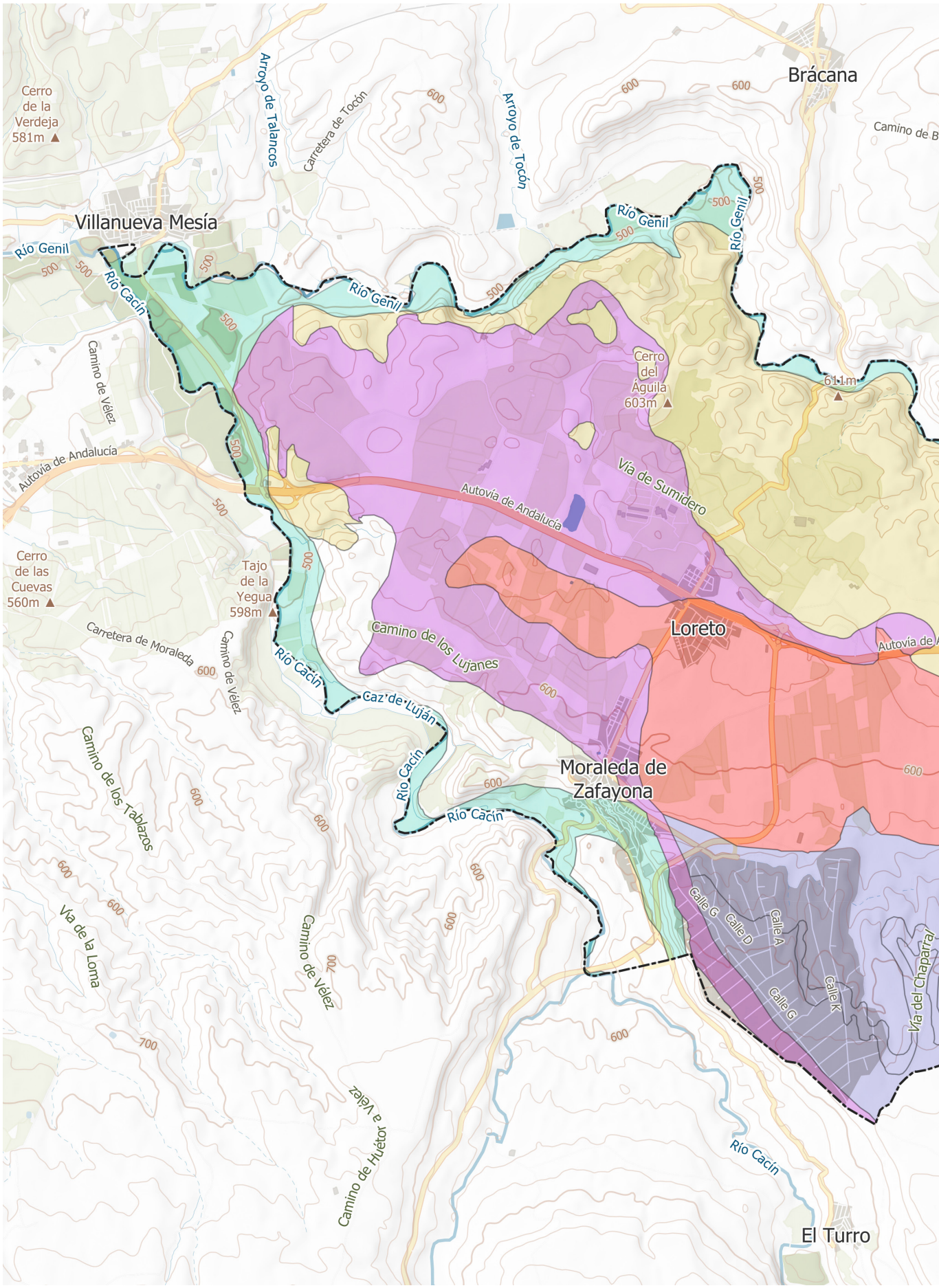
3. **Colinas con escasa influencia estructural, medios estables.** Se trata de colinas con fuerte erosión, y se localizan en la zona centro-noroeste del término municipal, siendo una de las unidades más representadas.

4. **Cerros con fuerte influencia estructural, medios inestables.** Se localizan en la zona norte del término municipal.

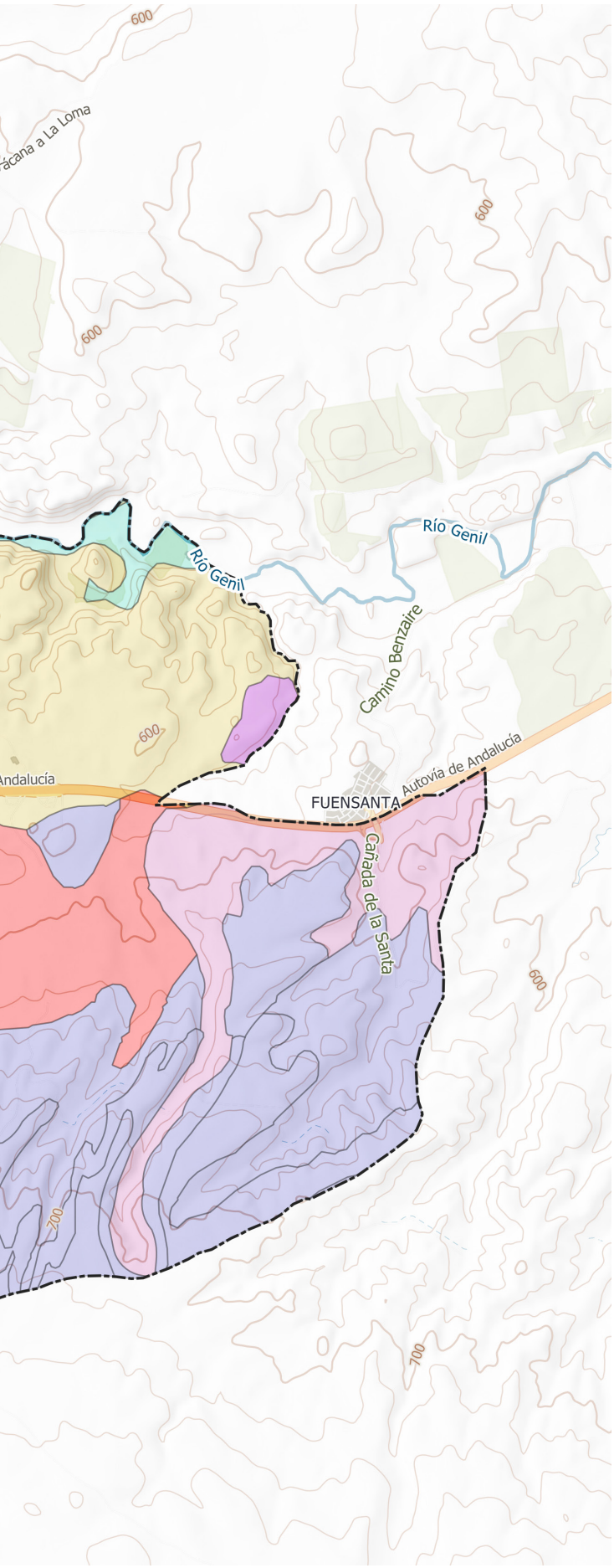
5. **Formas asociadas a coluvión.** En esta unidad se encuentra una pequeña mancha que atraviesa de norte a sur el término municipal en su zona este.

6. **Modelado de vertientes.** Forma del relieve minoritaria en el municipio, en la zona sur-suroeste.

7. **Terrazas.** Se identifica en una mancha en el centro del municipio, abarcando el núcleo urbano de Loreto.

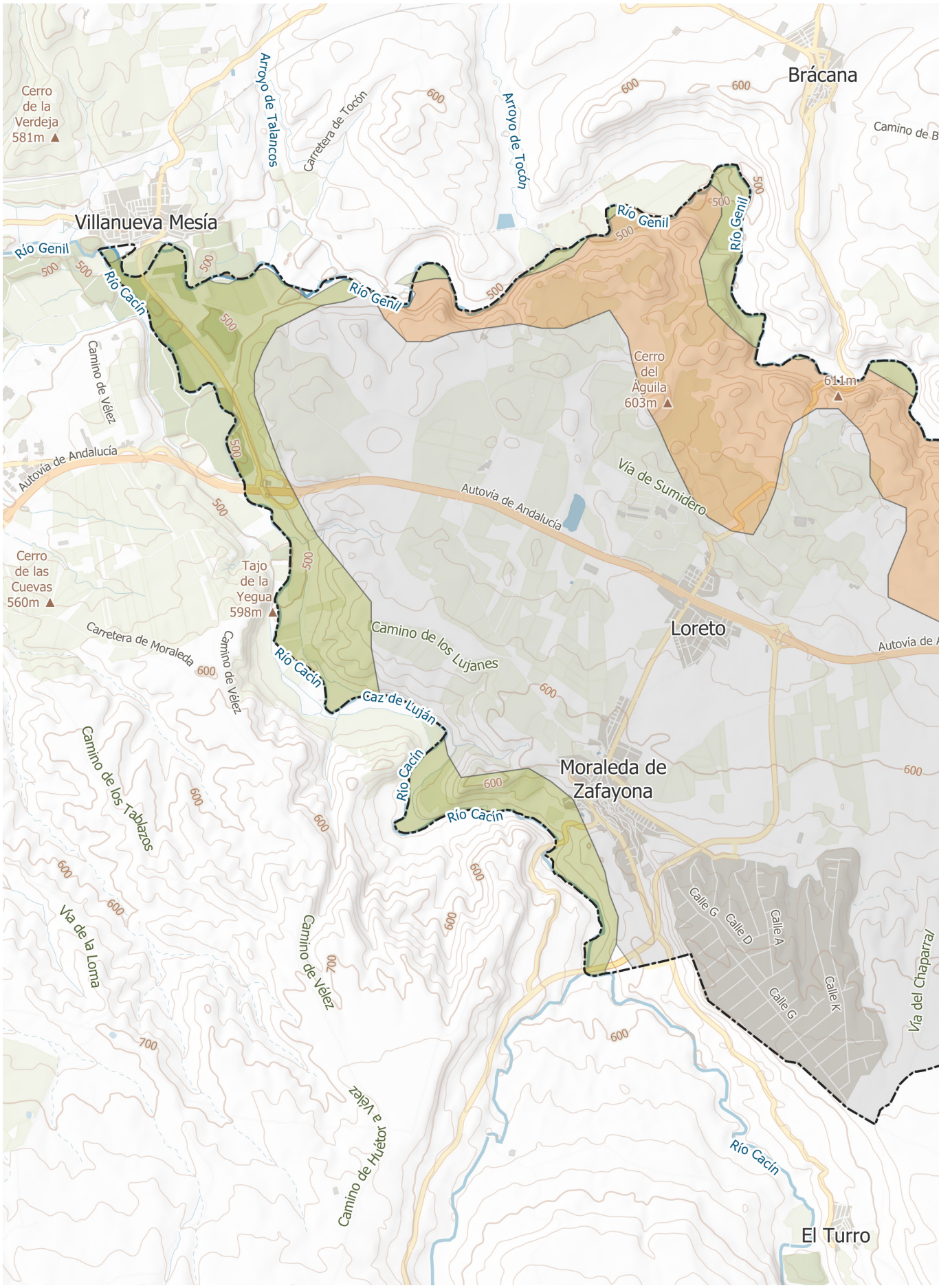


Unidades geomorfológicas en el término municipal de Moraleda de Zafayona.
Fuente: elaboración propia a partir de cartografía de la REDIAM.

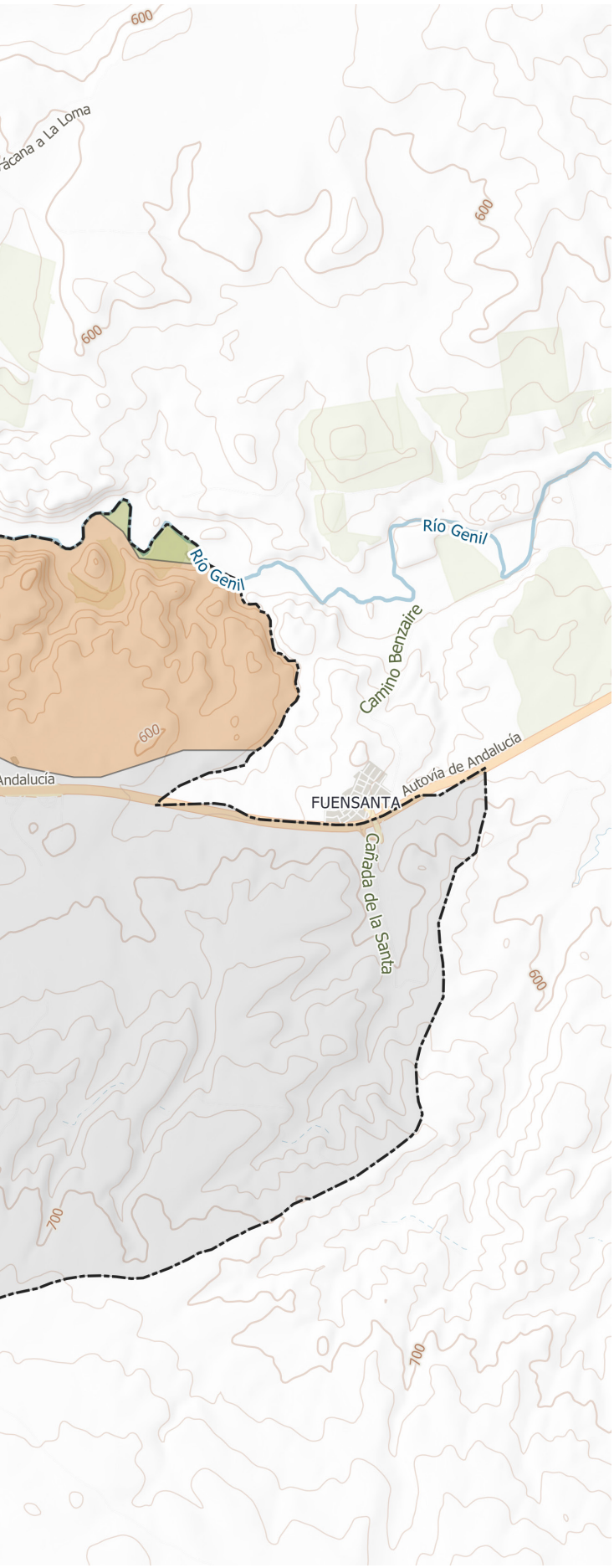


GEOMORFOLOGÍA

- Cerros con fuerte influencia estructural Medios inestables
- Colinas con escasa influencia estructural Medios estables
- Formas asociadas a coluvión
- Glacis y formas asociadas
- Modelado de vertientes
- Terrazas
- Vegas y Llanuras de Inundación



Unidades geoestructurales en el término municipal de Moraleda de Zafayona.
Fuente: elaboración propia a partir de cartografía de la REDIAM.



GEOLÓGICO

- Aluvial reciente
- Términos comunes
- Terrazas antiguas

Geológicamente aparecen en el municipio de Moraleda de Zafayona las siguientes unidades:

- **Terrazas antiguas.** Aparecen ocupando la inmensa mayoría del término municipal, incluyendo los núcleos urbanos.

- **Aluvial reciente.** Este tipo de material del Cuaternario se encuentra en los bordes norte y oeste del término municipal.

- **Términos comunes.** También aparece esta unidad de forma minoritaria, en este caso en una mancha en el norte del municipio.

Litológicamente, se identifican las siguientes unidades en el municipio:

Se observa que dominan los materiales de tipo sedimentario, siendo la unidad dominante la correspondiente a “Conglomerados, arenas, lutitas y calizas”, seguida de la unidad correspondiente a “Margas yesíferas, areniscas y calizas”, en los terrenos de mayores pendientes al norte del término.

Se observa que la mayor parte del territorio municipal, al ubicarse sobre terrenos de vega, presenta muy bajas pendientes, inferiores al 5%. Los terrenos más escarpados del municipio se ubican junto a los límites Norte, junto al cauce del río Genil, y Suroeste del mismo.



3.2.2.EDAFOLOGÍA

En el municipio de Moraleda de Zafayona se identifican los siguientes suelos, de acuerdo con la información geográfica publicada por la REDIAM:

Se describen a continuación las tipologías de suelo identificadas en las unidades edáficas presentes en Moraleda de Zafayona:

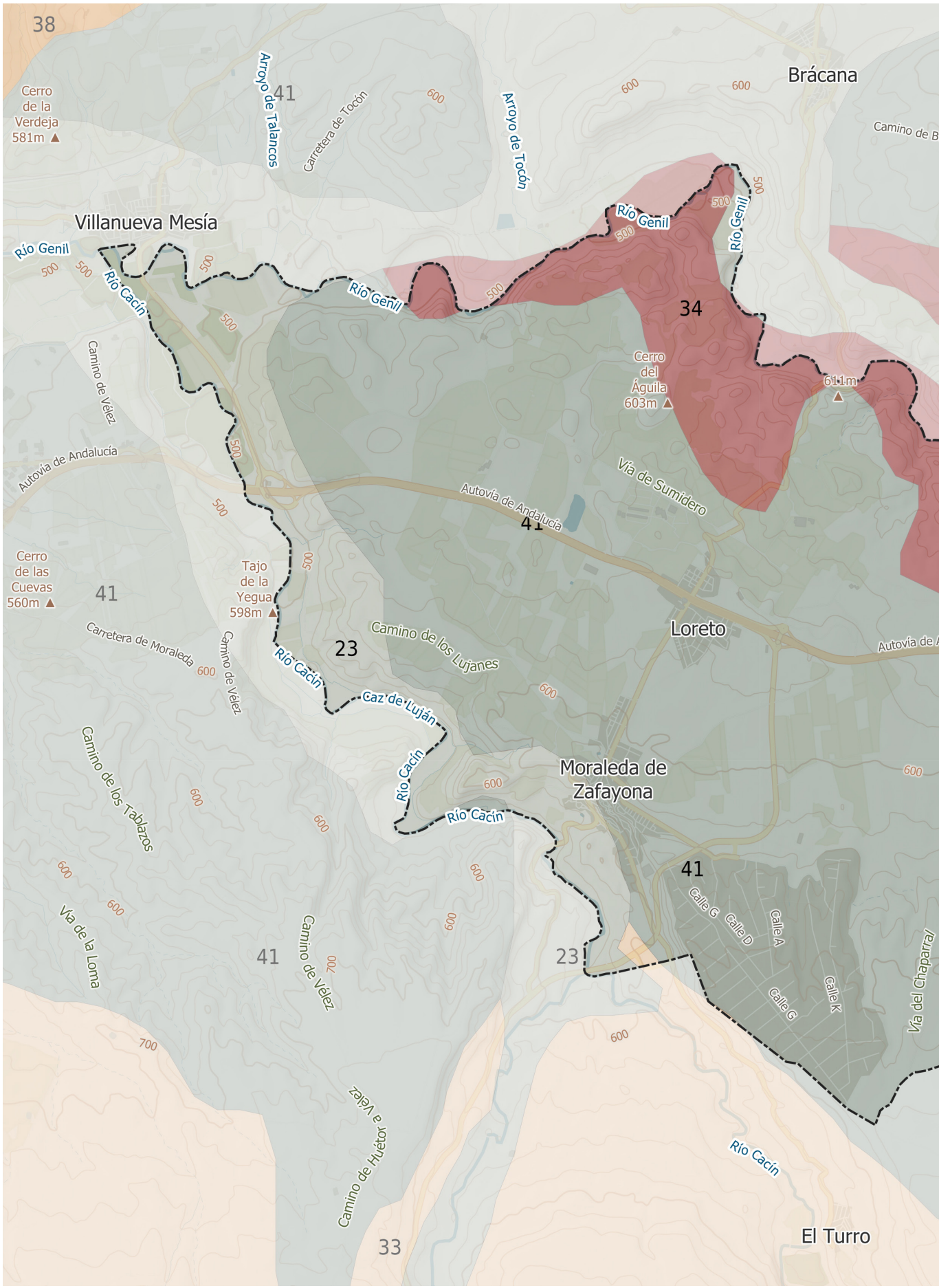
- **Fluvisoles calcáreos**: suelos asociados a la existencia de material aluvial. Su composición principal está formada por conglomerados, arcillas y limos, poco o nada consolidados. Normalmente son suelos profundos, poco diferenciados y con un contenido medio bajo de materia orgánica. Dependiendo de los materiales sobre los que se ha formado distinguimos entre calcáreos o no. Suele encontrarse en los fondos de valle y depresiones, con baja pendiente. En el municipio de Moraleda de Zafayona se identifican estos suelos en los límites Oeste y Noreste del municipio, asociados a cursos hidrológicos.

- **Regosoles**: Se trata de suelos formados sobre una gran variedad de materiales, como margas, calizas margosas, margas con yeso, conglomerados, derrubios, esquistos, filitas y arenas, es decir, ocas en general poco cementadas. Son suelos formados, generalmente, a partir de materiales no consolidados, sin que tengan aportes recientes y que tienen como único horizonte de diagnóstico un horizonte ócrico. Estos suelos están muy extendidos por la provincia de Granada. En el municipio de Moraleda de Zafayona, la unidad donde estos suelos predominan se encuentra distribuida en una amplia superficie en el centro-norte del término, al Norte de la autovía A-92 e incluyendo el Cerro del Águila. Dentro de esta gran unidad, en el municipio de Moraleda se encuentran los denominados Regosoles calcáreos.

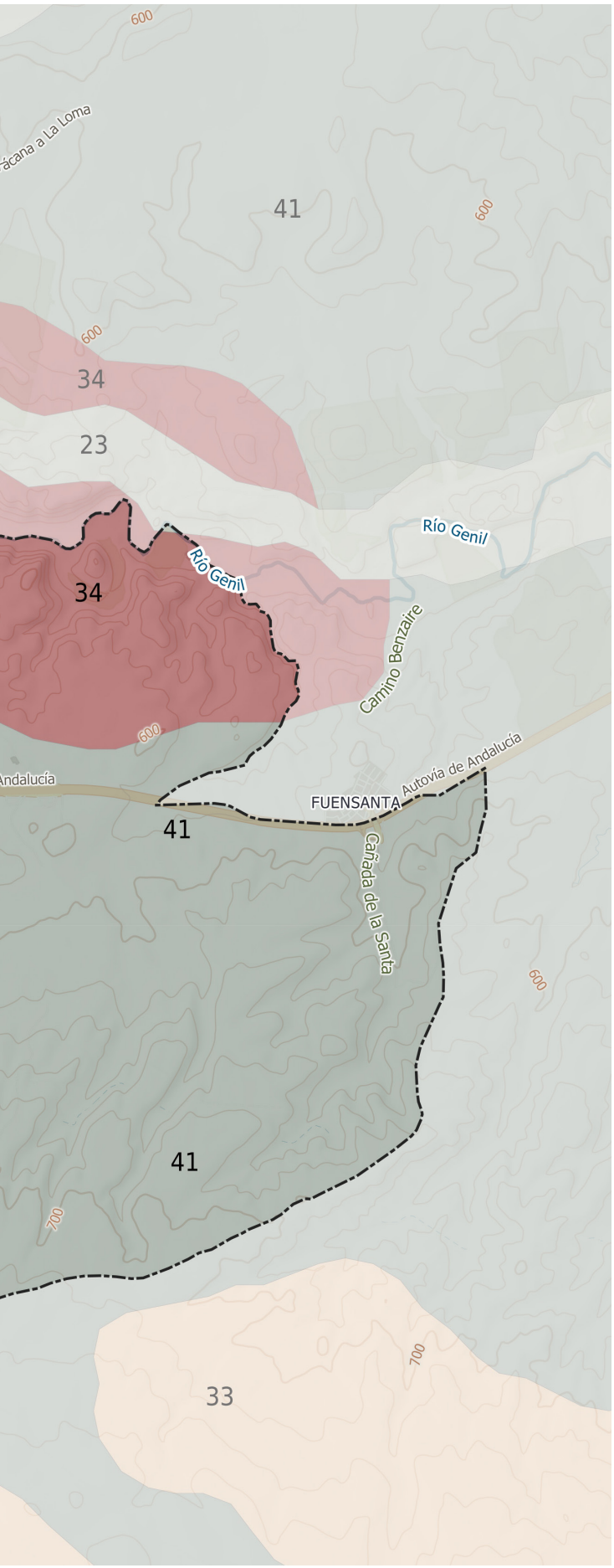
- **Luvisoles:** relativamente frecuentes en la provincia en determinadas zonas, siendo una de ellas la zona de estudio. Presentan un horizonte Ap muy bien humificado y el B está total o casi totalmente descarbonatado. Los valores de pH, determinados en agua, son ligeramente alcalinos. Se identifican repartidos por el término municipal, no siendo predominantes en ninguna de las unidades edáficas inventariadas.

- **Cambisoles:** teniendo en cuenta las características climáticas y la roca madre, estos suelos, son junto a los regosoles son los que más se encuentran en la provincia. De manera general se distribuyen en forma de arco hasta el límite de Murcia y Almería, bordeando Sierra Nevada en su cara norte. La existencia de estos suelos se suele asociar al cultivo del olivar y de cereales. En el ámbito de estudio, estos suelos de desarrollo medio se encuentran repartidos por prácticamente todo el término municipal, siendo la unidad predominante de suelo en Moraleda de Zafayona.

- **Litosoles:** Asociado a los relieves más destacados y de fuertes pendientes, en este caso asociados al paisaje kárstico de las sierras calizas. Limitados en profundidad por roca dura, dentro de los primeros 25 cm, aunque no suelen superar los 10 cm. Suelen desarrollarse sobre áreas sometidas a fuertes procesos de erosión, tanto en el pasado como actualmente, estando caracterizados en la mayoría de los casos por poseer un perfil tipo A-R. Ubicado en las zonas de mayores pendientes del municipio.



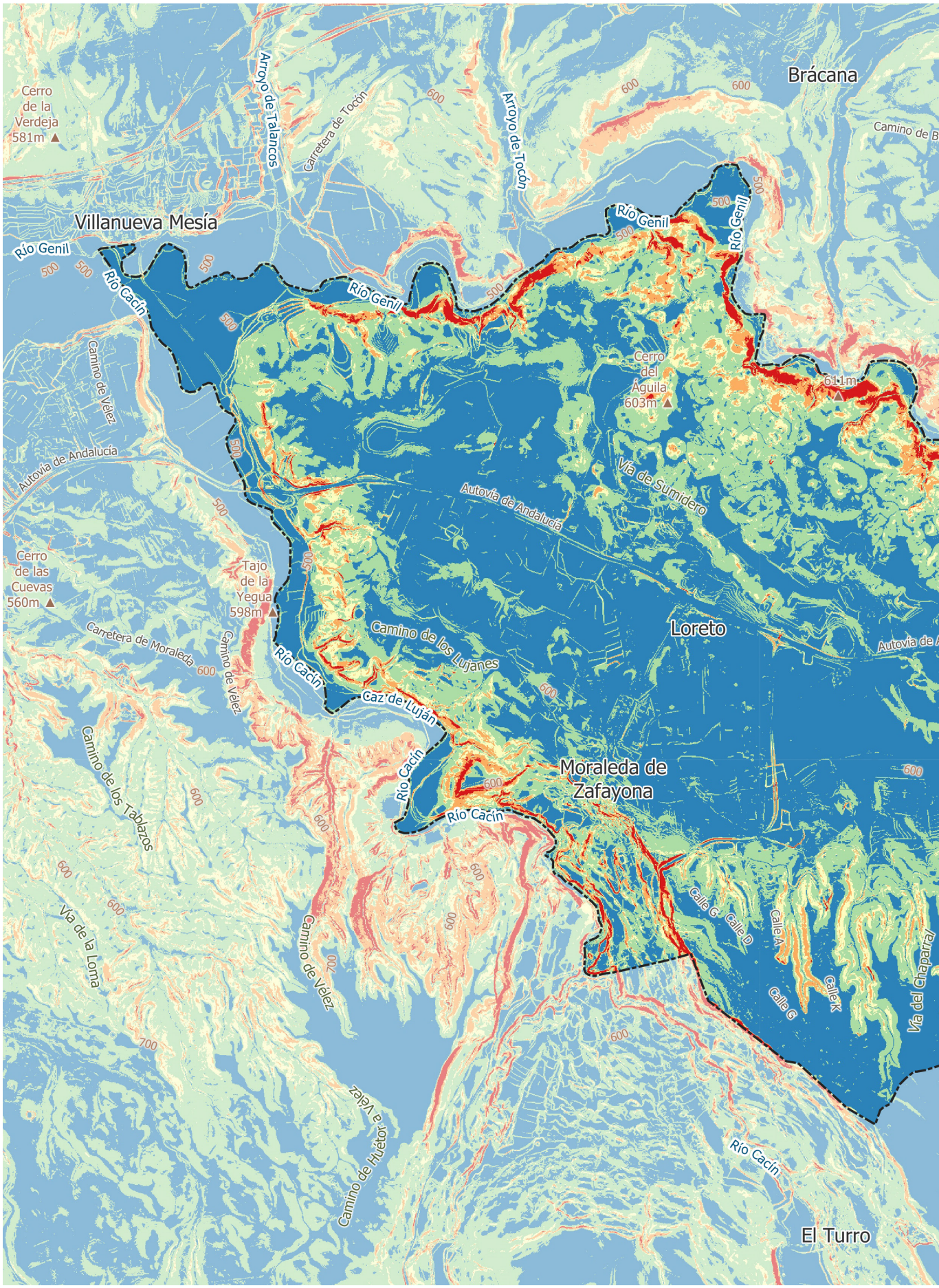
Unidades litológicas en el término municipal de Moraleda de Zafayona.
Fuente: elaboración propia a partir de cartografía de la REDIAM.



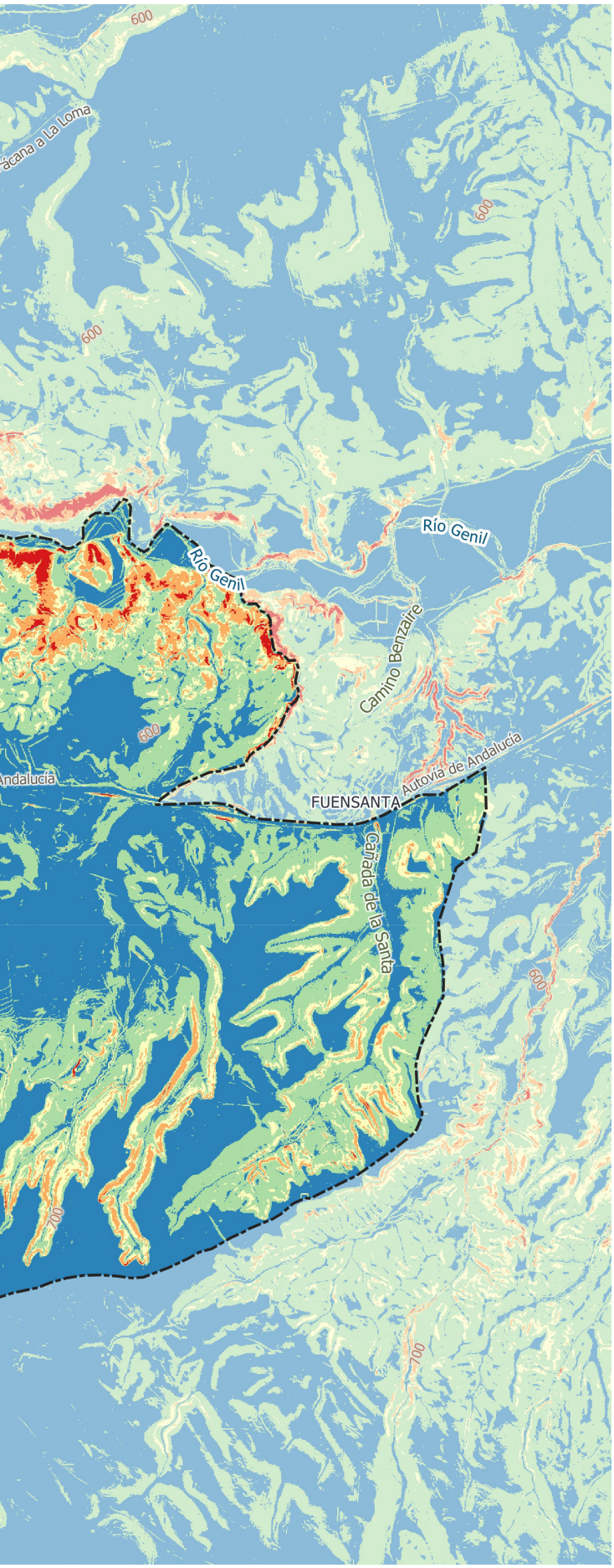
LITOLOGÍA

Rocas sedimentarias

23 Arenas, limos, arcillas, gravas y cantos
24 Arenas
25 Limos y arcillas
26 Arenas y margas
27 Arcillas y arenas rojas
28 Arcillas, margas y dolomías
29 Arcillas y margas (localmente calcarenitas)
30 Arcillas, calizas y areniscas
31 Areniscas silíceas
32 Areniscas, margas y lutitas
33 Calcarenitas, arenas, margas y calizas
34 Margas yesíferas, areniscas y calizas
35 Margas, areniscas y lutitas o sílexitas
36 Margas y brechas (Olistostroma)
37 Margas, margocalizas, calizas (localmente calcarenitas)
38 Calizas y margas (localmente areniscas o radiolaritas o arcillas)
39 Calizas y dolomías
40 Conglomerados, lutitas, areniscas, calizas y volcanitas
41 Conglomerados, arenas, lutitas y calizas

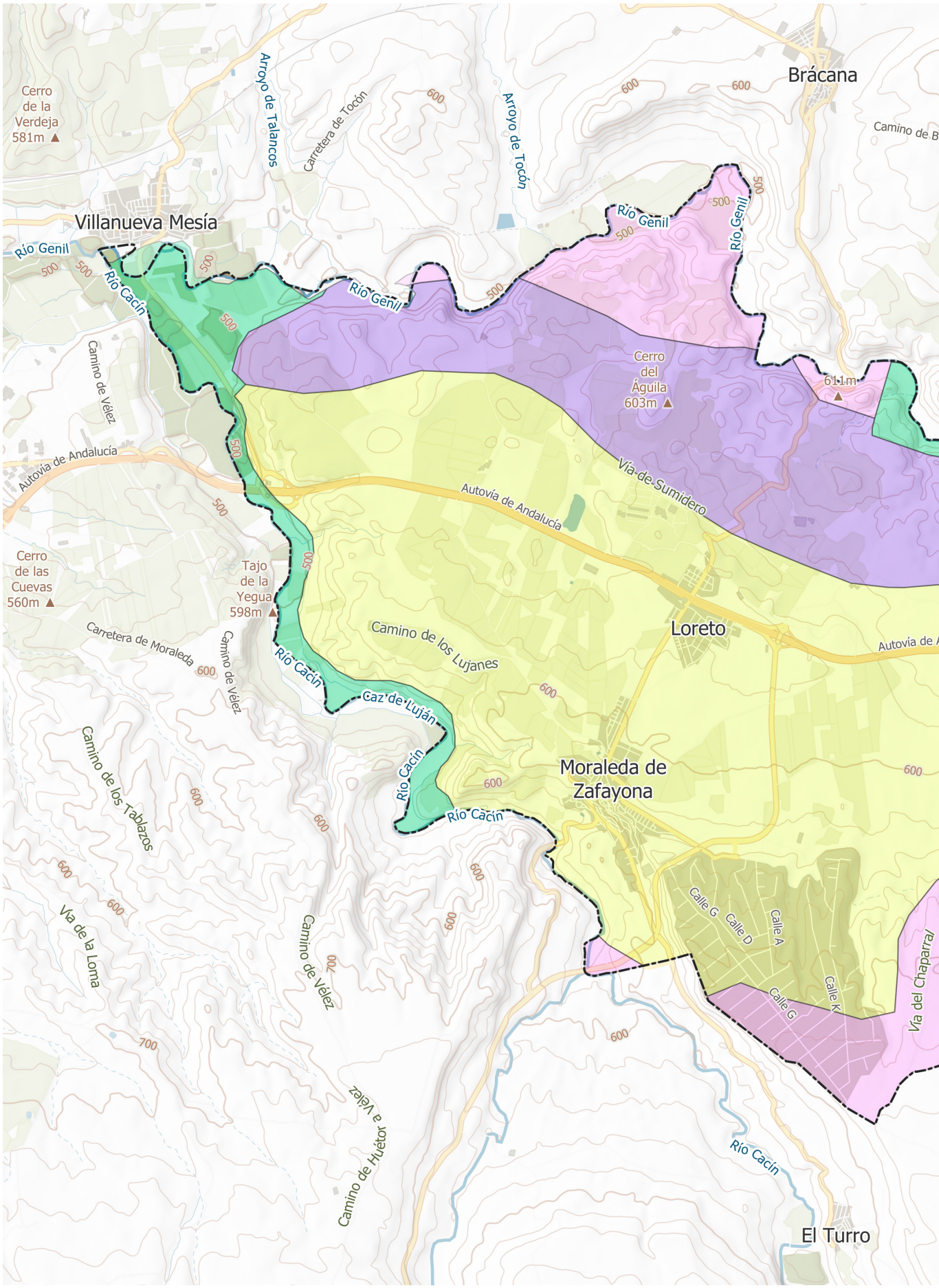


Distribución de la pendiente en el término municipal de Moraleda de Zafayona.
Fuente: elaboración propia a partir de cartografía del IGN.

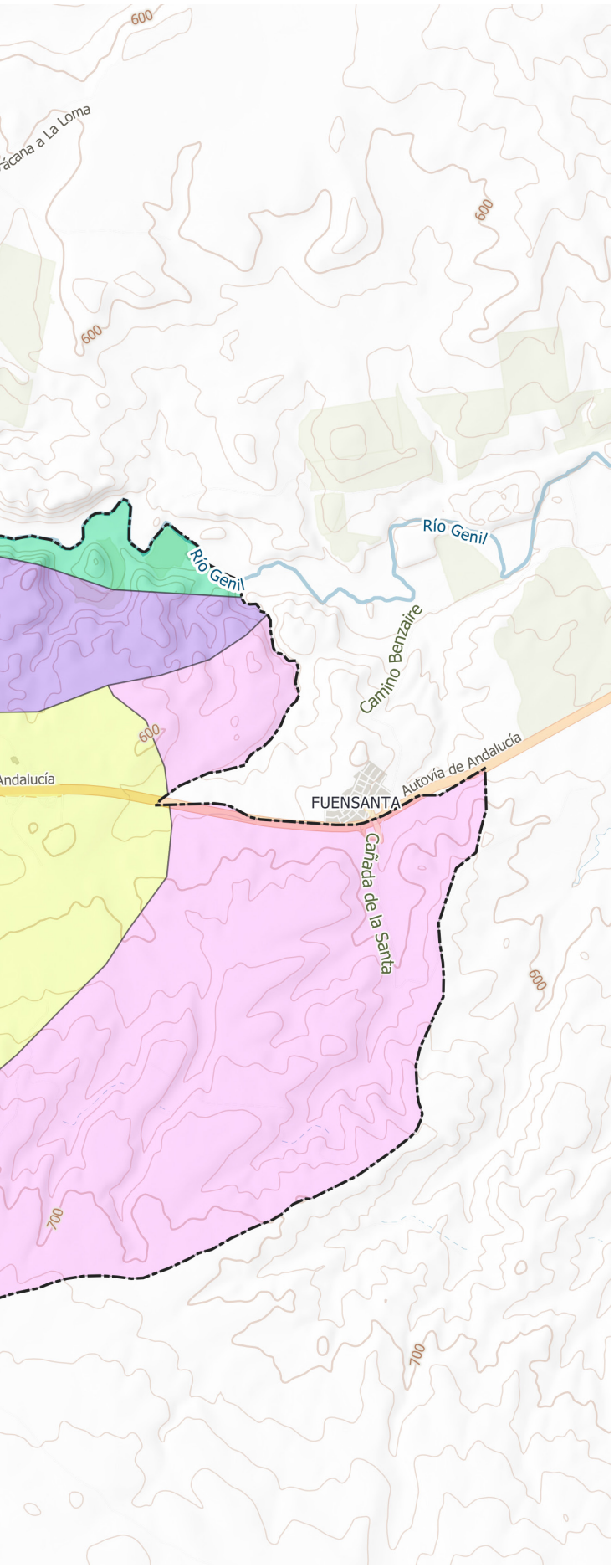


PENDIENTES

- <= 5,0000
- 5,0000 - 15,0000
- 15,0000 - 20,0000
- 20,0000 - 30,0000
- > 30,0000



Unidades edafológicas en Moraleda de Zafayona.
Fuente: elaboración propia a partir de capas de información de la REDIAM



EDAFOLÓGICO

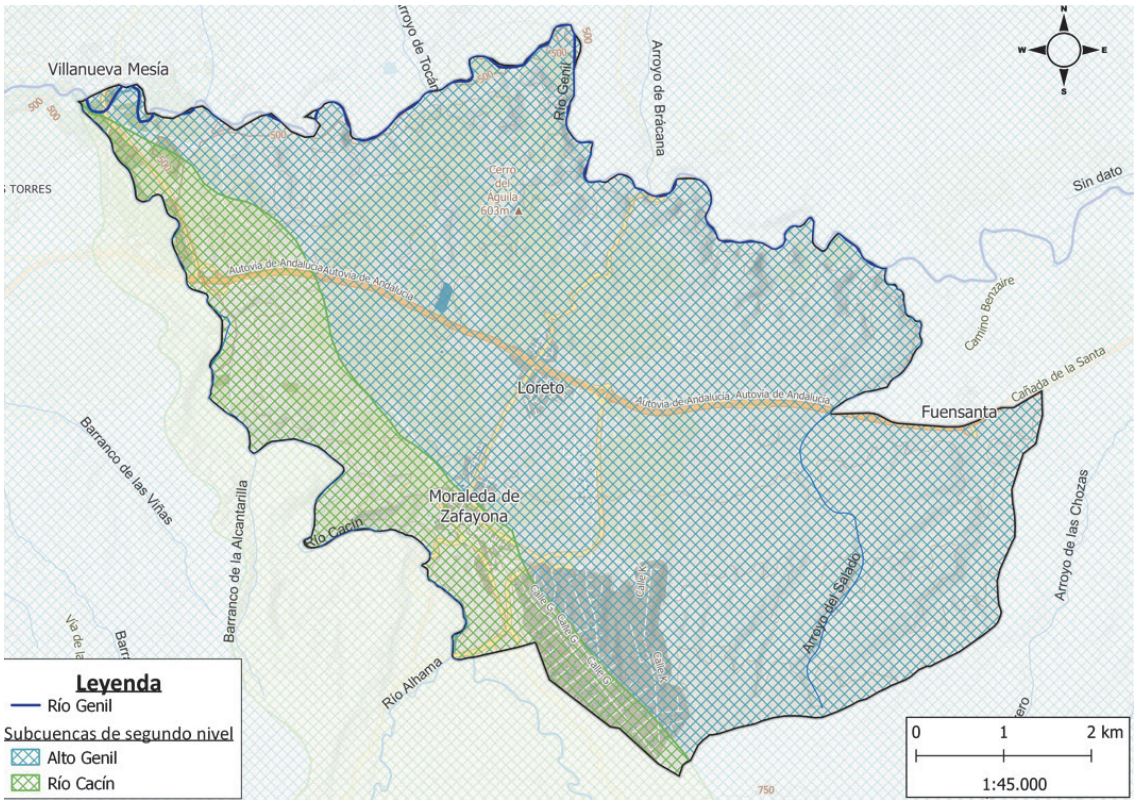
- Cambisoles cálcicos con Regosoles calcáreos Fluvisoles calcáreos y Luvisoles Cálcicos
- Cambisoles cálcicos Luvisoles cálcicos y Luvisoles crámicos con Litosoles y Fluvisoles calcáreos
- Fluvisoles calcáreos
- Regosoles calcáreos y Litosoles con Cambisoles cálcicos

3.2.3.HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

Administrativamente, el municipio de Moraleda de Zafayona se ubica en la **Cuenca del Río Guadalquivir.** Dentro de esta gran cuenca, la zona de estudio se ubica dentro de dos subcuencas, a saber:

- La **Subcuenca del Alto Genil**, el principal afluente del Río Guadalquivir. Esta subcuenca ocupa la mayor parte del término municipal.
- La **Subcuenca del Río Cacín**, que ocupa una banda por todo el límite Oeste del término municipal.

La distribución de las cuencas hidrológicas en el municipio se representa en la siguiente imagen:



Delimitación de subcuencas en Moraleda de Zafayona. Fuente: elaboración propia a partir de capas de información de la REDIAM.

Al contrario de lo que ocurre en la vertiente Norte del río Genil, la vertiente Sur presenta una red de drenaje poco densa y claramente condicionada por el material que atraviesa.

En el caso del ámbito de estudio, el principal curso hidrológico que se identifica es el propio cauce del Río Genil, que da nombre a la subcuenca, y que discurre por el límite Norte del término municipal de Moraleda de Zafayona. Se trata del segundo río de mayor longitud de Andalucía, ya es propio Río Guadalquivir, del que es su principal afluente. Dejando atrás la ciudad de Granada, el Genil atraviesa en sentido este-oeste toda la depresión de Granada, donde se incluye el municipio de Moraleda de Zafayona, y cuyo espacio central es la cuenca sedimentaria regada por el río y sus afluentes que proporciona los recursos hídricos necesarios que han permitido una elevada densidad de población y el desarrollo de una agricultura altamente productiva desde muy antiguo. En el extremo oriental de la depresión el Genil se abre paso en dirección a Loja a través de un pasillo que forma una zona intermedia entre los cursos alto y bajo.

Aquí se encuentran los Infiernos de Loja y recibe las aportaciones del río Frío y el río Pesquera poco antes del gran embalse de Iznájar.

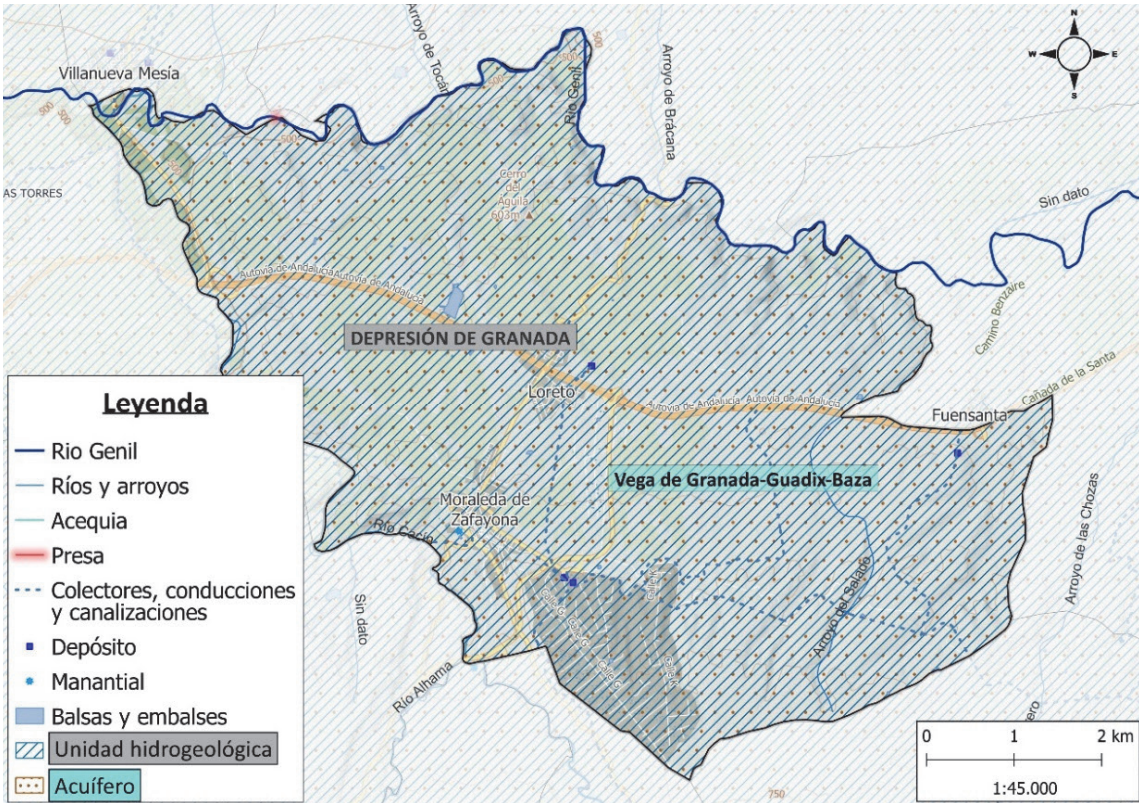
Otros cursos hidrológicos superficiales de importancia en el municipio son el Río Cacín, el Rio Alhama o el Arroyo del Salado.

Se observan también en la imagen anterior las infraestructuras hidráulicas artificiales: colectores, conducciones y canalizaciones; captaciones, depósitos y acequias.

A nivel de **hidrología subterránea**, según el mapa hidrogeológico de la provincia de Granada, la totalidad del término municipal de Moraleda de Zafayona se ubica sobre una masa de agua subterránea, tal y como se observa en la siguiente imagen:

El acuífero que ocupa la totalidad del término municipal es la masa de agua subterránea denominada Acuífero detrífico “Vega de Granada-Guadix-Baza”.

Se trata de un extenso sistema de naturaleza detrítica, identificado como la masa de mgua nº 050.032 del Catálogo Nacional, constituido por los sedimentos mio-pliocuaternarios que rellenaron la cuenca marina y lacustre que originaría la actual Depresión de Granada.



Hidrología subterránea en el término municipal de Moraleda de Zafayona. Fuente: DERA y REDIAM.

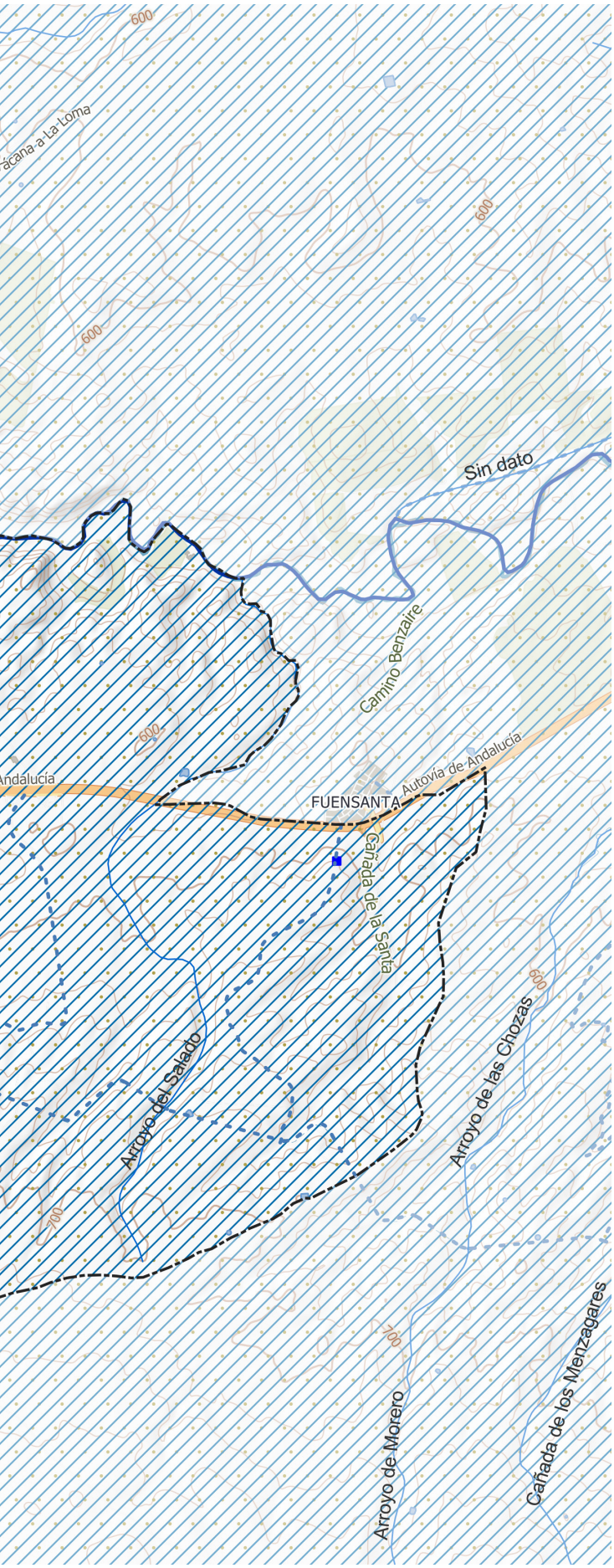
Este acuífero está constituido por siguiente sistema:

- Cuaternario reciente: arenas, gravas; con un espesor de hasta 300 m en el sector central, disminuyendo hacia los bordes.

- Formación Zubia: en el sector Sudeste, formado por arenas y gravas.



Hidrología superficial en el término municipal de Moraleda de Zafayona. Fuente: DERA y REDIAM.



HIDROGEOLÓGICO

- Rio Genil
- Rios y arroyos
- Acequia
- Presa
- Colector
- Conduccion
- Canalizacion
- Deposito
- Balsa
- Embalse
- Masa de agua

- Formación Alhambra: en su borde oriental, formado por alternancias de cantos, gravas y arcillas.

- Cuaternario antiguo: formado por materiales arcillosos con niveles de gravas y conglomerados, localizado en el borde Norte.

De acuerdo con la Directiva Marco del Agua, este acuífero se integra en una masa de agua subterránea codificada y denominada 05.32 Depresión de Granada, respectivamente. Tiene una extensión superficial de 1.357 m^2, de la cual, el área permeable es de 339 m^2. Su naturaleza es detrítica y se caracteriza por mostrar un funcionamiento hidrogeológico libre.

En cuanto a la calidad de las aguas subterráneas almacenadas en el acuífero se ha observado contenidos elevados de nitritos y nitratos, como consecuencia de prácticas ganaderas, aguas residuales y vertidos de diversa índole. Estas actividades, entre otras, han llevado a catalogar a la masa de agua subterránea Depresión de Granada con Riesgo en Estudio, es decir, que se ha identificado el riesgo pero que para su correcta evaluación se requiere de un mayor análisis y estudio del funcionamiento hidrogeológico. Esta ha sido la conclusión recogida en el informe sobre el estado de las masas de agua subterráneas recogido en el artículo 5 y 6 de la Directiva Marco del Agua.

3.3. MEDIO BIÓTICO

3.3.1. FLORA

A. VEGETACIÓN POTENCIAL

Desde el punto de vista corológico o biogeográfico, este territorio se incluye (Rivas Martínez et Al., 1997) en la Región Mediterránea, y dentro de ésta, en la Provincia Bética, principalmente en el sector Guadiciano-Bacense y, parte dentro del sector Nevadense e n la zona sur del municipio.

Las series de vegetación potencial que se identifican en el municipio, según el Mapa de Series de Vegetación de Andalucía, son las que se enumeran a continuación:

La serie de vegetación potencial climatófila correspondiente al ámbito de estudio es la siguiente:

- Serie mesomediterránea, bética, seca-subhúmeda basófila de la encina (Quercus rotudifolia): Paeonio coriaceae – Querceto rotudifoliae S. Faciación típica (Pc-.Qr). La comunidad más evolucionada corresponde a un encinar. Como primera etapa de degradación de estos encinares encontramos coscojales ocupando situaciones más desfavorables como crestras y afloramientos rocosos muy soleados.

  Las orlas en zonas soleadas están constituidas por retamales que se sitúan en suelos de poca pendiente, profundos, bajo ombrotipo estrictamente seco.

  En zonas con suelos relativamente profundos pero con una acusada xericidad encontramos espartales o lastonares que proliferan especialmente sobre sustratos de naturaleza margosa. En los medios más degradados y de suelos más pobres y esqueléticos (leptosoles) tenemos romerales y tomillares

  Además de esta serie climatófila, se identifica también una serie de vegetación edafohidrófila en las zonas húmedas de los entornos de los cauces naturales:

- Geoserie edafohidrófila mesomediterránea-ibéricolevantina y bética oriental basófila. Ocupa gran parte de la porción Iberolevantina de la Península Ibérica, y alcanza las zonas orientales de la provincia Bética. Se ha detectado en Andalucía en los sectores Manchego, Hispalense, Subbético, Guadiciano-Bacense, Alpujarreño-Gadorense y Malacitano-Almijarense.

  Aparece en niveles medios y bajos de ríos que surcan materiales carbonatados bajo termótipo mesomediterráneo, con caudal permanente aunque con fuertes estiajes.

  La primera banda de vegetación es una sauceda de escasa altura dominada por Salix neotricha, y la segunda banda está encabezada por las choperas blancas de Populus alba. Existe una tercera banda, generalmente destruida por la actividad agrícola correspondiente a las olmedas de Ulmus minor.

  Se trata de una geoserie muy extendida en el territorio andaluz oriental por la abundancia de cursos de agua que aparecen en territorios básicos y bajo ombrótipo mesomediterráneo. No obstante, se halla muy deteriorada, siendo poco frecuentes las choperas blancas de gran extensión, y mucho menos las olmedas. Su principal amenaza es el manejo de los caudales de los ríos por parte del hombre junto a la deforestación a causa de la agricultura principalmente.

B. VEGETACIÓN NATURAL

El paisaje vegetal actual del municipio de Moraleda de Zafayona es resultado, por un lado, de factores biogeográficos, bioclimáticos y edáficos, que determinan las series de vegetación presentes, y por otro, de las transformaciones introducidas por el hombre para el aprovechamiento de las tierras.

En la imagen que se muestra al final de este subepígrafe se puede observar, al igual que con mayor nivel de detalle y resolución en la cartografía que acompaña a este documento, las unidades de vegetación natural que pueden identificarse en el término municipal de Moraleda de Zafayona; que en resumen son tres: Pinares, Encinares y Olmedas.

En todos los casos se trata de pequeños reductos de vegetación natural, no llegando a constituir grandes manchas de vegetación.

Se muestran a continuación las principales especies de flora identificadas en los inventarios de campo realizados:

ESPECIES VEGETALES	NOMBRE COMÚN	USOS EN EL TERRITORIO		
		SILVESTRE	CULTIVO	ORNAMENTAL
Agave americana	pita	X		X
Arundo donax	cañavera	X		
Asparragus sp.	espárrago silvestre	X	X	
Citrus sp.	limoneros/naranjos		X	X
Cupressus sempervivens	ciprés			X
Daucus sp.	zanahoria silvestre	X	X	
Festuca sp.	lastón	X		
Ficus carica	higuera	X	X	X
Hedera helix	hiedra	X		X
Ligustrum vulgare	aligustre			X
Lonicera sp.	madreselva	X		X
Nerium oleander	adelfa	X		X

ESPECIES VEGETALES	NOMBRE COMÚN	USOS EN EL TERRITORIO		
Foeniculum vulgare	hinojo	X		
Pinus halepensis	pino carrasco	X		X
Pirus sp.	peral		X	
Prunus dulcis	manzano		X	
Prunus sp.	almendro		X	
Punica granatum	granado		X	X
Quercus rotundifolia	encina	X		
Retama sphaerocarpa	retama	X		
Rosa sp.	rosal	X		X
Verbascum sp.	gordolobo	X		
Vitis vinífera	vid	X	X	X

Bioclimáticamente las diferentes alturas en las que se dispone el territorio de Moraleda de Zafayona hacen que se encuentre en el piso mesomediterráneo, dentro del cual se diferencian mesomediterráneo inferior y superiror, lo que se traduce en una importante diversidad de flora.

El **piso mesomediterráneo** se caracteriza por presencia de sequía estival y heladas y se desarrolla entre los 600 y 1.500 metros de altitud. Los bioindicadores de este piso son: retama (*Retama sphaerocarpa*), romero (*Rosmarinus officinalis*), romero macho (*Cistus clusii*), candilera (*Phlomis lychnitis*), esparto (*Macrochloa tenacissima*) y cultivos de olivos y almendros.

C. FLORA AMENAZADA

En el término municipal de Moraleda de Zafayona, consultando la cartografía sobre especies amenazadas publicada por la REDIAM, no se identifican especies de flora amenazada.

D. HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO (HIC)

La directiva del Consejo 92/43/CEE de 1992 relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, más conocida como Directiva Hábitats, establece la necesidad de proteger, conservar y mejorar la calidad del medio ambiente, lo que incluye los hábitats naturales y la flora y la fauna silvestres de todo el territorio de los estados miembros de la Unión Europea.

Se define como HIC a aquellas áreas naturales y seminaturales, terrestres o acuáticas, que, en el territorio europeo de los Estados miembros de la UE:

- se encuentran amenazados de desaparición en su área de distribución natural, o bien
- presentan un área de distribución natural reducida a causa de su regresión o debido a que es intrínsecamente restringida, o bien
- constituyen ejemplos representativos de una o de varias de las regiones biogeográficas de la Unión Europea.

Se diferencia entre HIC Prioritarios y No Prioritarios. De entre ellos, la Directiva considera **HIC Prioritarios** a aquéllos que están **amenazados de desaparición** en el territorio de la Unión Europea y **cuya conservación supone una responsabilidad especial** para la UE.

Desde la REDIAM se está llevando a cabo periódicamente la revisión de los HIC, desde el punto de vista de la interpretación, la localización, delimitación y valoración del estado de conservación. La interpretación de los HIC y su delimitación territorial constituye una labor

compleja en un territorio amplio y biodiverso como es Andalucía, donde no siempre es fácil trasladar la definición del HIC al territorio, configurar su relación con la fitosociología o detectarlos en base a la fotointerpretación, principal herramienta disponible.

Según la revisión de diciembre de 2022, publicada en la REDIAM en marzo de 2023, en el Término Municipal de Moraleda de Zafayona se encuentran los siguientes HIC:

- 3150+: Lagos eutróficos naturales con vegetación *Magnopotamion* o *Hydrocharition*. Se trata de cuerpos de agua más o menos ricas en nutrientes (aguas eutróficas), que llevan vegetación de plantas con semillas (fanerógamas), enraizada o no.

- 5330: matorrales áridos y semiáridos (matorrales termomediterráneos y pre-estépicos). Matorrales de muy diferente naturaleza y fisionomía que tienen en común el presentarse en los pisos de vegetación más cálidos de la Península y de las islas, con excepción de los incluidos en otros hábitats.

- **6220*: zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodieta.**

- 6310: Dehesas perennifolias de *Quercus spp.* Son formaciones arbóreas abiertas o pastizales arbolados de origen fundamentalmente ganadero dominadas por especies de *Quercus suber* y *Quercus rotundifolia.*

- 6420: prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion. Permanecen verdes en verano generalmente con un estrato herbáceo inferior y otro superior de especies con aspecto de junco.

- 92A0: bosques de galería de *Salix alba* o de *Populus alba.* En los márgenes de los ríos, nunca en áreas de alta montaña, dominados por especies de chopo, sauce y olmo.

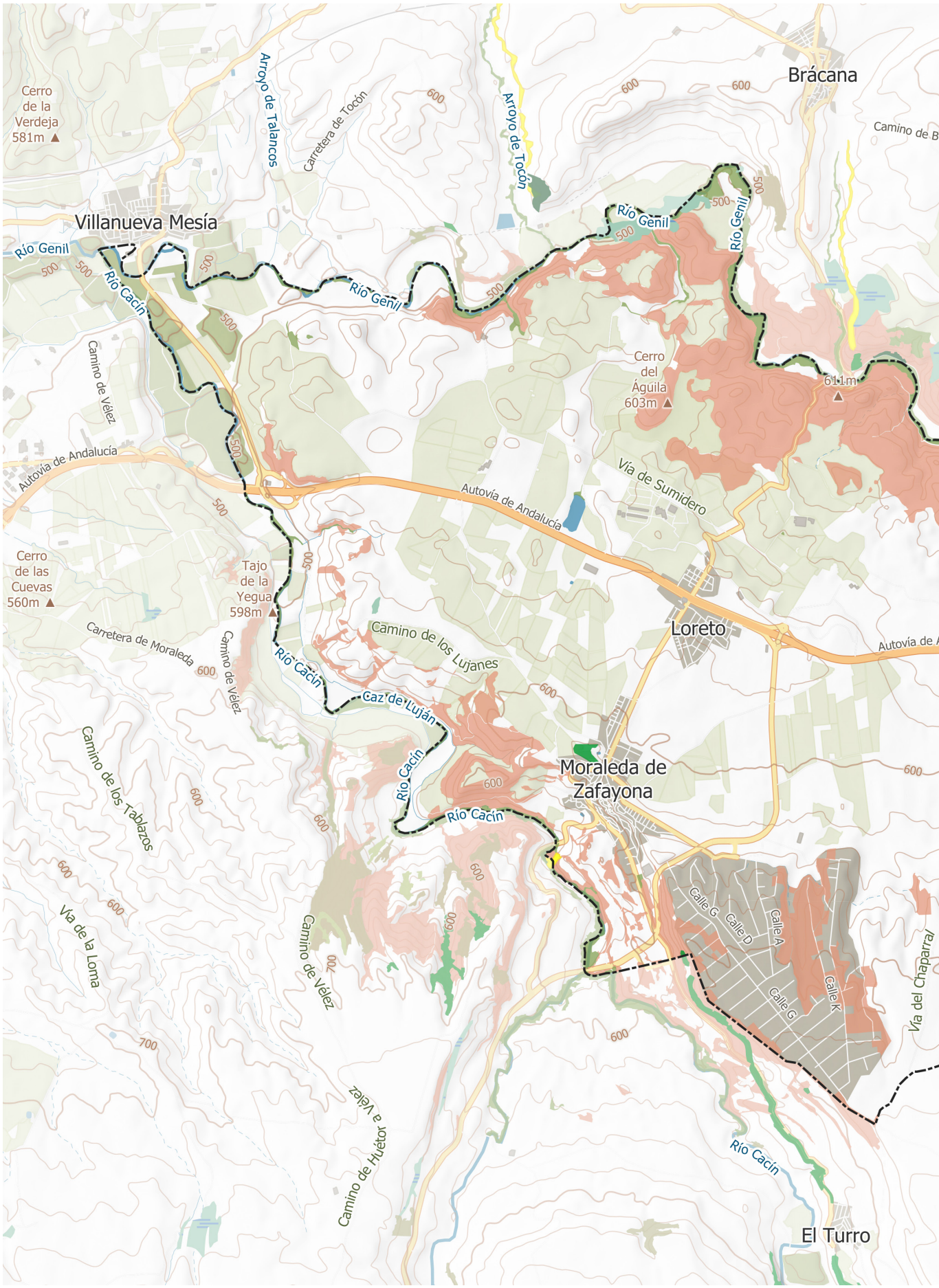
- 92D0: galerías y matorrales ribereños termomediterráneos. Formaciones arbustivas de ramblas y riberas mediterráneas en climas cálidos, de semiáridos a subhúmedos: tarayales, adelfares, tamujares, sauzgatillares, loreras y saucedas con hediondo y mirto de Bravante.

De entre los HIC encontrados en el ámbito de estudio, destaca la presencia de dos HIC prioritarios que se describen a continuación:

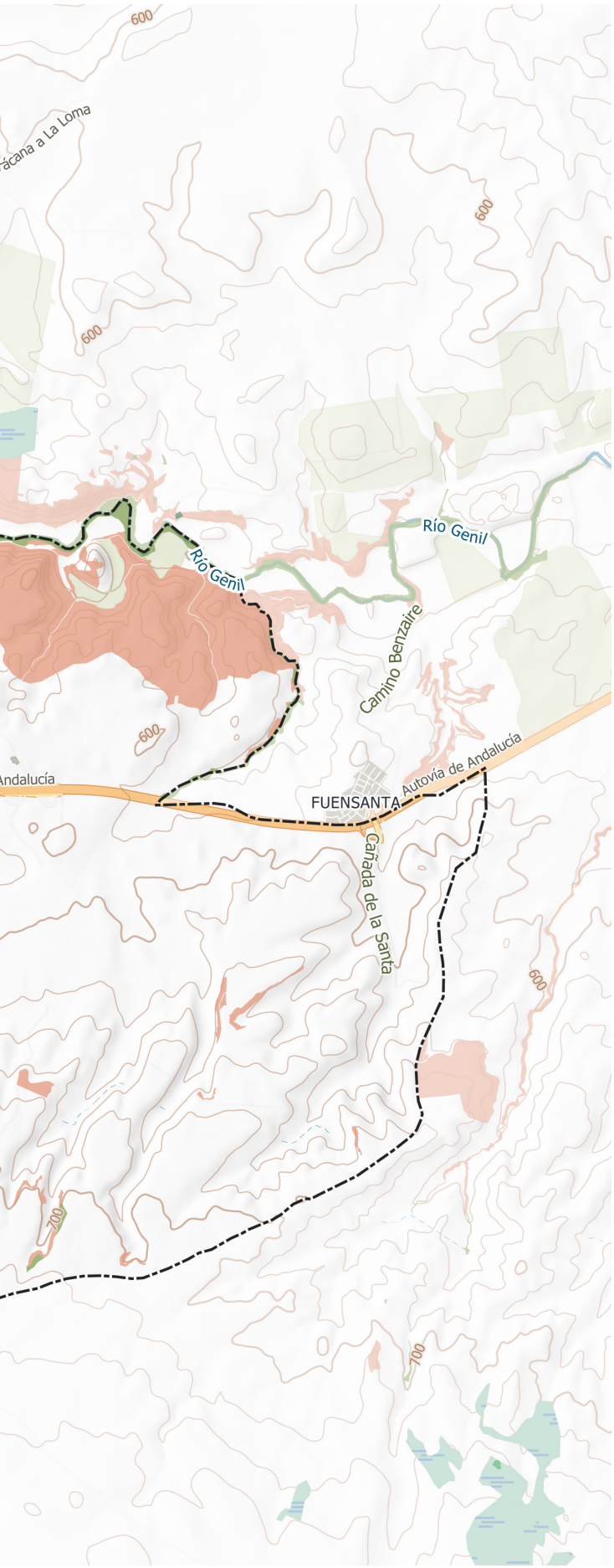
Los HIC del grupo 6220*, son pastos xerófilos más o menos abiertos formados por diversas gramíneas y pequeñas plantas anuales, desarrollados sobre sustratos secos, ácidos o básicos, en suelos generalmente poco desarrollados. Estas comunidades están muy repartidas por todo el territorio, presentando por ello una gran diversidad. Siempre en ambientes bien iluminados, suelen ocupar los claros de matorrales y de pastos vivaces discontinuos, o aparecer en repisas rocosas, donde forman el fondo de los pastos de plantas crasas. Asimismo, prosperan en el estrato herbáceo de dehesas o de enclaves no arbolados de características semejantes (majadales).

3.3.2. FAUNA

La fauna que habita o frecuenta la zona, se trata fundamentalmente de fauna de carácter antrópico, que convive relativamente bien con el ser humano. Entre ésta destacan las poblaciones de aves asociadas a los cultivos y avistadas durante las visitas de campo realizadas: Cernícalo vulgar (*Falco tinnunculus*), Lavandera blanca (*Motacilla alba*), Triguero (Miliaria calandra), Verdecillo (*Serinus serinus*), Urraca (*Pica pica*) y Cormorán (*Phalacrocorax carbo*), este último posiblemente de paso entre el río Genil, las balsas y el pantano de los Bermejales.



Unidades de vegetación natural y Hábitats de Interés Comunitario en el término municipal de Moraleda de Zafayona.
Fuente: DERA y REDIAM.



VEGETACIÓN NATURAL E HIC

VEGETACIÓN NATURAL

Distribución actual del Pino carrasco (Pinus halepensis Mill.) en Andalucía

Cobertura pino carrasco (%)

- 75-100
- 50-74
- 25-49
- 5-24
- 0-4

- Encinares
- Olmedas

HIC

- HIC No Prioritarios
- HIC Prioritarios

3.4. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y DE INTERÉS ECOLÓGICO

3.4.1. RENPA Y RED NATURA 2000

En el término municipal de Moraleda de Zafayona no se localiza ningún espacio recogido en la RENPA (Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía).

A nivel comunitario, tampoco se identifican espacios protegidos por la Red Natura 2000.

3.4.2. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO

En la zona de estudio se localiza un espacio recogido en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada (PEPMF):

- AG-14 Vega de Loja, Huétor Tájar y Láchar (Paisajes Agrarios Singulares).

Respecto a este espacio, cabe señalar una discordancia entre los datos consultados:

Consultando la Base de Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (DERA), se muestra que el espacio de protección territorial abarca una superficie dentro del término municipal de Moraleda de Zafayona:

3.4.3. DOMINIO PÚBLICO

A. MONTES PÚBLICOS

No existen Montes Públicos en el término municipal de Moraleda de Zafayona, según la información consultada en la Base del DERA.

B. VÍAS PECUARIAS

De igual modo, tampoco se identifican vías pecuarias inventariadas ni deslindadas en el término municipal de Moraleda de Zafayona, según la información consultada en la Base del DERA.

C. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Se identifican terrenos clasificados como de Domino Público Hidráulico, correspondientes al cauce del Río Cacín, en el límite Suroeste del término municipal, y del Río Genil, en la esquina Noroeste del mismo.

Los dominios públicos en el término municipal de Moraleda de Zafayona se representan también en la cartografía que acompaña a este documento, así como en la siguiente imagen:

3.5. INFRAESTRUCTURA VERDE

En el marco actual de cambio global es imperante, ya perentorio, la aplicación de la Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y la Restauración Ecológicas. Dicha Estrategia sienta las bases para establecer un nuevo modelo de planificación y gestión territorial donde se integren el desarrollo económico y social, la garantía del mantenimiento de los servicios ecosistémicos y la conservación de la biodiversidad.

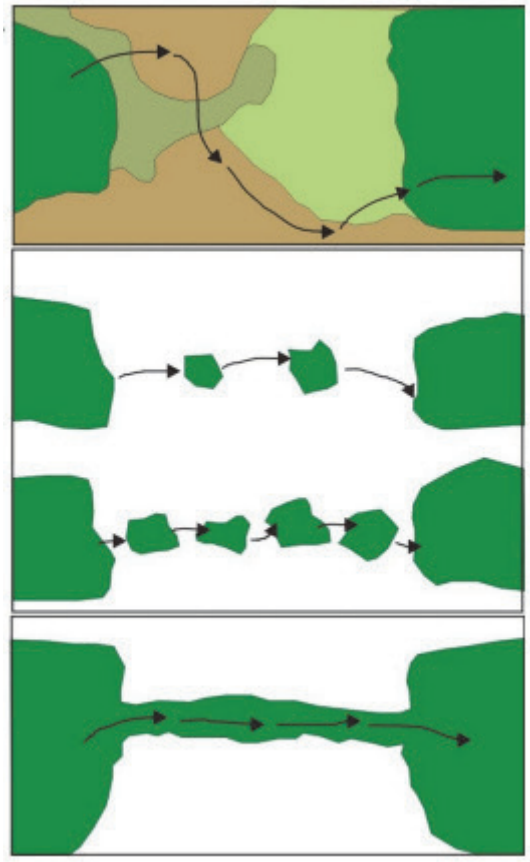
La intensa regulación de gran parte de los procesos ecológicos por las actividades humanas ha reforzado la inseparable integración de la población humana en los ecosistemas de la Tierra y la estrecha relación entre su desarrollo y la provisión de bienes tangibles e intangibles, los servicios de los ecosistemas.

La clasificación de los servicios ecosistémicos se ha realizado para conocer y evaluar los múltiples beneficios que proveen los ecosistemas a través de los procesos y de las funciones ecológicas que en ellos tienen lugar. De forma que se diferencian:

- Servicios de abastecimiento: productos obtenidos de los ecosistemas como alimentos, agua dulce, madera, fibra, recursos energéticos, medicinas….
- Servicios de regulación y mantenimiento: formas en las que los seres vivos pueden medias o moderar el entorno ambiental y que afectan a las actividades y bienestar humanos.
- Servicios de soporte (normalmente incluidos en servicios de regulación): procesos ecológicos fundamentales para la producción de los otros servicios ecosistémicos, como el ciclo del agua, la fotosíntesis, procesos edafológicos, ciclos biogeoquímicos…)
- Servicios culturales: aspectos de los ecosistemas que afectan al estado físico y mental de las personas.

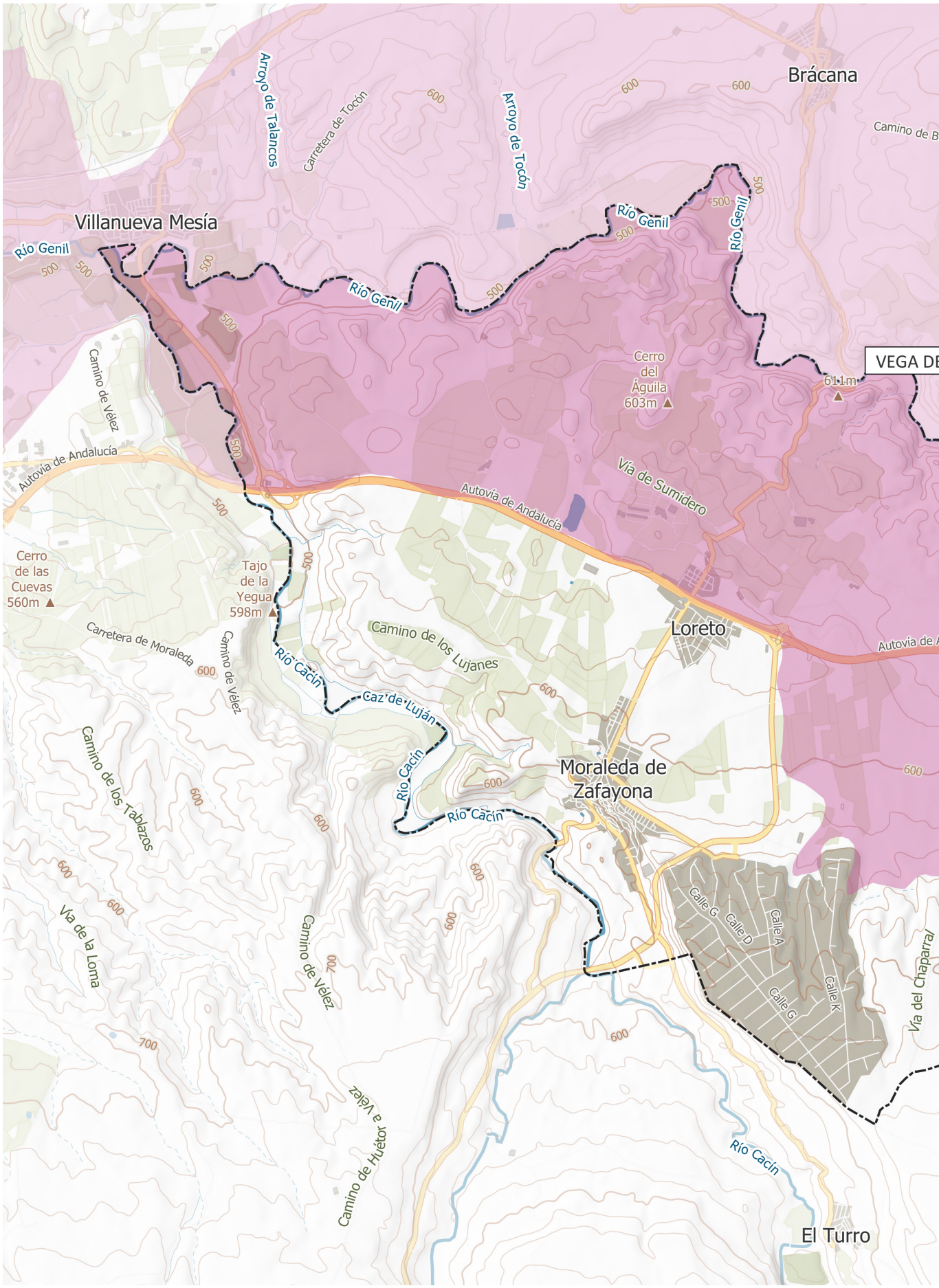
La conectividad ecológica hace referencia a la configuración de los paisajes y cómo afecta al desplazamiento y dispersión de las especies. Se diferencian conectividad estructural (asociada a patrones del paisaje) y conectividad funcional (relacionada con la capacidad de movimiento de una determinada especie para desplazarse a través del territorio). Como se muestra en la figura, la conectividad ecológica se puede alcanzar:

- Gestionando el mosaico de toda la matriz territorial para facilitar el movimiento.
- Manteniendo hábitats específicos para permitir el movimiento de determinadas especies a través de hábitats adversos, mediante:
  - Pasaderos clave de tamaño y distribución espacial diversos.
  - Corredores que proveen una conexión continua de los hábitats favorables.

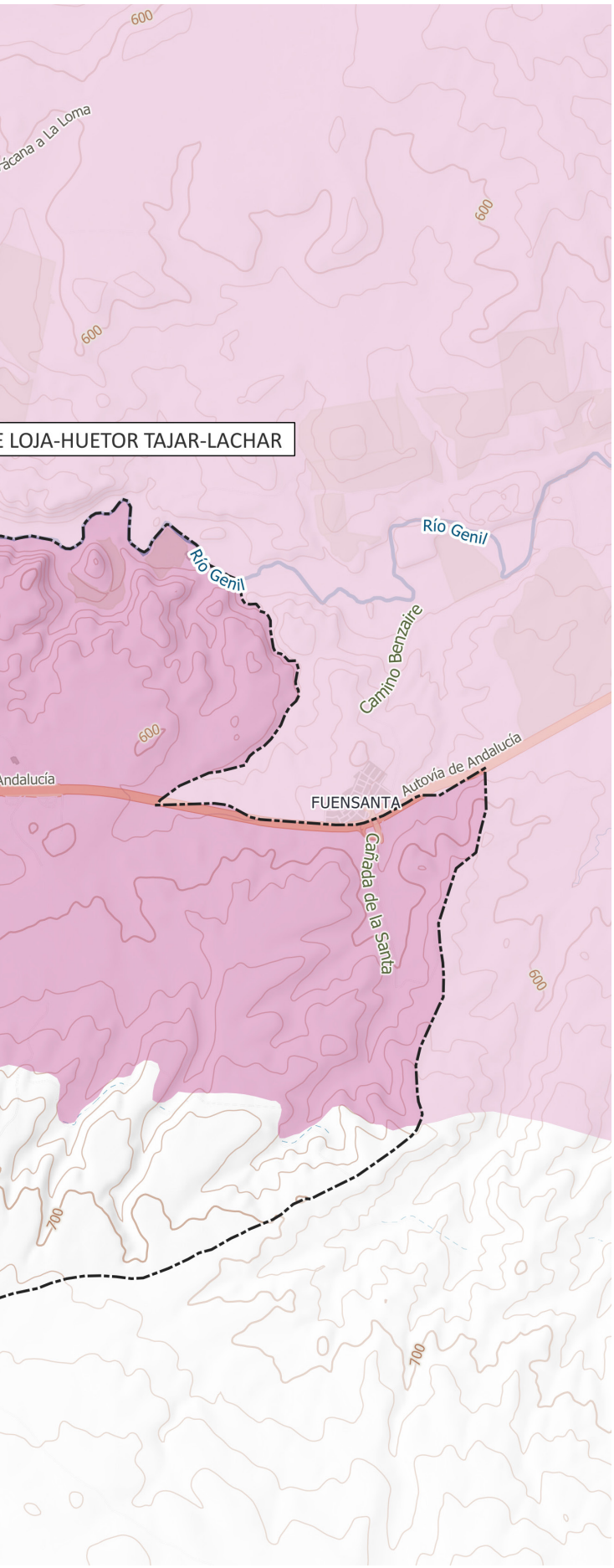


Esquema de creación de una infraestructura verde, a través de conectividad ecológica.

La infraestructura verde es una red estratégicamente planificada de espacios naturales y seminaturales y otros elementos ambientales diseñados y gestionados para ofrecer una amplia gama de servicios ecosistémicos. Se incluyen espacios verdes (o azules) y otros elementos físicos en áreas terrestres (y marinas). Se trata de una herramienta de eficacia probada que aporta



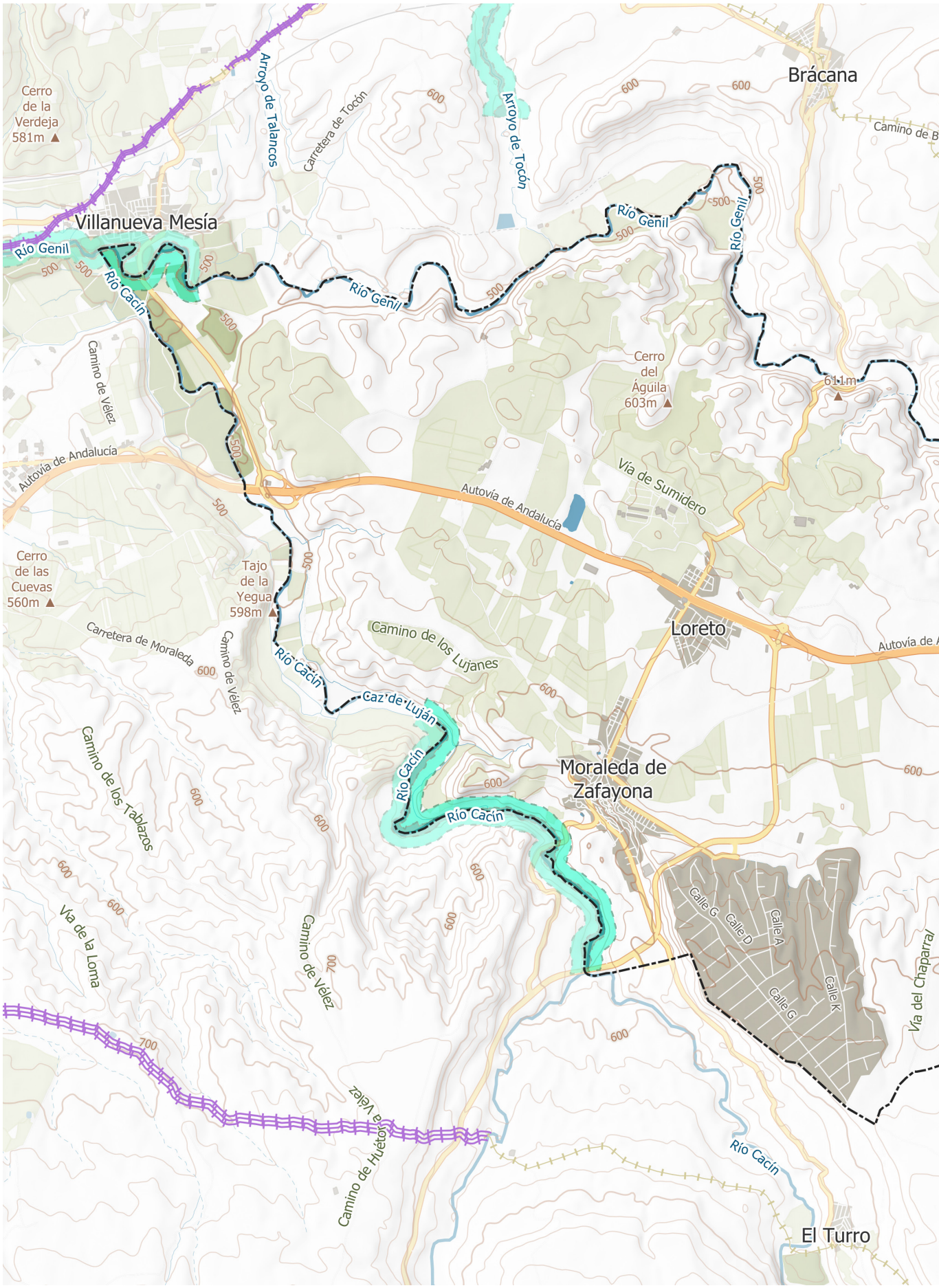
Espacios protegidos por el PEPMF de Granada en el término municipal de Moraleda de Zafayona.
Fuente: DERA y REDIAM.



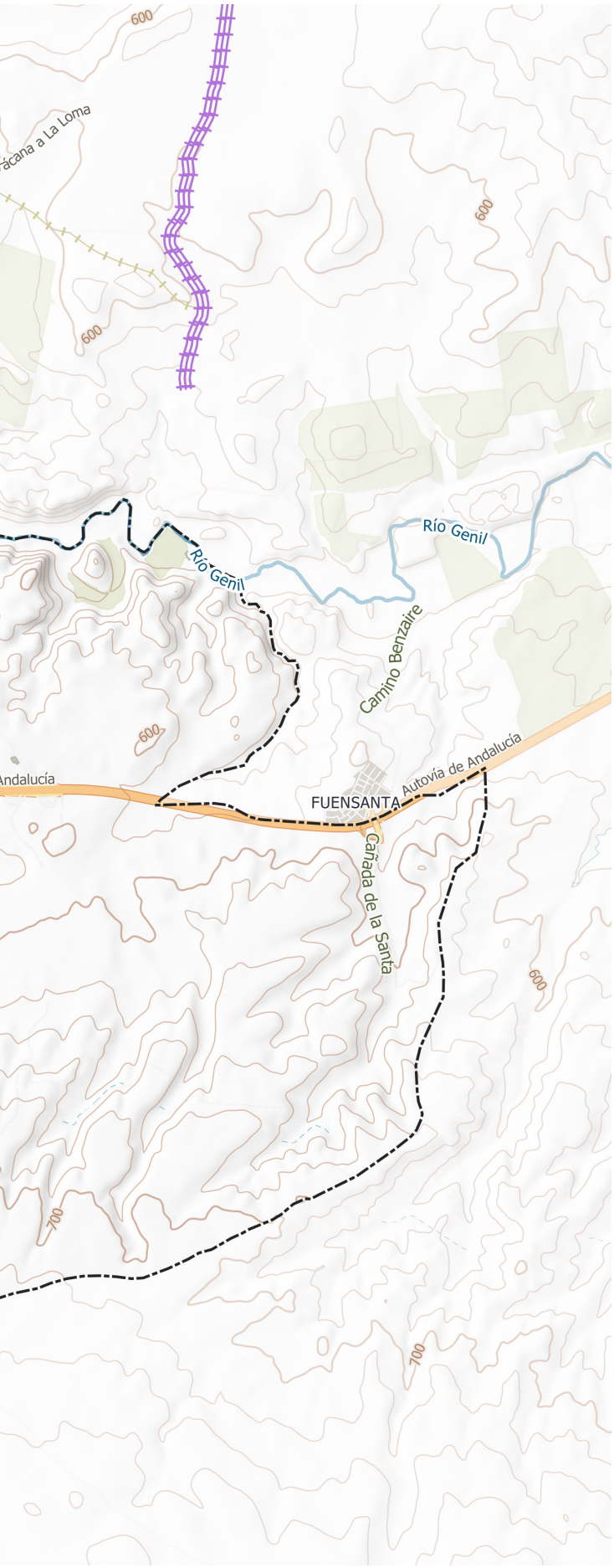
PATRIMONIO NATURAL

Plan de especial proteccion del medio fisico

- Complejos Litorales de Interés Ambiental
- Complejos Litorales Excepcionales
- Complejos Ribereños de Interés Ambiental
- Paisajes Agrícolas Singulares
- Complejos Serranos de Interés Ambiental
- Espacios Forestales de Interés Recreativo
- Marismas Transformadas
- Parajes Excepcionales
- Parajes Sobresalientes
- Zonas Húmedas
- Zonas Húmedas Transformadas



Dominios públicos en el término municipal de Moraleda de Zafayona.
Fuente: DERA y REDIAM.



DOMINIO PÚBLICO

Vias Pecuarias Deslindadas

Vias Pecuarias Inventariadas

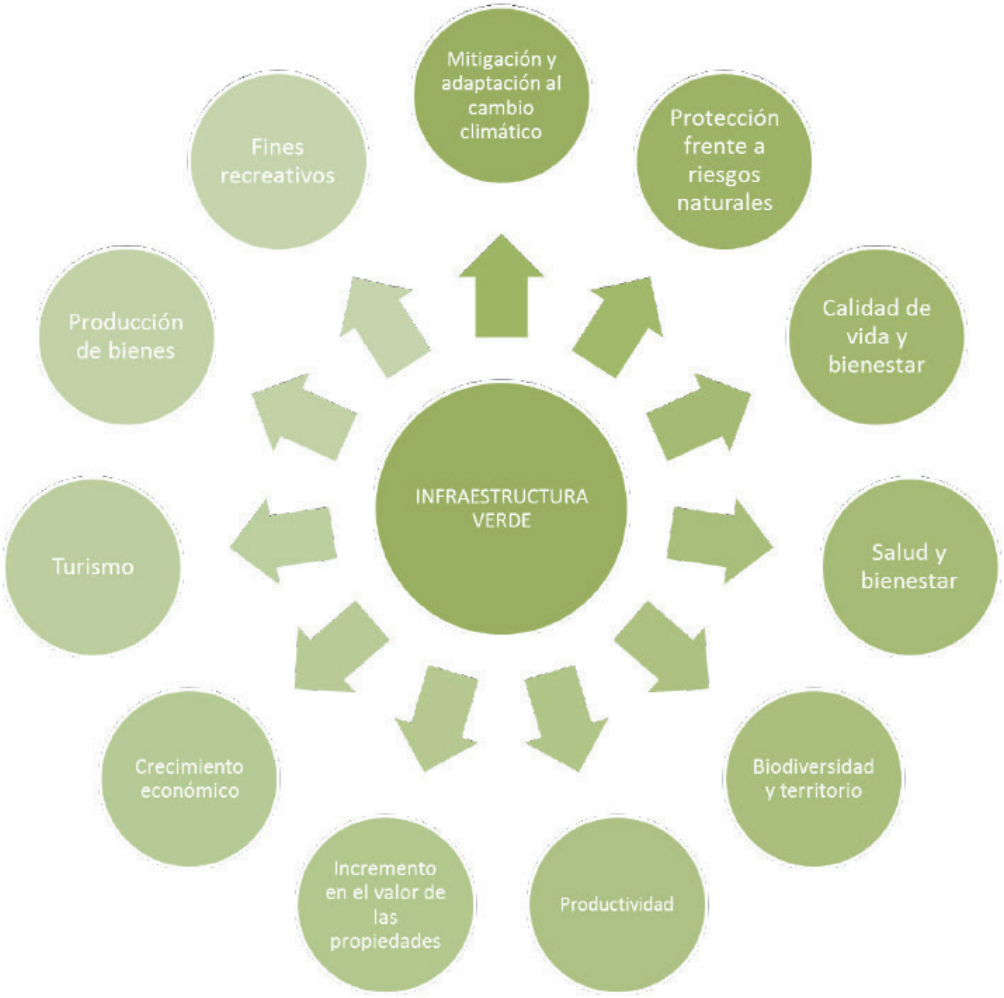
Cauces con DPH cartográfico

Cauces con DPH cartográfico
Tipo de Zona
DPH Cartográfico
Zona de Servidumbre
Zona de Policía

beneficios ecológicos, económicos y sociales mediante soluciones naturales y que nos ayuda a comprender el valor de los beneficios que la naturaleza proporciona a la sociedad humana y a movilizar inversiones para sostenerlos y reforzarlos.

La transformación e intensificación de los usos de suelo, la fragmentación y pérdida de hábitats más los efectos del cambio climático han contribuido a la desaparición y pérdida de funcionalidad de muchos de los conectores naturales y a la disminución de los servicios prestados por los ecosistemas. La implementación y mejora de la infraestructura verde pasa entonces, por priorizar zonas de actuación donde restaurar los hábitats con el objeto de maximizar tanto la conectividad como las funciones ecosistémicas.

El documento "Bases científico-técnicas para la Estrategia estatal de infraestructura verde y de la conectividad y restauración ecológicas" se desarrollan las directrices para la identificación e inventariado de elementos de Infraestructura verde. En este marco, en el término municipal de Moraleda de Zafayona se encuentran los siguientes elementos de infraestructura verde:



Concepción multifuncional de la infraestructura verde. Adoptado de la Comisión Europea. Fuente: Estrategia Estatal de Infraestructura verde y de la conectividad y restauración ecológicas.

3.5.1. ÁREAS NÚCLEO

Según las "Bases científico-técnicas para la Estrategia estatal de infraestructura verde y de la conectividad y restauración ecológicas", las áreas núcleo son elementos donde la **conservación de la biodiversidad tiene importancia prioritaria**, incluso aunque no se encuentre legalmente protegida.

Como área núcleo, destaca la superficie incluida en el PEPMF que corresponde a los Paisajes Agrarios Singulares de la Vega de Loja, Huétor Tájar y Láchar; así como el HIC 6220*, zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodieta.

3.5.2. CORREDORES ECOLÓGICOS

Destacan como corredores ecológicos de fauna y flora, los ríos que delimitan el término municipal al norte y sur: el río Genil y el río Cacín.

3.5.3. ZONAS DE AMORTIGUACIÓN

Los terrenos agrícolas patrimoniales dominantes en el municipio funcionan como zonas de amortiguación.

3.5.4. OTROS ELEMENTOS MULTIFUNCIONALES

- Terrenos agrícolas extensivos y de secano
- Hábitats de Interés Comunitario no prioritarios, mencionados anteriormente.

3.5.5. ELEMENTOS URBANOS

Según la Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológicas, ligados al medio urbano se encuentran elementos como ríos, áreas verdes, parques, jardines, canales urbanos, riberas y dársenas, parques metropolitanos, huertos urbanos, estanques y humedales naturales y artificiales, caminos públicos y vías pecuarias, solares, áreas recreativas y de esparcimiento, aeropuertos, infraestructuras de depuración y tratamiento de aguas, arbolado viario, cementerios, charcas, acequias y otras zonas húmedas, otros arroyos, áreas inundables, zonas de recreo y ocio o patios escolares.

Se consideran Zonas Verdes Urbanas a una red estratégicamente planificada de zonas naturales y seminaturales de alta calidad con otros elementos medioambientales, diseñada y gestionada para proporcionar un amplio abanico de servicios ecosistémicos y proteger la biodiversidad tanto de los asentamientos rurales como urbanos, debiendo aportar beneficios medioambientales, sociales, para la biodiversidad y con relación a la mitigación del cambio climático y adaptación a éste.

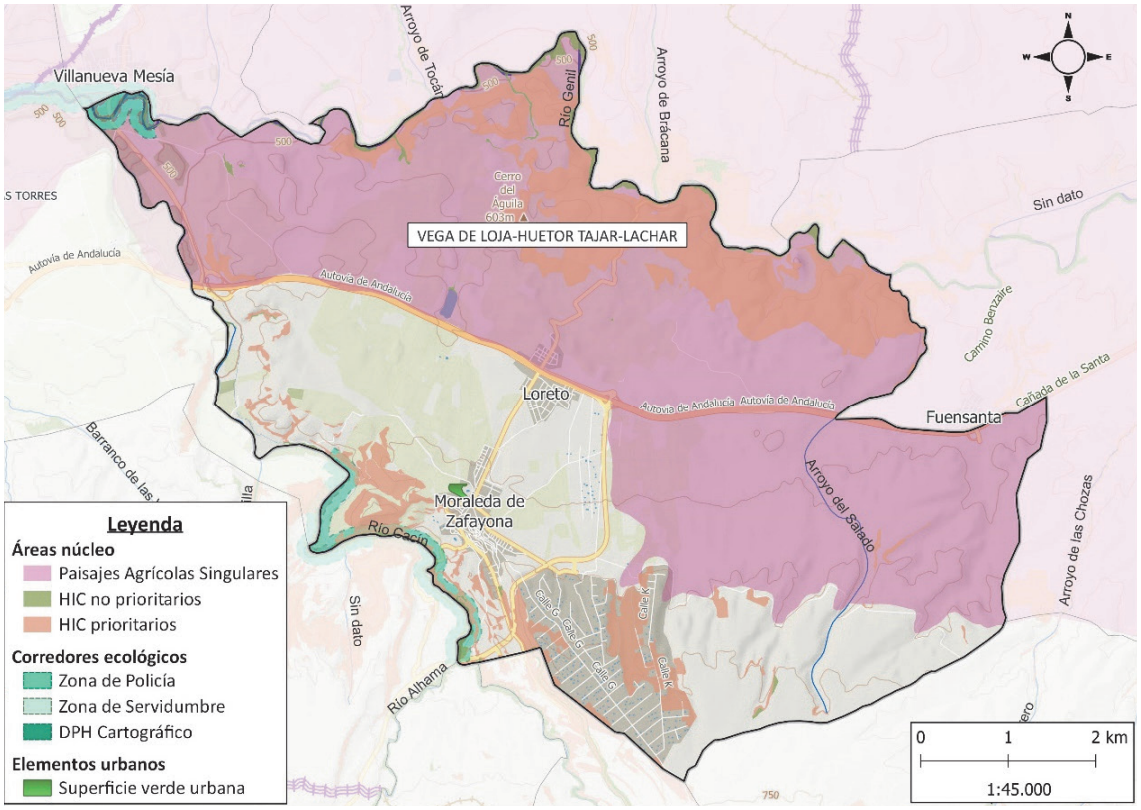
Las características más significativas de la infraestructura verde son la conservación de la naturaleza, multiescalaridad, coherencia ecológica, fragmentación, conectividad, restauración ecológica, resiliencia, generación de servicios ecosistémicos y multisectorialidad. Además, se consideran unas características mínimas en cuanto al tamaño, la accesibilidad para su uso y la cobertura vegetal; así como el tipo de suelo (urbano consolidado, urbanizable, no urbanizable, rústico…).

La Red de Gobiernos Locales +Biodiversidad en asociación con la Asociación Española de Parques y Jardines Públicos define las diferentes tipologías que pretenden completar las principales infraestructuras verdes que se pueden encontrar en los municipios, que son:

- Espacio fluvial
- Litoral
- Parque forestal o bosque
- Parque, jardín o jardín histórico
- Plaza
- Calle arbolada

- Parterre urbano
- Cubierta verde
- Muro verde y/o jardín vertical
- Huerto urbano
- Zona deportiva
- Jardines botánico y Parques temáticos
- Parque zoológico
- Cementerios, ermitas e Iglesias
- Viveros municipales
- Equipamientos públicos (bibliotecas, centros cívicos, etc…)
- Solares municipales no urbanizados
- Centros Educativos
- Zonas verdes de otras instituciones (teatros, museos…)

Por último, en medio urbano, esta estrategia también apuesta por la renaturalización, de la misma forma que la Agenda Urbana de la ONU e impulsa la construcción de edificios «inteligentes» y eficientes en el uso de los recursos, especialmente aquellos que incorporen elementos ecológicos como cubiertas vegetales y jardinería vertical, de la misma forma que el uso de materiales nuevos.



Infraestructura verde en el término municipal de Moraleda de Zafayona.

3.6. USOS DEL SUELO

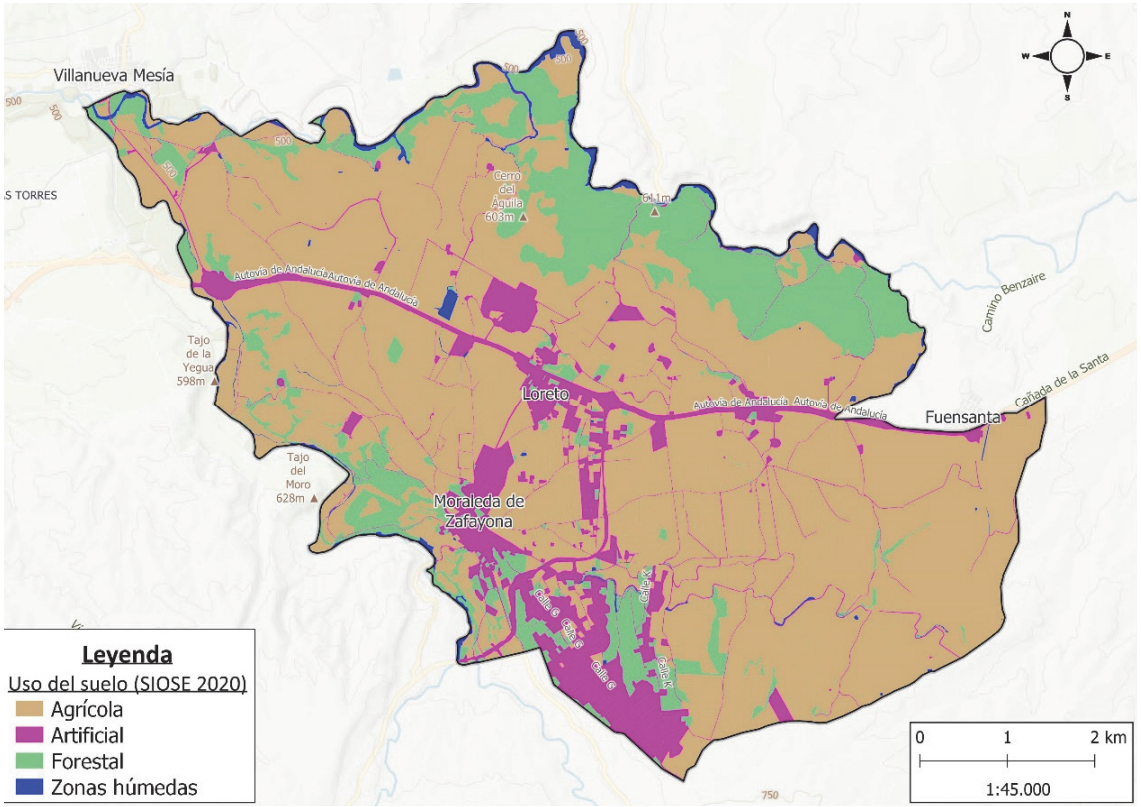
Según los datos de SIOSE del año 2020, la ocupación del suelo en hectáreas (Ha) en el municipio de Moraleda de Zafayona es la siguiente, en comparación con la Comunidad Autónoma y Provincia donde pertenece:

	Ocupación del suelo								TOTAL
	Agrícola	%	Artificial	%	Forestal	%	Zonas húmedas	%	
Moraleda de Zafayona	3.402,81	76.64	526,53	10.93	798,39	16,57	89,53	1,86	4817,26

Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, Año 2020. Recogidos a través de SIMA, IECA. Junta de Andalucía.

Los datos de la tabla están expresados en hectáreas como unidad de medida y se ha calculado el porcentaje que ocupa cada uno de los usos considerados. En base a ellos se puede ver que en el municipio de Moraleda de Zafayona el mayor porcentaje de suelo se relaciona con el uso agrícola seguido del forestal, con una diferencia de un 60 %. Estos datos muestran la importancia que el sector agrícola tiene o ha tenido para el municipio. En cuanto al uso artificial, relacionado con la existencia de núcleos urbanos y carreteras, este es del 10,9 %.

Los datos de la tabla anterior se muestran gráficamente en la siguiente imagen:

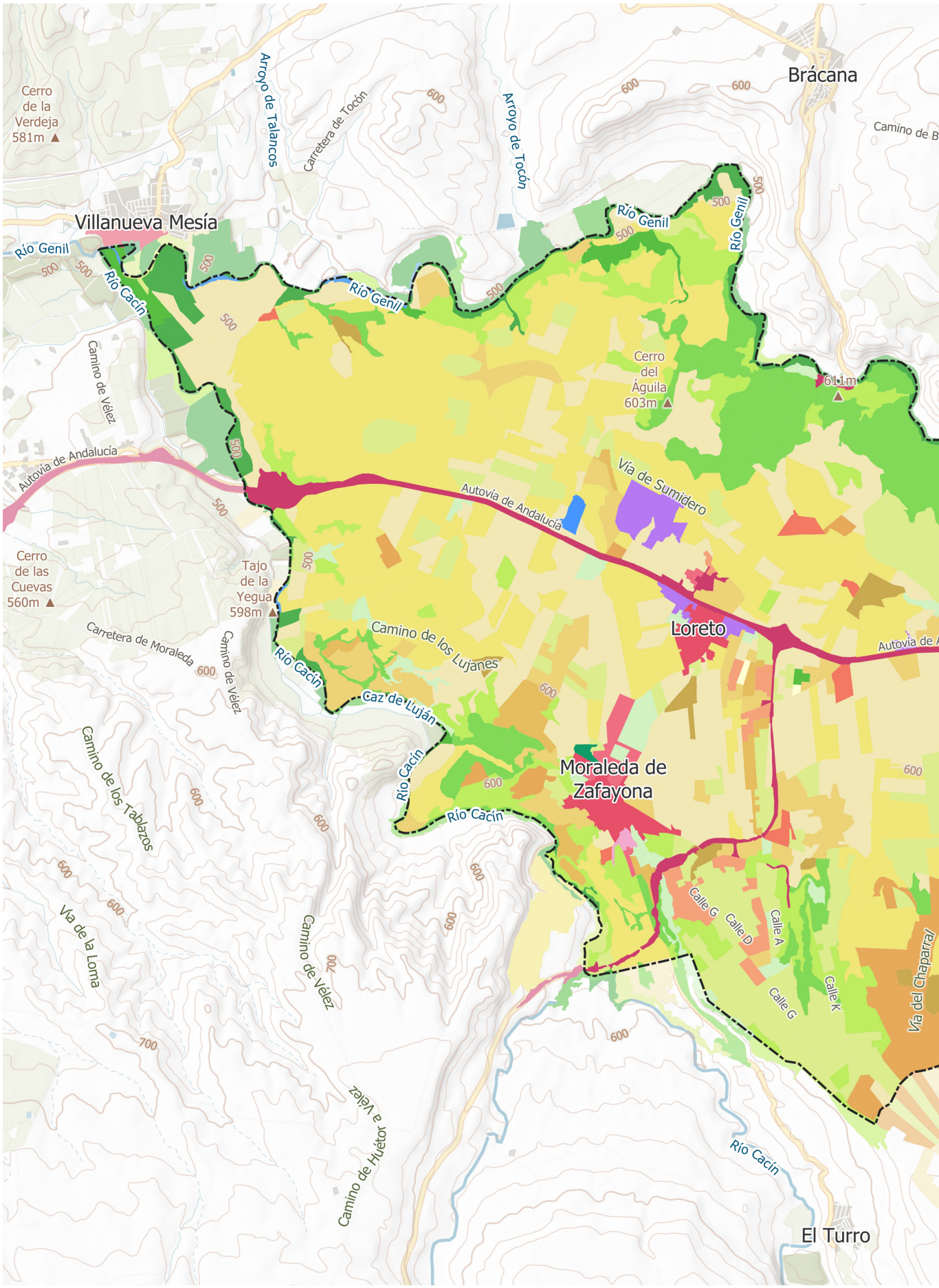


Uso del suelo en el término municipal de Moraleda de Zafayona. Fuente: Elaboración propia a partir del SIMA.

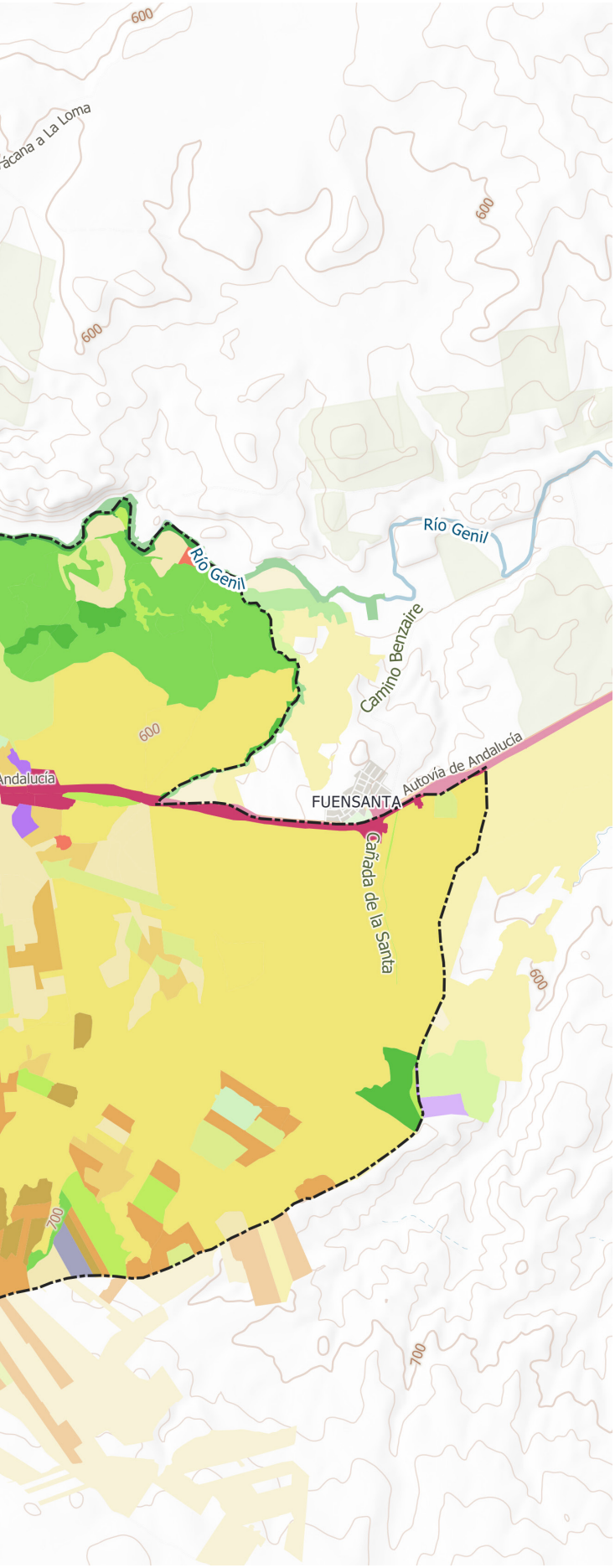
Como conclusión principal el municipio de Moraleda de Zafayona se podría decir que es eminentemente agrícola, con más de un 70% de superficie destinada a este uso.

Es de destacar asimismo que las 526,53 ha de usos urbanos se encuentran bastante dispersas en el territorio.

En la siguiente imagen, se muestran los usos del suelo en el municipio de Moraleda de Zafayona con un mayor nivel de detalle:



Uso del suelo en el término municipal de Moraleda de Zafayona.
Fuente: DERA y REDIAM.



USOS DEL SUELO

- Casco
- Ensanche
- Discontinuo
- Zona verde urbana
- Instalación agrícola y/o ganadera
- Instalación forestal
- Extracción minera
- Industrial
- Servicio Dotacional
- Asentamiento agrícola y huerta
- Red viaria o ferroviaria
- Puerto
- Aeropuerto
- Infraestructura de suministro
- Infraestructura de residuos
- Cultivo herbáceo
- Invernadero
- Frutal cítrico
- Frutal no cítrico
- Viñedo
- Olivar
- Otros cultivos leñosos
- Combinación de cultivos leñosos
- Prado
- Combinación de cultivos
- Combinación de cultivos con vegetación
- Bosque de frondosas
- Bosque de coníferas
- Bosque mixto
- Pastizal o herbazal
- Matorral
- Combinación de vegetación
- Playa, duna o arenal
- Roquedo
- Temporalmente desarbolado por incendios
- Suelo desnudo
- Zona húmeda y pantanosa
- Turbera
- Marisma
- Salina
- Curso de agua
- Lago o laguna
- Embalse
- Lámina de agua artifiicial
- Mar
- Glaciar o nieve perpetua

Se muestra también la tabla asociada a la superficie de suelo por cada tipo de uso:

Uso del suelo	Sup (ha)	%	Uso del suelo	Sup (ha)	%
Casco	54,73	1,14%	**Otros cultivos leñosos**	52,53	1,09%
Ensanche	17,95	0,37%	**Combinación cultivos leñosos**	58,78	1,22%
Zona verde urbana	1,78	0,04%	**Combinación cultivos**	208,67	4,33%
Instalación agrícola y/o ganadera	20,70	0,43%	**Combinación cultivos con vegetación**	461,29	9,58%
Industrial	43,41	0,90%	**Bosque de frondosas**	221,23	4,59%
Servicio dotacional	2,65	0,06%	**Bosque de coníferas**	2,24	0,05%
Asentamiento agrícola	37,48	0,78%	**Pastizal o herbazal**	342,12	7,10%
Red viaria o ferroviaria	167,57	3,48%	**Matorral**	449,40	9,33%
Infraestructura de suministro	5,65	0,12%	**Combinación de vegetación**	77,30	1,60%
Cultivo herbáceo	1076,71	22,35%	**Suelo desnudo**	71,88	1,49%
Invernadero	1,94	0,04%	**Curso de agua**	6,40	0,13%
Frutal no cítrico	202,82	4,21%	**Lámina de agua**	4,42	0,09%
Olivar	2.189,80	45,46%			

De este mapa de usos del suelo y su tabla asociada puede extraerse la siguiente información principal:

- El principal cultivo dominante en el municipio de Moraleda de Zafayona es el cultivo de olivar, que ocupa la mayor parte de los terrenos agrícolas y casi la mitad (45,46 %) de la superficie total municipal.

- Se identifican otros cultivos leñosos en el municipio, así como cultivos herbáceos (22,35% de la superficie total municipal), siendo de estos últimos el principal el cultivo del espárrago, que ocupa un total de 530 ha en Moraleda de Zafayona (Fuente: SIMA, 2021).

- Entre los usos forestales, que dominan en las zonas más escarpadas del norte del término municipal, domina el matorral, con casi un 10% de la superficie del término. También muestra un porcentaje significativo el pastizal o herbazal, con un 7,10% de la superficie del municipio.

- Destaca que casi un 10% del término municipal (9,58%) presenta el uso denominado “Combinación de cultivos con vegetación”, lo que muestra la integración del paisaje agrícola con la vegetación natural o semiespontánea en el municipio.

3.7. PAISAJE Y RECURSOS

El estudio del Paisaje en Andalucía, y en particular en Granada está muy ligado a la investigación y desarrollo de trabajos regionales realizados durante años por la Universidad de Granada, a través de los profesionales de la Geografía.

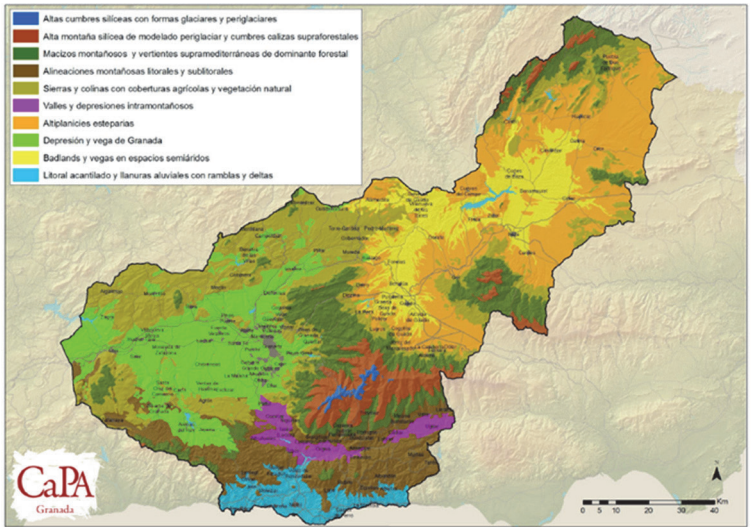
Todo ello unido a las directrices europeas en materia de paisaje, ha dado lugar al Catálogo de Paisajes de la Provincia de Granada, realizado por la Secretaría General de Ordenación del Territorio (SGOTU), de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía en el año 2014 en colaboración con la Universidad de Granada.

El Convenio Europeo del Paisaje (CEP) (Florencia, 2000) en su artículo 6C y las orientaciones para su puesta en práctica (Consejo de Europa, 2008), en su desarrollo de las Medidas Generales de dicho artículo, exige que las políticas del paisaje que establezcan los Estados o Partes firmantes del Convenio y las autoridades competentes en los distintos niveles territoriales estén basadas en un profundo y detallado conocimiento de los paisajes propios. En este sentido, los instrumentos para definirlos deben de identificarlos, caracterizarlos y cualificarlos, a través del

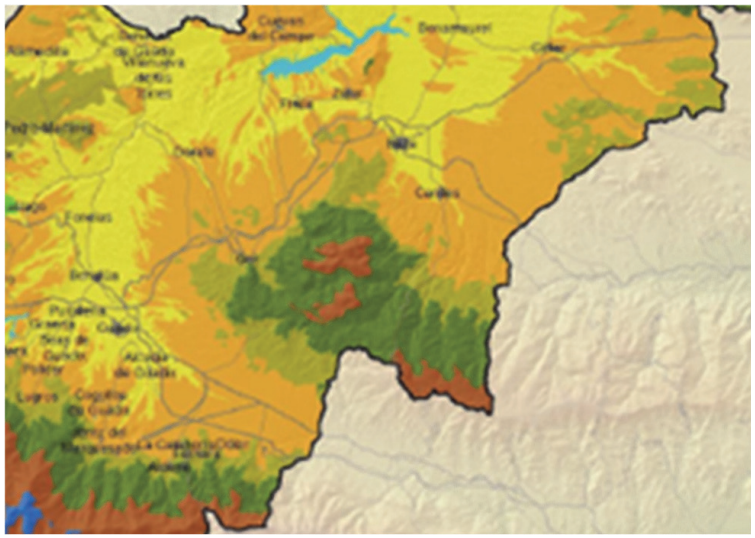
análisis de sus componentes y causas, así como evaluarlos según el valor que la población le atribuye. Según esto "El conocimiento de los paisajes constituye la primera etapa fundamental en cualquier proceso de formulación de opciones o de implicación de agentes cuyas actividades influyen sobre el paisaje, conduce a la formulación de objetivos de calidad paisajística y a la intervención".

En base a esto, podemos decir que la gobernanza territorial debe de incluir el estudio del paisaje como medio para mantener la calidad del espacio y sus señas de identidad. En España, tras la ratificación del CEP por las Cortes Generales en noviembre de 2007, se han iniciado actividades para desarrollarlo, incluyendo estudios realizados con anterioridad como el Atlas de los Paisajes de España de 2005.

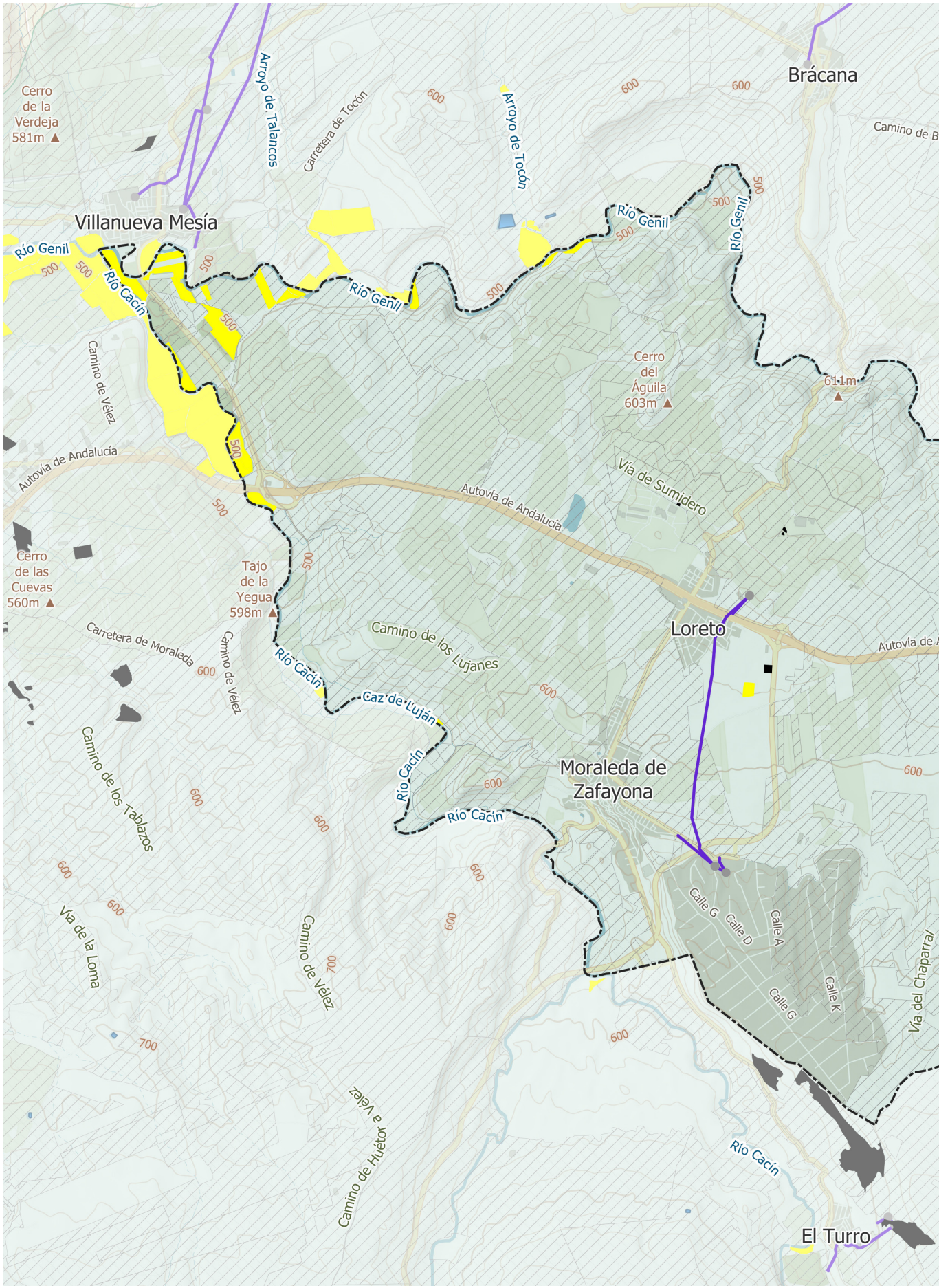
En Andalucía, ya en su primer Estatuto de Autonomía de 1981, incluía la protección de los paisajes y su realce, lo que se ha ido concretando en instrumentos sucesivos como la legislación ambiental, de ordenación del territorio y de infraestructuras, planes de protección del medio físico, de los recursos naturales, entre otros. El nuevo Estatuto de Autonomía lo considera un "derecho y un deber" de cada ciudadano (arts. 28 y 33). La aprobación en 2012 de la Estrategia de Paisaje de Andalucía por el Consejo de Gobierno ha dado lugar a la creación de los Catálogos de Paisaje de las diferentes provincias dando respuesta al cumplimiento del objetivo 6º y la línea estratégica nº 62.



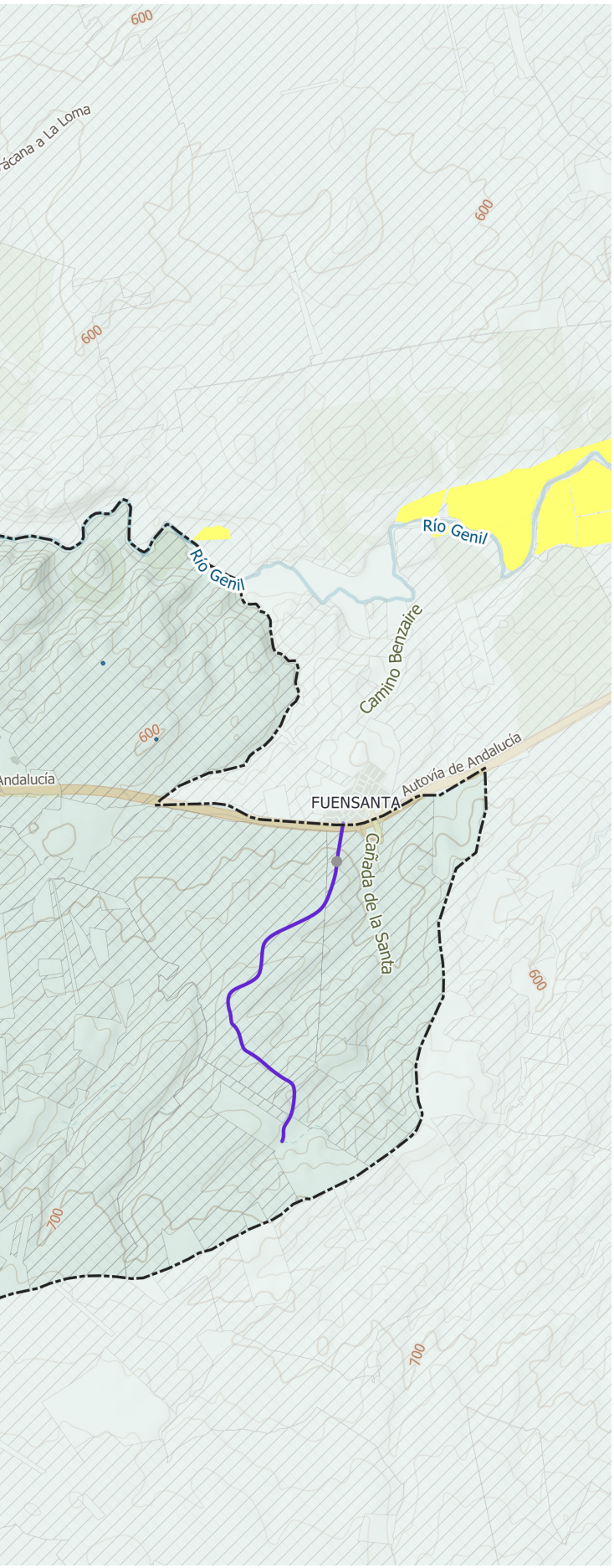
Unidades de Paisaje de la Provincia de Granada- Catálogo de Paisajes de la Provincia de Granada. Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente. Junta de Andalucía. 2014



Ampliación de la zona de Moraleda de Zafayona. Catálogo de Paisajes de la Provincia de Granada. Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente. Junta de Andalucía.2014



Unidades Formadoras de Paisaje en Moraleda de Zafayona.
Fuente: DERA y REDIAM.



UFP Y RECURSOS

UNIDAD FORMADOA DE PAISAJE (UFP)

Valles
vegas y marismas interiores

RECURSOS

- Explotaciones de Chopos
- Zonas Mineras
- Balsas
- Depositos
- Conducciones
- Terrenos cinegeticos

El **catálogo de Paisajes de la Provincia** define que el municipio de Moraleda de Zafayona se encuentra en una sola unidad de paisaje, a saber: "*Valles, vegas y marismas*."

Se define a continuación el detalle de esta clasificación:

Área paisajística: Valles, vegas y marismas interiores.
Unidad paisajística: Valles, vegas y marismas.
Nombre: Depresión y Vega de Granada.

En el documento "Estrategia de Paisaje en Andalucía", editado por al Junta de Andalucía en el año 2012, se realiza la siguiente reflexión de los paisajes de vega:

"Las vegas han sido un elemento que ha contribuido decisivamente a fijar el orden territorial a escala subregional, constituyendo unidades de paisaje homogéneas con un carácter bien definido. Han sido y aún son parte fundamental de una asociación paisajística típica de Andalucía y de otros territorios mediterráneos: el trío formado por un río, una ciudad y una vega, presente tanto en el Surco Intrabético (Antequera, Loja, Granada), en el litoral (Vélez-Málaga, Motril) y en el Valle del Guadalquivir (Lora del Río, Palma del Río…). Sin embargo, esta asociación, que ha constituido una verdadera sinergia paisajística está en proceso de descomposición, de forma que gran parte de las vegas andaluzas o ha entrado en una dinámica de desarticulación paisajística o está en serio riesgo de ser afectados por la misma."

En general, cabe señalar que el paisaje del ámbito de estudio se corresponde con el característico de la depresión postorogénica de Granada, por su borde septentrional, o de contacto con unidades subbéticas, en el extremo meridional. En él, los usos del suelo ejercen su impronta con mayor determinación que el propio relieve, caracterizado por la práctica ausencia de pendientes y de una red de drenaje estructurada, ofreciendo una panorámica de grandes extensiones que conforman un mosaico heterogéneo donde conviven los usos urbanos con los cultivos, tanto de regadío como de secano, y tanto de herbáceos como de leñosos.

3.8. RIESGOS NATURALES

Por otro lado, consultado el **Atlas de Riesgos Naturales de la Provincia de Granada**, donde se representa la amplificación sísmica, los movimientos de ladera y la peligrosidad por inundaciones, se destaca una serie de información sobre riesgos naturales en el término municipal de Moraleda de Zafayona, que se ha resumido en un plano de riesgos naturales, que se adjunta a la cartografía de este documento de diagnóstico.

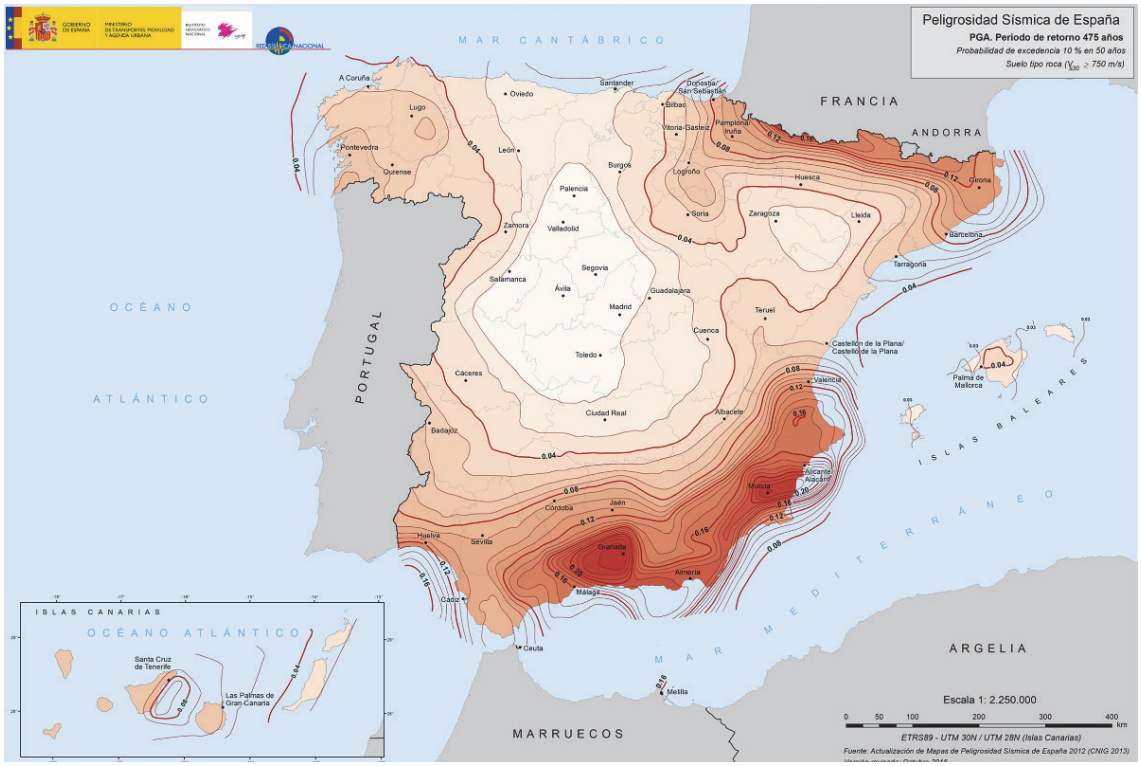
Los principales riesgos a los que se enfrenta el municipio están relacionados con las amenazas del cambio climático y global, asociados al aumento de la temperatura media, la reducción de las precipitaciones y el aumento de la torrencialidad de las mismas. Cambios que se traducen, entre otras cuestiones, en un incremento del riesgo de incendios forestales.

En cuanto a inundaciones, aunque el riesgo no es especilamente elevado, el aumento de la torrencialidad de las precipitaciones, junto a los efectos del avance de los rasgos subdesérticos en los suelos, pueden ocasionar un aumento de las inundaciones.

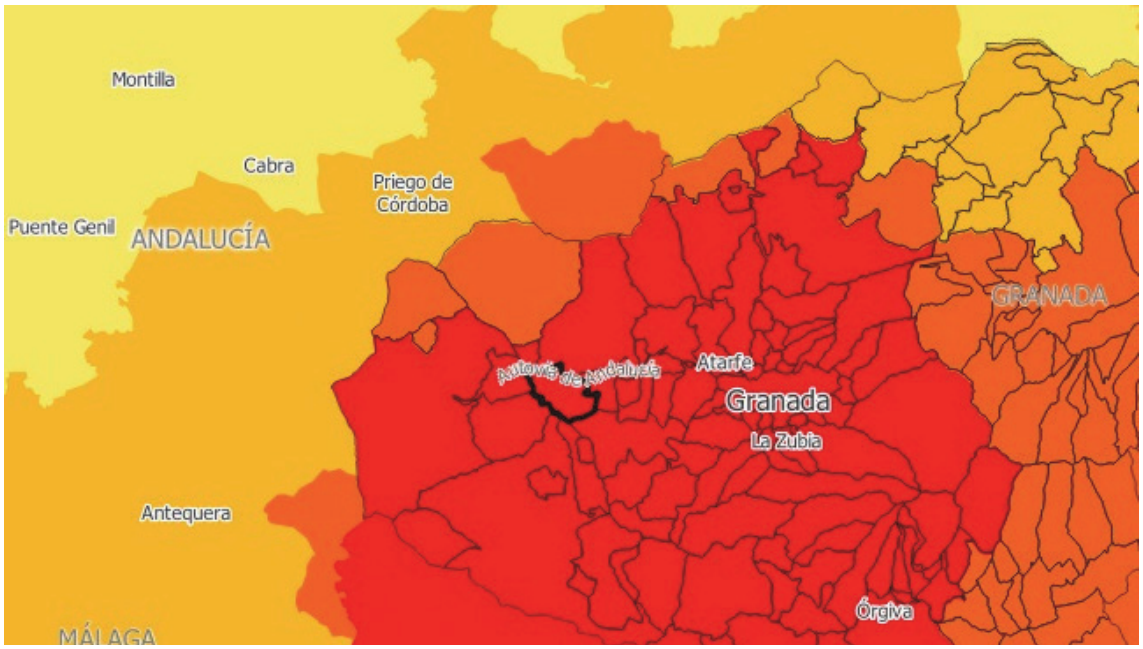
Se identifican terrenos inundables con un período de retorno de 500 años, tal y como se observa en la imagen anterior, en el extremo Noroeste del término municipal, así como de forma testimonial en el borde Suroeste. No obstante, estas superficies no afectan a zonas pobladas ni a su entorno inmediato, no identificándose un riesgo singular asociado a inundabilidad sobre la población.

En relación con el riesgo sísmico, la zona de estudio se encuentra, al igual que el resto del sureste peninsular, en una zona susceptible de ocurrencia de episodios sísmicos, por ubicarse en la zona de contacto entre placas tectónicas.

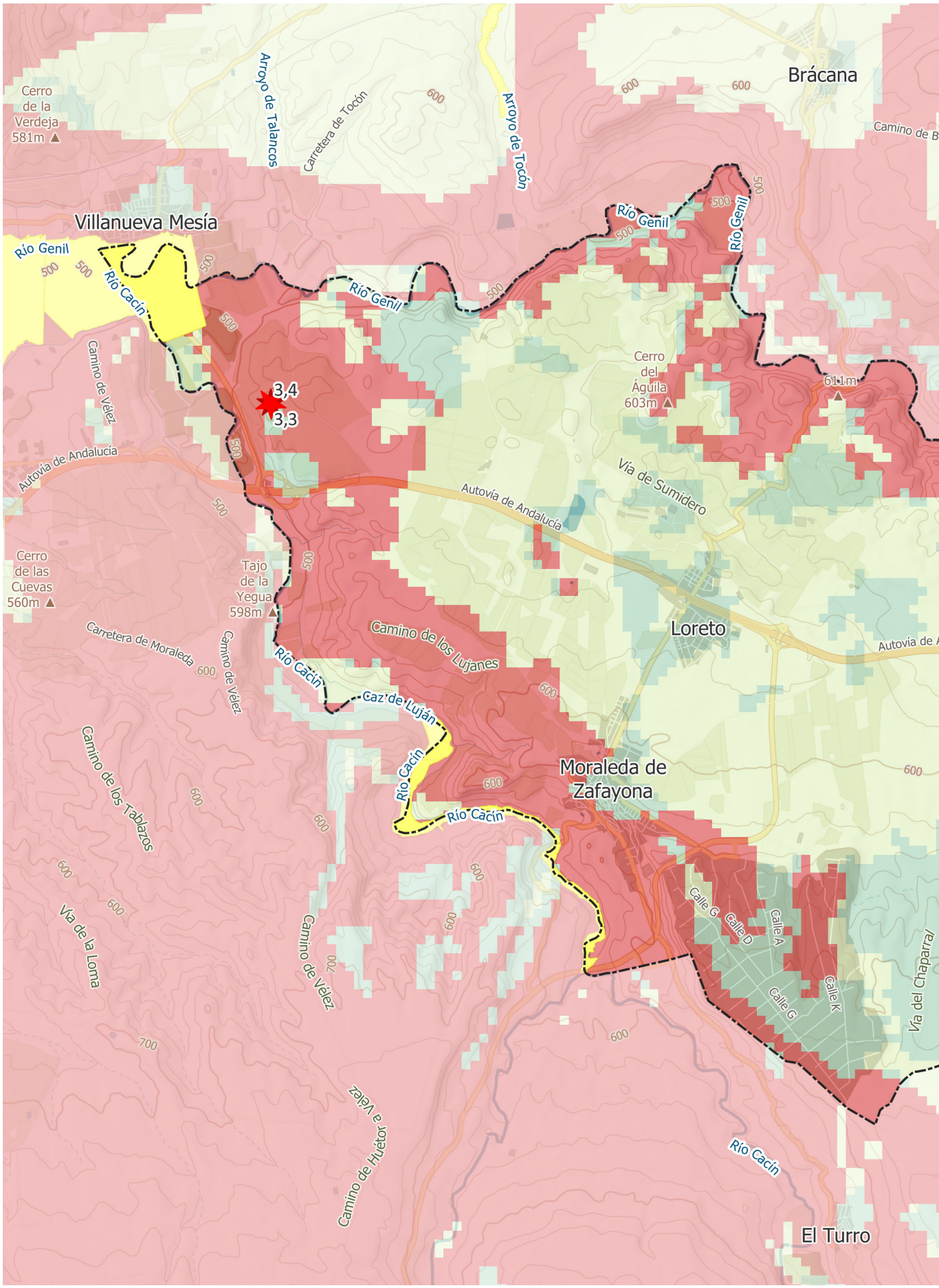
En la siguiente imagen se muestra el Mapa de Peligrosidad Sísmica de España, procedente de IGN, donde esto puede comprobarse:



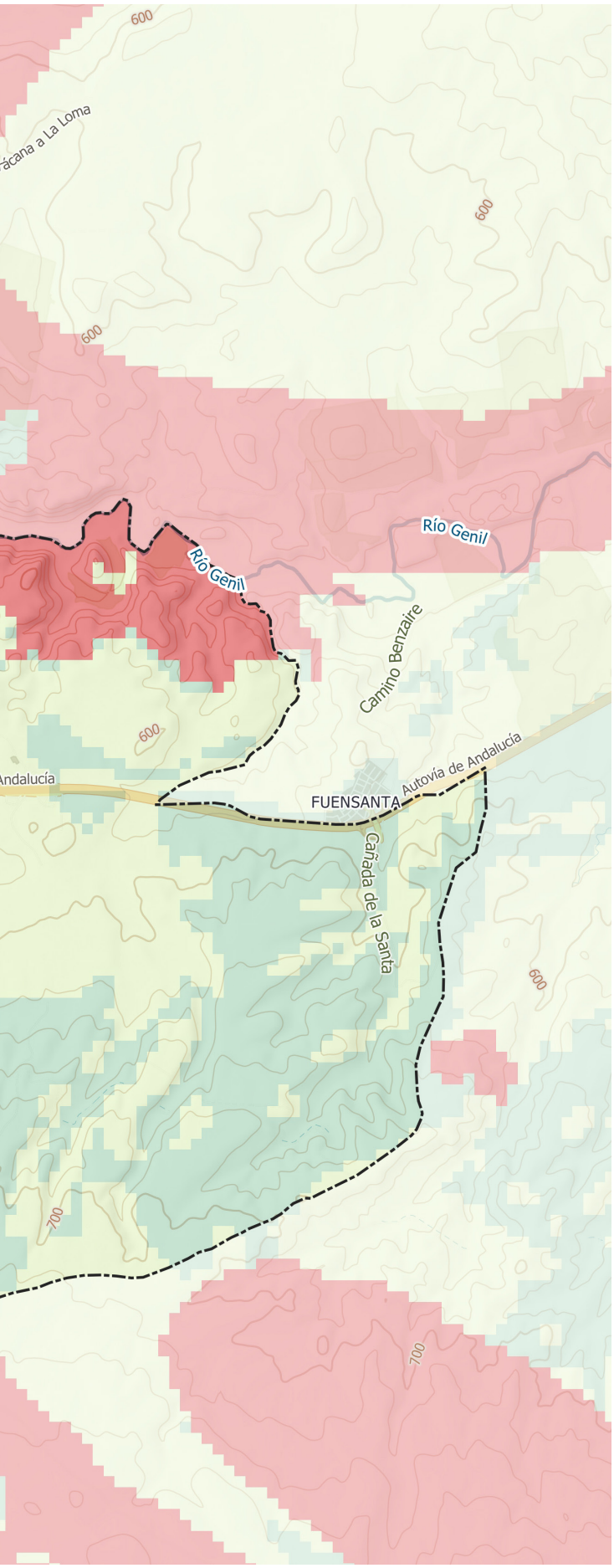
Por otro lado, según el mapa provincial de riesgos sísmicos, la intensidad de este riesgo en el municipio se identifica con un valor de IX.



Intensidad del riesgo sísmico en la zona de estudio. Fuente: elaboración propia a partir de cartografía de la REDIAM



Riesgos naturales en el ámbito de estudio.
Fuente: elaboración propia a partir de cartografía de la REDIAM.



RIESGOS NATURALES

Z.I. con probabilidad baja o excepcional

Z.I. con probabilidad baja o excepcional (T=500 años)

Riesgo de Desertizacion

- <= 5
- 5 - 9
- 9 - 14
- 14 - 18
- > 18

Sismicidad

Tal y como se observa en el mapa anterior, existen dos antecedentes registros de eventos sísmicos de importancia en el término municipal de Moraleda de Zafayona; ambos ubicados en el mismo punto, en el Noroeste del término municipal: el primero acontecido con fecha 7 de junio de 1955, con una magnitud de 3,4; y el segundo con fecha 16 de junio de 1966, con una magnitud de 3,3.

Por último, en relación con riesgos naturales, cabe señalar que el riesgo de erosión del municipio no se identifica como de una magnitud considerable. Tal y como se ha analizado anteriormente, la mayor parte del territorio municipal, al ubicarse sobre terrenos de vega, presenta muy bajas pendientes, inferiores al 5%. Los terrenos más escarpados del municipio se ubican junto a los límites Norte, junto al cauce del río Genil, y Suroeste del mismo. Los dos núcleos urbanos del municipio se encuentran sobre terrenos de bajas pendientes.



Fotografía de Moraleda de Zafayona.

PBOM Moraleda de Zafayona

MI.4/

LAS CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS DEL MUNICIPIO: POBLACIÓN, VIVIENDA Y MODELO ECONÓMICO.

4.1. POBLACIÓN Y DEMOGRAFÍA

4.1.1. ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN

Según los datos del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA), el padrón del año 2022 del municipio de Moraleda de Zafayona cuenta con 3.123 habitantes para hombres y mujeres. La distribución territorial de la población en el municipio se realiza en torno a 2 núcleos de población, más una población considerable en diseminado: 518 habitantes, un 16,59% de la población total.

Para conocer la estructura de la población se han tenido en cuenta una serie de índices y tasas comparadas con las cifras provinciales y comunitarias, como referencia de la tendencia municipal.

Núcleo	Población total	Porcentaje
Moraleda de Zafayona	1.761	56,39 %
Loreto	844	27.03 %
Diseminado	518	16,59 %
TOTAL	**3.123**	**100 %**

Fuente: Distribución de la población en núcleos y diseminado. INE 2022.

Indicadores	Hombres	Porcentaje	Mujeres	Porcentaje	Total Población
Moraleda de Zafayona	1.585	50,75 %	1.538	49,25 %	3.123
Provincia	454.162	49 %	467.825	51 %	921.987
Andalucía	4.187.595	49 %	4.312.592	51 %	8.500.187

Fuente:Distribución de la población por sexo. Padrón 2022. SIMA, Banco de datos. IECA. Junta de Andalucía.

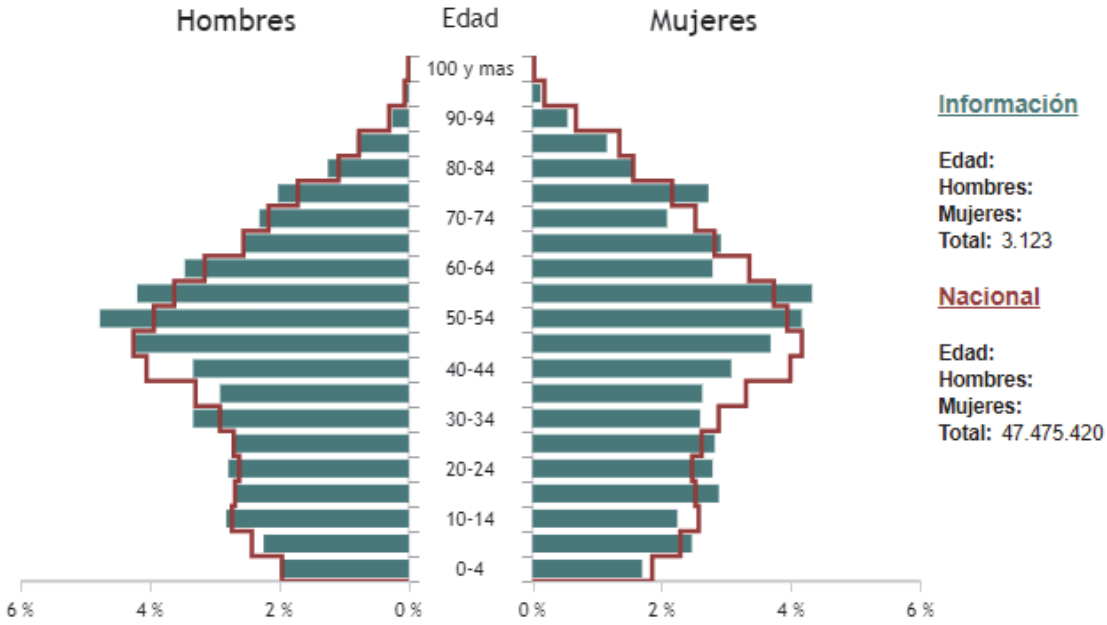
Atendiendo a los 2 núcleos de población en los que se divide el municipio de Moraleda de Zafayona, siendo el núcleo de mayor entidad el propio de Moraleda de Zafayona y el de menor entidad el de Loreto, no se incluye en esta escala los asentamientos en los que el 100% de la población es en diseminado, como ocurre en la zona denominada Los Llanos y Los Tablazos.

La estructura de la población del municipio de Moraleda de Zafayona no sigue la tendencia de la provincia ni de la comunidad autónoma, dónde el porcentaje de población femenina es superior a la masculina. En este sentido, una **ratio elevada** para el contingente de hombres respecto al de mujeres está relacionada con territorios y poblaciones que sufren **cierto grado de despoblamiento**, siendo esta más acusada cuanto mayor es el índice de masculinidad.

En el caso de Moraleda de Zafayona, este índice es superior al provincial en casi 2 puntos.

Para completar el análisis de la estructura de la población, se utiliza un diagrama de barras de doble entrada que permite comparan grupos poblacionales por edad y sexo, y grupos de edades, pirámides de población.

Pirámide de población de Moraleda de Zafayona. 2022.



Pirámide de Población municipio de Moraleda de Zafayona comparada con la Nacional. Fecha de referencia 1 de enero de 2022. Estadística del Padrón Continuo. INE, Instituto de Estadística de España.

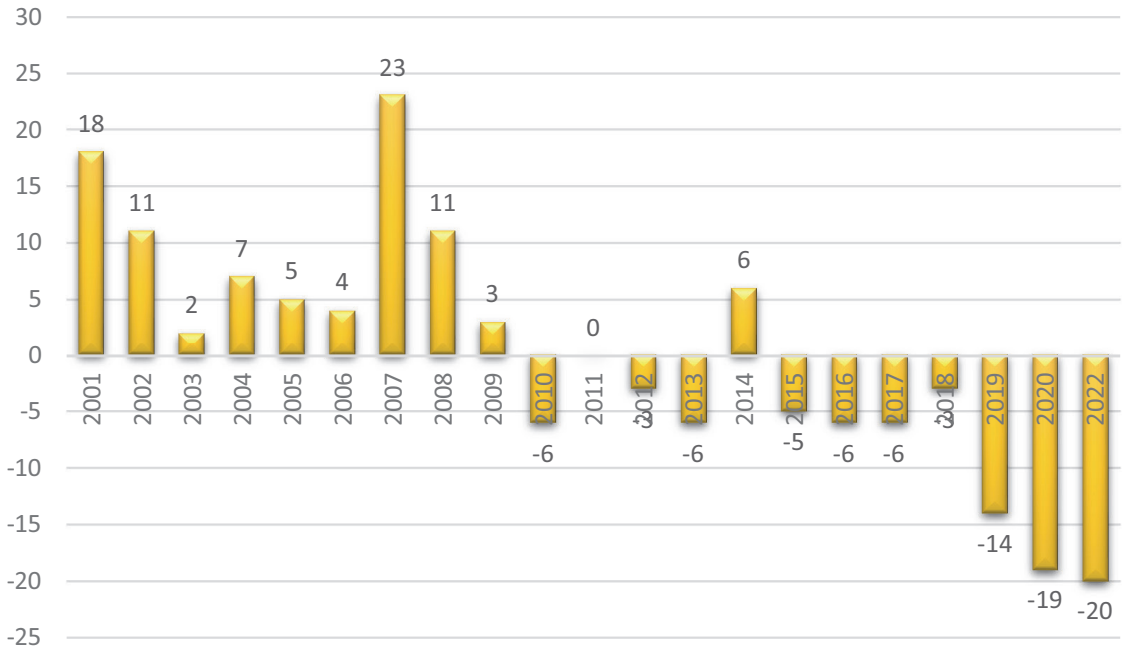
La forma de la pirámide señala una estructura de población estancada con tendencia a regresiva, caracterizada por un descenso de los nacimientos progresivo que lleva aparejada la pérdida de población joven.

En cualquier caso, esta tendencia en la evolución de la población se analizará posteriormente en los siguientes epígrafes.

Si vemos la comparativa nacional, la tendencia de ambas es de pirámide invertida, con aumento de los grupos de edad mayores de 60 años y reducción de los nacimientos, siguiendo la tendencia poblacional del municipio de Moraleda de Zafayona a la nacional, con la excepción ya referida de la población femenina que es menor y la población de 50 a 60 años, que en ambos sexos es mayor a la media nacional.

Estos datos llevan a pensar en una sociedad más envejecida con baja tasa de reemplazo juvenil y nacimientos ligeramente inferiores a las cifras nacionales. En resumen, se han reducido los nacimientos de acuerdo con la tendencia nacional, pero en el caso de Moraleda de Zafayona hay mayor población senior con respecto a la situación nacional.

Junto a la pirámide de población se evalúan datos referidos a la variación relativa de la población en los últimos 10 años (2012 a 2022), siendo esta de -4,4%, que junto al crecimiento vegetativo negativo (-20 según datos del SIMA 2022) supone una amenaza entorno al desarrollo económico y evolución poblacional de este municipio que se deberá tener en cuenta en el desarrollo del planeamiento urbano y en las estrategias del municipio en el futuro próximo.



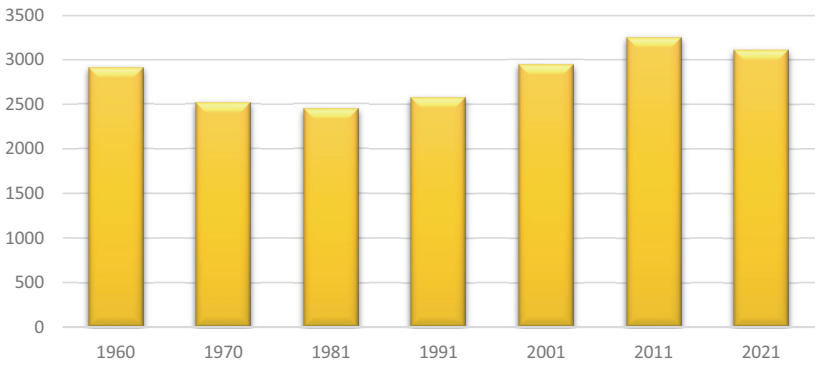
Crecimiento vegetativo.
Fuentes: Atlas Digital de las Áreas Urbanas. Instituto Nacional de Estadística. INE. 2022

Se observa que en las dos últimas décadas el crecimiento vegetativo ha sido, en la primera década, de signo positivo, mientras que desde 2010 prácticamente cada año de signo negativo, con más defunciones que nacimientos.

Parámetros de Capacidad Demográfica

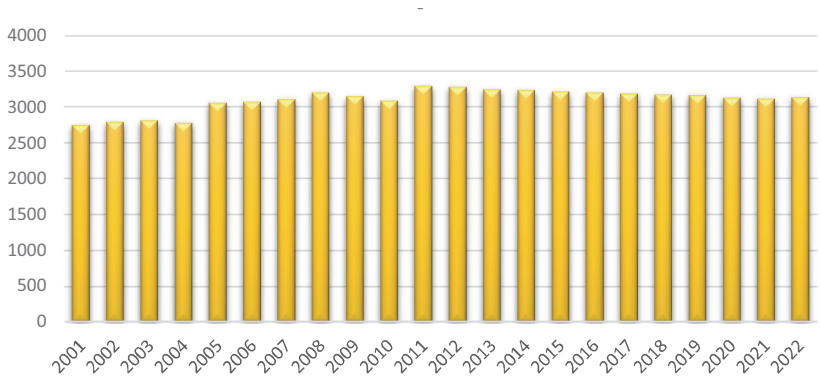
Una vez que conocida la tendencia poblacional del municipio, regresiva para el caso de Moraleda de Zafayona, se contrasta si esta situación es mantenida en el tiempo o bien es una situación reciente, asociada a un hecho temporal, lo que permite no obviar circunstancias más específicas a la tendencia asociada a las zonas rurales, que pueda influir en la pérdida de población.

Esta ampliación de valores permite conocer todos los atenuantes que influyen en la caracterización del territorio.



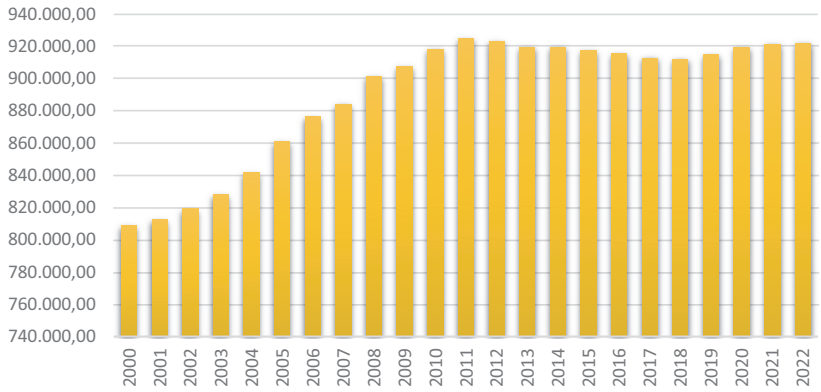
Evolución población censal. Moraleda de Zafayona.

Fuentes: Atlas Digital de las Áreas Urbanas. Instituto Nacional de Estadística. INE. 2022.



Evolución población padronal. Moraleda de Zafayona.

Fuentes: Atlas Digital de las Áreas Urbanas. Instituto Nacional de Estadística. INE. 2022.



Evolución población padronal. Moraleda de Zafayona.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. INE. 2022.

A la vista de estas gráficas se observa en primer lugar, una pérdida neta de población entre las décadas de 1960 y 1981. A partir de aquí, un progresivo incremento de la población del municipio, que entre 1981 y 2011 pasó de 2.442 habitantes a 3.248, un incremento del 33%. Entre la década de 2011 y 2021, la población se ha vuelto a reducir, en este caso en 142 habitantes en los 10 años, un 4,37%.

Estos datos, junto a los de la estructura de la población, ayudarán a obtener unas conclusiones más reales sobre la dinámica poblacional.

Atendiendo a la evolución año a año en las dos últimas décadas, se contrasta que, además de lo comentado anteriormente, en los dos últimos años la población se encuentra prácticamente estancada.

Por otro lado, si comparamos la evolución del municipio de Moraleda de Zafayona con la dinámica demográfica de la provincia, observamos que las tendencias son parecidas, con una década de incremento poblacional, entre 2000 y 2011. Si bien en el caso de la provincia de Granada este crecimiento es notablemente superior comparativamente.

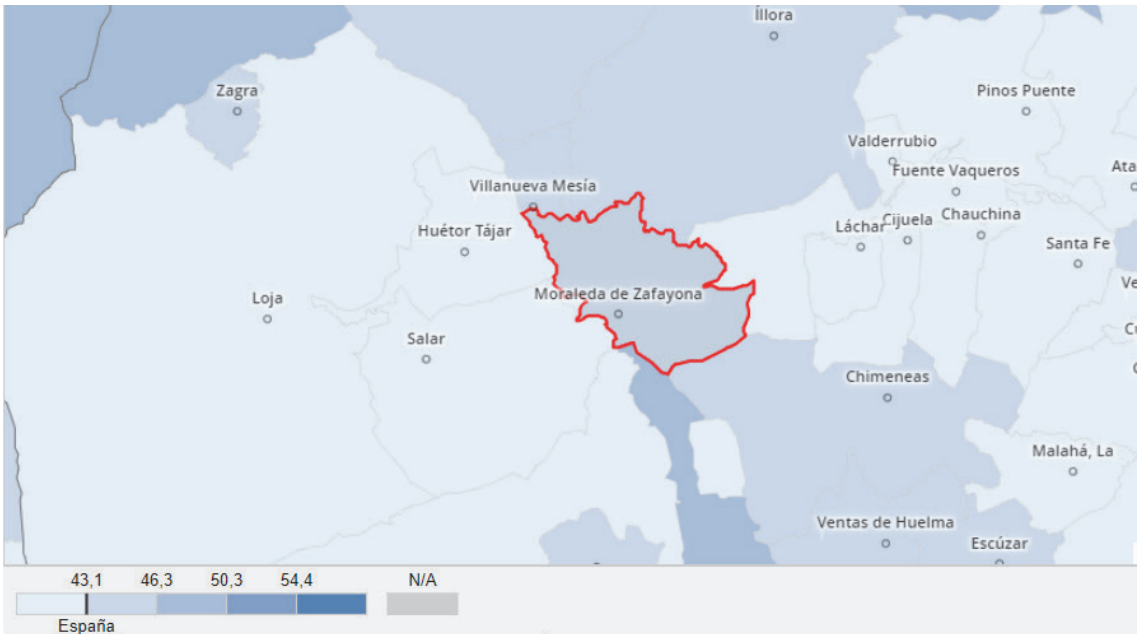
También se observa una tendencia similar en la reducción progresiva de la población desde el año 2011 en la provincia. Tendencia que se invirtió en el año 2019, a partir del cual se han sucedido 3 años de incremento de la población en Granada

Indicadores de estructura de edades

Indicadores	Moraleda de Zafayona		España
Índice de infancia (%)	13,3	▼	14,4
Índice de envejecimiento (%)	19,9	▲	19,6
Índice de senectud (%)	13,9	▼	16,8
Edad media de la población	43,5	▲	43,1

Se observa que, mientras que el índice de infancia en Moraleda de Zafayona es inferior a la media estatal, en el caso del índice de envejecimiento es sensiblemente superior.

Se muestra a continuación mapa de Edad Media por municipio en la zona de estudio, a fin de observar el dato de Moraleda de Zafayona comparativamente con los municipios del entorno:



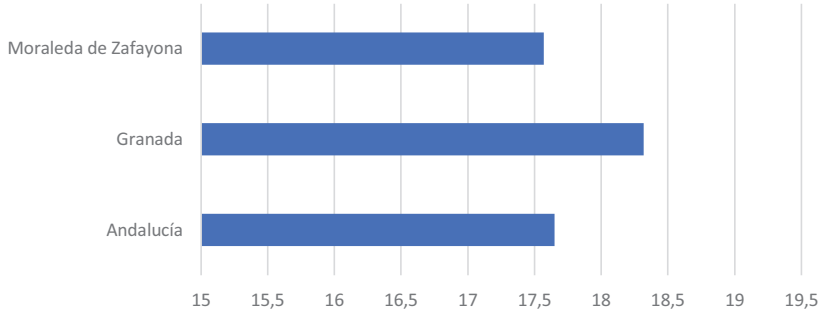
Se observa que los municipios del entorno se divicen especialmente en tres grupos de edad: la mayoría se encuentran en una media inferior a 43,1 años (media española); un número significativo, entre los que se encuentra Moraleda de Zafayona, se encuentras más envejecido que la media española, estando situados entre 43,1 y 46,3 años. Y unos pocos municipios del entorno presentan una edad media entre 46,3 y 50,3.

Nota para la lectura y desarrollo de las gráficas demográficas relacionadas con índices y Tasas.

Para el desarrollo de los índices y tasas demográficos del municipio de Moraleda de Zafayona se ha realizado una graduación de los valores de las gráficas al 100% que correspondería al máximo, de esta manera nos permite no solo comparar con los valores de la provincia, sino también conocer el valor del aspecto demográfico sobre lo que sería su máximo (100%). Ayudando de esta manera en la lectura del índice y la comparación y correlación entre todos los correspondientes a un mismo territorio.

Tasa de maternidad relaciona el porcentaje de niños entre 0 y 4 años con el grupo de mujeres que se considera en edad fértil (entre 16 y 49 años) para un periodo de tiempo determinado (un año).

Los resultados son los siguientes (sobre el 100% de la Tasa):

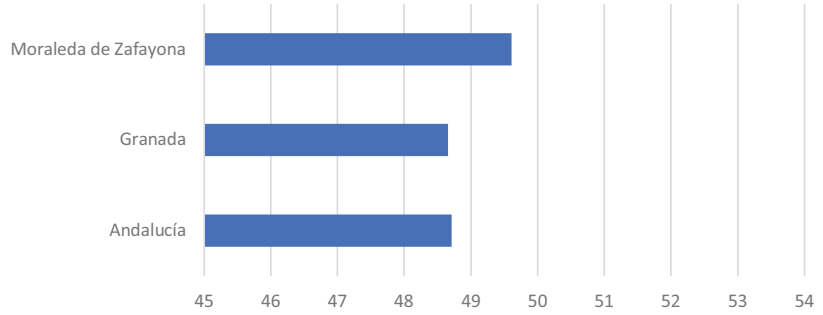


Índice de maternidad.

Fuente: Tasa de Maternidad 2022. Elaboración propia a partir de datos del Informe ARGOS municipal (SAE).

Se observa que la tasa de maternidad en Moraleda de Zafayona (17,57%) se encuentra por debajo tanto de la media andaluza (17,65%) como especialmente de la media provincial (18,32%).

Índice de Dependencia, relaciona la población menor de 14 años y mayor de 65 con la población en edad de trabajar, mayor de 14 y menor de 65 años. El resultado es en porcentaje:

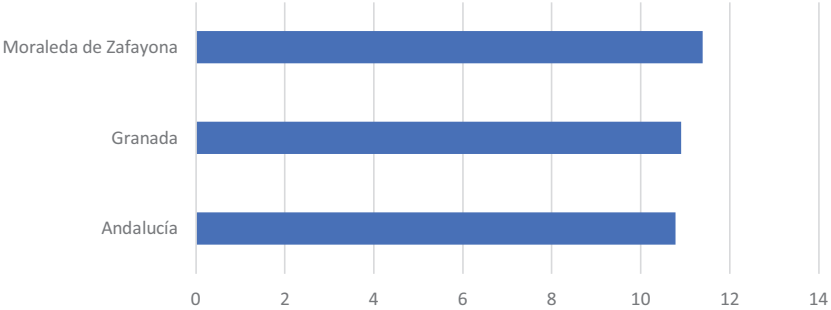


Índice de dependencia.

Fuente: Índice de Dependencia para el año 2022. Elaboración propia a partir de datos del Informe ARGOS municipal (SAE).

De forma inversa a la tasa de maternidad, el índice de dependencia en el municipio de Moraleda de Zafayona es en torno a un punto superior (49,61%) a las medias provincial (48,66%) y andaluza (48,71%), que son entre sí prácticamente idénticas.

Tasa de Juventud relaciona la población comprendida entre los 15 y los 29 años con respecto al total de la población, discriminando por sexos. El resultado es en porcentaje:

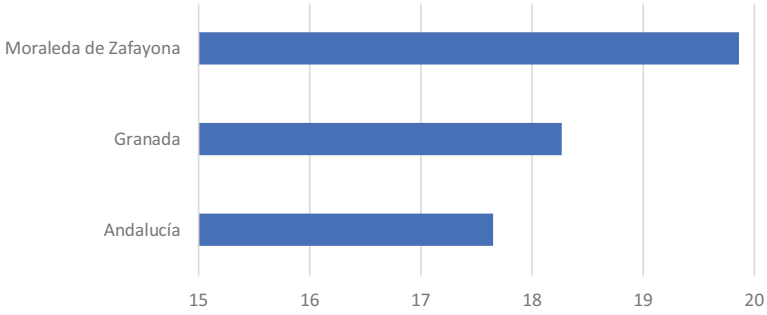


Tasa de juventud.

Fuente: Tasa de Juventud por género. 2022. Elaboración propia a partir de datos del Informe ARGOS municipal (SAE).

La tasa de juventud es ligeramente superior en Moraleda de Zafayona (11,4%) a las medias provincial (10,91%) y autonómica (10,78%).

Índice de envejecimiento establece el porcentaje de población mayor de 65 años con respecto a la población total, discriminando por sexos.

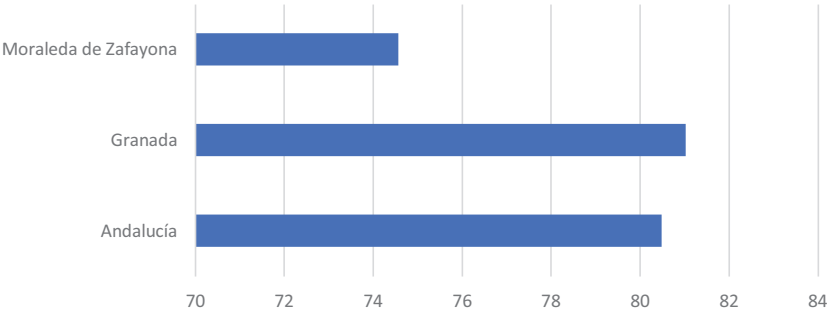


Tasa de envejecimiento.

Fuente: Tasa de Envejecimiento según género. 2022. Elaboración propia a partir de datos del Informe ARGOS municipal (SAE).

En el caso de la tasa de envejecimiento, se puede observar en el año 2022 un valor significativamente mayor de la tasa en Moraleda de Zafayona (19,86%) que en la provincia granadina (18,27%) y especialmente que la media andaluza, donde este índice es más de dos puntos porcentuales más bajo (17,65%).

Índice de reemplazo relaciona el volumen de población de entre 15 y 24 años con la población entre 55 y 64 años, teniendo en cuenta que esta franja de edad reemplazará a la población que con 65 o 67 años se jubilará. Por tanto, mide la capacidad de subsistencia de la población que se jubila.



Tasa de reemplazo.

Fuente: Tasa de Reemplazo por género. 2022. Elaboración propia a partir de datos del Informe ARGOS municipal (SAE).

Este último índice es el que más diferencia arroja comparativamente con las medias de Granada y Andalucía.

Se observa un índice de reemplazo en Moraleda del 74,57%, mientras que, en la provincia granadina, donde también se sitúa por debajo del 100%, este índice es del 81,03%. En Andalucía la medida de la tasa de reemplazo es del 80,49%.

Estos datos muestran que, dentro de la baja tasa de reemplazo que existe en la actualidad en la comunidad autónoma andaluza, en Moraleda de Zafayona este dato es especialmente bajo, mostrando una población en proceso de envejecimiento. Siendo este dato además explicativo del crecimiento vegetativo negativo que se observa en el municipio en los últimos años.

Relación entre lugar de nacimiento y residencia

Se muestran en la siguiente tabla los principales datos sobre autoctonía y aloctonía en el municipio de Moraleda de Zafayona en el año 2021.

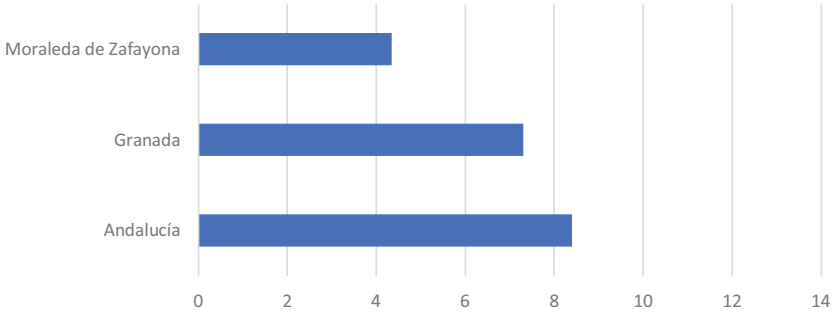
Indicadores	Moraleda de Zafayona		España
Autoctonía municipal (%)	56,4	▲	43,4
Aloctonia municipal (%)	43,6	▼	56,6
Autoctonía provincial (%)	88,8	▲	70,6
Aloctonia provincial (%)	11,2	▼	29,4

Fuente: Atlas Digital de las Áreas Urbanas. Instituto Nacional de Estadística. INE.2021

Se observa un índice de autoctonía en el municipio de Moraleda de Zafayona del 56,4 %, dato significativamente superior a la media de los municipios de España, que se sitúa en un 43,4%.

Si se amplía el análisis a la autoctonía provincial, es decir residentes en Moraleda de Zafayona nacidos en la provincia de Granada, se observa un índice del 88,8% de la población, que también es notablemente superior a la media de España (70,6%).

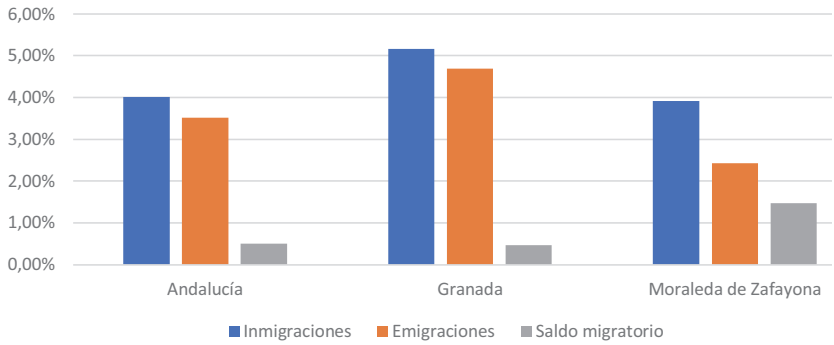
En relación con la tasa de inmigración, y como complemento a los datos anteriores, se observa la siguiente tasa en el año 2022:



Tasa de población inmigrante.

Fuente: Tasa de población inmigrante. 2022. Elaboración propia a partir de datos del Informe ARGOS municipal (SAE).

En la línea de los datos anteriores, se observa una tasa de población inmigrante en Moraleda de Zafayona inferior (4,35%) a la existente en la provincia de Granada (7,31%) y en Andalucía (8,4%), siendo en este último caso la tasa de población inmigrante de casi el doble en el año 2022 que en el municipio estudiado.



Saldo migratorio comparado.

Fuente: Porcentaje de Emigraciones, Inmigraciones y saldo migratorio. 2021. Elaboración propia a partir de datos del IECA.

	Andalucía	Granada	Moraleda de Zafayona
Inmigraciones	4,01%	5,16%	3,91%
Emigraciones	3,51%	4,69%	2,43%
Saldo migratorio	0,50%	0,47%	1,47%

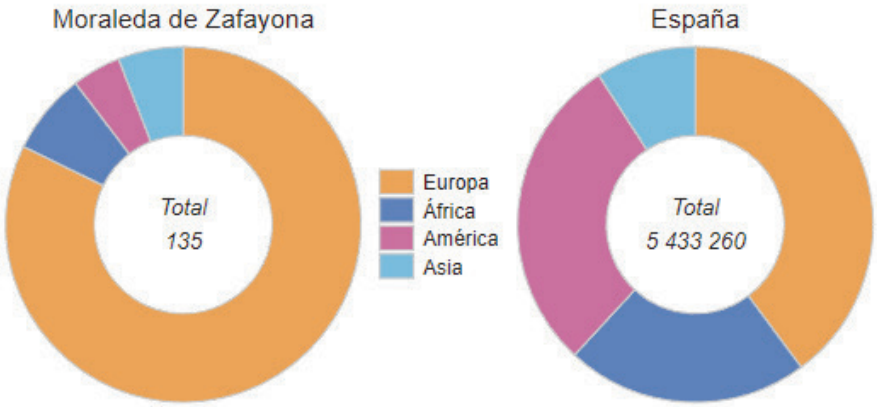
Fuente: Porcentaje de Emigraciones, Inmigraciones y saldo migratorio. 2021. Elaboración propia a partir de datos del IECA.

Es de destacar la baja importancia que tienen las migraciones para el municipio de Moraleda de Zafayona con respecto al cómputo total de población tanto en términos de inmigración como de emigración, en relación con los datos provincial y autonómico.

No obstante, dentro de estos bajos valores de inmigración y de emigración, el primero de ellos es significativamente superior. Esto arroja un saldo migratorio positivo en el municipio de Moraleda de Zafayona, que es superior (1,47%) a la media andaluza (0,50%) y granadina (0,47%).

Este dato es importante y debe tenerse en cuenta a la hora de proyectar las necesidades futuras del municipio.

Se muestra a continuación la distribución de la población extranjera de Moraleda de Zafayona según su procedencia:



Distribución de población extranjera.

Fuente: Distribución de la población extranjera. Fuente: Atlas Digital de las Áreas Urbanas, INE 2021.

Como complemento a la información gráfica anterior, en diciembre del año 2022, la distribución de la población inmigrante según su procedencia en Moraleda de Zafayona se muestra en la siguiente tabla:

Continente	Nacionalidad	HOMBRE		MUJER	
		Población	Porcentajes	Población	Porcentajes
UNIÓN EUROPEA	RESTO UE	2	3,28%	1	1,35%
	RESTO EUROPA NO UE	0	0,00%	0	0,00%
	BULGARIA	1	1,64%	1	1,35%
	FRANCIA	1	1,64%	3	4,05%
	ALEMANIA	0	0,00%	2	2,70%
	ITALIA	0	0,00%	0	0,00%
	POLONIA	0	0,00%	0	0,00%
	PORTUGAL	0	0,00%	1	1,35%
	RUMANIA	2	3,28%	1	1,35%
	REINO UNIDO	46	75,41%	48	64,86%
RESTO DE EUROPA	RUSIA, FEDERACION DE	0	0,00%	0	0,00%
	UCRANIA	0	0,00%	2	2,70%
CENTROAMÉRICA	RESTO PERSONAS EXTRANJERAS	0	0,00%	0	0,00%
AMÉRICA DEL SUR	RESTO AMÉRICA	1	1,64%	0	0,00%
	ARGENTINA	0	0,00%	0	0,00%
	BOLIVIA	0	0,00%	0	0,00%
	BRASIL	1	1,64%	0	0,00%
	CHILE	1	1,64%	0	0,00%
	COLOMBIA	0	0,00%	0	0,00%
	CUBA	0	0,00%	0	0,00%
	DOMINICANA, REPÚBLICA	0	0,00%	1	1,35%
	ECUADOR	0	0,00%	0	0,00%
	PARAGUAY	0	0,00%	1	1,35%
	PERÚ	0	0,00%	0	0,00%
	URUGUAY	1	1,64%	0	0,00%

	VENEZUELA	0	0,00%	0	0,00%
AMÉRICA DEL NORTE	RESTO ASIA	0	0,00%	1	1,35%
	CHINA	1	1,64%	6	8,11%
	PAKISTÁN	0	0,00%	0	0,00%
ÁFRICA	RESTO ÁFRICA	0	0,00%	0	0,00%
	ARGELIA	0	0,00%	0	0,00%
	MARRUECOS	4	6,56%	6	8,11%
	NIGERIA	0	0,00%	0	0,00%
	SENEGAL	0	0,00%	0	0,00%

Se observa que prácticamente las dos terceras partes de las mujeres y las tres cuartas partes de los hombres extranjeros de Moraleda de Zafayona procede del Reino Unido.

Le siguen en importancia absoluta y relativa las personas procedentes de Marruecos y de China.

Por consiguiente, los datos reflejan que la población inmigrante del municipio de Moraleda de Zafayona procede fundamentalmente de países desarrollados.

CONCLUSIONES SOBRE POBLACIÓN Y DEMOGRAFÍA

De manera general, el análisis de la población y su estructura en el municipio de Moraleda de Zafayona muestra una tendencia poblacional regresiva, con una pérdida de población mantenida en los últimos diez años.

En esta misma línea, la pirámide de población señala una estructura de población estancada con tendencia a regresiva, caracterizada por un descenso de los nacimientos progresivo que lleva aparejada la pérdida de población joven.

Los indicadores y tasas de capacidad demográfica confirman esta conclusión en un análisis más detallado de la situación de esta estructura y de su capacidad demográfica, entendida como la potencialidad de un territorio para poder desarrollarse y subvenir en el futuro.

Así, estas tasas han arrojado los siguientes resultados: una Tasa de maternidad es baja, en concordancia con una sociedad occidental, pero con un índice aún menor que las medias provincial y autonómica. El índice de dependencia, en esta misma línea, es significativamente mayor en Moraleda de Zafayona, así como la tasa de envejecimiento. Esta diferencia entre los datos municipales y las medias analizadas especialmente significativa en el caso de la tasa de reemplazo, que en el municipio de Moraleda es notablemente inferior al conjunto de Granada y de Andalucía.

El único indicador donde el dato obtenido es positivo respecto a las medidas analizadas es en el caso de la tasa de juventud, que es ligeramente superior en Moraleda de Zafayona.

Esta circunstancia se une a una baja tasa de población inmigrante de acuerdo con los datos analizados. Esta concatenación de casuísticas permite concluir que, de seguir con esta tendencia, el dato sobre natalidad pueda empeorar en el futuro próximo, por lo que será interesante desarrollar líneas de trabajo que ayuden a fijar a la población en el territorio, y a incrementar la tasa de reemplazo de la misma en el municipio.

Por otro lado, teniendo en cuenta que los índices de envejecimiento son más elevados que la media provincial y autonómica, resulta necesaria la implantación de medidas relacionadas con la población joven en materia de empleo y calidad de vida y con la población mayor en servicios de atención y cuidados. Todo esto se traduce en una tasa de envejecimiento mayor a la media provincial y autonómica y una mayor edad media de la población. Resultados que muestran que hay que seguir trabajando en este sentido.

Todos estos factores estructurales de población, junto a una densidad de población baja, nos hace ver la necesidad de tener en cuenta la Estrategia Nacional frente al Reto Demográfico cuya Línea de Acción principal es afrontar la despoblación a través de:

- Garantizar la funcionalidad de los territorios afectados por la despoblación y la baja densidad.

- Mejorar la competitividad y facilitar el desarrollo de nuevas actividades económicas y el fomento del emprendimiento.

- Favorecer el asentamiento y la fijación de la población en el medio rural.

4.2 ACTIVIDADES ECONÓMICAS

4.2.1 EMPLEO

Datos genéricos

En relación con el empleo y el marcado de trabajo, se resumen a continuación las principales características básicas en Moraleda de Zafayona:

Establecimientos con actividad económica (2021)	Nº establecimientos		289
	Principales actividades económicas	Comercio	75
		Agricultura	71
		Construcción	36
		Hostelería	21
		Ind. manufacturera	17
	Según número de asalariados	Sin asalariados	151
		Hasta 5 asalariados	104
		6-19 asalariados	28
		20 y más asalariados	6
Actividad agrícola (2020)	Sup. Cultivos herbáceos (ha)	841	
	Principal cultivo herbáceo	Espárrago	
	Sup. cultivo herbáceo en regadío (ha)	480	
	Sup. cultivo herbáceo en secano (ha)	50	
	Sup. cultivos leñosos (ha)	2.401	
	Principal cultivo leñoso	Olivo	
	Sup. cultivo leñoso en regadío (ha)	1.658	
	Sup. cultivo leñoso en secano (ha)	515	
Mercado de trabajo (2022)	Tasa de desempleo	17,8	
	Contratos temporales registrados	1.957	
	Contratos indefinidos registrados	498	
	Trabajadores eventuales agrarios subsidiados	84	

ACTIVIDAD DE LA POBLACIÓN

La primera aproximación a la actividad económica se obtiene del Informe del mercado de trabajo en la Provincia de Granada. De su última edición de marzo de 2023, referido a los datos del 2022, se extraen las siguientes conclusiones:

La economía nacional subió en el año 2022 a un ritmo interanual del 5,5 %. Las previsiones macroeconómicas para el año 2023 señalan un aumento del PIB entre el 0,8 % y el 2,1%, según la fuente de que provenga. Esa subida incorpora una estimación del impacto que pueden tener en

la economía española las altas tasas de inflación actuales, y las consecuentes subidas de tipos de interés, introducidas por el Banco Central Europeo, para devolver la inflación a niveles inferiores al dos por ciento. Sin embargo, dicha estimación puede ser modificada de acuerdo a la evolución que tenga el conflicto armado iniciado hace más de un año en Ucrania. De hecho, hay analistas que prevén un contexto de caída brusca en la economía de los países occidentales a medio plazo

El contexto económico internacional se manifiesta con numerosas premisas: precios del petróleo y de muchas materias primas cerca de los máximos de los últimos años, niveles de inflación por encima de los objetivos señalados por las autoridades monetarias, elevados niveles de deuda pública y privada, tipos de interés al alza, nuevos aires de proteccionismo en los intercambios comerciales…

En el lado positivo, parece que, en 2023, la epidemia de Covid-19 queda atrás, y no se van a generar nuevas consecuencias económicas. Sin embargo, las tasas de inflación presentes vienen originadas, en parte, por la normalización de la actividad económica tras la etapa del Covid. La enfermedad impactó en 2020 y 2021 en los niveles de desempleo, y generó una disminución de la producción industrial y un grave deterioro del sector servicios (encabezado por el comercio y el turismo). En 2022 y 2023 las autoridades intentan compensar todo lo anterior con unos presupuestos expansivos y con unos planes de reactivación económica centrados en sectores estratégicos (energías renovables, microchips, vehículo eléctrico conectado, sector aeroespacial, economía circular, cadena alimentaria...). Casi todos esos proyectos, muy intensivos en capital, tendrán financiación de la Unión Europea.

La economía granadina, como no podía ser de otra manera, se recuperó parcialmente, en 2021 y 2022, de las secuelas de la epidemia de Covid-19, y se movió en parámetros similares a los de otras regiones y zonas del territorio nacional.

Sin embargo, el modelo productivo provincial presenta singularidades que condicionan la velocidad con la que se va a manifestar el crecimiento en el futuro más próximo. Ese modelo productivo se caracteriza por un sector industrial que pesa aproximadamente la mitad que el de España; además, el sector agrario tiene una ponderación que dobla a la del conjunto del Estado. Asimismo, coincidiendo con el resto del país, la caída en años anteriores del sector constructor y de gran parte de la industria vinculada al mismo, dio más protagonismo al sector servicios. A esas premisas añadiríamos que Granada es una provincia con unos niveles de renta per cápita de los más bajos de España, y con un perfil empresarial caracterizado por pequeñas y medianas empresas muy enfocadas al mercado local.

No es de extrañar, por tanto, que ante el deterioro que sufrió la economía española en los últimos años, y muy en particular, en 2020, la provincia de Granada sea una de las que más negativamente se vio afectada en el ámbito del empleo. Su fuerte dependencia de sectores como el turismo, la construcción o el comercio, todos ellos duramente castigados por la caída del consumo de los hogares, determinaron que se llegara en 2012 a una tasa de paro del 37,43 %. A finales de 2022 esa tasa quedaba reducida al 19,65 %.

La evolución futura de la tasa de paro irá ligada en los próximos ejercicios a la evolución de indicadores tales como la inversión, el consumo, la renta disponible de las familias, y el crédito. En el más corto plazo, es de esperar un descenso moderado de la misma, por el esperado repunte de la actividad económica.

Una dificultad que se detectaba en años anteriores era la de obtención de financiación por parte de los agentes económicos. Este obstáculo se resolvió con las inyecciones masivas de liquidez del Banco Central Europeo. Sin embargo, esas inyecciones de liquidez han desaparecido, con el objetivo de hacer frente a las elevadas cifras de inflación. En el momento actual, la

prioridad de la política monetaria del banco emisor, está centrada en reconducir la inflación a niveles razonables. Por todo ello, es de esperar para los próximos trimestres, un endurecimiento de dicha política monetaria, con la consiguiente subida de tipos de interés, drenaje de liquidez en los mercados financieros, y, consecuentemente, reducción del crédito. En pocos meses, la eurozona está pasando de rentabilidades inferiores a cero, en los bonos de largo plazo de muchos emisores públicos e incluso privados, a tipos de interés de referencia por encima del 3 %.

Paralelo a este marco económico discurre un panorama demográfico consecuente con las elevadas tasas de paro existentes: numerosas personas que no encuentran oportunidades laborales buscan salidas en otras provincias o incluso en el extranjero. De hecho, a pesar de la llegada continua de inmigrantes, son muchas las personas que, habiendo venido a la provincia en años anteriores, se marchan.

En lo que respecta al empleo, lo más relevante, sin duda, ha sido la caída de las tasas de actividad y de empleo, y el moderado descenso de la tasa de paro. La primera quedó en el año 2022 en el 56,90 %; la segunda marcó el 45,72 % en el mismo período; la tasa de paro remitió 0,70 puntos porcentuales con respecto al año 2021, hasta alcanzar el 19,65 % a finales de 2022.

El número de ocupados subió un 0,31 % en 2022, pero sólo aumentó en los sectores de servicios (1,31 %) y construcción (19,02 %). En el resto de sectores económicos disminuyó el número de personas ocupadas: 20,18 % en el sector agrario, y 6,19 % en el sector industrial. En cifras absolutas, donde cayó con más fuerza el número de ocupados, fue en el sector agrario (4.500 ocupados menos que en 2021).

En cuanto a las cifras de afiliación a la Seguridad Social, en 2022 aumentaron los trabajadores afiliados en todos los sectores económicos, con la única excepción del sector de agricultura y pesca. Destacó la subida en el sector constructor (7,25 %). El resto de sectores experimentaron subidas más moderadas: 5,34 % en servicios y 4,43 % en industria. En el sector servicios destacaron las subidas en la afiliación en las secciones de información y comunicaciones (20,70 %) y de actividades artísticas, recreativas y de entretenimiento (10,42 %).

Otras actividades clave en la economía granadina en las que evolucionó positivamente el número de afiliaciones, fueron la de hostelería (8,21 %), y la de actividades profesionales, científicas y técnicas (9,53 %).

En el lado negativo, las afiliaciones a la Seguridad Social cayeron en varias secciones de actividad económica, destacando los retrocesos en agricultura (6,92 %), actividades financieras y de seguros (0,44 %), y actividades de los hogares como empleadores de personal doméstico (0,07 %). En el primer caso, hemos de considerar que estamos ante una actividad en que las plantillas están muy envejecidas, y, en consecuencia, es de esperar que en los próximos años asistamos a más descensos en la afiliación.

En conjunto, el paro registrado disminuyó un 4,03 % en 2022. En el mismo sentido se movió el número de beneficiarios de prestaciones (caída del 1,85 %). Del total de beneficiarios de prestaciones, los perceptores de una prestación contributiva sólo representaban el 28,50 % del total.

En el año 2022, el marco normativo por el que se rige la contratación fue modificado. Entró en vigor el Real Decreto-Ley 32/2021 de 28 de diciembre, de medidas urgentes para la reforma laboral, la garantía de la estabilidad en el empleo y la transformación del mercado de trabajo. Esa norma derivó en una reducción en el número de contratos firmados, aunque el número de personas contratadas aumentó con respecto a 2021. Además, se obstaculiza la contratación

temporal en favor de la contratación indefinida. La consecuencia más inmediata de esas medidas fue el importante descenso en la tasa de temporalidad.

Por lo que respecta al marco de las ocupaciones, la provincia de Granada sigue instalada en un entorno de contrataciones muy relacionadas con ocupaciones en las que las exigencias de cualificación son bajas. La serie numérica que se analiza en el apartado correspondiente (años 2013 a 2022) pone de manifiesto que, las ocupaciones elementales representaron en el año 2022 el 47,17 % del total de contratos, con una notable mejora con respecto a las cifras de 2021 (52,72 %).

Las actividades económicas que más relevancia alcanzan en la economía provincial en cuanto al número de puestos de trabajo que generan son:

- **Agricultura y ganadería**: es la actividad económica que más empleos genera en la provincia de Granada. El número de afiliados a la Seguridad Social en esta actividad económica casi dobla a la siguiente actividad económica de la lista. Se trata de una actividad muy volátil en lo que a generación de empleo se refiere, ya que está condicionada por factores climatológicos, ambientales y de fluctuaciones en los precios (fundamentalmente de las producciones y de los combustibles). A pesar de ello, es una actividad económica que en los últimos años se está comportando bastante bien y se aprecian incrementos en la productividad y en la calidad de los productos. Sin embargo, la falta de recursos hídricos y el control de los mercados por parte de los intermediarios suponen obstáculos para un mayor desarrollo. Apenas se ha visto afectada por la crisis sanitaria de la Covid-19.

- **Comercio al por menor**: es la segunda actividad económica en cuanto a generación de empleo. Está siendo una actividad económica perjudicada por los cierres y confinamientos originados por la epidemia de Covid-19. Hay varios factores negativos que están actuando en contra de esta actividad económica: las limitaciones horarias a la apertura de comercios, las restricciones a los movimientos de personas, los límites de aforo en los establecimientos comerciales y las medidas de prevención que se han tenido que implantar para dar confianza a la clientela (geles desinfectantes, aparatos para renovación del aire, puesta a disposición de los consumidores de guantes de un solo uso, refuerzo en las medidas de limpieza,…).

- **Servicios de comidas y bebidas:** es una actividad económica estrechamente relacionada con el turismo y el ocio. Se ve afectada positivamente por el aumento del nivel de renta de las personas. Sin embargo, la crisis de la Covid-19 le ha afectado negativamente. Al descenso acusado del número de turistas se han unido las razones antes citadas para el caso de las actividades de Comercio al por menor.

- **Servicios de alojamiento:** también es una actividad económica muy vinculada al turismo y, por tanto, se le pueden aplicar los condicionantes indicados para los Servicios de comidas y bebidas. El principal reto al que se enfrenta es recuperar, en la etapa post Covid-19, las cifras de clientes y facturación que se consiguieron hace algunos años.

- **Administración pública y defensa:** si en esta actividad económica englobamos todo el empleo público (incluidos trabajadores de la sanidad, educación, justicia y administración general) concluiremos que es otra de las actividades que más empleo generan en la provincia. Mención especial supone el subsector de la sanidad pública. La crisis sanitaria del Covid-19 ha derivado en un reforzamiento de las plantillas, con el consiguiente descenso del número de parados.

En lo que se refiere a las ocupaciones más destacadas en la provincia de Granada, se deben consignar todas las relacionadas de alguna manera con las actividades económicas antes referenciadas:

Todas las relacionadas con la actividad agraria (peones agrícolas, trabajadores cualificados en actividades agrícolas, operadores de maquinaria agrícola).

- Ocupaciones relacionadas con el turismo y la hostelería: camareros asalariados, cocineros, ayudantes de cocina,…

- Ocupaciones relacionadas con el comercio: vendedores en tiendas y almacenes, reponedores,…

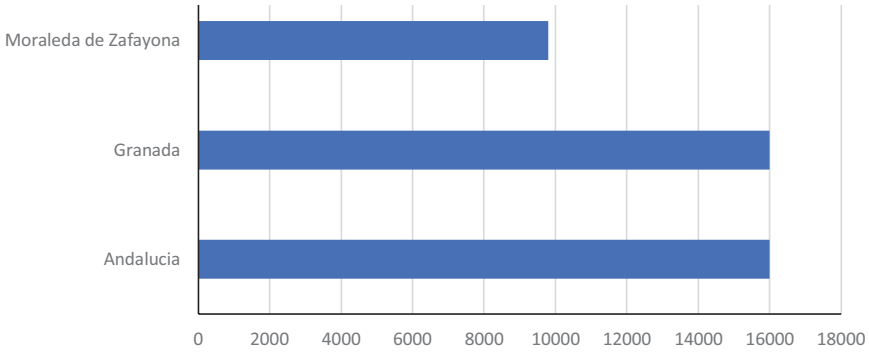
- Otras ocupaciones transversales a distintas actividades económicas: personal de limpieza de oficinas y hoteles, monitores de actividades recreativas y de entretenimiento,…

- También destacan en la provincia de Granada una serie de ocupaciones variadas ligadas a la industria, la construcción, la logística o los servicios sociales: albañiles, peones de obras públicas y de la construcción de edificios, personal de la construcción especializado (oficios tales como fontanero, electricista,), peones de las industrias manufactureras, peones del transporte, descargadores, trabajadores de los cuidados a las personas,…

En este contexto general, en las siguientes páginas se analiza la situación a nivel municipal en Moraleda de Zafayona en base a los datos disponibles en las fuentes oficiales consultadas.

DECLARACIÓN RENTA NETA

Uno de los primeros indicadores sobre la situación económica del municipio utilizamos la renta neta media declarada por los habitantes del municipio en conjunto. comparada con la de la provincia de Granada y la del conjunto de la comunidad andaluza:



Renta neta media declarada.

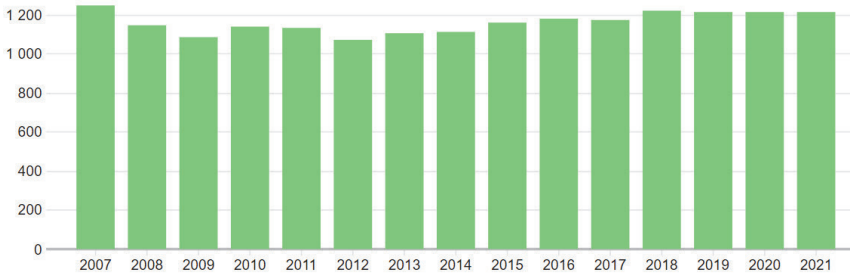
Fuente: Elaboración propia. Banco de datos SIMA. Junta de Andalucía. 2020.

Se observa un nivel de renta media declarada en Moraleda de Zafayona (9798 € en el año 2020) notablemente inferior a las medidas de Granada y Andalucía, que se sitúan en 16.000 €, siendo por tanto la diferencia de un 38,76% menos en el municipio.

Lo que refleja una necesidad de desarrollo económico en Moraleda de Zafayona que debe fomentarse a todos los niveles, incluido a nivel de planeamiento urbanístico.

Evolución del número de trabajadores

Se analiza también la evolución en el número de trabajadores del municipio desde el año 2007 hasta 2021:

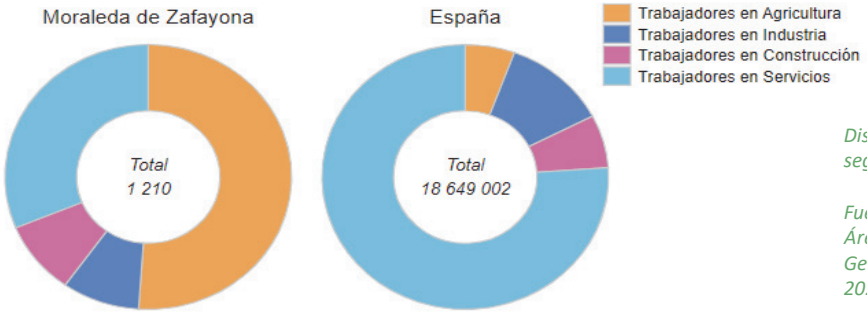


Evolución del número de trabajadores. Moraleda de Zafayona.

Fuente: Atlas Digital de las Áreas Urbanas. Tesorería General de la Seguridad Social.

Se observa que, si bien en el período estudiado el número de trabajadores ha sufrido oscilaciones en ambos sentidos, desde el año 2018 este número se ha mantenido relativamente estable.

Distribución de los trabajadores según rama de actividad



Distribución de los trabajadores según rama de actividad.

Fuente: Atlas Digital de las Áreas Urbanas. Tesorería General de la Seguridad Social. 2021.

Se observa en este dato una clara diferencia entre el municipio de Moraleda de Zafayona y los datos a nivel estatal. Los datos en España muestran que más de las tres cuartas partes de los trabajadores se dedican al sector servicios. Le siguen en importancia los trabajadores del sector de la industria, de la construcción y en último lugar de la agricultura.

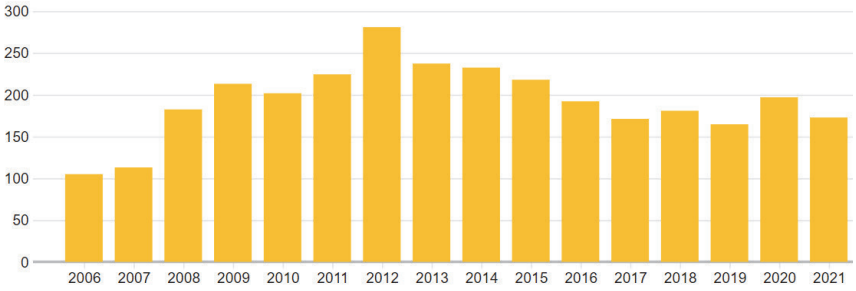
En Moraleda de Zafayona, en cambio, destaca la actividad agrícola como la principal generadora de empleo, lo que muestra la importancia de este sector en la Vega de Granada. Más de la mitad de los trabajadores del municipio se dedican a la agricultura, seguida esta actividad del sector servicios en cuanto a número de trabajadores.

DESEMPLEO - PARO

Evolución del número de parados

Se observa un progresivo incremento del paro en el municipio de Moraleda de Zafayona desde 2007, año de inicio de la gran crisis económica que afectó a España, y hasta 2012, donde empezó a mejorar la situación. Este progresivo descenso en el paro se prolongó hasta el año 2018, desde entonces la tasa de paro en el municipio se encuentra en equilibrio inestable.

En el último año con datos disponibles, 2021, se ha reducido el número de parados en relación con el año 2020 en Moraleda de Zafayona, de 196 a 173.



Evolución del número de parados. Moraleda de Zafayona.

Fuente: Atlas Digital de las Áreas Urbanas. SEPE.

Tasa de desempleo

	Tasa desempleo
Moraleda de Zafayona	17,80 %
Provincia Granada	20,85 %
Andalucía	19,00 %

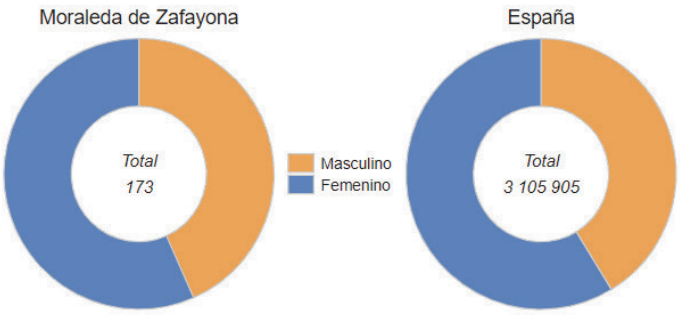
Fuente: Tasa de desempleo comparada. Año 2022. IECA

La tasa de desempleo se calcula como el cociente entre el volumen de demandantes no ocupados en un momento dado en un territorio y la agregación de estos demandantes con las afiliaciones de residentes en este mismo territorio.

El municipio de Moraleda de Zafayona cuenta en el año 2022 con una tasa de desempleo del 17,8 %. Está por debajo de la media provincial y autonómica, si bien por encima de la media nacional, situada en 2022 en un 13 %.

Se ha producido un incremento del paro entre el año 2021 (16,87%) y el 2022 (17,8%).

Distribución del paro por sexo

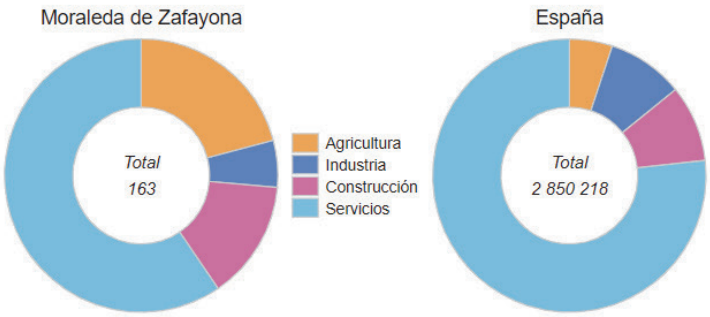


Distribución del paro por sexo

Fuente: Atlas Digital de las Áreas Urbanas. SEPE. 2021.

La distribución del paro por sexos se corresponde por tanto con la tendencia nacional, con un mayor porcentaje de paro entre la población femenina.

Distribución de los parados según rama de actividad



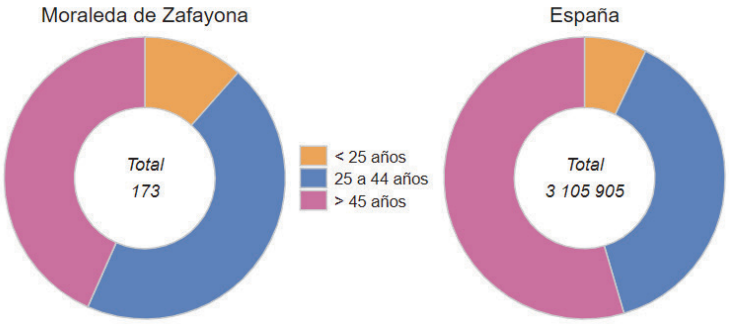
Distribución de los parados según rama de actividad.

Fuente: Atlas Digital de las Áreas Urbanas. SEPE. 2021.

El mayor porcentaje de población parada se corresponde con los servicios, dato que coincide con los datos nacionales. Sin embargo, en el caso de Moraleda de Zafayona el número de parados por rama de actividad está mucho más repartido que a nivel nacional. Mientras que en España más de las tres cuartas partes de parados pertenecen al sector servicios, en Moraleda de Zafayona este porcentaje se sitúa en torno al 60%, no alcanzando las dos terceras partes.

Le sigue en importancia el paro en el sector de la agricultura, que tiene una presencia mucho mayor que en el conjunto de España. También el paro en el sector de la construcción tiene una importancia relativa mayor en Moraleda de Zafayona que en el país; mientras que el paro en el sector de la industria es ligeramente superior comparativamente en España.

Distribución de los parados por grupo de edad.



Distribución de los parados por grupo de edad.

Fuente: Atlas Digital de las Áreas Urbanas. SEPE. 2021.

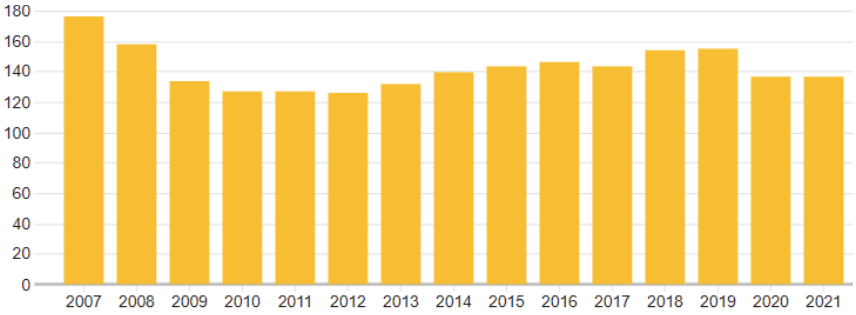
En relación con el paro por grupos de edad, se aprecia una diferencia notable entre el municipio de Moraleda de Zafayona y los datos a nivel estatal.

En España el grupo de mayor importancia relativa entre los parados es el de mayores de 45 años, que representa más de la mitad de parados del país. Seguido del grupo de 25 a 44 años.

En Moraleda de Zafayona, en cambio, esta importancia relativa se invierte, siendo el grupo principal de parados el situado entre los 25 y los 44 años, con 3 unidades de diferencia con el grupo de parados mayores de 45 años.

En ambos casos, el grupo de parados de menor representación es el de menores de 25 años.

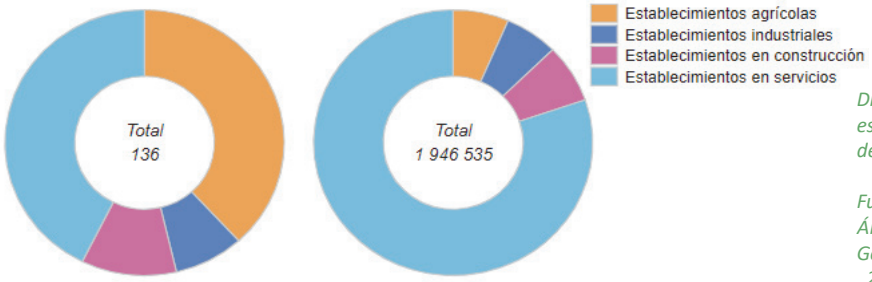
Actividad empresarial



Evolución del número de establecimientos. Moraleda de Zafayona.

Fuente: Atlas Digital de las Áreas Urbanas. Tesorería General de la Seguridad Social.

Distribución de los establecimientos por rama de actividad



Distribución de los establecimientos según rama de actividad.

Fuente: Atlas Digital de las Áreas Urbanas. Tesorería General de la Seguridad Social. . 2021.

Se observa que, mientras a nivel estatal el 80% de establecimientos se corresponden con el sector servicios, en Moraleda de Zafayona este porcentaje es mucho menor, siendo del 43%. Esta diferencia se debe fundamentalmente a la mayor importancia de la actividad agrícola en el municipio, que supone el 38% de los establecimientos de Moraleda de Zafayona, frente a únicamente el 7% a nivel nacional.

En el año 2017 se recogió la información para elaborar el estudio “Sectores emergentes en las Áreas Territoriales de Empleo en Andalucía 2017”, en el que se pretendía realizar una aproximación a los sectores emergentes en Andalucía, definiéndose estos como el conjunto de actividades económicas que presentan una evolución positiva en este año, y que se esperaba siguieran creciendo en el futuro.

Al ser los sectores emergentes actividades estrechamente ligadas al territorio en el que se desarrollan, se ha recogido la información para su elaboración por Áreas Territoriales de Empleo, también llamadas ATE, que son unidades de ámbito supramunicipal que agrupan los dispositivos territoriales del Servicio Andaluz de Empleo. El municipio de Moraleda de Zafayona está incluido en la ATE denominada Loja, razón por la que estos datos se deben de tomar desde una perspectiva global y no pormenorizada para el municipio.

Para esta agrupación territorial se han considerad emergentes las siguientes actividades:

- Agricultura Tradicional
- Agricultura Ecológica
- Ganadería
- Viticultura
- Industria Agroalimentaria
- Energías Renovables
- Actividades Medio Ambientales
- Actividades de la Construcción Especializada
- Logística

- Nuevas Tecnologías de la Comunicación e Información (NTIC)
- I+D+i
- Atención social
- Turismo rural
- Turismo activo
- Turismo gastronómico
- Turismo cinegético
- Servicios a empresas
- Servicios culturales y de ocio
- Comercio electrónico
- Explotación minera
- Formación
- Microemprendimiento
- Actividades sanitarias
- Industria audiovisual

DESIGUALDAD SOCIAL Y ECONÓMICA

	Moraleda de Zafayona	Granada
Índice GINI (2020)	28,3	34,4
Distribución de la Renta (Ratio 80/20) (2020)	2,5	2,7

Fuente :INEbase. 2020

El **Coeficiente de GINI** es una de las métricas utilizada para orientarnos respecto a la desigualdad económica. Cuanto mayor es el índice de Gini, mayor es la desigualdad de los ingresos en la población. Es decir, unos pocos cobran más que el resto de la población. Siendo cero la máxima igualdad (todos los ciudadanos tienen los mismos ingresos) y al contrario la máxima desigualdad (todos los ingresos los tiene un solo ciudadano).

Se observa por tanto que el índice de desigualdad es menor en el municipio de Moraleda de Zafayona que en el conjunto de la provincia de Granada.

Ratio S80/S20 (Ratio QUINTIL) Cociente entre los ingresos totales del 20% de las personas con ingresos más elevados (percentil 80 o quintil superior en la distribución de la renta) y los ingresos totales del 20% de la población con menos ingresos (percentil 20 o quintil inferior).

Es un indicador para medir la desigualdad de la distribución de la renta personal o familiar. Indica el porcentaje que la renta del 20% de la población o de las familias con menor renta representa sobre la del 20% de la población o de las familias con mayor renta. Esta ratio oscila entre 0 (desigualdad máxima) y 100 (máxima igualdad). Los valores más bajos indican mayor desigualdad; los valores más altos indican mayor igualdad.

Este indicador muestra un nivel similar entre el municipio estudiado y la provincia de Granada, siendo ligeramente inferior, y por tanto indicando ligeramente mayor desigualdad, en el caso de Moraleda de Zafayona.

PBOM
Moraleda de Zafayona

MI.5/

EL PROCESO HISTÓRICO DE FORMACIÓN DE LA CIUDAD DE MORALEDA DE ZAFAYONA Y LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

5.1. EL PROCESO HISTÓRICO DE FORMACIÓN DE LA CIUDAD.

El origen de Moraleda de Zafayona se remonta a la época romana, aunque su fundación como villa probablemente tuvo lugar en época musulmana.

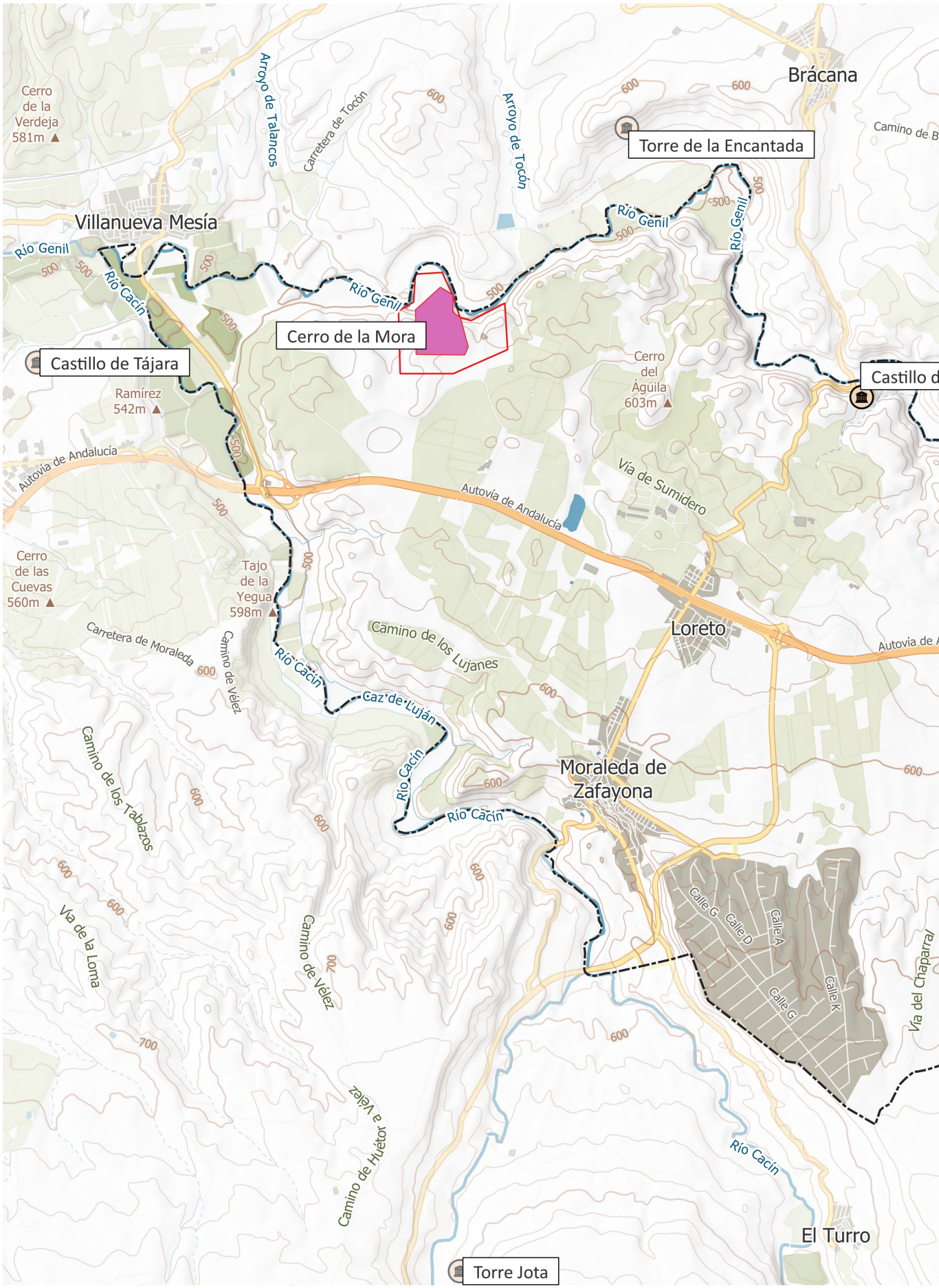
Esta población, de topónimo con reminiscencias asociadas a la seda, ha estado unida históricamente a Loja, a la que perteneció durante mucho tiempo. A caballo entre las comarcas de La Vega y el antiguo Temple, comparte historia con Alhama y Loja.

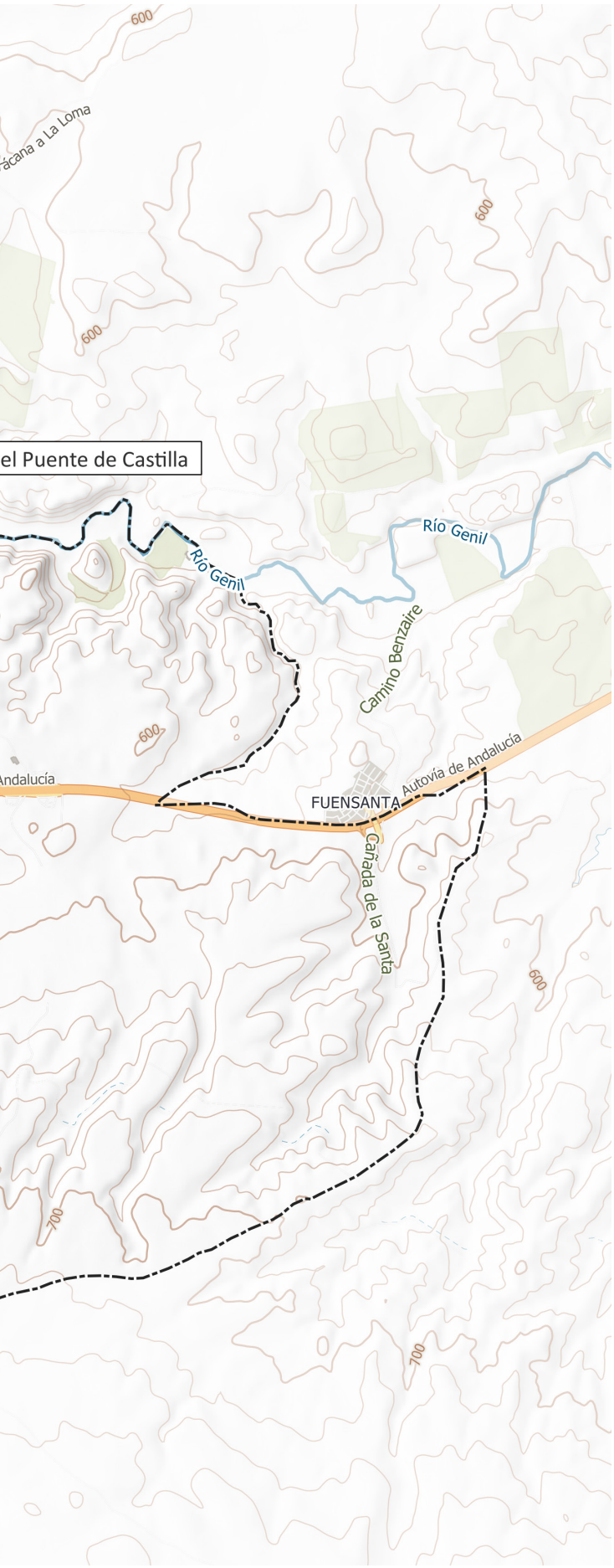
El pueblo está dividido en dos barrios: en el más antiguo, situado en un desnivel que desciende hasta el río Cacín (y que conserva su estructura andalusí, tal como la describe Pascual Madoz a mediados del XIX), los vecinos conservan la tradición de vivir en casas cueva. El barrio moderno, reconstruido tras el terremoto de 1884, se expande desde la colina hacia el campo de Zafayona. La historia del municipio se remonta incluso hasta la civilización tartésica, existen restos de un poblado ibero de hace 3.000 años y vestigios de las épocas romana y visigoda.

Pero el pueblo actual nace en la época de al-Ándalus con un asentamiento que vive de la industria y comercio de la seda; y su topónimo probablemente tenga que ver con la gran cantidad de moreras de la zona. Estas tierras se integran en la cora o provincia de Elvira en el Califato de Córdoba y en la taifa del siglo XI de los Banu Zirí granadinos.

En el XIII se incluíye en el reino almohade de Granada y luego forma parte del reino nazarita. Durante la Reconquista, Moraleda de Zafayona fue uno de los centros de resistencia del reino nazarí de Granada hasta su rendición en 1486. Tras su conquista por los Reyes Católicos, pasa a depender de Loja y en 1568 se produce la sublevación de los moriscos, que origina expulsiones, aunque algunos quedan exentos y otros regresan, uniéndose a colonos procedente de zonas limítrofes.

El municipio, como todos los de esta zona del Poniente Granadino, han sido pobladas por fenicios y griegos y posteriormente por romanos y visigodos. Destacar , el largo dominio musulmán, la posterior cristianización tras las guerras de Granada y, ya en el siglo XIX, la presencia en sus tierras de las tropas napoleónicas durante la guerra de la Independencia. En el siglo XIX, Moraleda de Zafayona se convirtió en un importante centro de producción agrícola y ganadera.


Brácana
Torre de la Encantada
Cerro de la Verdeja 581m
Arroyo de Talancos
Carretera de Tocón
Arroyo de Tocón
Villanueva Mesía
Río Genil
Río Cacín
Cerro de la Mora
Castillo de Tájara
Ramírez 542m
Cerro del Águila 603m
Castillo d
Autovía de Andalucía
Vía de Sumidero
Cerro de las Cuevas 560m
Tajo de la Yegua 598m
Carretera de Moraleda
Camino de Vélez
Camino de los Lujanes
Loreto
Caz de Luján
Moraleda de Zafayona
Camino de los Tablazos
Vía de la Loma
Calle G
Calle D
Calle A
Calle K
Vía del Chaparral
Camino de Huétor a Vélez
El Turro
Torre Jota

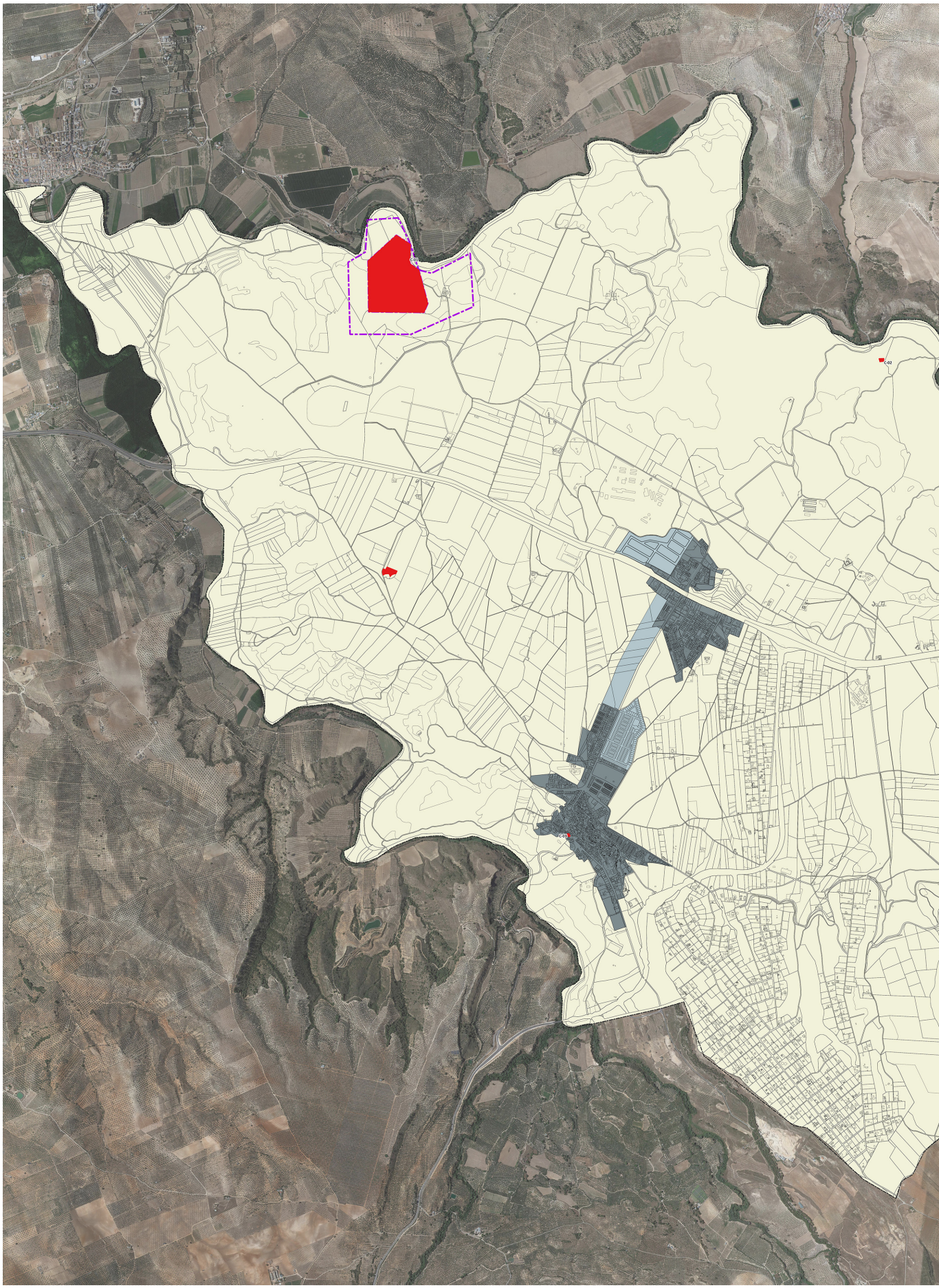


PATRIMONIO HISTÓRICO CULTURAL

- Entorno de proteccion
- Castillos

Bienes de Interes Comunitario

- Jardín Histórico
- Lugar de Interés Etnológico
- Lugar de Interés Industrial
- Monumento
- Sitio Histórico
- Zona Arqueológica
- Otros





PATRIMONIO

- BIENES PROTEGIDOS
- C-01 CERRO LA MORA
- C-02 CASTILLO PUENTE CASTILLA
- C-03 PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DE LAS ANGUSTIAS
- C-04 CORTIJO DE BUENAVISTA
- ENTORNOS DE PROTECCIÓN BIC

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE
- SUELO RÚSTICO

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- LINEA DE TÉRMINO MUNICIPAL

5.2. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

De su patrimonio histórico destacan los yacimientos arqueológicos del cerro de la Mora (poblado ibero y restos de la famosa aleación de cobre y estaño), cortijo de la Barandilla (poblado ibérico-romano) , Zona del Molino del Tercio y cortijo de Buenavista (necróplis romano-visigótica).

Los siguientes inmuebles: El museo de Coches de época; la iglesia parroquial de Nuestra Señora de las Angustias, del siglo XIX,Iglesia Parroquial de Loreto y El Caño, fuente de tres chorros junto a un antiquísimo lavadero público.

Paraje de singular belleza natural es el punto en que se unen los ríos Cacín y Genil, rodeado de feraces huertas.



PBOM Moraleda de Zafayona

MI.6/

ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA ACTUAL. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

Analizar la estructura urbana de una ciudad supone incidir en aquellos elementos urbanos que tienen la capacidad de mostrar la ciudad como un sistema único y cohesionado.

Se trata por consiguiente de aislar los elementos a los que se les reconoce una capacidad de articulación urbano-territorial.

Cuando nos acercamos al conocimiento de cualquier hecho urbano, en una primera aproximación podemos considerarlo compuesto por:

a. Una serie de piezas urbanas diferenciadas que obedecen a constantes morfológicas diversas en respuesta a los requerimientos funcionales, técnicos y socioeconómicos del momento histórico en que se asientan en el solar de la ciudad.

b. Elementos relacionales que actuando como ligantes urbanos permiten obtener una concepción totalizadora de la ciudad y coadyuvan a su consideración como sistema único.

La relación entre ambos y su correcta localización en el engranaje urbano es básica para la generación de un sistema equilibrado y, en definitiva, estructurado.

Los elementos relacionales de todo hecho urbano quedan agrupados en:

- Subsistema de Comunicaciones y transporte.
- Subsistema de Espacios Libres.
- Subsistema de Equipamientos.

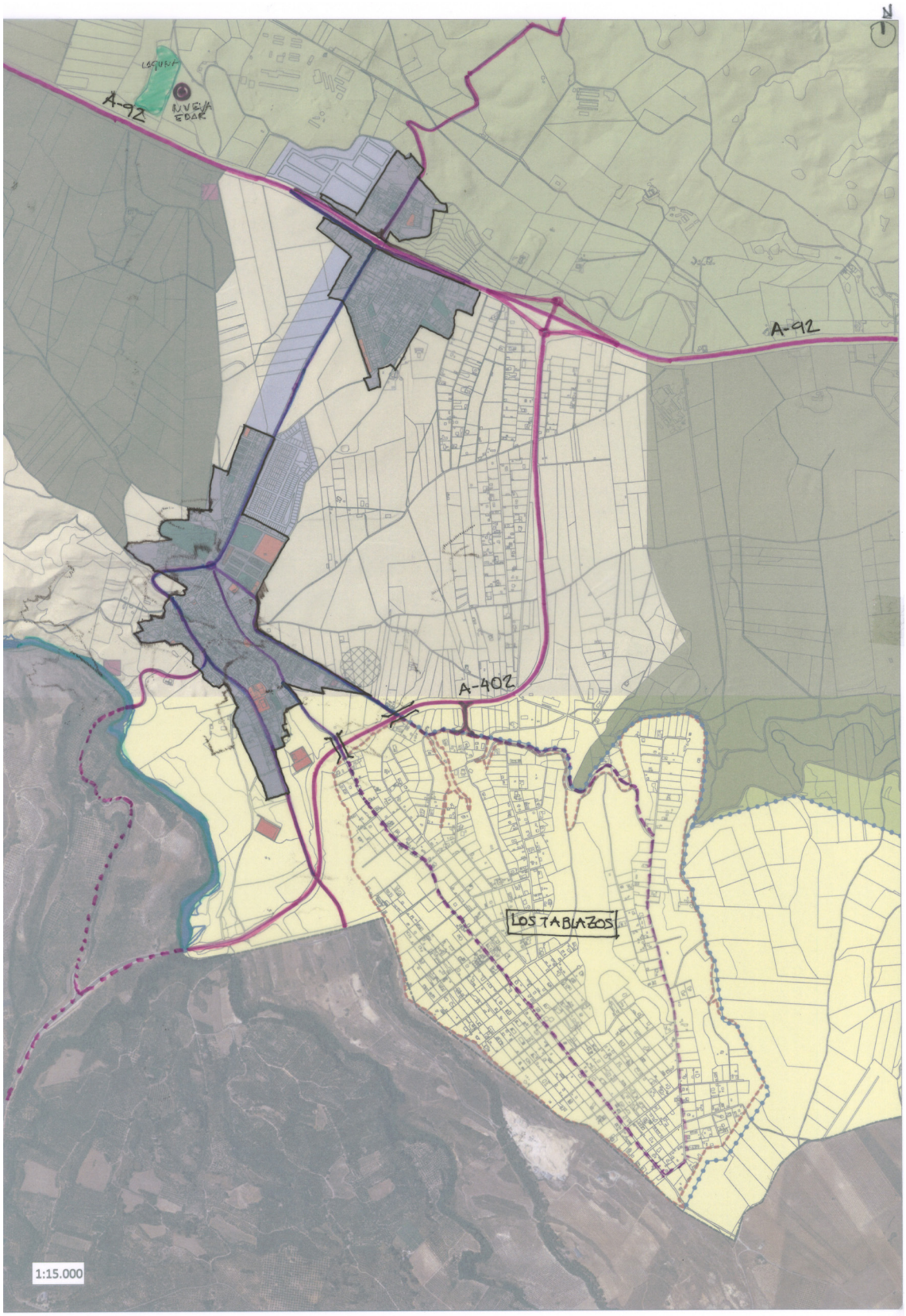
6.1. SUBSISTEMA DE COMUNICACIONES.

Aun cuando no es reductible el análisis del mismo a consideraciones sobre red viaria, dada la escala de Moraleda de Zafayona, será prácticamente el único aspecto sobre el que podamos profundizar, ante la ausencia de infraestructura ferroviarias.

Así mismo, se analiza la estructura viaria estableciendo una primera jerarquización entre la red viario de carácter territorial o supramunicipal y la red viaria estructurante a nivel urbano.

6.1.1. EJES DE COMUNICACIÓN TERRITORIAL

Los principales ejes estructurantes del municipio de Moraleda de Zafayona a nivel territorial son, en función sus competencias, los siguientes:



Viarios territoriales y urbanos

- **Red Autonómica.**

- La autovía A-92 perteneciente a la red básica estructurante que comunica el municipio de Moraleda con la capital de Granada, con Loja y Sevilla.

- La A-402, nueva variante de Moraleda de Zafayona, que evita el paso del tráfico de medio y largo recorrido por el núcleo urbano y favorece la accesibilidad tanto de los habitantes de la Comarca de Alhama-Temple como los de Moraleda de Zafayona a Granada capital y su área metropolitana, a través de la red de alta capacidad A-92. El nuevo canal de comunicaciones viarias comienza en el actual enlace con la A-92 a la altura del barrio de Loreto, remodelado con la construcción de dos nuevas glorietas y ramales de enlace que resuelven todos los movimientos en dirección a Sevilla o Granada.

- La A-335 de Moraleda de Zafayona a Alcalá La Real.

- **Red Provincial.**

- GR-4304, que une Moraleda de Zafayona con los núcleos del Turro y Caicín.

6.1.2. VIARIOS ESTRUCTURANTES A NIVEL URBANO

El asentamiento del Núcleo Urbano de Moraleda de Zafayona presenta una lectura clara, de una parte el núcleo original y, de otra el barrio de Los Olivos-Loreto con el que se relaciona a través del eje de la carretera de Competa.

El crecimiento el núcleo urbano original se ha apoyado en tres directrices básicas:

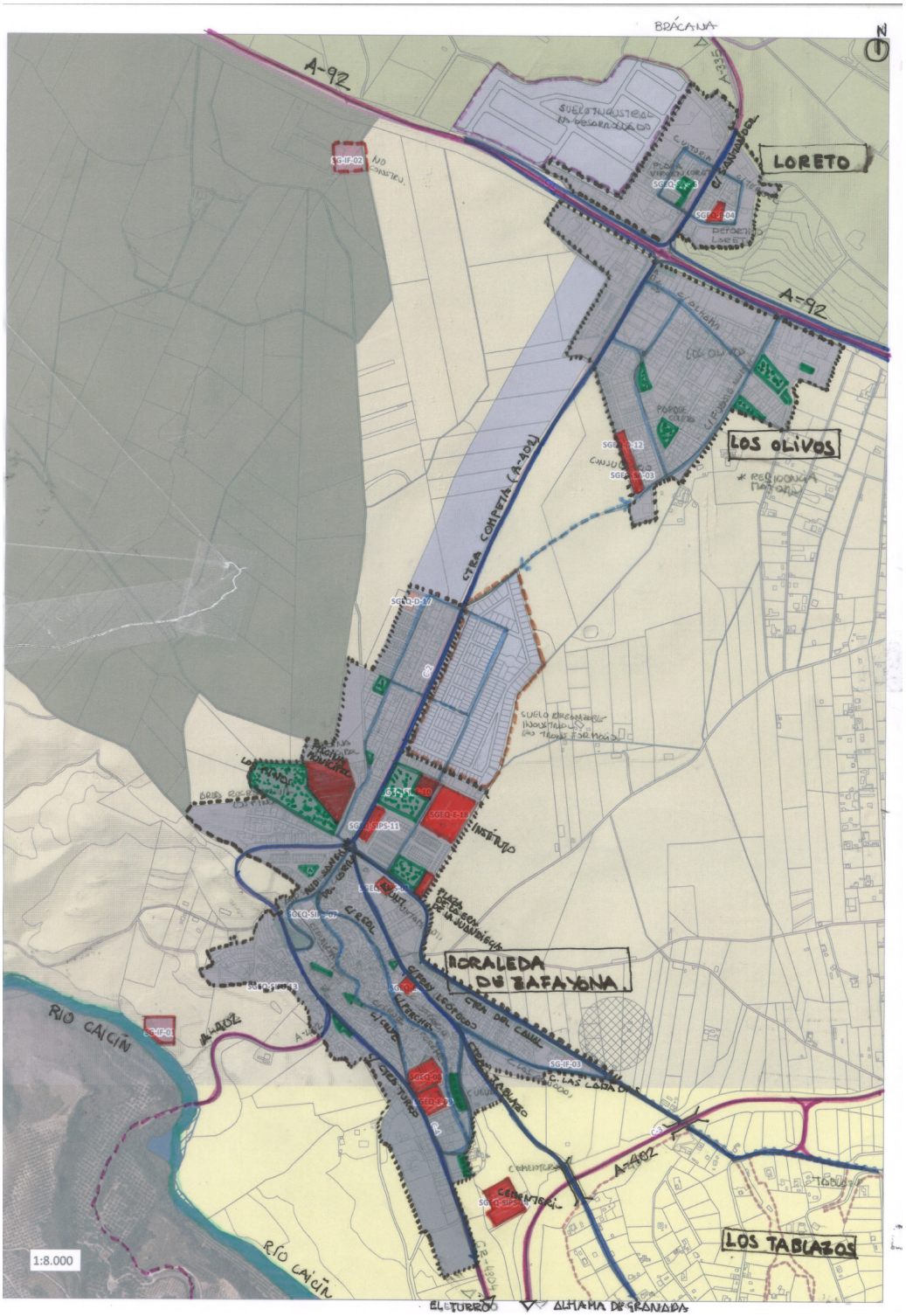
- El eje conformado por la carreta del Canal, en dirección este desde el enlace con el eje de Competa que discurre sensiblemente paralelo al trazado del canal.

- El eje conformado por la calle Fray Leopoldo y la Carretera de Los Tablazos, espina dorsal del núcleo tradicional.

- El eje conformado por la Carretera del Turro, que articula los crecimientos desarrollados en el ámbito meridional del núcleo principal.

Estos ejes se completan con otros ejes de menor entidad en el estructura urbana (eje calle Real -calle Perchel), que garantiza el acceso al cementerio y eje conformado por avenida Sánchez del Corral -calle Cruz. Calle de las Calzadas.

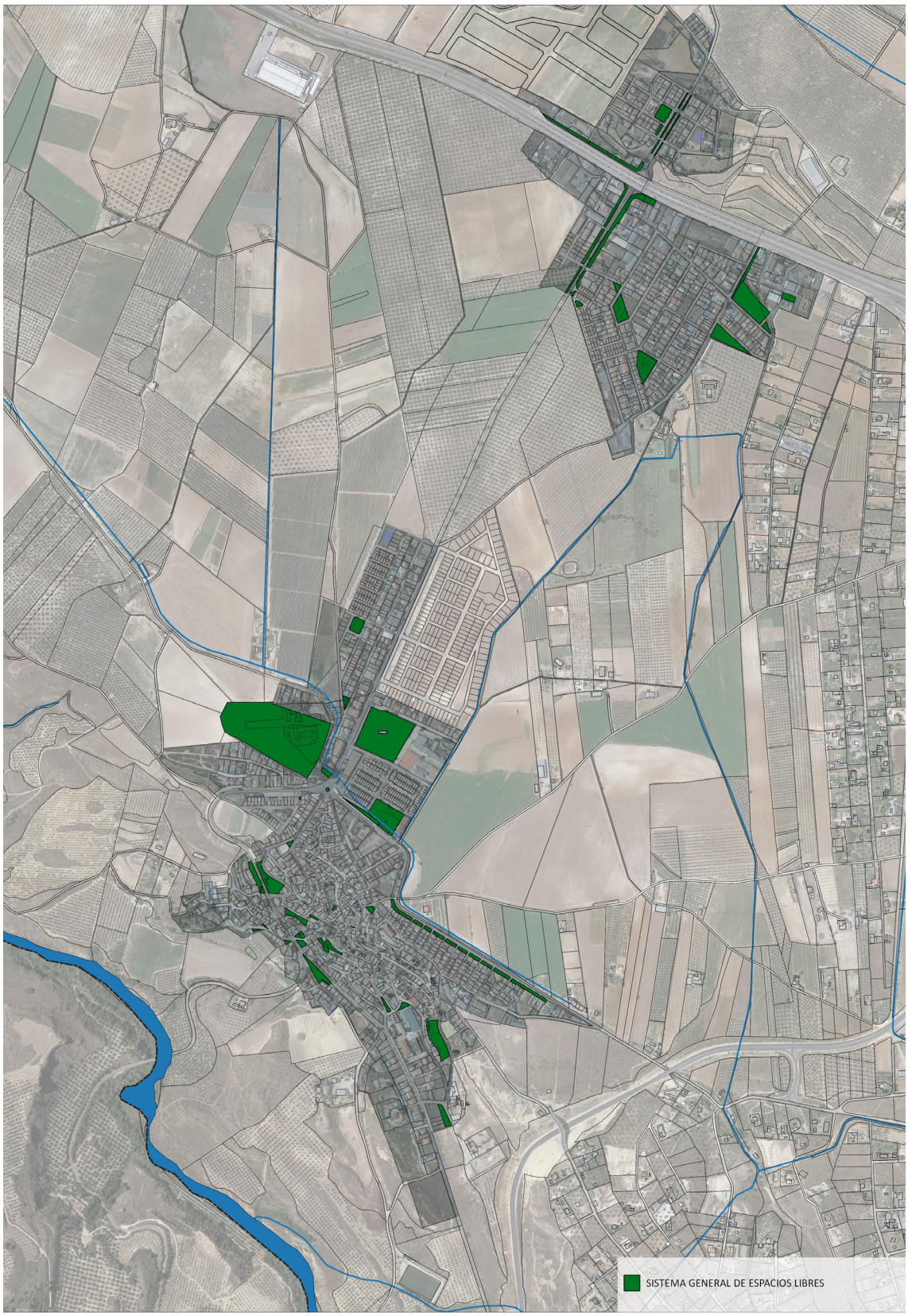
En el Barrio de Los Olivos destaca el Eje formado por la Calle Fuente Nueva con acceso desde e viario de servicio de la Autovía A-92



Esquema de la Estructura urbana de Moraleda de Zafayona.

6.2. EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

El Sistema de Espacios Libres de cualquier hecho urbano; constituye el elemento urbano-relacional por excelencia. De su correcta inserción en la trama urbana y de su adecuada relación con otros aspectos estructurantes de la ciudad como son el sistema viario y las dotaciones, va a depender en gran medida que nos estemos enfrentando a una realidad suficientemente equilibrada o, por el contrario, que presente síntomas carenciales en estos aspectos que se consideran de vital importancia.



Esquema del sistema general de espacios libres.

En el caso de Moraleda de Zafayona, la estructura de espacios libres en el núcleo original se concentra de forma muy singular en un pequeño conjunto de plazas y plazuelas o espacios abiertos asociados generalmente a edificaciones representativas de la localidad. Y a medida que nos alejamos en dirección al barrio de Loreto-Los Olivos estos espacios tienen mayor presencia y escala en la trama urbana (Plaza de la Era de la Juandiega, Recinto Ferial y Parque de los Pinos) éste último localizado en el suelo rústico.

En el barrio de los Olivos destacan el Parque Coletas, el situado en la calle Cacín, el e la calle Illora y el de la calle Fuente Nueva.

Estos espacios libres, según el Documento de adaptación Parcial, tiene la consideración de Sistemas Generales y suman un total de 65.345 m2; la mitad se localiza en suelo rústico (no urbanizable), en concreto, 32.500 m2 (parque Los Pinos); el resto se localiza en suelo urbano: en el núcleo de Moraleda hay 21.240 m2, en Los Olivos 10.605 m2 y en Loreto, 1.000 m2. El estándar teórico actual de sistema general de espacios libres resultante es: 65.345/3.106 = 21,038 m2s/hab.

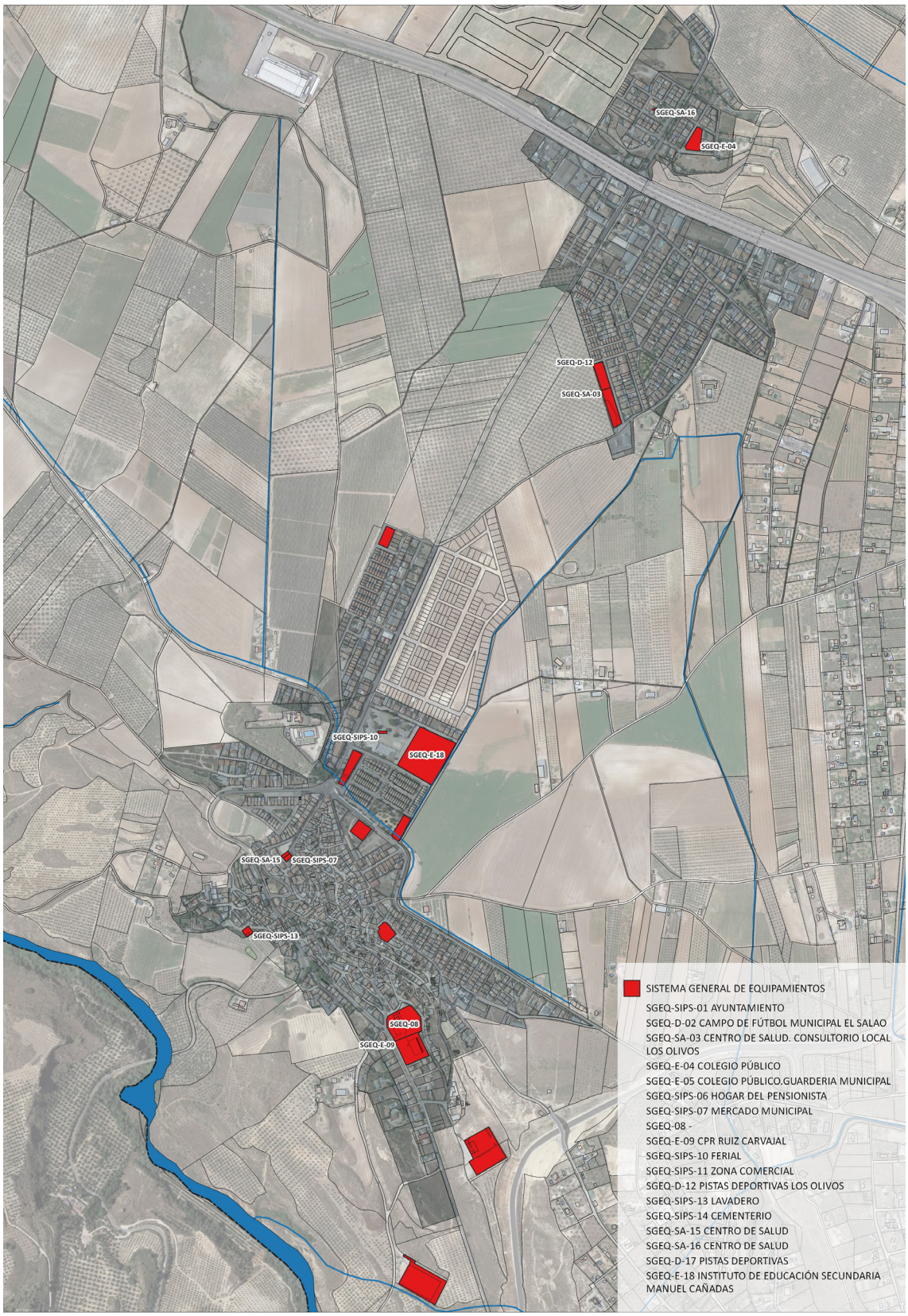
No obstante, si se tiene presente que el número de viviendas de posible construcción que todavía prevé el planeamiento general, esa cuantía de espacio libre supone un estándar de **14,68 m2s por habitante** (para una población de referencia de 4.449 habitantes, según el Documento de Adaptación Parcial).

En consecuencia el municipio de Moraleda , cuenta con un estándar de espacios libres por habitante (14,68 m2/hab) muy alto. Según el artículo 82.3 del Reglamento General de la LISTA, la dotación mínima de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes para municipios de menos de 10.000 habitantes es de 5 m2 por habitantes. No obstante, en la contabilización hay sistemas generales con una reducida superficie (1.000 m2), que en realidad tienen funciones más propias de sistemas locales; de otra parte, más de la mitad de la reserva se localiza en el suelo rústico por lo que funciona más como parque periurbano que como parque urbano. En cualquier caso, el PBOM debe aspirar a mantener el estándar actual de 14,68 m2/habitante para que la revisión no suponga una pérdida de la calidad urbana alcanzada.

6.3. EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO

El municipio cuenta ya con un nivel dotacional aceptable: Biblioteca Municipal, Pabellón Municipal de Deportes, entre otras. En concreto, la superficie actual del sistema general de equipamientos públicos es de 52.435 m2, de los cuales están en suelo rústico el campo de futbol (8.635 m2) y el cementerio (9.975 m2). En el núcleo de Moraleda hay 27.025 m2, en Los Olivos 4.375 m2 y en Loreto, 2.425 m2.

Cualquier propuesta de formulación de nueva Estructura General y Orgánica (EGO) debe partir del reconocimiento de la especial posición de Moraleda de Zafayona en el territorio; se ubica en la posición central entre los dos municipios de mayor población de la provincia (Granada y Loja) y la fuerza atractiva de la Autovía del 92. Por ello, la EGO deberá consolidar el eje núcleo original-Los Olivos-Loreto. Ello no solo permitirá cohesionar territorialmente el municipio sino aprovechar para el núcleo original las oportunidades de desarrollo económico que se presentan en las proximidades de la Autovía.



Esquema del sistema general de equipamientos.

6.4. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS

El municipio de Moraleda tiene previsto la construcción de una estación depuradora de aguas residuales en el entorno de la Laguna del Regidor.

6.5. LOS ASENTAMIENTOS EN EL TERRITORIO Y SU EVOLUCIÓN.

En el territorio municipal han surgido diversos asentamientos, de una parte, el núcleo tradicional y originario, de otro, el segundo núcleo (Barrio de Loreto-Los Olivos) que surge de la planificación agraria puesta en práctica a partir de la segunda mitad del siglo XX vinculada a los pueblos de colonización (Loreto, posteriormente ampliado por edificaciones que surgen en Los Olivos, en el borde del trazado original de la carretera de Cómpeta hasta el cruce con la autovía 92.

El núcleo histórico y principal, caracterizado por las residencias en cuevas, sufre un proceso progresivo de ampliación en el siglo XX: se va extiendo a partir de la obras de infraestructura del canal del río Cacín: lo que finalmente también permitiría la implantación del barrio de Loreto sobre el vial de la A-335, así como al progresivo abandono de las cuevas. Además, en los años sesenta a partir de una grave inundación, se construyeron albergues que acabaron creando el barrio de Los Olivos en la carretera Moraleda a Cómpeta (hoy A-402) dirección al cruce de Moraleda.

Y finalmente, se encuentran las agrupaciones de edificaciones surgidas de forma irregular en Los Tablazos (en origen, una parcelación formalmente dirigida a cultivo de riego). Idéntica caracterización, pero con menor intensidad, presenta la parcelación de Los Llanos.

Además, es necesario poner de relieve el valor del paisaje urbano. En el suelo urbano de los núcleos se pueden diferenciar 3 zonas homogénea; el de la vivienda tradicional, la de la unifamiliar intensiva y la aislada o extensiva.

Evidentemente, la zona y elementos de valor patrimonial, la constituyen las áreas en la que se asientan la tipología de cuevas tradicionales.

6.6. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

El modelo actual de movilidad y accesibilidad viene caracterizado por los siguientes elementos:

6.6.1. LA MOVILIDAD MOTORIZADA

- **Los principales canales de comunicación interurbanos y los sistemas de transporte**

  La accesibilidad al municipio es buena y queda garantizada por la red de carreteras que lo conecta con el resto del territorio y que en el caso de Moraleda de Zafayona se corresponde con una red de **carreteras autonómicas** que relacionan el municipio con Sevilla y Granada capital en dirección este -oeste y en dirección norte -sur con Alhama de Granada y Alcalá la Real. Así mismo, cuenta con una carretera provincial que lo conectan con el Turro y Cacín.

  No existen infraestructuras ferroviarias en el municipio, estando la estación más cercana en la localidad de Loja a aproximadamente 25 kilómetros, es decir, a algo más de 23 minutos de distancia en vehículo motorizado privado.

Ha de advertirse que en Moraleda de Zafayona existe un servicio de autobuses diarios que relaciona el municipio con otras localidades (Loja, Granada, El Almendral, Zafarraya y Torre del Mar), realizado por la compañía ALSA. Este servicio cuenta con dos paradas en el municipio, la primera en el cruce de la calle Competa con la calle Carril del Canal y la segunda al inicio de la calle Competa, a la altura de la calle Alhambra, ésta última se trata de una parada con marquesina, Sin embargo, la localizada justamente en la cera de enfrente no se encuentra señalizada y da servicio en dirección Zafarraya y El Almendral

En el Barrio de Loreto junto al viario de servicio de la Autovía A-92, existe una parada de Bus, con marquesina, donde la empresa Alsa, da servicios que posibilita la relación con Algeciras, Granada, Loja, Sevilla(Plaza de Armas)

La frecuencia de estos servicios puede afectar a las personas sin coche, al limitarles la posibilidad de acudir y regresar al trabajo sí disponen de una oferta de empleo en otros municipios, obligándoles al uso del vehículo motorizado privado

- **La estructura relacional del núcleo urbano.**

La sección de la calle Competa, que es elemento que sirve de nexo de unión entre el núcleo original de Moraleda de Zafayona y el barrio de Los Olivos-Loreto, en casi todo su trayecto prima el espacio destinado para el vehículo motorizado privado, frente a los espacios destinados para el peatón.

Es preciso señalar que con el trazado de la variante de la A-402, se va a atemperar el tráfico de paso que discurría por la calle Competa, lo cual va a posibilitar que nuevo PBOM pueda reflexionar sobre este viario , a los efectos de obtener un eje articulador que resuelva el espacio destinado para la movilidad del peatón y para el transporte no motorizado, generando recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje y de la seguridad entre el nuevo modelo.

- **El sistema de aparcamientos**

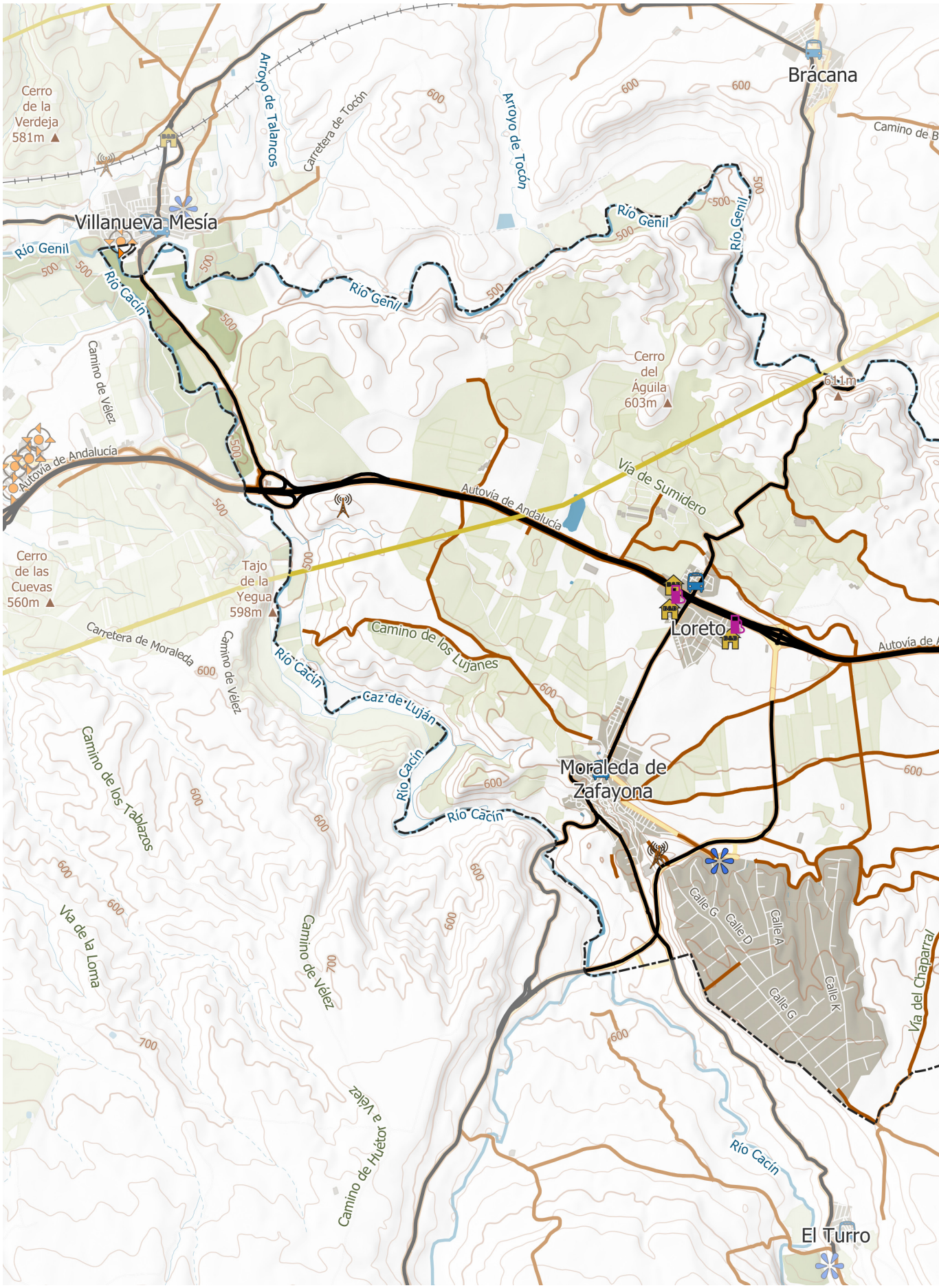
No existen espacios debidamente localizados de forma estratégica para dejar el coche y a partir de ellos poder caminar hacia las zonas centrales del núcleo urbanos de forma amable, cómoda y segura. Por ello, resulta lógico que el nuevo plan identifique bolsas de suelo o contenedores donde poder aparcar los coches y así liberar determinadas vías público de la presencia de vehículos. Teniendo en cuenta que las distancias a pie en el núcleo original son asumibles. Es decir, en un radio de 1000 metros, se puede acceder desde el centro del núcleo urbano a cualquier punto de éste.

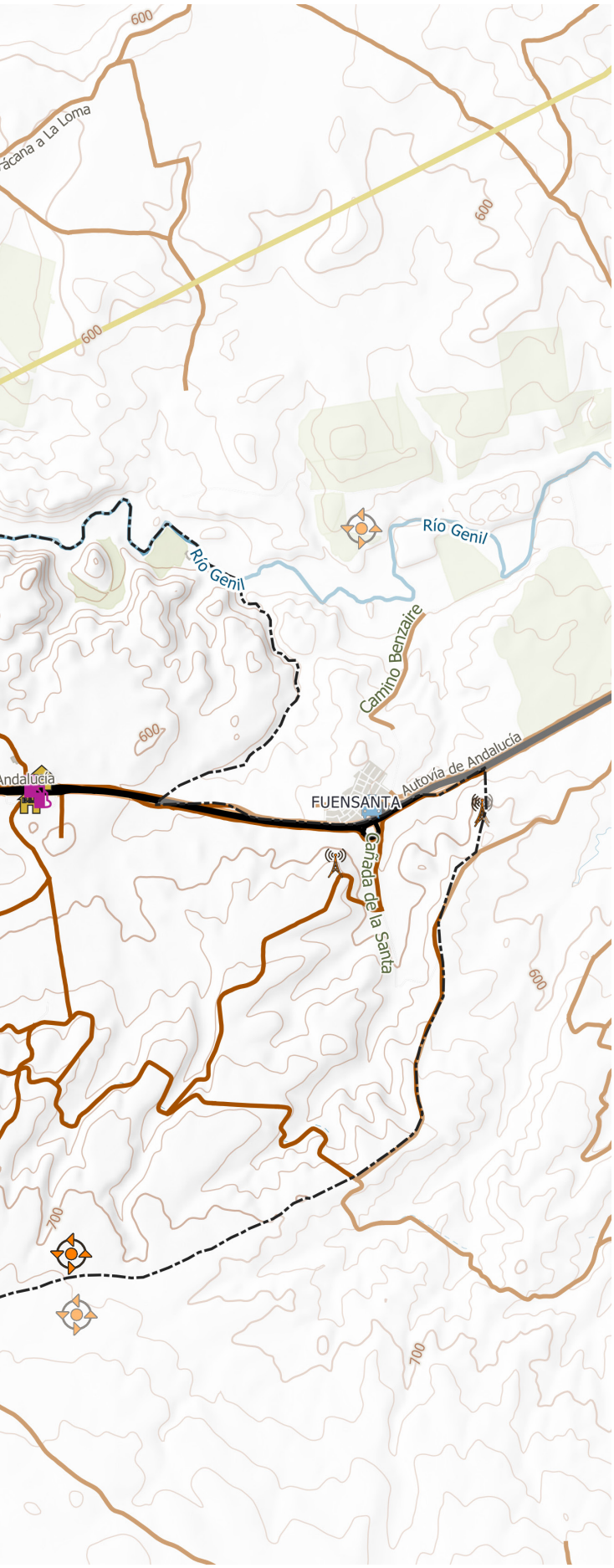
A mayor distancia del núcleo principal se encuentran los barrios Los Olivos y Loreto, aproximadamente a 2.000 metros. Por ello, los modos de trasporte no motivados pueden ser una alternativa al uso del vehículo motorizado privado.

6.6.2. LA MOVILIDAD NO MOTORIZADA

- **La movilidad en Bicicleta. La red de carriles bici.**

El municipio dispone de una escasa infraestructura específica para la movilidad ciclista que se consideran necesarias para reducir la circulación motorizada. Ha de advertirse que uso de la bicicleta no contamina, ni emite ruidos, es barata, saludable, rápida y eficaz –en tiempo puerta a puerta, es más rápida que el coche o el autobús.


Brácana
Villanueva Mesía
Cerro de la Verdeja 581m
Arroyo de Talancos
Carretera de Tocón
Arroyo de Tocón
Río Genil
Río Cacín
Camino de Vélez
Cerro del Águila 603m
611m
Autovía de Andalucía
Vía de Sumidero
Cerro de las Cuevas 560m
Tajo de la Yegua 598m
Carretera de Moraleda
Camino de los Lujanes
Caz de Luján
Loreto
Moraleda de Zafayona
Camino de los Tablazos
Vía de la Loma
Calle G
Calle D
Calle A
Calle K
Vía del Chaparral
Camino de Huétor a Vélez
El Turro



INFRAESTRUCTURAS

- ETAP
- GASOLINERA
- PLANTA SOLAR
- ANTENAS
- ÁREA DE SERVICIO
- PARADA DE BUS
- ESTACIÓN DE TREN
- RED DE CARRETERAS
- CAMINOS
- FERROCARRIL
- LÍNEA ELÉCTRICA

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- LINEA DE TÉRMINO MUNICIPAL

Según la Comisión Europea, el 50% de los viajes en automóvil son de menos de 5 kilómetros, distancia perfectamente asumible para ir en bicicleta. Cinco kilómetros se recorren en 30 minutos, a velocidad moderada (10 km/h). Sim embargo, en el caso de Moraleda, donde las distancias son inferiores el uso de la bicicleta permitiría ir de un extremo a otro del núcleo urbano incluido los barrios en 12 minutos. Con lo que el uso de la bicicleta puede valorarse como alternativa al vehículo motorizado privado

Sin embargo, para la movilidad ciclista por el territorio y el medio rural, se dispone de rutas utilizándose la red de caminos existentes en el municipio, aspecto que se valora positivamente.

- **La movilidad Peatonal**

La presencia de itinerarios peatonales en el núcleo urbano es nula. La mayoría de las calles presentan acerado con dimensiones inferiores a la mínima legal, lo que provoca sensaciones de inseguridad para el peatón y sobre todo para las personas con movilidad reducida.

Por ello, se recomienda que la revisión valore la posibilidad de que determinados viarios se transforme en calles de coexistencia o itinerarios exclusivamente peatonales.



PBOM
Moraleda de Zafayona

MI. 7 /

EL PLANEAMIENTO GENERAL QUE SE REVISA: ANÁLISIS DE SU ESTADO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

El Documento de la Revisión de las Normas Subsidiarias (NN. SS.) de Planeamiento de Moraleda de Zafayona fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) en sesión celebrada el día 5 de junio de 2001, cuya resolución fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada nº. 255 con fecha 6 de noviembre de 2001.

Posteriormente, con la entrada en vigor del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de vivienda protegida, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el día 19 de enero de 2011, aprobó definitivamente el documento denominado PGOU-Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se público en el BOP de la provincia de Granada nº.40 de 1 de marzo de 2011.

En consecuencia, el Plan General de Ordenación Urbanística de Moraleda de Zafayona, lo constituye el Documento de Adaptación parcial a la LOUA de 2011, PAP, las modificaciones aprobadas definitivamente hasta la fecha y aquellas determinaciones de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Moraleda del año 2001 que no se hayan visto desplazadas por la Adaptación.

Pues bien, a continuación, se acomete un análisis del desarrollo del Plan, con especial atención a las actuaciones de transformación previstas en el suelo urbano y urbanizable, así como, al desarrollo de los sistemas generales.

El análisis de cada una de las actuaciones de transformación se completa con un diagnóstico propositivo sobre el régimen jurídico vigente -en el marco de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y el Decreto por el que se aprueba su Reglamento General-, como consecuencia del grado de desarrollo y, en su caso, su análisis culmina con un diagnóstico de posible alternativas de Ordenación a considerar en el Documento de Borrador del Plan General (Avance) y Documento Inicial Estratégico (DIE).

7.1. LAS MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MORALEDA DE ZAFAYONA.

Durante los años de vigencia de las NNSS y hasta la fecha, el planeamiento vigente en el municipio de Moraleda de Zafayona se ha visto sometido a las siguientes modificaciones puntuales:

- **Modificación Puntual 1 de las NN.SS del Plan Parcial SAU-1**, Residencial. Aprobada Definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, en la sesión celebrada el día 05 de junio de 2001.

- **Modificación Puntual 2 de las NN.SS de á Unidad de Ejecución UE-7**, Urbanización Los Naranjos. Aprobada Definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, en la sesión celebrada el día 27 de febrero de 2003.

- **Modificación Puntual 3 de las NN.SS del Plan Parcial SAU-3**, Industrial. Aprobada Definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, en la sesión celebrada el día 19 de febrero de 2004.

- **Modificación Puntual 4 de las NN.SS** de la Urbanización Ruíz Ramírez. Aprobada Definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en la sesión celebrada el día 11 de octubre de 2007.

- **Innovación nº 2 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Moraleda de Zafayona para cambio de categoría de parte del Suelo No Urbanizable de Protección Especial Agrícola por planificación Urbanística" y el Estudio Ambiental Estratégico**. Aprobada Definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada con fecha 3 de noviembre de 2020.

La presente Modificación del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de Moraleda de Zafayona afecta al suelo clasificado como no urbanizable, y consiste en la **Modificación de la categoría de parte del Suelo No Urbanizable de protección Especial Agrícola por Planificación Urbanística, para incluirlos en la categoría de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural** "Los Llanos".

El ámbito de la Innovación incluye la mayor parte de los polígonos catastrales 6, 9 y 16, del término municipal. Se encuentra limitado al Norte por la Autovía A-92 y Suelo Urbano (Los Olivos); al Sur por Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural; al Este por Suelo de Especial Protección Agrícola por planificación territorial y urbanística; y al Oeste por Suelo Urbano, Suelo Urbanizable SAU-1, SNU de Carácter Natural o Rural y Suelo Urbano Los Olivos.

La Autovía A-92, se ha considerado de especial relevancia para la merma de las características agropecuarias originarias de los terrenos, la conclusión del nuevo trazado de la carretera de la Variante de Moraleda de Zafayona (nueva A-402), de Vélez Málaga a Alcalá la Real, que a su paso por el término de Moraleda de Zafayona atraviesa estos terrenos de sur a norte.

Por ello, se ha considerado más adecuada la inclusión de estos terrenos en la categoría de (Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural) de conformidad con el antiguo régimen establecido en la LOUA; y dadas sus características de regadío en una subcategoría denominada "Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural – Los Llanos". Una vez modificada la categoría de esos suelos, las condiciones urbanísticas de aplicación a la zona serían, en virtud de lo establecido en el artículo 8.c) del Anexo de las Normas Urbanísticas del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS, las recogidas en el artículo 64 del Volumen de Normativa y Ordenanzas de las NN.SS, con la salvedad de la parcela mínima de actuación, que se va a establecer en 5.000 m², según las condiciones reguladas para los terrenos de regadío extensivo y atendiendo a la estructura parcelaria mayoritaria existente de entre 2.500 y 5.000 m²; por lo que se introduce un nuevo artículo 64.bis, que define las condiciones para el Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural – Los Llanos.

7.2. DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN A GESTIONAR MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCIÓN Y DESARROLLAR MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE Y O PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

A continuación, se aborda un análisis del grado de desarrollo de la actuación de transformación que el Plan Vigente de Moraleda de Zafayona contempla en el suelo urbano. Las actuaciones se agrupan por ámbitos y su análisis culmina con un diagnóstico de la situación actual en el marco de la legislación urbanística vigente en Andalucía.

- **UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1**



Imagen de la UE-1.

Parámetros de las NN. SS:

- Uso: Residencial
- Superficie Real: 7.725 m^2
- Índice de Edificabilidad: 0,65 m^2t/m^2s
- Máxima Edificabilidad: 5.022 m^2t
- Aprovechamiento Objetivo: 5.022 m^2t
- Densidad: 27,18 viv/has
- Nº. max de viviendas: 21(239 m^2t/viv)
- Viarios: 0 m2
- Espacios Libres: 750 m2
- Equipamientos: 0 m2.
- Iniciativa: Privada
- Sistema de actuación:
- Desarrollo:

Instrumentos de desarrollo y gestión:

Cuenta con estudio de Detalle Aprobado Definitivamente con fecha 24 de noviembre de 2006 y pendiente de aprobación del proyecto de reparcelación

Nivel de ejecución de la actuación:

No urbanizada ni edificada

Diagnóstico

Actuación de transformación sobre un vacío urbano de dimensiones reducidas en el ámbito occidental, con el objeto de ampliar y completar la trama urbana existente.

En el Documento de la Adaptación Parcial de 2011, los terrenos correspondientes a la actuación de la calle Penitentes, se adscriben al suelo urbano no consolidado, estableciéndose la ordenación pormenorizada.

Procede su reconocimiento en el documento de Avance del PBOM como régimen vigente (alternativa 0) el correspondiente al suelo urbano con actuación de trasformación urbanística de reforma interior delimitada y ordenación detallada establecida, en aplicación de la disposición transitoria primera de la LISTA y transitoria segunda de su Reglamento. **No obstante, en el documento del Borrador del Plan (Avance del PBOM) y DIE podrá evaluarse, de una parte, la posibilidad de mantener la actuación de transformación de reforma interior, pero estableciendo nuevas determinaciones urbanísticas que contemplen la redensificación de la actuación (alternativa 1) y posibilite la mixtura de usos. O, bien, como alternativa 2, la propuesta de desclasificación como suelo urbano,** por carecer de infraestructuras y servicios y por no estar consolidada por la edificación**, recuperando la condición de suelo rústico, en la categoría de preservado por la ordenación urbanística (artículo 14.1.c LISTA y artículos 20 .c del Reglamento de la Lista.),** porque puede considerarse innecesaria su transformación urbanística, ante la escasa demanda de nuevas viviendas en el municipio y existir otros suelos en mejores posiciones.

- **UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2**



Imagen de la UE-2.

Parámetros de la adaptación Parcial:

- Uso: Equipamiento.
- Superficie Bruta: 7.700 m^2
- Índice de Edificabilidad: 0,65 m^2t/m^2s
- Máxima Edificabilidad: 5.005 m^2t
- Aprovechamiento Objetivo: 5.005 m^2t
- Densidad: - viv/has
- Viarios: 0 m2
- Espacios Libres: 0 m2
- Equipamientos: 7.175m2.
- Iniciativa:
- Sistema de actuación:
- Desarrollo:

Instrumentos de desarrollo y gestión:

No desarrollada ni ejecutada

Nivel de ejecución de la actuación:

No urbanizada ni edificada

Diagnóstico

Actuación de transformación sobre un vacío urbano de dimensiones reducidas en el ámbito occidental, con el objeto de obtener un equipamiento para la ciudad.

En el Documento de la Adaptación Parcial de 2011, los terrenos correspondientes a la actuación de la calle María de Pineda, se adscriben al suelo urbano no consolidado, estableciéndose la ordenación pormenorizada.

Procede su reconocimiento en el documento de Avance del PBOM como régimen vigente (alternativa 0) el correspondiente al suelo urbano con actuación de trasformación urbanística de reforma interior delimitada y ordenación detallada establecida, en aplicación de la disposición transitoria primera de la LISTA y transitoria segunda de su Reglamento. **No obstante, en el documento del Borrador del Plan (Avance del PBOM) y DIE podrá evaluarse, de una parte, la posibilidad de considerarla como actuación urbanística, para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano (alternativa 1) que contribuya a la creación de un equipamiento multifuncional de barrio. O, bien, como alternativa 2, la propuesta de desclasificación como suelo urbano,** por carecer de infraestructuras y servicios y por no estar consolidada por la edificación**, recuperando la condición de suelo rústico, en la categoría de preservado por la ordenación urbanística (artículo 14.1.c LISTA y artículos 20 .c del Reglamento de la Lista.),** porque puede considerarse innecesaria una actuación urbanística para equipamientos en unos terrenos en posición periférica con respecto a la trama urbana.

- **UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-3**



Imagen de la UE-3.

Parámetros de adaptación Parcial:

- Uso: Residencial.
- Superficie Bruta: 12.500 m^2
- Superficie Residencial Neta: 6.223 m^2
- Índice de Edificabilidad: 0,65 m^2t/m^2s
- Máxima Edificabilidad: 8.589 m^2t.
- Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado: 8.125 m^2t
- Edificabilidad Renta Libre: 6.012 m^2t
- Edificabilidad VPO: 2.577 m^2t
- Densidad: 41,6 viv/has
- Nº.Max. de Viviendas: 52 viv.
- Nº. viv de Renta libre: 30 (187 m^2t /viv), (120 m^2s /viv)
- Nº. de viv de Vpo: 22 (120 m^2t /viv), (120 m^2s /viv)
- Viarios: 3.700 m2 (29,6%)
- Espacios Libres: 1.546 m2 (12,36%).
- Equipamientos: 1.031 m2 (8,2%).
- Iniciativa: Privada
- Sistema de actuación: Compensación
- Desarrollo: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Instrumentos de desarrollo y gestión:

No desarrollada ni ejecutada

Nivel de ejecución de la actuación:

No urbanizada ni edificada

Diagnóstico

Actuación de transformación sobre un vacío urbano de dimensiones reducidas en el ámbito occidental, con el objeto de ampliar y completar la trama urbana existente.

En el Documento de la Adaptación Parcial de 2011, los terrenos correspondientes a la actuación de la calle Penitentes, se adscriben al suelo urbano no consolidado, estableciéndose la ordenación pormenorizada.

Procede su reconocimiento en el documento de Avance del PBOM como régimen vigente (alternativa 0) el correspondiente al suelo urbano con actuación de trasformación urbanística de reforma interior delimitada y ordenación detallada establecida, en aplicación de la disposición transitoria primera de la LISTA y transitoria segunda de su Reglamento. **No obstante, en el documento del Borrador del Plan (Avance del PBOM) y DIE podrá evaluarse, de una parte, la posibilidad de mantener la actuación de transformación de reforma interior, pero estableciendo nuevas determinaciones urbanísticas que contemplen la redensificación de la actuación (alternativa 1) y posibilite la mixtura de usos. O, bien, como alternativa 2, la propuesta de desclasificación como suelo urbano,** por carecer de infraestructuras y servicios y por no estar consolidada por la edificación**, recuperando la condición de suelo rústico, en la categoría de preservado por la ordenación urbanística (artículo 14.1.c LISTA y artículos 20 .c del Reglamento de la Lista.),** porque puede considerarse innecesaria su transformación urbanística para albergas usos residenciales al no existir en el municipio una importante demanda de viviendas.

- **UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-4**



Imagen de la UE-4.

Parámetros de adaptación Parcial:

- Uso: Residencial.
- Superficie Bruta: 19.960 m^2

- Índice de Edificabilidad: 0,65 m^2t/m^2s
- Máxima Edificabilidad: 13.715 m^2t
- Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado: 12.974 m^2t
- Edificabilidad Renta Libre: 9.600,5 m^2t
- Edificabilidad VPO: 4.114,5 m^2t
- Densidad: 39,57 viv/has
- Nº. viv: 79
- Nº. viv de Renta libre:45 (213 m^2t /viv) (120 m^2s /viv)
- Nº. de viv de Vpo: 34 (120 m^2t /viv)
- Viarios: 6.400 m2 (32 %)
- Espacios Libres: 2.469 m2 (13,2 %)
- Equipamientos: 1.646 m2 (8,2%)
- Iniciativa: Privada
- Sistema de actuación: Compensación
- Desarrollo: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Instrumentos de desarrollo y gestión:

No desarrollada ni ejecutada

Nivel de ejecución de la actuación:

No urbanizada ni edificada

Diagnóstico

Actuación de transformación sobre un vacío urbano de dimensiones reducidas en el ámbito occidental, con el objeto de ampliar y completar la trama urbana existente.

En el Documento de la Adaptación Parcial de 2011, los terrenos correspondientes a la actuación de la calle Penitentes, se adscriben al suelo urbano no consolidado, estableciéndose la ordenación pormenorizada.

Procede su reconocimiento en el documento de Avance del PBOM como régimen vigente (alternativa 0) el correspondiente al suelo urbano con actuación de trasformación urbanística de reforma interior delimitada y ordenación detallada establecida, en aplicación de la disposición transitoria primera de la LISTA y transitoria segunda de su Reglamento. **No obstante, en el documento del Borrador del Plan (Avance del PBOM) y DIE podrá evaluarse, de una parte, la posibilidad de mantener la actuación de transformación de reforma interior, pero estableciendo nuevas determinaciones urbanísticas que contemplen la redensificación de la actuación (alternativa 1) y posibilite la mixtura de usos. O, bien, como alternativa 2, la propuesta de desclasificación como suelo urbano,** por carecer de infraestructuras y servicios y por no estar consolidada por la edificación**, recuperando la condición de suelo rústico, en la categoría de preservado por la ordenación urbanística (artículo 14.1.c LISTA y artículos 20 .c del Reglamento de la Lista.),** porque puede considerarse innecesaria su transformación urbanística por la escasa demanda de viviendas en el municipio.

- **UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5**



Imagen de la UE-5.1.



Imagen de la UE-5.2

Parámetros de la Adaptación Parcial:

- Uso: Residencial.
- Superficie Bruta: 9.000 m^2
- Superficie Neta: 4.886 m^2
- Índice de Edificabilidad: 0,65 m^2t/m^2s
- Máxima Edificabilidad: 5.850 m^2t

- Máxima Edificabilidad: 6.184 m^2t.
- Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado: 5.850 m^2t.
- Edificabilidad Renta Libre: 4.328,8 m^2t
- Edificabilidad VPO: 1.855,2 m^2t
- Densidad: 45,5 viv/has
- Nº. viv:41
- Nº. viv de Renta libre: 25 (173 m^2t /viv),(120 m^2s /viv)
- Nº. de viv de Vpo: 16 (120 m^2t /viv)
- Viarios: 1.000 m2
- Espacios Libres: 1.114 m2 (12,37%).
- Equipamientos: 2.000 m2 (22,2%)
- Iniciativa: Privada
- Sistema de actuación: Compensación
- Desarrollo: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Instrumentos de desarrollo y gestión:

No desarrollada ni ejecutada

Nivel de ejecución de la actuación:

No urbanizada ni edificada

Diagnóstico

Actuación de transformación sobre un vacío urbano de dimensiones reducidas en el ámbito occidental, con el objeto de ampliar y completar la trama urbana existente.

En el Documento de la Adaptación Parcial de 2011, los terrenos correspondientes a la actuación de la calle Penitentes, se adscriben al suelo urbano no consolidado, estableciéndose la ordenación pormenorizada.

Procede su reconocimiento en el documento de Avance del PBOM como régimen vigente (alternativa 0) el correspondiente al suelo urbano con actuación de trasformación urbanística de reforma interior delimitada y ordenación detallada establecida, en aplicación de la disposición transitoria primera de la LISTA y transitoria segunda de su Reglamento. **No obstante, en el documento del Borrador del Plan (Avance del PBOM) y DIE podrá evaluarse, de una parte, la posibilidad de mantener la actuación de transformación de reforma interior, pero estableciendo nuevas determinaciones urbanísticas que contemplen la redensificación de la actuación (alternativa 1) y posibilite la mixtura de usos. O, bien, como alternativa 2, la propuesta de desclasificación como suelo urbano,** por carecer de infraestructuras y servicios y por no estar consolidada por la edificación**, recuperando la condición de suelo rústico, en la categoría de preservado por la ordenación urbanística (artículo 14.1.c LISTA y artículos 20 .c del Reglamento de la Lista.),** porque puede considerarse innecesaria su transformación urbanística ante la escasa demanda de viviendas en el municipio.

- **UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-6**



Imagen de la UE-6

Parámetros de las NN. SS y asumidos por la Adaptación Parcial:

- Uso: Residencial.
- Superficie Real: 17.058 m^2
- Índice de Edificabilidad: 0,65 m^2t/m^2s
- Máxima Edificabilidad: 11.088 m^2t
- Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado: 11.088 m^2t.
- Densidad: 42,14 viv/has
- Nº. viv: 77viv
- Viarios: 0 m2
- Espacios Libres: 2.000 m2
- Equipamientos: 1.342 m2.
- Iniciativa: Compensación
- Sistema de actuación: Compensación
- Desarrollo: Estudio de Detalle

Instrumentos de desarrollo y gestión:

Cuenta con estudio de Detalle Aprobado Definitivamente con fecha 14 de septiembre de 2007 y pendiente de aprobación del proyecto de reparcelación

Nivel de ejecución de la actuación:

Cuenta con aprobación Inicial del Proyecto de Urbanización.

Diagnóstico

Actuación de transformación sobre un vacío urbano de dimensiones reducidas en el ámbito occidental, con el objeto de ampliar y completar la trama urbana existente.

En el Documento de la Adaptación Parcial de 2011, los terrenos correspondientes a la actuación de la calle Victoria, se adscriben al suelo urbano no consolidado, estableciéndose la ordenación pormenorizada.

Procede su reconocimiento en el documento de Avance del PBOM como régimen vigente (alternativa 0) el correspondiente al suelo urbano con actuación de trasformación urbanística de reforma interior delimitada y ordenación detallada establecida, en aplicación de la disposición transitoria primera de la LISTA y transitoria segunda de su Reglamento**. Debido al grado de desarrollo de la actuación, no procede plantear alternativas de ordenación.**

- **UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-7.**



Imagen de la UE-7

Unidad de ejecución que procede de la Modificación Puntual de la NN. SS, aprobadas definitivamente en el año 2003.

Parámetros de las Modificación Puntual de la NN. SS:

- Uso: Residencial.
- Superficie Bruta: 12.281 m^2
- Índice de Edificabilidad: 0,65 m^2t/m^2s.
- Máxima Edificabilidad: 7.982 m^2t
- Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado: 7.982 m^2t.
- Densidad: 26,87 viv./has
- Nº. max. de viviendas: 33 viv.(241,87 m^2t/viv.)
- Viarios: 0 m2
- Espacios Libres: 1.723 m2
- Equipamientos: 889 m2.
- Iniciativa: Privada
- Sistema de actuación: Compensación
- Desarrollo: Estudio de Detalle

Instrumentos de desarrollo y gestión:

Cuenta con estudio de Detalle Aprobado Definitivamente con fecha 14 de septiembre de 2007 y pendiente de aprobación del proyecto de reparcelación.

Nivel de ejecución de la actuación:

Se encuentra urbanizada y edificada.

Diagnóstico

Actuación de transformación sobre un vacío urbano de dimensiones reducidas en el ámbito occidental, con el objeto de ampliar y completar la trama urbana existente.

En el Documento de la Adaptación Parcial de 2009, los terrenos correspondientes a la actuación se adscriben al suelo urbano no consolidado, estableciéndose la ordenación pormenorizada.

Al tratarse de una actuación de transformación de las NN. SS del 1992 ya ejecutada, **debe desaparecer la delimitación de la UE en el Avance del nuevo PBOM** y se establecerán las determinaciones de ordenación detallada que han servido de base para la reparcelación ejecutada. **Procede su reconocimiento como suelo urbano en aplicación del artículo 13. 1.a) de la LISTA y artículo 19 de su Reglamento, así como en situación básica de suelo urbanizado (a efectos del TRLS 2015).**

CONCLUSIONES SOBRE EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO

En el suelo urbano de Moraleda de Zafayona la oferta de viviendas procedentes de las actuaciones de transformación previstas en el planeamiento vigente en el municipio responde al siguiente detalle:

ACTUACIONES	Nº. de Viviendas	Nº. de Viviendas Libres	Nº. de VPO
UE-1	21	21	0
UE-2	0	0	0
UE-3	52	30	22
UE-4	79	45	34
UE-5	41	25	16
UE-6	77	77	0
UE-7	33	33	0
TOTAL	303	231	72

De la tabla anterior se deduce que, la oferta de viviendas en el suelo urbano en el planeamiento vigente asciende a 303 viviendas, de las cuales 72 son de protección pública y el resto (231 viviendas) de renta libre.

Del total de viviendas previstas se encuentran ejecutadas un total de 28 viviendas, correspondientes al desarrollo de la UE-7.

En consecuencia, el suelo urbano del municipio cuenta, en la actualidad con una oferta teórica de 275 viviendas, de la cuales 72 se destinarán a viviendas sometidas a algún régimen de protección.

7.3 DESARROLLO DE SECTORES APTOS PARA URBANIZAR A DESARROLLAR MEDIANTE PLAN PARCIA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

- **PLAN PARCIAL "SAU-1"**



Imagen del SUO-SAU1

Parámetros del Plan Parcial:

- Uso: Residencial.
- Superficie Bruta: 106.804 m^2
- Índice de Edificabilidad: 0,7 m^2t/m^2s.
- Max. Edificabilidad: 74.763 m^2t
- Densidad: 21,53 viv/has
- N.º max. de viviendas: 230
- M^2t por vivienda: 325 m2t/vivienda
- Área de Reparto 1
- Viarios: 0 m2
- Espacios Libres: 1.500 m2
- Equipamientos: 1.000 m2.
- Iniciativa: Privada
- Sistema de actuación: Compensación
- Desarrollo: Proyecto de Reparcelación

Instrumentos de desarrollo y gestión:

Plan Parcial Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada con fecha 19 de diciembre de 2003, el cual fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 23 de mayo de 2016 y el articulado de sus normas en el Boletín Oficial de la Provincia de 13 de junio de 2016.

Con fecha 12 de enero de 2010 se presentó el Proyecto de Urbanización para el desarrollo del Plan Parcial del sector SAU-1 y seis años más tarde fue aprobado definitivamente, con fecha 28 de octubre de 2016, cuya ejecución se realizará por fases.

El acta de recepción de la primera fase del Proyecto de Urbanización del sector SAU-1 fue suscrita con fecha 27 de agosto de 2018.

La primera fase contempla la acometida general de abastecimiento de agua, conexión del saneamiento general, conexión para el suministro general de electricidad y de telefonía, quedando dotada para su perfecto funcionamiento y uso del ciudadano, por dotaciones en espacios libres y cesiones lucrativas al Ayuntamiento, y comprende las calles C, B, G y parte de las calles M, I y E.

Nivel de ejecución de la actuación:

No urbanizada totalmente, aun cuando cuenta con algunas calles recepcionadas. Tampoco se encuentra edificado

Diagnóstico

Actuación de transformación sobre un vacío urbano de dimensiones considerables en el ámbito oriental, con el objeto de ampliar y completar la trama urbana existente.

En el Documento de la Adaptación Parcial de 2011, los terrenos correspondientes a la actuación de la calle Penitentes, se adscriben al suelo urbanizable ordenado, respetando la ordenación pormenorizada establecida en el Plan Parcial.

Procede su reconocimiento en el documento de Avance del PBOM como régimen vigente (alternativa 0) el correspondiente al suelo rústico común con actuación de trasformación urbanística de reforma interior delimitada y ordenación detallada establecida, en aplicación de la disposición transitoria primera de la LISTA y transitoria segunda de su Reglamento. Dado su grado de desarrollo no se plantean alternativas de ordenación.

- **PLAN PARCIAL "SAU-2"**



Imagen del SUS-SAU2

Parámetros de la adaptación Parcial:

- Uso: Residencial.
- Superficie Bruta: 118.800 m^2
- Índice de Edificabilidad: 0,35 m^2t/m^2s.
- Max. Edificabilidad: 43.954 m^2t.
- Edificabilidad Renta Libre: 30.767,8 m^2t
- Edificabilidad VPO: 13.186,2 m^2t
- Densidad: 20,62 viv/has
- Viviendas: 245viviendas
- Viviendas Libres: 135 viv.(228 m^2t /viv)
- VPO: 110 viv (120 m^2t /viv)
- Área de Reparto 2
- Viarios: 0 m2
- Espacios Libres: 11.800 m2
- Equipamientos: 5390 m2.
- Iniciativa: Privada
- Sistema de actuación: Compensación
- Desarrollo:

Instrumentos de desarrollo y gestión:

No desarrollada ni ejecutada

Nivel de ejecución de la actuación:

No urbanizada ni edificada

Diagnóstico

Actuación de transformación sobre un vacío urbano de dimensiones reducidas en el ámbito occidental, con el objeto de ampliar y completar la trama urbana existente.

En el Documento de la Adaptación Parcial de 2009, los terrenos correspondientes a la actuación de la calle Penitentes, se adscriben al suelo urbano no consolidado, estableciéndose la ordenación pormenorizada.

Procede su reconocimiento en el documento de Avance del PBOM como régimen vigente (alternativa 0) el correspondiente al suelo rústico con actuación de trasformación urbanística de reforma interior delimitada, en aplicación de la disposición transitoria primera de la LISTA y transitoria segunda de su Reglamento. **No obstante, en el documento del Borrador del Plan (Avance del PBOM) y DIE podrá evaluarse, de una parte, la posibilidad de mantener la actuación de transformación de nueva urbanización, pero estableciendo nuevas determinaciones urbanísticas de la actuación (alternativa 1). O, bien, como alternativa 2, la propuesta de desclasificación como suelo urbano,** por carecer de infraestructuras y servicios y por no estar consolidada por la edificación**, recuperando la condición de suelo rústico, en la categoría de preservado por la ordenación urbanística (artículo 14.1.c LISTA y artículos 20 .c del Reglamento de la Lista.),** porque puede considerarse innecesaria su transformación urbanística, por ser unos suelos con una estructura de la propiedad muy fragmentada, que dificultaría su gestión.

- **PLAN PARCIAL "SAU-3"**



Imagen del SUO-SAU3

Parámetros del Plan Parcial:

- Uso: Industrial.
- Superficie Bruta: 138.000 m^2
- Índice de Edificabilidad: 0,40 m^2t/m^2s.

- Máxima Edificabilidad: 55.200 m^2t
- Densidad: - viv/has
- Área de Reparto 3
- Viarios: 0 m2
- Espacios Libres: 13.800 m2
- Equipamientos: 5.520 m2.
- Iniciativa: Privada
- Sistema de actuación: Compensación
- Desarrollo: Proyecto de Reparcelación

Instrumentos de desarrollo y gestión:

Plan Parcial Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada con fecha 19 de febrero de 2004. Proyecto de Reparcelación

Nivel de ejecución de la actuación:

No urbanizada ni edificada

Diagnóstico

Actuación de transformación sobre un vacío urbano de dimensiones razonables en el ámbito occidental del Barrio de Loreto, con el objeto de ampliar y completar la trama urbana existente con usos productivos.

En el Documento de la Adaptación Parcial de 2011, los terrenos correspondientes al SAU-3, se adscriben al Suelo Urbanizable Sectorizado, asumiéndose la ordenación pormenorizada establecida en el Plan Parcial aprobado.

Procede su reconocimiento en el documento de Avance del PBOM como régimen vigente (alternativa 0) el correspondiente al suelo rústico común con actuación de trasformación urbanística de reforma interior delimitada y ordenación detallada establecida, en aplicación de la disposición transitoria primera de la LISTA y transitoria segunda de su Reglamento Por su localización en el contexto de la estructura general no se plantea la posibilidad de eliminar la actuación de transformación, que sigue siendo necesaria, no obstante, en el proceso de revisión se recomienda que el PBOM mantenga el uso global productivo, analizar la oportunidad de mejorar la ordenación detallada establecida; en especial la distribución de usos, para fomentar la incorporación de actividades tecnológicas y servicios avanzados, que contribuya a diverisficar el sector productivo en aras de generar empleo.

En el suelo urbano de Moraleda de Zafayona la oferta de viviendas procedentes de las actuaciones de transformación previstas en el planeamiento vigente en el municipio responde al siguiente detalle:

ACTUACIONES	Nº. de Viviendas	Nº. de Viviendas Libres	Nº. de VPO
SUO-SAU-1	230	230	0
SUS-SAU-2	245	135	110
TOTAL	**475**	**365**	**110**

De la tabla anterior se deduce que, la oferta de viviendas en el suelo urbanizable en el planeamiento vigente asciende a 475 viviendas, de las cuales 110 son de protección pública y 365 viviendas de renta libre.

Del total de viviendas previstas no hay ninguna vivienda ejecutada

En consecuencia, el suelo urbanizable del municipio cuenta, en la actualidad con una oferta teórica de 475 viviendas, de la cuales 110 se destinarán a viviendas sometidas a algún régimen de protección.

En resumen, el planeamiento vigente del municipio de moraleda cuenta, en la actualidad, con una oferta de viviendas (suelo urbano suelo urbanizable) de aproximadamente 750 vi vendas.

En cuanto al suelo productivo, el municipio cuenta con una superficie de 13,8 has en el Barrio de Loreto, pendiente de urbanizar y con buena accesibilidad desde la autovía A-92

7.4. SISTEMAS GENERALES. GRADO DE DESARROLLO

En el presente apartado se analiza el grado de desarrollo de los sistemas generales de espacios libres, equipamientos, comunicaciones e infraestructuras que establece el Planeamiento vigente de Moraleda de Zafayona en cada una de las clases de suelo-suelo urbano y suelo rústico, de conformidad con el régimen de la LOUA.

7.4.1. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES. PARQUES Y JARDINES

Los espacio libre existentes en el municipio de Moraleda de Zafayona que tienen la consideración de sistema general, de conformidad con el Documento de Adaptación Parcial de 2011 y que se localizan en el suelo urbano se corresponde con:

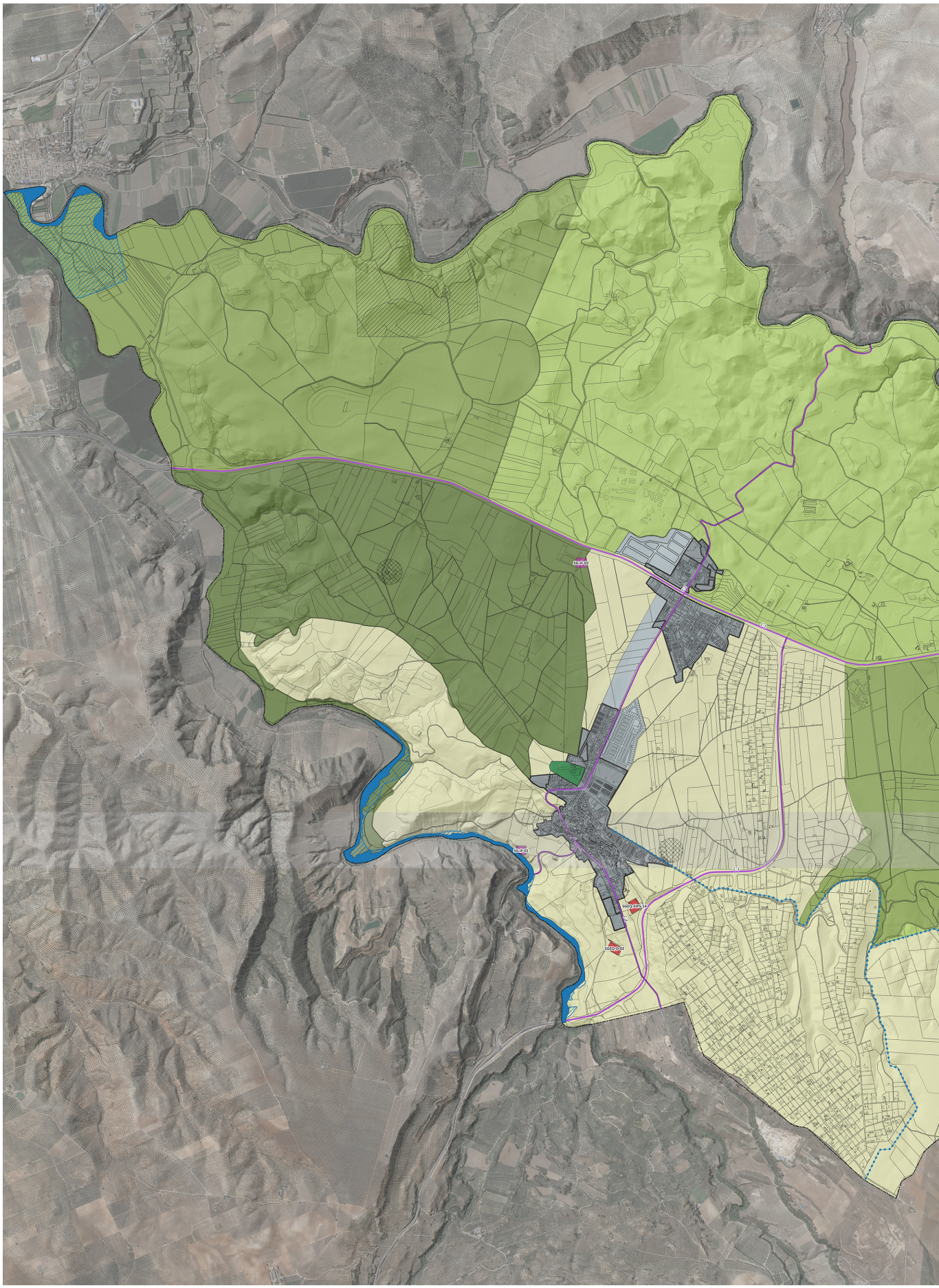
SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE
SS.GG.EL de Moraleda de Zafayona	21.240 m^2
SS.GG.EL Los Olivos	10.605 m^2
SS.GG.EL Loreto	1.000 m^2
TOTAL	**32.845 m^2**

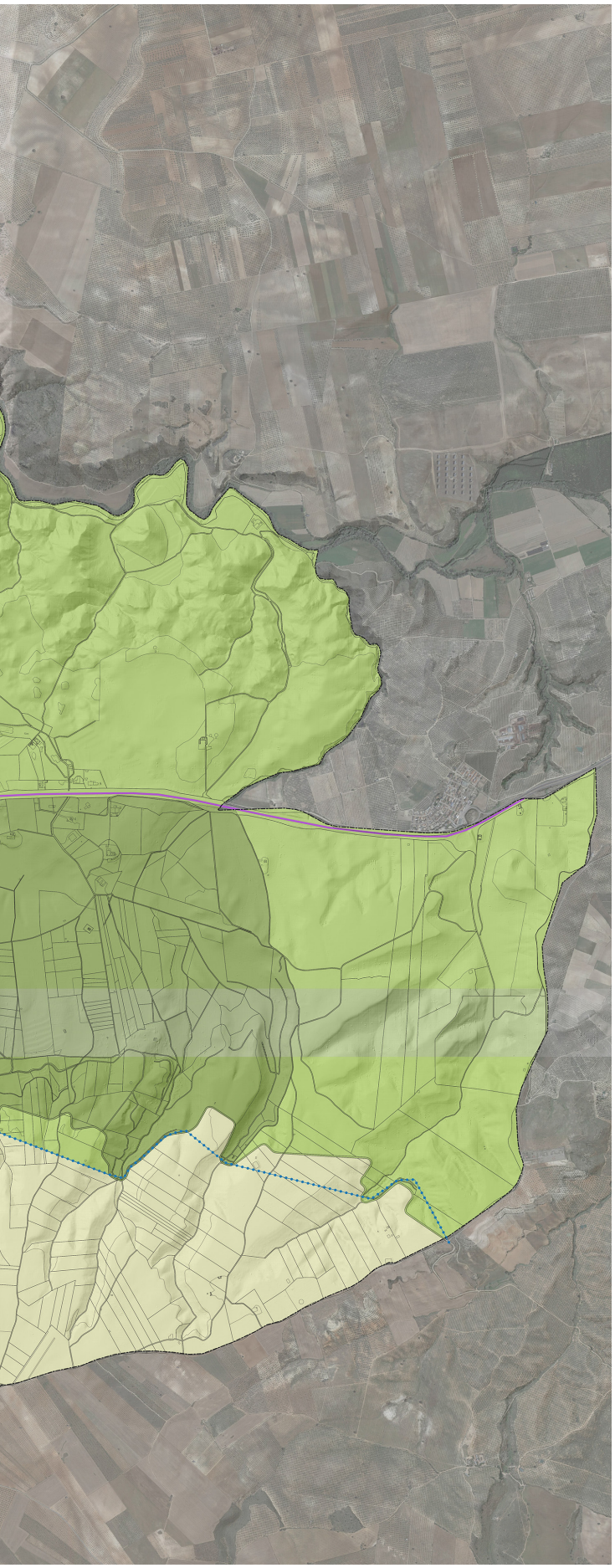
Los espacios libres existentes en el municipio de Moraleda de Zafayona en el suelo rústico son:

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE
SS.GG.EL Los Pinos	32.500 m^2
TOTAL	**32.500 m^2**

Los Sistemas Generales de Espacios Libres previsto en el planeamiento vigente asciende a 65.345 m2 de suelo (6,5 Has) y en la actualidad se encuentra, afecto al dominio público y urbanizado.

Esa cuantía de espacio libre supone un estándar de **14,68 m2s por habitante** (para una población de referencia de 4.449 habitantes, según el Documento de Adaptación Parcial). En consecuencia, se superar el indicador ,10 m2s por habitante, que establecía el artículo 10.1.A. del anterior régimen urbanístico de la LOUA.





ÁMBITOS Y DELIMITACIONES. CALES DE SUELO

GENERALES

LINEA DE TÉRMINO MUNICIPAL

CANALES DE RIEGO

CANALES DE RIEGO

DELIMITACIONES DEL SUELO Y CLASES DEL SUELO

SUELO URBANO

SUELO URBANIZABLE

DELIMITACIONES NO URBANIZABLE

SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGRÍCOLA POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA (NNSS)

SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGRÍCOLA POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA (NNSS) Y TERRITORIAL (PEPMF)

SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL (PEPMF)

SNU DE CARACTER NATURAL O RURAL

SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE ELEMENTOS HISTÓRICOS POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE ELEMENTOS HISTÓRICOS POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO CARTOGRÁFICO

INUNDABILIDAD PERÍODO DE RETORNO 500 AÑOS

SISTEMAS GENERALES

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

C-1 AUTOVÍA A-92. L.N.E 100 metros

C-2 CARRETERA A-355 L.N.E 25 metros

C-3 ENLACE CARRETERA A-355 L.N.E 25 metros

C-4 GR-9070

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

SGEQ-D-02 CAMPO DE FÚTBOL MUNICIPAL EL SALAO

SGEQ-SIPS-14 CEMENTERIO

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA

SG-IF-01 DEPURADORA DE A. RESIDUAL

SG-IF-02 DEPURADORA DE A. RESIDUAL

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

7.4.2. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

El sistema general de equipamientos del municipio de Moraleda de Zafayona está constituido por los siguientes elementos existentes, en función de la clase de suelo que establecida por el planeamiento vigente:

- Los sistemas generales de equipamiento en suelo urbano son:

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE
SS.GG.EQ de Moraleda de Zafayona	27.025 m^2
SS.GG.EQ Los Olivos	4.375 m^2
SS.GG.EQ Loreto	2.425 m^2
TOTAL	33.825 m^2

- Los sistemas generales de equipamiento en suelo rustico son:

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE
SS.GG.EQ CAMPO DE FÚTBOL	8.635 m^2
SS.GG.EQ CEMENTERIO	9.975 M2
TOTAL	**18.610 m^2**

Los Sistemas Generales de Equipamiento previsto en el planeamiento vigente asciende a 52.435 m2 de suelo (5,24 Has) y en la actualidad se encuentra, afecto al dominio público y urbanizado.

- La infraestructura Básica:

El planeamiento vigente tenía previsto la construcción de Estación Depuradora de Aguas Residuales en el entorno de la Laguna del Regidor

7.4.3. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

Todos los sistemas generales contemplados en el planeamiento vigente son existentes, Se recuerda que ese instrumento de ordenación urbanística general no proponía nuevos sistemas generales de comunicaciones

7.5. EL SUELO NO URBANIZABLE:

En el suelo no urbanizable de Moraleda de Zafayona se establecen las siguientes categorías:

a. Categoría **de Especial Protección por Legislación Específica**: En base a la información y justificación de su protección recogida en la memoria de la adaptación Parcial se consideran:

   - Yacimientos arqueológicos: Zona Cerro de la Mora
   - Los cuces de los ríos.

b. Categoría de **Especial Protección por planificación territorial o Urbanística**: se adscriben a esta categoría todos los suelos no urbanizables de especial protección las siguientes zonas:

   - Los terrenos de Protección Especial Agrícola
   - Las áreas protegidas por el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Granada.

- Yacimientos Arqueológicos: Zona Cortijo Buena Vista y Zona del Molino del Tercio.
- Canales de Riego

c. Categoría de **carácter natural o rural**: quedan adscrito a esta categoría el suelo no urbanizable común definido en los planos del planeamiento vigente.

d. Categoría de Hábitat Rural Diseminado. No se identifican en el planeamiento vigente terrenos para ser considerados Hábitat Rural.

7.6. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES.

"Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente", sin perjuicio de que pueda incrementar la edificabilidad y la densidad para materializar mayor superficie construida de vivienda en régimen de protección pública, manteniendo el aprovechamiento urbanístico, dado que este uso tendrá un menor rendimiento (artículo 3.2.d del Decreto).

La adaptación concreta el uso global, la edificabilidad y la densidad globales en las distintas áreas de suelo urbano consolidado, teniendo en cuenta las condiciones de ordenación previstas por las Normas Subsidiarias y las condiciones reales de edificación de cada uno de estos ámbitos.

Se concreta el uso, edificabilidad y densidad globales para el suelo urbano no consolidado en las que se ve incrementada la edificabilidad y la densidad como consecuencia del ajuste provocado por la aplicación de nuevos coeficientes de ponderación para la vivienda sometidas a algún en régimen de protección público.

En cuanto al suelo urbanizable ordenado, se mantendrán los parámetros establecidos por los Planes Parciales " SAU-1 y SAU-3, aprobados definitivamente antes del 20 de enero de 2007.

a) **En el suelo urbano (consolidado y no consolidado).**

La definición de **usos globales** se organiza desde la Adaptación Parcial, para esta clase-categoría de suelo con las siguientes denominaciones:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario

Respecto a la **edificabilidad global y densidad**, no se determina la edificabilidad global para el Suelo Urbano, Se establece la edificabilidad neta aplicable a cada zona según la ordenanza de aplicación o uso pormenorizado en su caso:

- RESIDENCIAL TRADICIONAL: 2,50 m2/m2 (zonas de 3 plantas) y 1,80 m21m2
- (zonas de 2 plantas).
- VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA : 1,50 m2/m2
- VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTENSIVA : 1,20 m2/m2
- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA: 0,60 m2/m2.
- INDUSTRIA URBANA: 0,80 m2/m2.
- TERCIARIO: 1 m2/m2.
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: 1 m2/m2.:

Señalar **que** desde la Adaptación Parcial se han establecido para el Suelo Urbano consolidado y no consolidado las siguientes áreas o zonas homogéneas :

- Area Homogénea 1 con Edificabilidad global de 1,30 m2/m2. Se corresponde básicamente con el ámbito de suelo urbano afectado por la ordenanza de Residencial Tradicional.
- Area Homogénea 2 con Edificabilidad global de 0,80 m2/m2 . Se corresponde básicamente con el ámbito de suelo urbano afectado por la ordenanza de "Unifamiliar Intensiva".
- Area Homogénea 3, con Edificabilidad global de 0,65 m2/m2. Se corresponde básicamente con el ámbito de suelo urbano afectado por las ordenanzas de "Unifamiliar Extensiva" y "Unifamiliar aislada".
- Area Homogénea 4, con Edificabilidad global de 0,80 m2/m2. Se corresponde básicamente con el ámbito de suelo urbano afectado por la ordenanza de "Industria urbana ".
- Area Homogénea 5, con Edificabilidad global de 0,80 m2/m2. Se corresponde básicamente con el ámbito de suelo urbano afectado por la ordenanza de ''Terciario".

En cuanto a la Densidad de Viv./Ha en **suelo urbano consolidado** se determina la densidad máxima en número de viviendas por hectárea en base al grado de consolidación de las viviendas edificadas. A continuación, se refleja la densidad en viviendas por hectárea de cada una de las áreas o zonas establecidas por la Adaptación Parcial en Suelo Urbano Consolidado:

- Area Homogénea 1 : 95 Viv./Ha. Se corresponde básicamente con el ámbito de suelo urbano afectado por la ordenanza de residencial tradicional.
- Area Homogénea 2 : 65 Viv/Ha. Se corresponde básicamente con el ámbito de suelo urbano afectado por la ordenanza de "Unifamiliar Intensiva".
- Area Homogénea 3 : 50 Viv ./Ha. Se corresponde básicamente con el ámbito de suelo urbano afectado por las ordenanzas de "Unifamiliar Extensiva" y "Unifamiliar aislada".

En relación con el **suelo urbano no consolidado** la densidad del suelo urbano delimitado para unidades de ejecución se corresponde con el del Area Homogénea 3 : 50 Viv ./Ha.

b) **En el suelo urbanizable ordenado y en el sectorizado.**

En estos sectores **se considera el uso, la densidad y la edificabilidad global previstos por el planeamiento vigente**, si bien estas consideraciones de calificación global, en el caso de los suelos urbanizables ordenados, ya se han concretado en una ordenación pormenorizada precisa mediante la aprobación del correspondiente Plan Parcial, por lo tanto, se tienen en cuenta las condiciones de ordenación pormenorizada aprobadas, incluso las establecidas con carácter obligatorio.

No obstante, la adaptación del Plan plantea incrementos en la edificabilidad global en algunos sectores para materializar mayor superficie construida en viviendas en régimen de protección pública, alterando los coeficientes de ponderación de este uso. Lo anterior implica una nueva definición del contenido de las correspondientes fichas y un ajuste en los cuadros del cálculo del aprovechamiento medio del área de reparto establecido por las NNN.,SS para el suelo apto para urbanizar.

La adaptación mantiene las áreas de reparto y el aprovechamiento medio contenido en suelo urbanizable ordenado y sectorizado (apto para urbanizar) por las NN.SS, En el cálculo del aprovechamiento medio de las Áreas de Reparto mantiene el aprovechamiento tipo (medio) previsto por las NN.SS, si bien se alteran coeficientes de ponderación y edificabilidades globales.

7.7. LA OFERTA DE VIVIENDAS TEÓRICAS EN EL MUNICIPIO DE MORALEDA DE ZAFAYONA

En este apartado se analiza la capacidad de viviendas con la que cuenta el municipio de Moraleda en actuaciones de transformación tanto en el suelo urbano como urbanizable, así como la que se deriva de los solares vacantes y las viviendas vacías.

7.7.1. LA CAPACIDAD DE VIVIENDA EN LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICAS PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO GENERAL QUE SE REVISA

A continuación, se detalla la propuesta de viviendas procedentes en su mayor parte del suelo urbanizable con uso global residencial del Plan General vigente de Moraleda de Zafayona que no se encuentran ejecutados y, por tanto, no merecen la condición de suelo urbano:

SECTOR	SUP (m^2)	Total Viv
SUO-SAU-01. PLAN PARCIAL	106.804	230
SUS-SAU-02. PLAN PARCIAL	118.800	245
SUO-SAU-03. PLAN PARCIAL	138.000	-
TOTAL	225.604	475

La superficie total de suelo con clasificación de urbanizable con contenido residencial del Plan General vigente no ejecutado asciende a 255.604 m^2 y la oferta estimada es de 475 viviendas. De las cuales 110 son de protección oficial y 365 viviendas de renta libre.

Del total de las viviendas prevista en el suelo urbanizable en el planeamiento vigente, en la actualidad se encuentran ejecutadas aproximadamente 10 viviendas. Por ello, la oferta estimada de nuevas viviendas procedente del suelo urbanizable del planeamiento vigente asciende a un total de 465 viviendas. Sin embargo, es preciso aclarar que después de más de 20 años el SUS-SAU-02, no ha tenido ninguna iniciativa para su desarrollo, con lo cual difícilmente se éste se produzca durante la formulación del nuevo PBOM de Moraleda, con lo cual, se trata de una oferta de dudosa materialización, con problemas de gestión y por ello se descarta. **En consecuencia, la oferta cierta de nuevas viviendas que deviene del suelo urbanizable del planeamiento vigente asciende a 220 viviendas.**

De otra parte, en el suelo urbano, las actuaciones de transformación de uso residencial pendientes de ejecutar o culminar la obra urbanizadora son:

ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN	SUP (m^2)	Total Viv
UE-1	7.725	21
UE-2	7.700	0
UE-3	6.223	52
UE-4	19.660	79
UE-5	9.000	41
UE-6	17.058	77
UE-7	12.281	33
TOTAL	79.647	303

Por consiguiente, las viviendas de nueva construcción en el suelo urbano previstas ascienden a 303 viviendas. A esta cantidad hay que restarle las viviendas que se han edificado en actuaciones ya ejecutadas y que suman un total de 33 viviendas. En consecuencia, la oferta de vivienda en suelo urbano asciende a 270 viviendas.

Es preciso recordar, que, de las siete unidades de ejecución previstas en el planeamiento vigente, tan solo una se encuentra completamente desarrollada y ejecutada (UE-7). La Unidad de Ejecución UE-6, inicio su desarrollo y cuenta con Estudio de Detalle Aprobado Definitivamente, a pesar de que en la actualidad no se encuentra urbanizada ni siquiera edificada, Y el resto, después de más de 20 años, no se han desarrollado. Con lo cual ,siendo prudentes, la oferta cierta de nuevas viviendas en suelo urbano asciende a 77 nuevas viviendas, confiando en que la UE-6 se desarrolle.

En resumen, el municipio de Moraleda de Zafayona cuenta con una oferta de vivienda, procedente de la propuesta del Plan General vigente en el suelo urbanizable y en el suelo urbano, no edificada en la actualidad, que asciende a un total de aproximadamente 297 viviendas (220+77).

7.7.2. LA CAPACIDAD DE VIVIENDA TEÓRICA EN SOLARES VACANTES EN EL SUELO URBANIZADO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MORALEDA DE ZAFAYONA.

En este apartado se pretende determinar la capacidad de viviendas vacantes (CVV) que disponen las parcelas que tengan la condición de solar, de conformidad con el artículo 13 de la LISTA y que aún no han sido edificados, existentes en el suelo urbanizado del término municipal de Moraleda de Zafayona.

Con carácter previo, se precisa la identificación de las parcelas vacante; para ello se emplean fotos aéreas de máxima actualidad, información catastral, el planeamiento urbanístico vigente y su estado de desarrollo. Dicha información se trabaja mediante un software adecuado (Sistema de Información Geográfica).

La CVV se obtiene en función de la superficie de suelo, la edificabilidad (por usos y tipología edificatoria) y número de viviendas, según las condiciones de edificación asignadas por el planeamiento vigente en el momento de realización del presente análisis.

En el término municipal de Moraleda de Zafayona se han localizado un total de 166 parcelas en suelo urbano que tienen la condición de solar.

Pues bien, la capacidad teórica de viviendas de nueva construcción en solares vacantes, siendo prudentes, asciende a aproximadamente a 166 viviendas a desarrollar en tipologías unifamiliares.

Ha de advertirse que en el municipio de Moraleda de Zafayona en los últimos cinco años se han concedido un total de 35 viviendas, es decir, aproximadamente 7 viviendas por año.

Por ello, no se contempla esta cuantía porque se presupone que, en base a un principio de prudencia, aproximadamente el 20% de los solares vacantes en la actualidad se encuentran comprometidos o en estudio y el 80% restantes lo estarán cuando el Plan Básico alcance su aprobación definitiva.

EN CONCLUSIÓN, la oferta de viviendas teóricas de nueva construcción en el municipio de Moraleda asciende a un total de 297 viviendas.

7.7.3. EL STOCK DE VIVIENDAS VACÍAS

En este apartado se pretende realiza una estimación del parque de viviendas vacías en el municipio de Moraleda de Zafayona que se deduce del escaso consumo.

Lo cierto es que el número de viviendas vacías no ha sido un dato pacífico por las dificultades para una contabilización objetiva. Así mismo, la capacidad de poder incidir en la activación de esta oferta por parte del municipio es en marco del ordenamiento jurídico actual, es escasa, porque en Moraleda de Zafayona no hay grandes tenedores de viviendas, la mayor parte son pequeños propietarios privados.

Por ello, en base a lo expuesto y al principio de prudencia, no se considera la cifra correspondiente a viviendas vacías para la estimación de la oferta de viviendas en el municipio.

PBOM
Moraleda de Zafayona

MI.8/

LOS ÁMBITOS TERRITORIALES DEL SUELO RÚSTICO CON AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES CON ORIGEN EN PROYECTOS DE PARCELACIÓN AUTORIZADOS. LAS PARCELACIONES AGRARIAS DE LA FINCA DE LOS TABLAZOS.

8.1. INTRODUCCIÓN

En octubre de 1981 Regadíos de Moraleda S.A. se hace con la propiedad, por transmisión de la compañía Cortijo de Loreto S.A. que viene explotando esas tierras, de las fincas denominadas Los Tablazos, La Colada y Los Llanos.

Las superficies según escritura son:

- Los Llanos 483.351,14 m2 (48,33 Has).
- La Colada 193.677,30 m2 (19,36 Has).
- Los Tablazos 2.717.250.84 m2 (271,72 Has).

La sociedad somete a aprobación municipal "un proyecto de conversión en Unidades Mínimas de Cultivo de Riego Intensivo de mínimo de 2.500 m2 de superficie cada una, y el proyecto de caminos rurales".

- El proyecto de parcelación de la Finca de La Colada es aprobado en sesión del pleno municipal celebrada el 27 de agosto de 1981.

- **El proyecto de parcelación de la Finca de Los Tablazos es aprobado en sesión del pleno municipal celebrada el 23 de septiembre de 1981**.

- El proyecto de parcelación de la Finca de Los Llanos es aprobado en sesión del pleno municipal celebrada el 29 de mayo de 1982

Con estas aprobaciones administrativas, en el año 1982, con número de protocolo 393, ante el notario de Alhama de Granada, D. Mauricio Pardo Morales, se firma la escritura de "DIVISIÓN MATERIAL".

La finca de Los Llanos queda dividida en 155 parcelas (de la 1 a la 138 de la escritura y de la 201 a la 217); la de La Colada en 80 (de la 139 a la 200 y de la 218 a la 235); y **la de Los Tablazos 777** (de la 236 a 1012). En total suman un total de 1012 parcelas independientes.

En resumen, **la Urbanización Los Tablazos** tiene su origen en los primeros años de la década de los ochenta del siglo pasado. Se recuerda que se inicia a partir de que la entidad mercantil Regadíos de Moraleda SA se hace con la propiedad de una gran cantidad de terreno

rústico perteneciente al Cortijo de Loreto, entre la cornisa de Los Tablazos y la Autovía A-92, de los cuales Los Tablazos ocupa el ámbito meridional.

Sin embargo, como veremos más adelante el problema de agrupación de edificaciones se concentra en la parcelación de Los Tablazos y, en menor medida, en la parcelación de Los Llanos. Los cierto es que las parcelas segregadas en Los Tablazos han sido en su integridad vendidas por la sociedad original y en la actualidad los nuevos propietarios han constituida una comunidad, denominada Comunidad de propietarios Regadíos de Moraleda "Los Tablazo".

En síntesis, se trata de una parcelación autorizada por la administración con fines agrarios y que se reconoció con el ordenamiento jurídico-urbanístico aplicable en el municipio en 1982. Hay que recordar que no es hasta 2001 cuando se publica y entra en vigor las NNSS vigentes.

8.2. CARACTERÍSTICAS DEL SOPORTE TERRITORIAL Y SITUACIÓN AISLADA RESPECTO A LOS ASENTAMIENTOS EXISTENTES.

La finca denominada "Los Tablazos" se asienta sobre el paraje del mismo nombre ubicado en el ámbito meridional del término de Moraleda de Zafayona.

Los Tablazos está emplazada sobre las cotas geográficas más altas del término municipal de Moraleda de Zafayona, dispuesta al sureste del núcleo principal. Sus perímetros quedan definidos por el trazado del canal del Cacín al norte, el Tajo de los Tablazos al suroeste; el nuevo trazado de la carretera autonómica A-402 al oeste del ámbito y por la cañada del Francés al este.

Se trata de una gran meseta ligeramente elevada con cuatro vaguadas significativas, tres hacia el norte, que vierten al paraje de "Los Llanos" y una hacia el oeste, que lo hace al Tajo meridional. No obstante, los terrenos socavados en ellas son más notorios que sus cuencas.

La pendiente es adecuada. El punto de cota más baja se localiza en la carretera del Canal en el extremo más noroeste del ámbito y está a una altura de 640 metros sobre el nivel del mar. Mientras que la cota más alta se encuentra en la intersección de la calle F con el perímetro este del ámbito y su altura es de 736,30 metros. La diferencia de cota entre ambos es de algo menos de cien metros y la distancia en horizontal en línea recta entre ellos es aproximadamente 2.664 metros. Ello implica una pendiente media de aproximadamente el 3,61%. Sin embargo, esta gran extensión acoge terrenos con ligeras pendientes.

El paraje se caracteriza por su especial conformación endorreica de su sistema hidráulico natural que permite disponer de pozos muy rentables y de buen aforo. Así mismo, las parcelas cuentan desde el inicio con la instalación de una red de distribución de agua para riego compuesta de pozos, depósitos y canalizaciones.

En la parcelación se obvian los terrenos de pendientes excesivas, por lo que quedan liberadas de esta división las zonas más deprimidas del ámbito de Los Tablazos, quedando los terrenos no parcelados escriturados a favor de la entera comunidad de propietarios.

Se caracteriza por su posición aislado con respecto al núcleo principal de Moraleda de Zafayona.

El ámbito territorial de Los Tablazos tiene una superficie medida sobre cartografía digitalizada de aproximadamente 2.692.580 m2 (269,25 has); si la comparamos con la superficie del suelo urbano de Moraleda (92,53 has); la superficie de Los Tablazos representa aproximadamente tres veces más del suelo urbano de Moraleda de Zafayona.

8.3. LA ACCESIBILIDAD AL ÁMBITO DE LOS TABLAZOS

La accesibilidad al ámbito de Los Tablazos es buena, tanto desde los principales canales de comunicación viaria como desde el núcleo urbano de Moraleda de Zafayona.

El acceso a Los Tablazos desde la Autovía A-92, se realiza a través de la carretera autonómica A-402. El primer tramo de esta red viaria discurre al este de "Los Llanos", sensiblemente paralelo al camino de la Colada, y el segundo, se desarrolla al oeste de "Los Tablazos" y desde el cual se realiza la entrada y salida a dicho ámbito, a través de una intersección tipo T con carril de espera central a la que se conecta la prolongación de la carretera del Canal que también, resuelve el acceso al núcleo principal de Moraleda.

La conectividad del núcleo de Moraleda de Zafayona con el ámbito septentrional de Los Tablazos queda garantizada a través de la carretera del canal y su prolongación oriental. Mientras que la accesibilidad al área meridional de Los Tablazos desde núcleo principal se realiza a través del eje viario conformado por la calle Fray Leopoldo y carretera de Los Tablazos que enlaza con la calle G de la urbanización de Los Tablazos, una vez salvada la carretera A-402 mediante un nuevo puente ejecutado a la altura del cementerio con ocasión de la ejecución de la variante de la A-402.

Se recuerda que la considerable extensión de suelo del ámbito Los Tablazos fue parcelado en unidades de 2.500 m2, de conformidad con el proyecto de parcelación del 1981.

Para el acceso a cada una de ellas, se implanta una red racional y sensiblemente ortogonal de caminos que se van adaptando a la topografía del soporte territorial; partiendo y, en algunos casos, incluyendo los caminos preexistentes y ajustada a las dimensiones del menudo loteo territorial previsto en el referido proyecto de parcelación.

Se trata de un ámbito territorial sobre el que se ubican edificaciones sin estructura urbana sobre una parcelación, como se ha puesto de manifiesto, ligada en su origen a la actividad agropecuaria y en consecuencia vinculadas a las actividades del medio rural.

8.4. ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN DEL ÁMBITO DE LOS TABLAZOS DESDE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE PARCELACIÓN EN EL AÑO 1981.

A continuación, se realiza un análisis sobre la evolución del parcelario y la edificación en el ámbito de Los Tablazos desde el año 1981 hasta la actualidad, centralizando el análisis en las siguientes anualidades: año 1985, año 2000, año 2004 y año 2023 por las razones que posteriormente se expresarán.

8.4.1. LOS TABLAZOS EN EL AÑO 1985

Se adopta el año 1985 como primera fecha de referencia, por los siguientes motivos:

- La primera, por ser la fecha en la que se disponen fotos aéreas con posterioridad a la aprobación municipal del Proyecto de Parcelación de Los Tablazos.

- Y la segunda, por estar en vigor el régimen del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en la que la vivienda en el suelo rústico estaba permitida.

Pues bien, en la zona de Los Tablazos se identificaban en el año 1985 un total de 676 parcelas, de las cuales 81 albergan edificaciones de uso residencial y solamente una con uso no residenciales.

Este volumen de edificaciones vinculadas a la explotación agraria supone un total de 0,30 viv/has.

También ha de advertirse que se han reconocido 24 parcelas edificadas que cuentan con superficie inferior a 2.500 m2, es decir, el 3,55% estaría incumpliendo con la parcela mínima establecida en el proyecto de reparcelación e implican irregularidades urbanísticas.

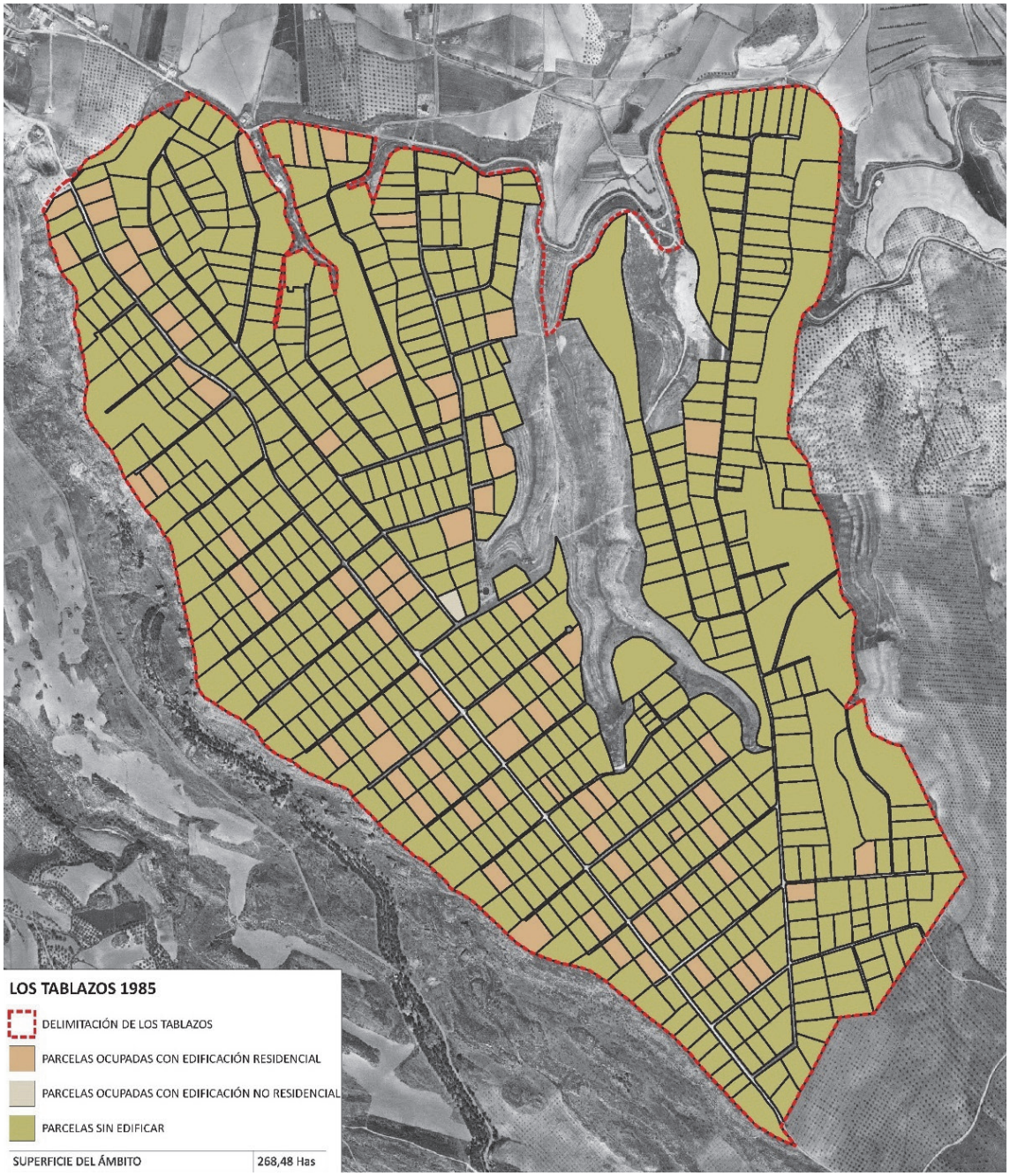


Imagen del PNOA del año 1985

8.4.2. LOS TABLAZOS EN EL AÑO 2000

Se adopta el año 2000, por confluir las siguientes circunstancias:

- Se trata de la fecha en la que se disponen fotos aéreas posteriores al año 1985 y con anterioridad a la entrada en vigor Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Y la segunda, se advierte que, en el nuevo Régimen Urbanístico de la LOUA, que en esas fechas se encontraba en redacción, no va a permitir la vivienda residencial en suelo rústico, salvo las vinculadas a la actividad agraria. No obstante, hasta el año 2000 se aplicaba un régimen similar en suelo no urbanizable que el establecido en el TRLS 1976, posteriormente integrado en el TRLS 1992 y, luego, asumido por la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana (primera ley autonómica de urbanismo).

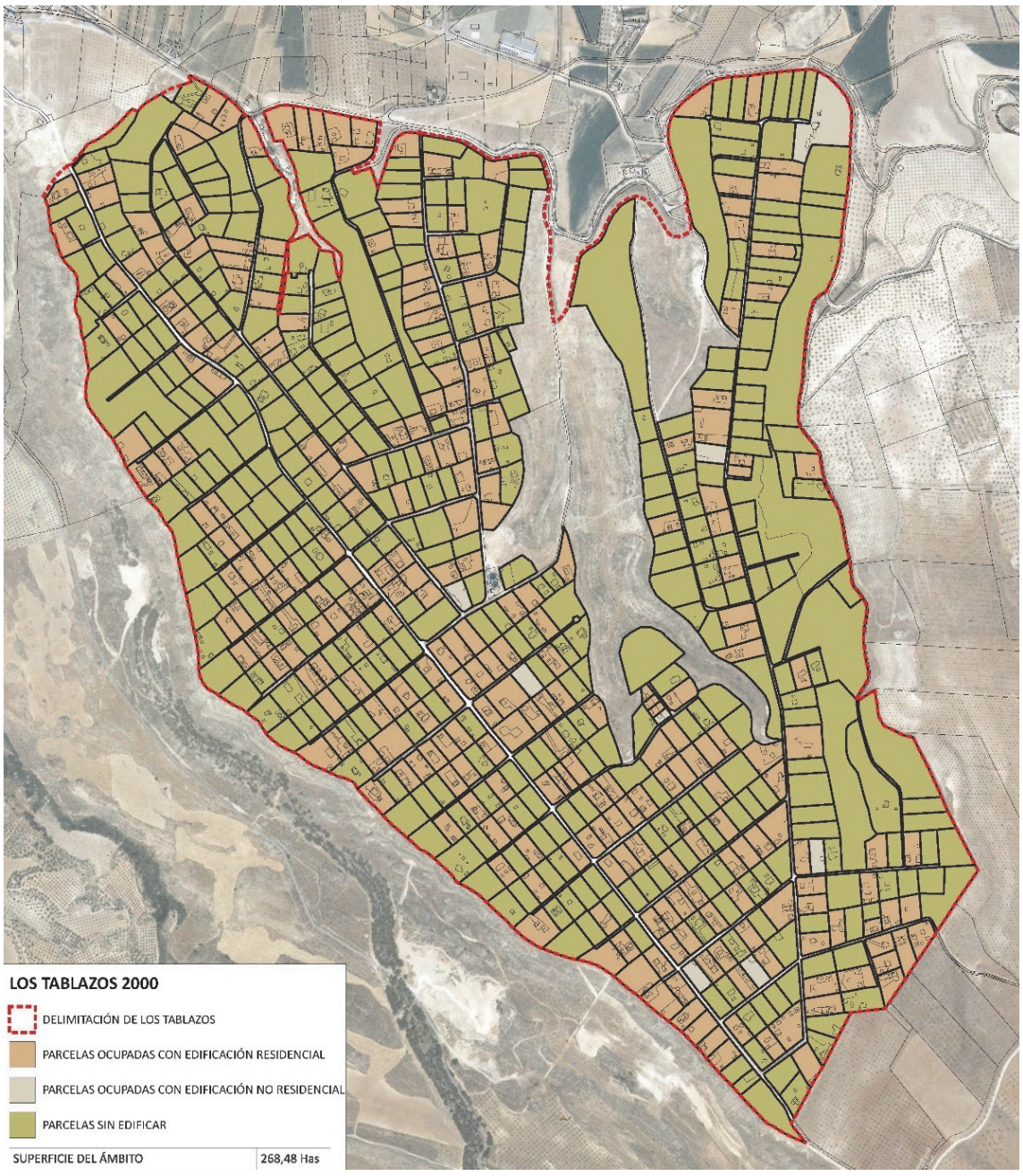


Imagen del PNOA del año 2000

En la zona de Los Tablazos se identificaban en el año 2000 un total de 676 parcelas, de las cuales 282 albergan edificaciones de uso residencial y solamente ocho parcelas acogen con uso no residenciales.

Este volumen de edificaciones vinculadas a la explotación agraria supone una densidad total de 1,05 viv./has.

En el año 2000, se han reconocido 94 parcelas edificadas que cuentan con superficie inferior a 2.500 m2, es decir, el 13,90% estaría incumpliendo con la parcela mínima establecida en el proyecto de parcelación aprobado.

8.4.3. LOS TABLAZOS EN EL AÑO 2004

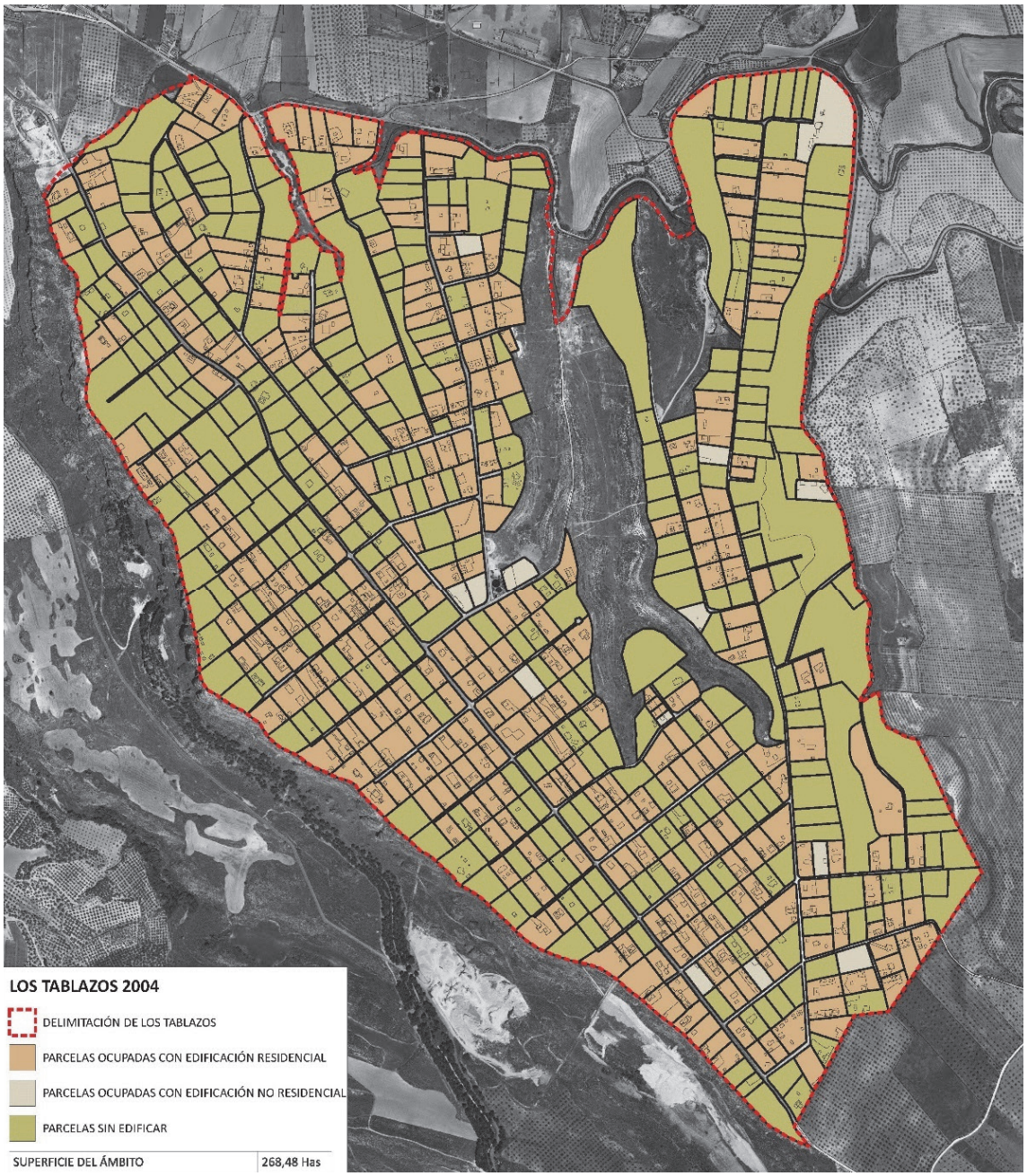


Imagen del PNOA del año 2004

Se adopta el año 2004, por confluir las siguientes circunstancias:

- Se trata de la fecha en la que se disponen las primeras fotos aéreas posteriores al año 2002, que se recuerda fue el año en el que entra en vigor la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Y la segunda porque ya en esa fecha se encontraba vigente en el nuevo Régimen Urbanístico de la LOUA, el cual no permitía la vivienda residencial en suelo rústico, salvo las vinculadas a la actividad agraria.

En la zona de Los Tablazos se identifican en la foto aérea del año 2004 un total de 676 parcelas, de las cuales 347 albergan edificaciones de uso residencial y solamente 14 parcelas acogen edificaciones con uso no residenciales.

Este volumen de edificaciones vinculadas a la explotación agraria supone una densidad total de 1,29 viv. /has.

En el año 2004, se han reconocido 110 parcelas edificadas que cuentan con superficie inferior a 2.500 m2, es decir, el 16,27% estaría incumpliendo con la parcela mínima establecida en el proyecto de parcelación aprobado.

8.4.4. LOS TABLAZOS EN EL AÑO 2023

Se adopta el año 2023, por confluir las siguientes circunstancias:

- Se trata de la fecha en la que se disponen las primeras fotos aéreas posteriores al año 2021, que se recuerda fue el año en el que entra en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en adelante LISTA.

- Y la segunda, se advierte que, en esas fechas, se encontraba vigente en el nuevo Régimen Urbanístico de la LISTA y su Reglamento General (Decreto 550/2022).

En la zona de Los Tablazos se identifican en la foto aérea del año 2023 un total de 676 parcelas, de las cuales 462 albergan edificaciones de uso residencial y solamente 28 parcelas acogen usos no residenciales.

Este volumen de edificaciones presuntamente vinculadas a la explotación agraria supone una densidad total de 1,72 viv/has. Es decir, la densidad actual se encuentra por debajo de la establecida en el Reglamento de la LISTA (3 viviendas has.) para la delimitación de Habitat Rural Diseminados (artículo 23.2 del RG de la LISTA).

Por último, en el año 2023, se han reconocido 137 parcelas edificadas que cuentan con superficie inferior a 2.500 m2, es decir, el 20,26% estaría incumpliendo con la parcela mínima establecida en el proyecto de parcelación aprobado.

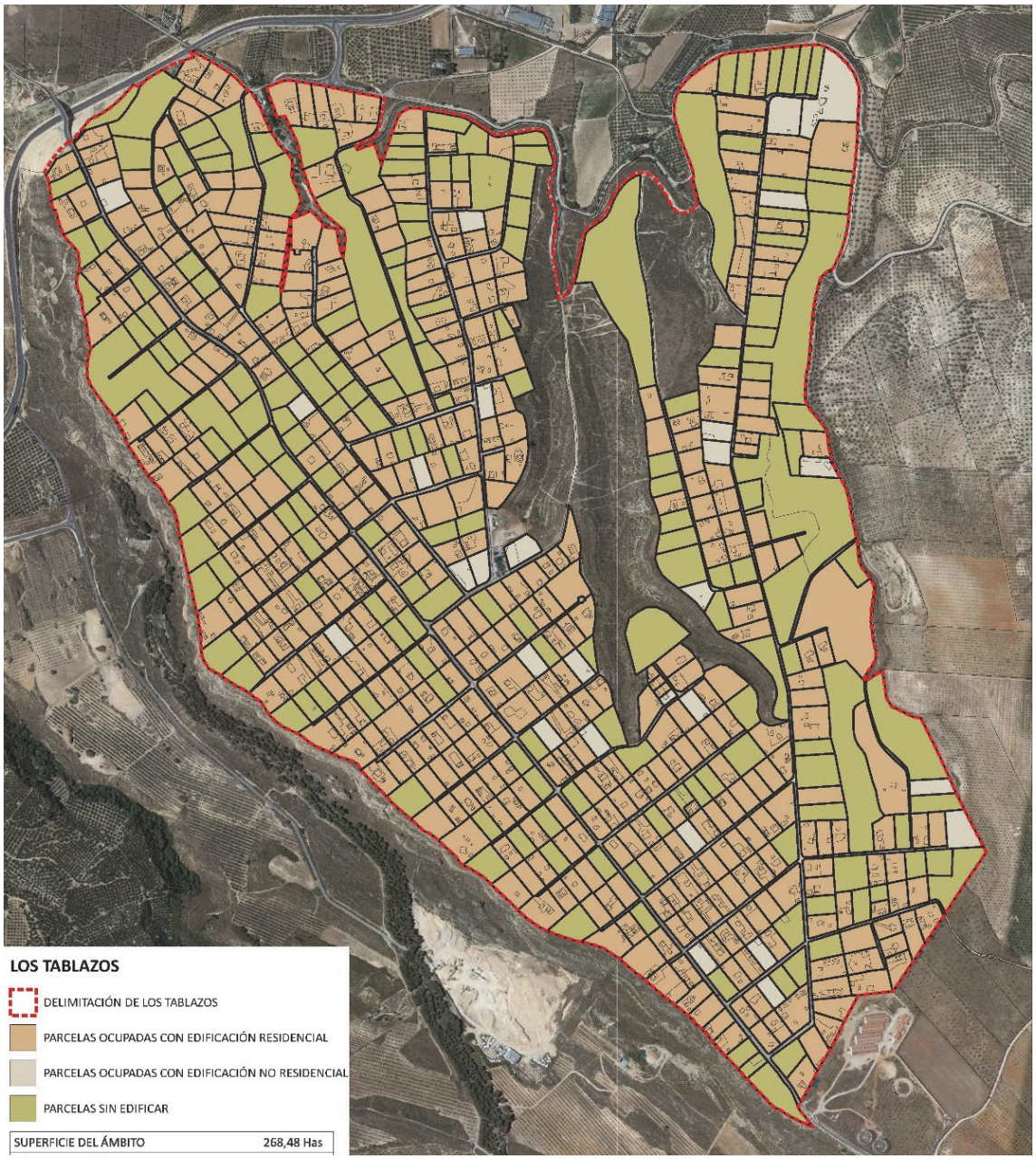
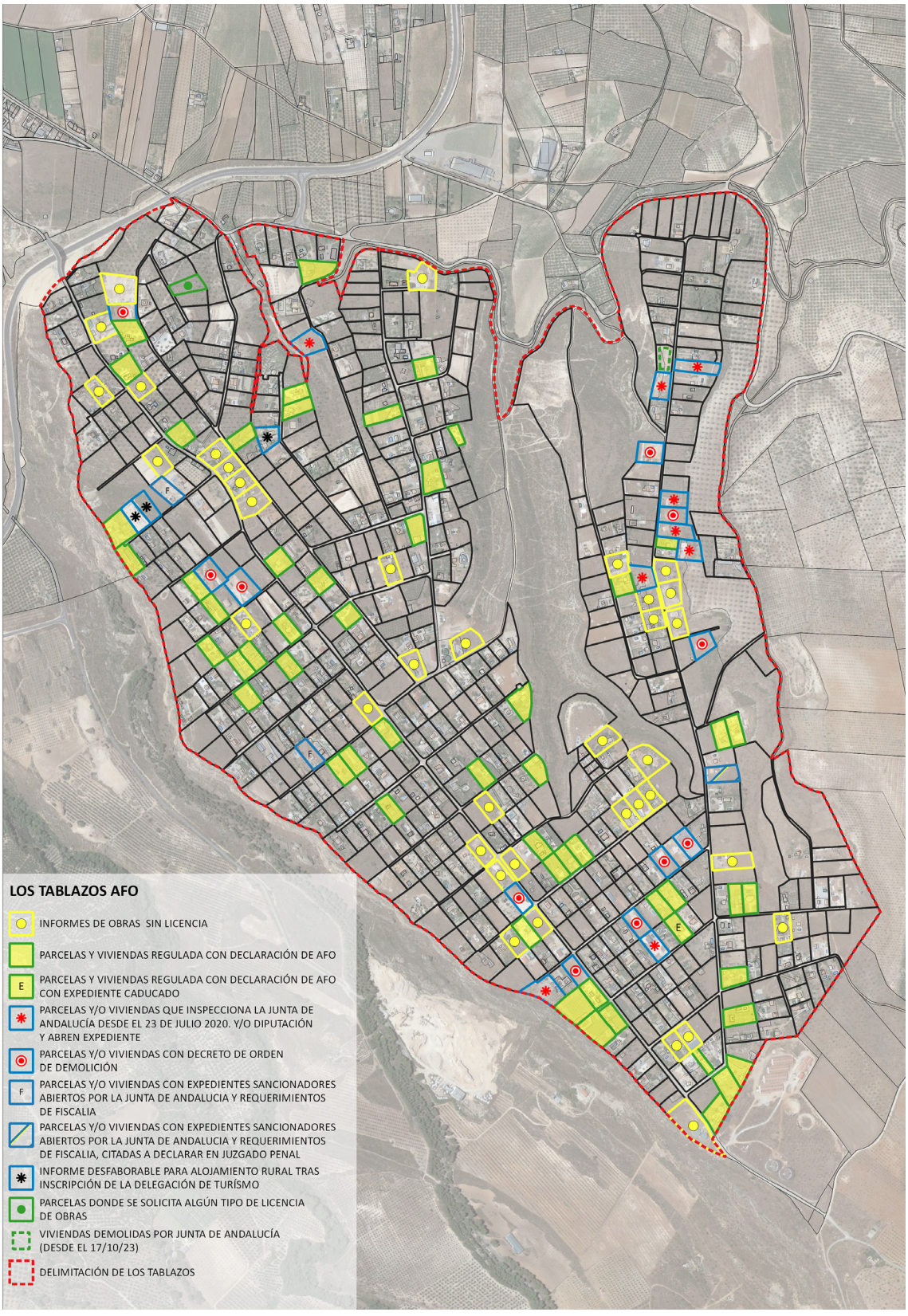


Imagen del PNOA del año 2023

8.5. TAXONOMÍA DE LAS PARCELACIONES Y EDIFICACIONES EN EL ÁMBITO DE LOS TABLAZOS.

Del estudio realizado sobre las parcelaciones en el ámbito de Los Tablazos, se han detectado un total de 180 parcelas cuya superficie es inferior a la mínima establecida en el Proyecto de Parcelación, por ello se consideran irregulares. Es decir, del total de las parcelas existentes en la actualidad (676 parcelas) 180 parcelas cuentan con una superficie inferior a 2.500 m2. Con lo que se puede concluir que el 26,62% del total delas parcelas son irregulares.



Esquema de irregularidades en el ámbito de Los Tablazos

De otra parte, en base al análisis de los informes de obras municipales, así como de los expedientes de protección de la legalidad emitidos por la Junta de Andalucía y o Diputación en relación con las edificaciones existentes en el ámbito de Los Tablazos; se han identificado un total de 80 edificaciones irregulares, que responden al siguiente detalle:

IDENTIFICACIÓN	Nº. DE VIV. Y/O PARCELAS
PARCELAS Y VIVIENDAS REGULADAS CON DECLARACIÓN DE AFO	55
PARCELAS Y VIVIENDAS REGULADAS CON DECLARACIÓN DE AFO CADUCADO	1
PARCELAS Y/O VIVIENDAS CON EXPEDIENTE ABIERTO POR LA INSPECCIÓN DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA Y/O DIPUTACIÓN	9
PARCELAS Y/O VIVIENDAS CON DECRETO DE ORDEN DE DEMOLICIÓN	11
PARCELAS Y/O VIVIENDAS CON EXPEDIENTE SANCIONADOR ABIERTO POR LA JUNTA DE ANDALUCÍA Y/O DIPUTACIÓN Y REQUERIMIENTO DE FISCALÍA	2
PARCELAS Y/O VIVIENDAS CON EXPEDIENTE SANCIONADOR ABIERTO POR LA JUNTA DE ANDALUCÍA Y/O DIPUTACIÓN Y REQUERIMIENTO DE FISCALÍA Y CITADAS A DECLARAR EN JUZGADO PENAL	1
TOTAL	**79**

Así mismo, hay que señalar las edificaciones que cuenta con informe del departamento de obras que pone de manifiesto que no cuentan con licencia suman un total de 37 viviendas.

Muchas son las repercusiones y efectos negativos que presentan los procesos de construcción sin licencia en suelo rústico: es un ataque directo a las bases fundamentales del sistema urbanístico y territorial establecido para asegurar un desarrollo sostenible, minando su efectividad y credibilidad; las construcciones ilegales se implantan al margen del plan, sin control ambiental, con desconocimiento de los deberes urbanísticos y transformando el suelo rural de forma innecesaria e ineficiente.

La aparición de estos nuevos asentamientos irregulares tiene evidentes repercusiones: provocan disfuncionalidades sustantivas en la estructura general de la ciudad real y en la prevista; surgen de manera espontánea nuevos núcleos que carecen de los servicios básicos y de las dotaciones comunitarias que precisa la población que en ellos se asienta; consumen suelo rural de forma desordenada y haciendo perder oportunidades a la nueva ordenación urbanística, hipotecando con edificaciones dispersas los suelos de crecimiento natural de las ciudades.

Más allá de las presiones de los colectivos afectados para que el Ayuntamiento ofrezca una solución ante la amenaza de las medidas punitivas y de reposición derivadas de los expedientes de protección de la legalidad, es lo cierto que la Administración tiene la responsabilidad de resolver de manera efectiva y real, el conjunto de enclaves de viviendas clandestinas cuando el grado de consolidación es relevante y han transcurrido los plazos de restitución de la legalidad.

8.6. LAS PARCELAS Y EDIFICADAS CON DECLARACIÓN DE AFO.

El fenómeno de la segunda residencia en el medio rural se ha visto potenciado en las dos últimas décadas del siglo XX y en los primeros años del XXI. Sólo en los últimos años (motivado por la acción combinada de la creación del cuerpo de Inspectores de la Junta de Andalucía y de la acción de las fiscalías y de los juzgados en la persecución de los delitos contra la ordenación del territorio) se ha producido un cambio de tendencia. Así, en la actualidad, el punto de tensión es mayor porque ahora el sistema ha redoblado sus esfuerzos en la lucha contra la indisciplina urbanística, y como reacción, se incrementan las demandas para la búsqueda de una solución de legalización, regularización o, en última instancia, de reconocimiento para situaciones existentes: el régimen de Asimilado al Fuera de Ordenación (AFO).

Aproximadamente en el municipio, según información facilitada por los servicios técnicos municipales**, se han tramitado 56 expedientes de declaración de Asimilado al Fuera de Ordenación (AFO)** y tan sólo 1 un expediente de declaración de AFO se encuentra caducado. De otra parte, **hay unos 23 expediente judiciales abiertos por las construcciones irregulares.**

No obstante, este régimen AFO presenta limitaciones: no es una legalización y las medidas de reconocimiento de AFO son de aplicación individualizada y, por tanto, generando necesariamente tratamientos diferenciados en el seno de los asentamientos y agrupaciones de edificaciones irregulares en función de cuál es la situación jurídica de cada edificación, que dependerá del tiempo de terminación de las obras y del ordenamiento jurídico de aplicación en lo concerniente a los plazos para la aplicación de medidas de restauración de la legalidad. Y el acceso a los servicios en régimen AFO también es reducido.

Algunas de esas edificaciones se encuentran implantadas sobre parcelaciones irregulares. Pues bien, en base a la información disponible, se concluye que en el ámbito de Los Tablazos se encuentran reconocidas un total de 180 irregularidades (entre parcelas y edificaciones), que suponen un 26,62 % del total de las parcelas existentes. Es decir, el actual ámbito de Los Tablazos no incorpora edificaciones irregulares que supongan más del 50% de las edificaciones originarias. Por ello, el PBOM , habrá de reflexionar sobre la posibilidad de considerar el referido ámbito como un Hábitat Rural Diseminado.

PBOM
Moraleda de Zafayona

MI. 9 /

PRINCIPALES PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES DEL MUNICIPIO DE MORALEDA DE ZAFAYONA.

La necesidad de ejercitar la plena potestad planificadora a través de la revisión del planeamiento general vigente en el municipio de Moraleda de Zafayona no es caprichosa, sino que obedece a múltiples motivos, entre ellos la **necesidad de revisar o complementar el modelo urbano-territorial establecido, para ajustarlo a una nueva realidad** caracterizada, de un lado, por un cambio en el territorio como soporte y como paisaje; y de otro lado, por un cambio en los modos de usar la ciudad por los propios ciudadanos y en las nuevas estrategias que adoptan los operadores y actores que inciden en el desarrollo urbano. Un modelo formulado ahora desde las nuevas exigencias a la ordenación urbanística establecidas por la legislación autonómica y estatal; en definitiva, **incorporando los nuevos postulados sobre desarrollo sostenible** desde el primer momento de su elaboración.

Desde la aprobación y entrada en vigor de las NNSS han transcurrido más de 20 años, y no sólo se ha alterado la realidad económica y social que sirvió de base para formular las NNSS de 1992, sino que también ha cambiado el marco jurídico de referencia de las políticas de ordenación del territorio y urbanismo. Con fecha de 4 de diciembre de 2021 entra en vigor la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y, con fecha de 23 de diciembre de 2022 entra en vigor el Reglamento General de la LISTA. Y este marco de referencia es determinante no sólo de la configuración formal sino del contenido sustantivo de un instrumento de ordenación urbanística general.

De otra parte, **los objetivos fundamentales establecidos en el planeamiento vigente precisan de una reconsideración generalizada**, si tenemos además en cuenta que no sólo se ha producido una transformación socioeconómica en el entorno próximo de Moraleda de Zafayona, sino que, además, el escenario regional, estatal y europeo y, si se quiere, mundial han sufrido una aceleración en las tendencias apuntadas para el principio del siglo que aconsejan situar en un contexto distinto los objetivos de la revisión. En especial, se hace necesaria una revisión para:

a) Ordenar el sistema ambiental, poniendo en valor el conjunto de activos territoriales y patrimoniales de la ciudad.

b) Preparar el municipio para recibir las infraestructuras propias de la movilidad sostenible.

c) Incrementar de forma considerable el parque público de vivienda para promocionar el alquiler social ante las dificultades de acceso a la vivienda que afectan a una parte de la población.

d) Mejorar la cohesión social y tener en cuenta la perspectiva de género en el uso del territorio.

e) Fomentar las actuaciones de rehabilitación, regeneración y revitalización de la ciudad existente.

f) Establecer medidas para que las funciones urbanas puedan realizarse satisfactoriamente con el menor consumo de recursos materiales, agua y energía, con la menor producción de residuos posible y tendiendo a cerrar localmente los ciclos.

g) Fomentar la participación ciudadana. El empoderamiento de la ciudadanía debe ser irreversible, como elemento enriquecedor e imprescindible en la definición de nuestros modelos urbanos y en su gestión responsable. Se trata de reivindicar el derecho a la ciudad como derecho fundamental.

h) Establecer medidas específicas para posibilitar la implantación de las actividades y usos relacionados con la economía verde y circular.

Del análisis realizado puede concluirse con el siguiente DIAGNÓSTICO TERRITORIAL:

1. Un municipio rural sobre una orografía que facilita los usos, aprovechamientos y conexiones.

El relieve del municipio es substancialmente llano con algunas formas aterrazadas, pero sin solución de continuidad. La mayor parte del territorio municipal, al ubicarse sobre terrenos de vega, presenta muy bajas pendientes, inferiores al 5%. Los terrenos más escarpados se ubican en los bordes del término municipal, concretamente en el septentrional, junto al cauce del río Genil, y en suroccidental configurando el Tajo del río Caicín. Por ello el suelo rústico del término municipal alberga paisajes agrarios singulares que ocupan más de la mitad de su término municipal con aptitudes para el desarrollo de usos agrícolas.

2. Una dinámica población caracterizada por el decrecimiento y el envejecimiento

La dinámica de la población está marcada por una tendencia poblacional regresiva, con una pérdida de población mantenida en los últimos diez años.

Esta circunstancia unida a una baja tasa de población inmigrante permite predecir que, de seguir con esta tendencia, la tasa de natalidad pueda reducirse en el futuro próximo, por lo que será interesante desarrollar líneas de trabajo que ayuden a fijar a la población en el territorio, y a incrementar la tasa de reemplazo de la misma en el municipio.

Todos estos factores estructurales de la población, junto a una densidad de población baja, ponen de manifiesto la necesidad de tener en cuenta la Estrategia Nacional frente al Reto Demográfico cuya Línea de Acción principal es afrontar la despoblación a través de:

- Garantizar la funcionalidad de los territorios afectados por la despoblación y la baja densidad.
- Mejorar la competitividad y facilitar el desarrollo de nuevas actividades económicas y el fomento del emprendimiento.
- Favorecer el asentamiento y la fijación de la población en el medio rural.

Así mismo, resulta necesaria la implantación de medidas relacionadas con la población joven en materia de generar empleo y calidad de vida y con respecto a los mayores incrementar los servicios de atención y cuidados.

3. Una económica basada en la actividad agraria y que necesita ampliarse con otros sectores para garantizar el desarrollo económico del municipio.

La economía de Moraleda de Zafayona es fundamentalmente agraria y seguida esta actividad del sector servicios. Lo que pone de manifiesto la importancia de este sector en la Vega de Granada, es decir, más de la mitad de los trabajadores del municipio se dedican a la agricultura.

Esta realidad revela la necesidad de ampliar los sectores económicos y cualificar el existente. Respecto a la recualificación del sector agrícola se observa la carencia de un tejido productivo y de transformación de productos.

El nivel de renta media declarada en Moraleda de Zafayona es notablemente inferior a las medidas de Granada y Andalucía.

En cuanto a los niveles de paro, el municipio de Moraleda de Zafayona cuenta en el año 2022 con una tasa de desempleo del 17,8 %, por debajo de la media provincial y autonómica, si bien por encima de la media nacional, situada en 2022 en un 13 %. Se ha producido un incremento del paro entre el año 2021 (16,87%) y el 2022 (17,8%). Siendo el grupo principal de parados el situado entre los 25 y los 44 años.

Lo que refleja una necesidad de desarrollo económico en Moraleda de Zafayona que debe fomentarse a todos los niveles, incluido a nivel de planeamiento urbanístico.

No obstante, es preciso destacar las oportunidades que para el aprovechamiento de los recursos supone la accesibilidad a la autovía A-92 para la implantación de usos productivos (actividades logísticas y/o comerciales) y, la puesta en valor de patrimonio paisajístico y cultural para la implantación de actividades turísticas.

Por ello, corresponde al PBOM, ampliar y diversificar (con admisión de nuevos usos pormenorizados compatibles) las zonas destinadas a espacios productivos.

Igualmente, al PBOM deberá establecer una normativa protectora y puesta en valor del patrimonio histórico (cuevas y zonas arqueológicas), los caminos rurales, y las vías pecuarias, que permita potenciar el desarrollo del turismo rural sostenible en el municipio. Se ha de reconocer el uso de establecimiento turístico como compatible en las actuaciones de transformación.

4. Un territorio heterogéneo, donde cohabitan los usos agrícolas con la vegetación natural.

El paisaje del ámbito de estudio muestra un carácter heterogéneo, donde los usos del suelo ejercen su impronta con mayor determinación que el propio relieve, caracterizado por la práctica ausencia de pendientes y de una red de drenaje estructurada; ofreciendo una panorámica de grandes extensiones que conforman un mosaico heterogéneo donde conviven los usos urbanos con los cultivos, tanto de regadío como de secano, y tanto de herbáceos como de leñosos. Casi un 10% del término municipal (9,58%) presenta el uso denominado “Combinación de cultivos con vegetación”, lo que muestra la integración del paisaje agrícola con la vegetación natural o semiespontánea en el municipio. Esta riqueza es la que ha motivado su protección a nivel territorial por el PEPMF, y la que se debe preservar a nivel de planeamiento.

5. Un patrimonio territorial ligado a los usos históricos del territorio que debe protegerse y ponerse en valor.

Respecto a los espacios protegidos por legislación específica. El principal curso hidrológico que se identifica es el propio cauce del río Genil, que discurre por el límite Norte del término municipal de Moraleda de Zafayona. Otros cursos hidrológicos superficiales de importancia en el municipio a tener en cuenta en la planificación urbanística son el río Cacín, el río Alhama o el Arroyo del Salado.

La totalidad del término municipal de Moraleda de Zafayona está sobre **el acuífero detrítico** "Vega de Granada-Guadix-Baza". En cuanto a la calidad de las aguas subterráneas almacenadas en el acuífero se ha observado contenidos elevados de nitritos y nitratos, como consecuencia de prácticas ganaderas, aguas residuales y vertidos de diversa índole. Estas actividades, entre otras, han llevado a catalogar a la masa de agua subterránea Depresión de Granada con *Riesgo en Estudio*. Las actuaciones que se ejecuten en el municipio deberán tener en cuenta la presencia en el subsuelo de esta masa de agua subterránea y proponer medidas para evitar afecciones sobre la misma, encaminadas a mejorar la calidad del agua.

En cuanto a los espacios de protección territorial, aproximadamente la mitad septentrional del término municipal se encuentra en un espacio protegido por el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de Granada, el Paisaje Agrario Singular "AG-14. Vega de Loja, Huétor Tájar y Láchar". El PEPMF de Granada incluye una serie de determinaciones para estos espacios, incluidos usos permitidos y prohibidos.

El patrimonio natural en el municipio de Moraleda de Zafayona, se caracteriza por la existencia de espacios catalogados como Hábitats de Interés Comunitario, de siete tipologías. Siendo el predominante el grupo 6220*, pastos xerófilos más o menos abiertos formados por diversas gramíneas y pequeñas plantas anuales.
Se observan terrenos clasificados como de Dominio Público Hidráulico en el municipio, junto con sus zonas de servidumbre y policía asociadas.

El PBOM deberá recoger la adecuada preservación de la zona incluida en AG-14 Vega de Láchar, Huétor Tájar y Loja del PEPMF. Así mismo, la regulación del suelo rústico del planeamiento vigente deberá actualizarse permitiendo, de manera proporcionada, los usos extraordinarios identificados ahora por la LISTA (artículo 22), además de los usos ordinarios (artículo 21.2).

En relación al patrimonio histórico, la potencialidad del patrimonio ha sido apenas desarrollada. En especial se considera adecuado poner en valor el yacimiento arqueológico del Cerro de la Mora (declarado BIC por Decreto 479/2004 y las casas-cuevas (aunque históricamente en el municipio estaban asociadas a situaciones de pobreza).

Tanto en el Catálogo de protección como en las normas urbanísticas del PBOM se establecerán disposiciones específicas para la adecuada preservación y protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, etnográfico y natural del municipio. Debe posibilitarse que las casas-cueva en desuso puedan destinarse al alojamiento turístico. Es necesario que en el PBOM cuenten con una adecuada regulación, estableciendo con claridad el alcance de las obras que pueden desarrollarse. En todo caso habrá que asegurar la integración de los volúmenes y acabados.

El PBOM se desarrollan estrategias para la mejora de la imagen de la periferia de los núcleos. El PBOM debe crear itinerarios de interés paisajístico y cultural tanto en suelo urbano como rústico

6. Un territorio con una matriz biofísica reconocible que aporta forma y legibilidad al mismo.

Se identifican una serie de elementos en el término municipal de Moraleda de Zafayona que constituyen su matriz biofísica: Paisaje Agrícola Singular, HIC, DPH y zonas asociadas y sistemas generales de espacios libres en la ciudad existente con capacidad para configurar su infraestructura verde.

El PBOM Se deberá preservar la funcionalidad de estos elementos y los servicios ecosistémicos que ofrecen. Así mismo, debe otorgar protagonismo en la ordenación general al sistema ambiental que da forma y legibilidad al territorio. Se persigue, así, asegurar la protección de las zonas del municipio que aportan servicios ecosistémicos y aquellos corredores que aseguran la conectividad ambiental. La Agenda Urbana Española establece un conjunto de objetivos específicos orientados a ratificar el protagonismo del sistema ambiental. Para ello, es prioritario la identificación, preservación y fortalecimiento de los diversos elementos que conforman la Infraestructura Verde del Territorio municipal. El criterio es preservar el medio natural y las identidades locales poniendo en valor los elementos significativos del patrimonio natural y el paisajístico, y, al tiempo, asegurando la continuidad ecológica entre los espacios ambientales, rurales y los espacios urbanos.

Por último, se establecerá una completa regulación que permita analizar los potenciales impactos de la implantación de huertos o plantas fotovoltaicas y establecer las zonas en las que se puedan implantar sin anular los valores paisajísticos.

7. Un territorio con unos riesgos naturales ligados principalmente al cambio climático.

Los principales riesgos naturales a los que se enfrenta el municipio están relacionados también con las amenazas derivadas del cambio climático, asociados al aumento de la temperatura media, la reducción de las precipitaciones y el aumento de la torrencialidad de las mismas.

Cambios que se traducen, entre otras cuestiones, en un incremento del riesgo de inundabilidad y en el de incendios forestales.

- En cuanto a inundaciones, aunque el riesgo no es especialmente elevado, el aumento de la torrencialidad de las precipitaciones, junto a los efectos del avance de los rasgos subdesérticos en los suelos, pueden ocasionar un aumento de las inundaciones.

- En relación con el riesgo sísmico, la zona de estudio se encuentra, al igual que el resto del sureste peninsular, en una zona susceptible de ocurrencia de episodios sísmicos, por ubicarse en la zona de contacto entre placas tectónicas.

- Los riesgos naturales deben considerarse en la propuesta definitiva de planificación urbanística en el municipio.

Teniendo en cuenta los impactos que se prevén en cuanto a cambio climático, el PBOM debe considerar estrategias encaminadas a:

- Reducir posibles islas de calor.
- Aumento de sombras en los núcleos a través de arbolado en las calles (con necesidades hídricas y térmicas asociadas al clima del municipio).
- Creación de redes separativas pluvial-saneamiento.
- Utilización de pavimento de reducción térmica y acústica.

8. Un suelo rústico organizado mayoritariamente por una estructura de la propiedad latifundista, con una dinámica de incremento de edificaciones en suelo rústico

La estructura de propiedad del municipio está basada en grandes fincas. Más del 70% de la tierra está repartida entre solo 56 parcelas catastrales. La pequeña propiedad (<10 has.) superan el 6% de la superficie total, y la mediana (10-100 has.) supone el 23,44%.

Sobre esta estructura parcelaria se han identificado 875 edificaciones que se corresponden con 280 parcelas catastrales, la mayoría concentradas en la cercanía del núcleo de población y en la zona de olivar, por lo que la mayoría del territorio está desprovisto de edificaciones. No se han detectado agrupaciones de edificaciones en parcelas rústicas. El uso prioritario de las edificaciones es el propio de las tareas del campo, si bien se aprecia la compatibilización en muchos casos de los usos agrarios con los de vivienda, lo que indica el matiz residencial hacia el que se está evolucionando.

9. Un territorio con un suelo rústico amenazado por el incremento de agrupación de edificaciones.

El principal problema del medio rural es, de una parte, su progresiva transformación al margen de la planificación y provocando una proliferación indiscriminada de viviendas irregulares, así como la declaración formal de zonas de regadío en fincas que no tienen la condición para ello.

Ambos problemas están unidos. Tienen su origen en la aprobación de 3 proyectos de parcelación en las fincas Los Tablazos (271 ha), La Colada (19,3 ha) y Los Llanos 48.3 ha. Para la solicitud de parcelación, la sociedad titular presenta “un proyecto de conversión en Unidades Mínimas de Cultivo de Riego Intensivo de mínimo de 2.500 m2 de superficie cada una, y el proyecto de caminos rurales”. De esta forma, el proyecto de parcelación de la Finca de La Colada es aprobado por el pleno municipal el 27 de agosto de 1981, el proyecto de parcelación de la Finca de Los Tablazos es aprobado el 23 de septiembre de 1981 y el de parcelación de la Finca de Los Llanos es aprobado el 29 de mayo de 1982.

De otra parte, se inició expediente para la Innovación nº2 de las NNSS sobre Los Llanos, en el que se pretenden revisar la consideración de especial protección del territorio para posibilitar el acceso a la situación AFO. Otro problema del medio rural es la implantación indiscriminada de plantas fotovoltaicas.

El principal reto del PBOM en el medio rural y en el territorio será buscar la mejor solución para la problemática de las agrupaciones de edificaciones irregulares.

No obstante, el PBOM debe reconocer que el suelo rústico debe ser objeto de la oportuna reglamentación para evitar los riesgos de reproducir el fenómeno de construcción ilegal e, igualmente, será necesario identificar como suelo rústico preservado aquel suelo de mayor productividad agraria (teniendo presente la dependencia del municipio de la agricultura).

No obstante, se respetará la continuidad de la Modificación del planeamiento relativa a suprimir la zona de Los Llanos como zona de especial protección agrícola.

10. Un municipio que cuenta con situaciones de parcelaciones y agrupaciones de edificaciones en suelo rústico

La proliferación de edificaciones en el suelo no urbanizable en el municipio tiene como origen la aprobación de 3 proyectos de parcelación en las fincas denominadas Los Tablazos, La Colada y Los Llanos entre 1981 y 1982; la autorización se hizo mediante la creación de parcelas que cumplían la superficie mínima de regadío: 2.500 m2. El problema es que estas fincas no fueron puestas en producción agraria, sino que sirvieron para producir una parcelación urbanística que estaba prohibida en suelo no urbanizable. El problema se concentra en la parcelación de Los Tablazos y, en menor medida, en la parcelación de Los Llanos. Las parcelas segregadas en Los Tablazos han sido en su integridad vendidas por la sociedad original. El total de parcelas tipo en el año 2004 ya era de 676, con una superficie total de 269,25 has; que incluye las parcelas de propiedad comunitaria cuyas superficies suman un total de aproximadamente 30 has. El número de edificaciones irregulares en la actualidad en Los Tablazos es de aproximadamente 490 , de las cuales 462 se destinan a usos residenciales. En la parcelación de los Llanos, las ventas de parcelas son menores, al igual que la intensidad de las edificaciones irregulares.

Aproximadamente en el municipio, concretamente en el ámbito de Los Tablazos, **se han tramitado 56 expedientes de declaración de Asimilado al Fuera de** Ordenación (AFO); y hay unos 23 expediente judiciales abiertos por las construcciones irregulares.

El principal reto para resolver por el PBOM será buscar aquellas soluciones de instrumentación urbanística que mejor se adapten en cada caso a la situación objetiva de las agrupaciones de edificaciones irregulares existentes teniendo presente las habilitaciones que ofrece la LISTA para las distintas situaciones de intensidad y localización que pueden presentarse, asegurando en último extremo la reducción de los impactos ambientales que estas agrupaciones pueden ocasionar. Ahora bien, debe quedar claro que la finalidad de resolver la problemática de las agrupaciones de edificaciones irregulares (o la de evitar las consecuencias de la aplicación de medidas de protección de legalidad) no puede ni debe ser el objetivo principal (y menos aún exclusivo) del nuevo planeamiento general.

En el régimen jurídico vigente en Andalucía la posibilidad de acometer la legalización de las edificaciones irregulares ubicadas en suelo rústico requiere de una decisión de integración que se adopta a través de potestad planificadora (que es la que habilita la posterior regularización). Pero ha de advertirse que no hay una obligación de integración urbanística de las agrupaciones irregulares. La única obligación de la Administración es proceder con ocasión del proceso de formulación del nuevo planeamiento general a abordar el análisis de la problemática de estas agrupaciones a fin de constatar la viabilidad de integración en el nuevo modelo. Este sí es un deber, pero es un deber que no cuenta con una vinculación predeterminada en cuanto al resultado final de viabilidad de la integración.

El ordenamiento jurídico no establece una única solución o respuesta a esta problemática, sino que configura diversas instrumentaciones urbanísticas que deben aplicarse en cada caso en función del tamaño, naturaleza y posición de cada agrupación. Y conforme a las diversas soluciones, la normalización tendrá, un carácter de integración **de asentamiento en suelo rústico (Hábitat Rural Diseminado),** o bien (cuando la integración no es posible) con una simple caracterización de tolerancia y minimización de impactos ambientales y territoriales (con la formulación de Plan Especial con esta finalidad). Las diversas tipologías de integración y de tolerancia que dispone la LISTA son:

1º) Incorporación al modelo urbano-territorial de las agrupaciones de edificaciones irregulares con la clasificación y categorización oportuna que habilitan una transformación. En este sentido el PBOM, deberá de reflexionar sobre la justificación de la necesidad de integrar un ámbito que , en el caso de Los Tablazos, supone una superficie tres veces mayor que la del suelo urbano del núcleo principal, la justificación de la viabilidad económica, así como, el establecimiento de una densidad coherente con el soporte territorial.

2º) Reconocimiento de la compatibilidad con el modelo urbano-territorial de aquellas agrupaciones de edificaciones irregulares que no implican transformación urbanística, manteniendo la clasificación de suelo rústico por constituir un Hábitat Rural Diseminado (HRD), definido en el artículo 14.2 de la LISTA. El PBOM analizará si algunas agrupaciones de edificaciones pueden llegar a considerarse como HRD.

3º) Tolerancia de la agrupación de edificaciones irregulares existentes en suelo rústico sin posibilidad de autorizar nuevas edificaciones y aplicando medidas de adecuación ambiental y territorial. En los casos en los en las que la entidad de las agrupaciones o su posición territorial no posibilite su integración en el modelo urbano territorial con algunas de las situaciones anteriores, el PBOM delimitará el ámbito para formular un Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial de edificaciones Irregulares (PE).

Esta opción, tiene alcance limitado y parcial; es limitado porque mantiene las edificaciones en régimen de AFO (no es una legalización), permite implantar algunos servicios (sin transformar el suelo rústico), pero no podrían acceder a ellos las parcelas de titulares que no han edificado; además deben adoptarse medidas para que no se sigan produciendo irregularidades; esto provoca una división entre las personas titulares que tienen edificación en régimen AFO, y los que no han construido. Además, al no generalizar el acceso, los costes de infraestructuras se abonan por titulares con edificación, lo que hace generalmente inviable económica la implantación de estos servicios.

Por tanto, el PBOM se encuentra habilitado para establecer como uno de sus objetivos del proceso de revisión del planeamiento, el de la **normalización urbanística de zonas del territorio que cuentan una presencia generalizada de construcciones irregulares en aquellos casos en los que concurran las circunstancias para su integración en el nuevo modelo urbano-territorial, ya sea bajo la tipología de soluciones que mejor se ajusten en cada caso.** No obstante, la decisión de integración debe estar convenientemente justificada. Una innovación del planeamiento que tuviera como finalidad principal evitar la aplicación de las medidas de restitución de la legalidad, es una decisión de planeamiento arbitraria. No se puede olvidar la doctrina jurisprudencial de que las legalizaciones posteriores por la vía de alteración del planeamiento vigente deben encontrar adecuada

justificación en consideraciones y criterios de ordenación superiores a la simple voluntad de esa legalización.

11. Un municipio con un instrumento urbanístico vigente no homologado.

El principal problema de ordenación urbanística del municipio lo constituye precisamente la carencia de un instrumento de ordenación general actualizado a la realidad urbana, territorial, ambiental y socioeconómica del mismo.
El actual planeamiento general de Moraleda de Zafayona se corresponde con las NNSS de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente por acuerdos de la CPOTU de 20- de marzo 2000 y publicada en el BOP de Granada el 5 de junio de 2001. Posteriormente adaptadas parcialmente a la Ley 7/2002 (LOUA).

En efecto, el "Documento PGOU-Adaptación Parcial de la Revisión de las Normas Subsidiarias a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía" aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de 19-01-2011 no suponía una revisión del planeamiento general, sino su simple adaptación parcial a la LOUA.

El desarrollo de las NNSS ha sido desigual. Se han aprobado el Plan Parcial del sector SAU 1 de uso residencial en 2003 (la publicación en BOP se retrasó a 2016) y el Plan Parcial del sector SAU 3 (industrial en la colindancia con la A-92 en la zona de Loreto) en 2004. Estos dos sectores se reconocen en el Documento PGOU-Adaptación Parcial como suelos urbanizables ordenados. No así el sector SAU 2, que es identificado como sector de suelo urbanizable sectorizado en la Adaptación Parcial, por no contar con Plan Parcial aprobado. Este sector SAU-2 de uso global residencial es el sector llamado a consagrar la continuidad del núcleo original con el barrio de Los Olivos, apoyado en el trazado de la carretera a Cómpeta. Igualmente, la mayoría de las 7 unidades de ejecución previstas no se han materializado.

Sin embargo, la mayor parte de las nuevas edificaciones surgidas en las últimas décadas se localizan en ámbitos clasificados como suelo no urbanizable en el documento de Adaptación Parcial. Es decir, las nuevas viviendas se han localizado en ámbitos no previstos en las NNSS.

Mucho ha cambiado el municipio y la legislación urbanística, territorial y medio ambiental desde la aprobación en el año 2001 de las NNSS, que hoy se presenta como **un documento desactualizado e insuficiente: desfasado para resolver los problemas actuales de la realidad urbana-territorial de Moraleda de Zafayona; e insuficiente para encauzar correctamente las expectativas a medio y largo plazo de progreso socioeconómico de la ciudadanía en un marco de desarrollo sostenible.**

Por ello, es necesaria una revisión del vigente planeamiento general, **ya que el municipio debe volver a dotarse de un verdadero instrumento que establezca la ordenación urbanística integral de todo el territorio municipal**. Así mismo, con la Revisión se constituye también como un ejercicio de recuperación de la gobernanza territorial de manera integral.

12. Un sistema de asentamiento concentrado en un único núcleo de población, con una estructura urbana tradicional y un alto porcentaje de segundas residencias.

En el tejido histórico urbano original, la tipología edificatoria dominante (edificación unifamiliar entre medianeras, de PB+1) se ha mantenido a grandes rasgos. Los crecimientos más recientes son en bloque horizontal, alejándose de la tipología tradicional al incorporar

la tipología de vivienda adosada y puntualmente de vivienda aislada. En este contexto se identifica una dinámica tanto de modificación del núcleo familiar medio (menos componentes por familia) como de una demanda de segundas residencias.

En cuanto a las condiciones estéticas de la edificación, se detecta cierto desorden en cuanto a composición de fachada, por alteración de ritmos en planta baja para la apertura de huecos de escaparates comerciales o accesos a garajes; de materiales disonantes (zócalos…); y elementos de contaminación visual y perceptiva generalizada (instalaciones y cableados exteriores; rótulos, señales y publicidad; toldos y elementos por encima de la altura máxima permitida, etc.).

La finalidad principal debe ser lograr la consolidación de los dos núcleos urbanos existentes, fortaleciendo su conectividad y compacidad, y, al tiempo, asegurando su diversificación funcional; en todo caso, deben otorgarse prevalencia a las actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. De igual modo, la incorporación de los objetivos de movilidad sostenible debe ser una de las tareas principales del PBOM.

En efecto, el nuevo modelo de ordenación general a establecer por el PBOM debe surgir de una adecuada asunción de los siguientes principios y criterios de ordenación:

a) Los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible y criterios básicos de utilización del suelo de los artículos 3 y 20 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSRU).

b) Los fines, principios generales y criterios de la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 3, 4 y 61 de la LISTA.

c) Los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecido en los artículos 79 a 83 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (Reglamento General de desarrollo de la LISTA).

d) Las directrices vigentes que se contienen en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, (Decreto 206/2006).

e) Los objetivos que se contienen en la Agenda Urbana Española 2019 (AUE/2019) identificada en el Plan de Acción de la Agenda 2030 -aprobado en junio de 2018 por el Gobierno de España.

f) Los objetivos definidos en la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana y la Agenda Urbana de Andalucía 2030

13. La Problemática de las dotaciones públicas: los sistemas generales de espacios libres y los equipamientos:

La problemática del sistema general de espacios libres y de equipamientos se presenta porque el volumen principal de este sistema se encuentra en suelo rústico, careciendo el núcleo principal de un verdadero parque público urbano. Los equipamientos colectivos constituyen un sistema que tiene una gran incidencia en la funcionalidad urbana, ya que forman el sistema básico de la cohesión social.

El PBOM deberá completar el nivel aceptable de equipamientos, con la incorporación de nuevas fórmulas de equipamientos polivalentes, creando la figura del Equipamiento

Multifuncional de Barrio, en la que se integrarán diversos usos de equipamientos que puedan desarrollarse de forma simultánea o en horarios diferenciados.

En materia de espacios libres, como primera obligación el PBOM deberá mantener el estándar actual de 17,25 m2/habitante, pero, además, debe tratar de incrementar este sistema general con la disposición de un parque público urbano que deberá ser obtenido gratuitamente de la gestión de los ámbitos de nueva urbanización; especialmente se considera una localización preferente su ubicación en el interior del actual SAU2 (entre el núcleo de Los Olivos y el núcleo original de Moraleda).

14. Las Infraestructuras y los servicios públicos.

Según la Directiva 91/271/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1991, los municipios de entre 2.000 y 15.000 habitantes están obligados a poseer una EDAR. La ausencia de depuración de las aguas residuales constituye un grave problema medioambiental al conllevar riesgos de contaminación de acuíferos. Cuanto más pequeño es el núcleo más fuertes son las oscilaciones del caudal de las aguas residuales que en él se generan. Las menores dotaciones de abastecimiento que se registran en los núcleos urbanos pequeños, tienen una traducción inmediata en las composiciones de las aguas residuales que se generan. La menor dotación de abastecimiento conduce a una menor dilución de los contaminantes generados por la población, lo que se traduce en incrementos de la concentración de los mismos. Por tanto, las pequeñas poblaciones se caracterizan, en general, por generar un "pequeño" volumen de aguas residuales, pero fuertemente contaminadas.

A pesar de que hay un proyecto de nueva EDAR en el entorno de la Laguna del Regidor, es necesario que el PBOM garantice su implantación. Se deberá tener presente en su localización, la existencia de diversos núcleos de población en el municipio y la capacidad de autodepuración de esta instalación. Igualmente, para la selección de la tecnología a aplicar se deberá valorar la incidencia de menor caudal y composición de los residuos que se producen en Moraleda de Zafayona. Finalmente, debe tenerse presente el factor económico derivado de la economía de escala: a menor tamaño de la población, mayor es el coste de la depuración por habitante tanto desde el punto de vista de su implantación como de su explotación y mantenimiento.

15. Movilidad con escasas alternativas al uso del vehículo privado. Escasa priorización de la movilidad activa

Se detectan problemas de conexión de la red viaria interior del municipio con las redes supramunicipales y externa al municipio. El Ayuntamiento ha solicitado a la Consejería de Fomento la adecuación urbana de las rotondas de entrada que derivan de las redes viarias supralocales.

En cuanto al servicio de transporte público,

La movilidad, en el municipio se caracteriza por el uso del vehículo motorizado privado; sin embargo, en el marco de cambio climático y transición energética en el que estamos inmersos, la prioridad se ha de centrar en disminuir progresivamente el uso del vehículo motorizado privado e incrementar el empleo de otros modos de movilidad alternativos **más sostenibles (transporte público, movilidad en bici y movilidad peatonal.**)

Un transporte colectivo eficaz y adecuado a las necesidades de la población local se considera necesario, se detectan carencias de conexión y de frecuencia con el Granada Capital. Por ello se ha de aumentar la frecuencia del servicio de trasporte público en autobús, así como, la ampliación del servicio de taxi a demanda implantado en otros

pueblos de la comarca y que contribuyan a la conectividad de la localidad con Granada u otras localidades cercanas de mayor entidad. Por otro lado, sería de interés articular sistemas de transporte público que, fundamentalmente, en fin, de semana permitiese el acercamiento al municipio de personas, que lo deseen, de otras localidades y ámbitos urbanos; con la finalidad de realizar actividades deportivas en la naturaleza.

El núcleo urbano presenta dimensiones, topografía y características para poder implantar una movilidad activa, preferentemente peatonal. No obstante, el espacio público viario se presenta de manera heterogénea, mostrando secciones insuficientes para un adecuado tránsito del peatón por el núcleo urbano. Hay escasos recorridos de uso exclusivo peatonal, y la red ciclista ciclistas es prácticamente inexistente. Por el ello, a pesar de que en la última década se observan mejoras potenciales en cuanto a movilidad activa, así como a la mejora de caminos rurales, la revisión del planeamiento general (PBOM) debe reflexionar sobre el la transformación de determinados ejes viarios en calles de coexistencia que fomenten la movilidad sostenible, sobre todo en el núcleo original de Moraleda de Zafayona.



PBOM Moraleda de Zafayona

MI. 10/

LÍNEAS DE TRABAJO GENERALES Y ESPECÍFICAS Y PROPUESTAS PARA LA INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

10.1. LÍNEAS DE TRABAJO

La elección de un concreto modelo territorial precisa fundamentarse en la adopción de una serie de principios generales, objetivos y estrategias de interés general que definen ese modelo. La explicitación de estos criterios no es sólo un ejercicio de transparencia sino, también, es un sistema de efectividad: esos criterios generales permitan dotar de complementariedad y viabilidad al planeamiento en su conjunto, eliminando los riesgos de que el plan sea un sumatorio de decisiones individuales inconexas. Los objetivos y criterios se fundamentarán en los siguientes ejes básicos:

- **Sostenibilidad económica.** La diversificación de la base económica municipal, donde juega un papel importante la protección y puesta en valor del medio rural, manteniendo su idiosincrasia y creando unas condiciones propicias para la generación de empleo y su desarrollo. En este sentido, se debe profundizar en nuevas oportunidades como la seguridad alimentaria, la preservación de servicios de los ecosistemas, la agricultura ecológica, la potenciación de nuevos canales de distribución, las nuevas tecnologías, el turismo, la generación de energía renovable, el potencial del trabajo deslocalizado etc., que permitan fijar población en estas áreas sin comprometer su identidad ni la vocación de sus territorios.

    - Definir para cada espacio una vocación territorial que regule los usos más apropiados, priorizando la explotación sostenible de los recursos primarios.

    - Promover la actividad agroganadera como proveedora de alimentos y elemento base de la soberanía alimentaria de un territorio que ofrezca una calidad de vida adecuada y saludable a la población.

    - Facilitar la transición hacia un nuevo modelo de economía circular en el que los productos y los recursos utilizados para generarlos se mantengan dentro del flujo económico el mayor tiempo posible de forma que se favorezca el ahorro energético, se reduzcan las emisiones de dióxido de carbono y se reduzca la producción de residuos.

    - Aportar medidas de compatibilización de los distintos usos en suelo rústico, con especial atención hacia aquellos usos más impactantes como pueden ser la red viaria, las canteras o las instalaciones para la producción de energías renovables.

- En relación a las edificaciones de carácter habitacional en el medio rural, evitar la proliferación de viviendas aisladas y establecer las condiciones para los usos turísticos.

• **Sostenibilidad ambiental.** El protagonismo al sistema ambiental en la elaboración de las propuestas de ordenación, reconociendo la capacidad de carga del territorio, proponiendo una Infraestructura Verde extendida sobre todo el territorio, rústico y urbano, en continuidad, y valorando en todo momento los efectos previsibles en el medio ambiente. Por ello, las propuestas del planeamiento tendrán como referentes en materia de sostenibilidad el documento de la "Carta para la Planificación Ecosistémica de las Ciudades y las Metrópolis" (CPECM), así como los documentos de las Agendas Urbanas Española y de Andalucía.

- Identificar y poner en valor la Infraestructura Verde del municipio, como forma de evitar y recomponer la fragmentación a diferentes escalas, y a su vez como una oportunidad para preservar y reforzar los valiosos servicios que nos ofrecen los ecosistemas.

- Considerar el ciclo integral del agua, en términos de equilibrio entre el gasto y los recursos disponibles.

• **Sostenibilidad social.** La configuración de la Sierra Norte en núcleos urbanos con una escasa población lleva asociada la falta de masa crítica para la implantación de servicios adecuados, dificultando la prestación de servicios locales de cercanía, es decir la conexión entre los residentes y los servicios que demandan. Este municipio, además, posee una población estacional relevante (segunda residencia), que igualmente demanda servicios y equipamientos, sin estar empadronados.

- Garantizar un uso sostenible del territorio, no comprometiendo los recursos disponibles para las generaciones futuras y contribuyendo a la eliminación de desigualdades.

- Garantizar la dotación de espacios, edificios públicos y centros cívicos, que faciliten la convivencia y la socialización. La mejora dotacional, identificando las necesidades de la población con perspectiva de género y por franjas de edad, al objeto de establecer los usos de las dotaciones que ésta demande, garantizando la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, mejorando la proporción de espacios libres y equipamientos existentes, y atendiendo a las necesidades vecinales de viviendas de precio protegido, así de otros usos de interés público que precisa el municipio.

- Integrar los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad, en todos los espacios de la vida de las personas: vivienda, entorno urbano, medio rural, equipamientos y dotaciones, transporte y movilidad. Para ello se propondrá la identificación de los puntos del espacio público urbano con condiciones de accesibilidad deficientes o que representan un riesgo y las propuestas para su corrección.

- Implementar servicios difusos, es decir la localización y gestión de dotaciones y servicios adaptados a las condiciones de baja densidad y accesibilidad buscando la complementariedad con las dotaciones y servicios de los términos municipales colindantes.

- **Coherencia territorial y la protección patrimonial.** Mediante la preservación los terrenos colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; aquellos en los que concurran valores naturales, agrarios, culturales, paisajísticos o cualesquiera otros valores que, por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados, con especial mención de los suelos fértiles (alto valor agrológico) y al mantenimiento del ciclo hidrológico; aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida; y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada. De igual forma, se promoverá la integración de los elementos naturales existentes, así como los ligados al uso rural, preferentemente en la red de espacios libres y equipamientos comunitarios, así como la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico, así como de su entorno, y de los valores paisajísticos, priorizando la implantación de usos compatibles con su régimen de protección y los valores a preservar.

  - Proteger y poner en valor los valores y recursos territoriales existentes, entendidos en un sentido amplio y transversal. Es necesario el establecimiento de las medidas de protección territorial pertinentes sobre aquellos espacios con valores territoriales reseñables, tanto por su singularidad como por su rol identitario respecto al sistema de explotación tradicional del territorio. Especialmente, se entiende que la normativa debe ser capaz de compatibilizar los usos primarios en suelo rústico con la protección y ordenación ambiental del Parque Natural.

  - Poner en valor el paisaje como un factor de calidad desde el punto de vista social, cultural, económico y de bienestar.

  - Compatibilizar el disfrute de los recursos turísticos con la protección y mejora del patrimonio natural y cultural del territorio, mediante el establecimiento de acciones de puesta en valor de los activos territoriales del municipio.

- **Calidad urbana.**

  - Una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana. Para ello se priorizará la revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional proponiendo actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, así como las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente y la culminación de las actuaciones de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos en suelo rústico.

  - Implantación de medidas de adaptación y mitigación del cambio climático, favoreciendo a mejora de la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, para lo que en la ordenación que se proponga se favorecerá la mejora de la envolvente de las edificaciones en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, el diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos. Así como el diseño de corredores ecológicos en todo el municipio, y favoreciendo la infiltración natural de las aguas pluviales minimizando el sellado y la impermeabilización del suelo.

  - Adaptación al incremento de la temperatura y escasez de agua generalizada. Se precisa de un entendimiento del espacio urbano centrado en la estancia y facilitador

de relaciones, y es necesaria la mejora de su calidad, excelencia y atractivo, también en términos de confort climático.

- Protección y puesta en valor la estructura y la morfología urbana. Se precisa de una política y normativa que favorezca la rehabilitación de la vivienda, mediante incentivos y con una normativa de protección ampliada y mejorada, con el fin de mantener sus valores urbanos.

- Potenciar el uso de las energías renovables, especialmente mediante comunidades energéticas.

- **Movilidad eficiente y sostenible.** La movilidad eficiente y sostenible, reduciendo en lo posible las necesidades de transporte privado motorizado, y evitando procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos de la ciudad, procurando la diversidad; así como optimizando el uso de la red de caminos públicos y vías pecuarias como oportunidad para el disfrute del territorio por parte de las personas residentes y turistas. Se prestará especial atención al diseño de los elementos definitorios del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado, generando recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.

10.2. INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

En el urbanismo también debe integrarse la transversalización de género. Además de la obligatoriedad legal, incorporar la dimensión de género en la planificación de la ciudad y el territorio es una exigencia social. El nuevo modelo urbanístico del municipio integrará como elemento sustantivo el “urbanismo del cuidado”, asumiendo como esencial que los espacios públicos, equipamientos, vivienda, etc. estén concebidos para apoyar la conciliación de las actividades productivas y reproductivas, y que den respuesta a las necesidades específicas de las mujeres en cuestiones como de seguridad y accesibilidad a los servicios urbanos. El planeamiento con perspectiva de género pone a las personas en el centro a la hora de planificar la ciudad y el territorio, teniendo en cuenta la variedad de realidades cotidianas de la población, particularmente las necesidades de quienes más dependen de las condiciones del entorno para desarrollar su día a día. Se trata de generar entornos más inclusivos, justos y seguros. El modelo de ciudad que se desprende de la integración de la perspectiva de género es fundamentalmente el modelo de ciudad compacta y de densidad eficiente que facilita el principio de proximidad y de distancias cortas. Este principio, conjuntamente a la diversidad funcional y estructura policéntrica, definen el modelo urbano que promueve la Agenda Urbana Española, la Agenda Urbana Andaluza 2030 y la LISTA. La estrategia de integración de la perspectiva de género y cohesión social en el nuevo modelo urbano y territorial se concretará en las siguientes directrices de ordenación:

- La ordenación detallada del suelo urbano y, en su caso, de las áreas de transformación de nueva urbanización debe favorecer la mezcla de usos, reforzando la proximidad de los equipamientos de uso cotidiano y su accesibilidad. La ordenación pormenorizada debe facilitar la convivencia de varios usos compatibles en una misma parcela. Principalmente, pequeños equipamientos, comercio de proximidad y locales de actividad profesional dentro de parcelas residenciales. Igualmente posibilitar la implantación de equipamientos en parcelas con calificación terciaria.

- Adaptación del diseño y localización del uso dotacional a las necesidades específicas que se derivan de la perspectiva de género, fomentando la multifuncionalidad y complementariedad de los equipamientos. Se trata de favorecer la combinación de servicios del cuidado destinados a diferentes grupos sociales; equipamientos que alberguen servicios variados (centros de día, jardines de infancia, ventanillas de administración pública, biblioteca, atención sanitaria primaria).

- Ordenación adecuada de las zonas residenciales/ viviendas atendiendo a las necesidades actuales y heterogéneas de las familias. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada posibilitarán la diversidad tipológica y la flexibilidad en su configuración, para adaptarse a las diferentes etapas de una familia y dando así respuesta a la diversidad de hogares.

- Decisiones de ordenación sobre el uso terciario asociado al empleo, estableciendo medidas para distribuir y localizar el suelo destinado a la actividad económica atendiendo a las necesidades de conciliación. Promoción del comercio de proximidad y, en medida de lo posible, facilitar la conciliación y los cuidados en los lugares de actividad económica.

- Directrices para el diseño del sistema viario y del espacio público: rutas peatonales multimodales, evitando pasos subterráneos, mobiliario urbano adecuado a distintos colectivos, espacios seguros y que generen sensación de seguridad, actividad en el espacio público en diferentes franjas horarias.

- Identificación de las zonas, itinerarios y puntos negros para las mujeres y elaboración de programas para la mejora de la percepción y apropiación del espacio público por las mujeres.

- Incorporación de la perspectiva de género en las fases de participación pública, mediante herramientas e iniciativas específicamente diseñadas y orientadas a la participación de las mujeres.

PBOM
Moraleda de Zafayona

Plan Básico de Ordenación Moraleda de Zafayona

Fase 4.

Documento de Avance del PBOM y Documento Inicial Estratégico.

Memoria de Ordenación

MO.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN PARA FORMULAR UN PROYECTO TERRITORIAL SOSTENIBLE PARA MORALEDA DE ZAFAYONA.
MO.2. LA PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO. LA DELIMITACIÓN DEL SUELO RÚSTICO Y DEL SUELO URBANO.
MO.3. PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA EVOLUCIÓN DEL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN.
MO.4. ESQUEMA DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES Y DEL FUTURO DESARROLLO URBANO. LOS SISTEMAS GENERALES.
MO.5. LA REGULACIÓN DE LOS USOS.
MO.6. LA INFRAESTRUCTURA VERDE. UN CONDICIONANTE SUPERPUESTO A LA ORDENACIÓN.
MO.7. LA INCORPORACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO COMO FUNDAMENTO EN LA DEFINICIÓN DEL MODELO DE CIUDAD PROPUESTO.
MO.8. CONDICIONES Y CRITERIOS PARA REGULAR LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. AVANCE DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
MO.9. VALORACIÓN DEL IMPACTO DEL PLAN EN LA SALUD. CRITERIOS PARA SU ELABORACIÓN.
MO.10. DE LA PROGRAMACIÓN Y LOS ESTUDIOS ECONÓMICOS DEL PLAN
MO.11. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN.

PBOM
Moraleda de Zafayona

MO. 1 /

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN PARA FORMULAR UN PROYECTO TERRITORIAL SOSTENIBLE PARA MORALEDA DE ZAFAYONA.

La nueva ordenación urbanística general que propone este documento de Avance de Plan Básico de Ordenación Municipal de Moraleda de Zafayona **está orientada por un conjunto de principios, fines y directrices que aseguran el interés general del proyecto urbano-territorial propuesto** y que han sido deducidos de las principales disposiciones normativas y documentos de referencias adoptados por las Administraciones para definir las políticas públicas de ordenación del suelo y del territorio desde los requerimientos de la sostenibilidad.

Como se ha adelantado en la Introducción de este Avance, **los principios, fines, directrices y criterios establecidos para el establecimiento de los objetivos del Plan tienen como referencia** las disposiciones y documentos siguientes:

a) **Los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible del artículo 3 y criterios básicos de utilización del suelo establecidos en el artículo 20, ambos del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** (TRLSRU).

b) **Los fines, principios generales y criterios de la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 3, 4 y 61 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucí**a (LISTA). De forma sintética el apartado 4 del artículo 4 de la LISTA, establece que la actividad urbanística comprende *la "**incorporación en todos los instrumentos de ordenación** y en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística de **los objetivos de sostenibilidad social, ambiental y económica que favorezcan el modelo de ciudad compacta, la capacidad productiva del territorio, la eficiencia energética, la estabilidad de los recursos naturales y la mejora de la calidad ambiental y paisajístic**a de los municipios de Andalucía".*

c) **Los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecido en los artículos 79 a 83 del del Decreto 550/2022**, de 29 de noviembre (Reglamento General de desarrollo de la LISTA).

d) **Las directrices vigentes que se contienen en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre** (BOJA de 29 de diciembre de 2006), sin perjuicio de reconocer la necesidad de revisión de los contenidos propositivos del POTA para su ajuste a la LISTA y a la nueva realidad andaluza.

e) **Los objetivos que se contienen en la Agenda Urbana Española 2019** (AUE/2019) identificada en el Plan de Acción de la Agenda 2030 -aprobado en junio de 2018 por el Gobierno de España- como una acción palanca, reconociendo su papel de acelerador de la implementación y el progreso conjunto de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

Su planteamiento es acorde con los retos planteados y con la visión estratégica de las dos Agendas Urbanas internacionales suscritas en el año 2016. También se enmarca en el ODS 11, que busca ciudades sostenibles, inclusivas, seguras y resilientes definiendo, para ello, un modelo o visión urbana que aporta los aspectos claves deseables.

f) **La Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana 2030, basada en la asunción de que el desarrollo sostenible sólo es posible en una sociedad cohesionada y con un modelo económico adecuado**. Propone, por tanto, líneas de actuación acordes con la necesidad de reforzar la cohesión social y el desarrollo de una economía verde a través del análisis de 13 áreas estratégicas, todas ellas de aplicación en el presente Plan.

g) **La Agenda Urbana de Andalucía 2030, herramienta que tiene dos misiones principales: aprovechar de manera eficaz las posibilidades que las ciudades ofrecen al progreso y bienestar de la sociedad, así como preparar a los municipios a desenvolverse con solvencia en un contexto condicionado por la complejidad de ciertos retos**: cambio climático, movilidad, desigualdad social y territorial, acceso a la vivienda, crisis económicas y financieras, desafección, presión sobre los recursos naturales, etc.

Asumiendo estos principios, directrices, fines y criterios deducidos de la normativa y documentos de referencias**, el modelo urbano y territorial que se propone por en este Avance del Plan Básico de Ordenación Municipal se asienta en los siguientes CRITERIOS Y OBJETIVOS.**

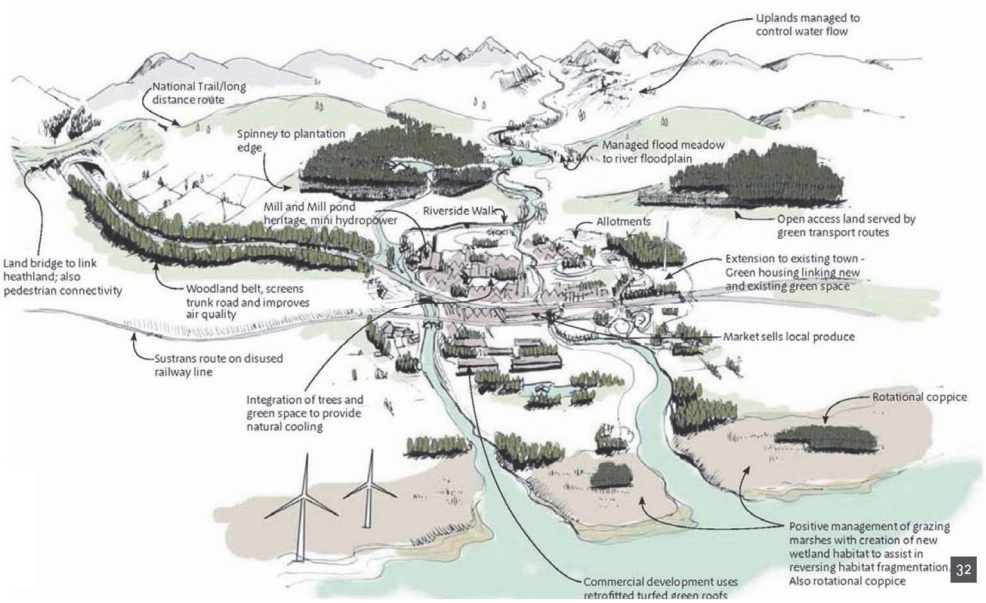
1.1. MEDIO FÍSICO E INFRAESTRUCTURA VERDE.

Criterio:

La consideración de las nuevas determinaciones normativas de la LISTA en la ordenación del suelo rústico, tanto en lo que se refiere a su zonificación como a los condicionantes superpuesto.



La multifuncionalidad de la Infraestructura Verde. Fuente*: GreenArc Strategic Green Infrastructure Plan; LUC, Land Use Consultants)*



Objetivos:

1. Definir criterios para la ordenación del suelo rústico mediante el establecimiento de categorías de ordenación de acuerdo con lo establecido en el artículo 14 de la LISTA, homogeneizando las denominaciones para su calificación y de las directrices para la regulación de los usos ordinarios y extraordinarios en cada categoría.

2. Establecimiento de una red de infraestructura verde interconectada entre sí que funcione y repare la segmentación y segregación actual de sus unidades paisajísticas, y que se constituya en factor clave para el diseño de un modelo territorial.

3. Asegurar un correcto funcionamiento de los ecosistemas que se den en la red de infraestructura verde, lo que garantizará los posibles servicios ecosistémicos derivados de estos espacios.

4. Reconocer y proteger aquellas partes del territorio del municipio, que, pese a no ser espacios custodiados, poseen un importante valor ecológico y ambiental, capaces de suministrar servicios ecosistémicos, así como de procura la conectividad ecológica entre estos espacios.

5. Conseguir una adecuada ordenación de los cauces fluviales del municipio, potenciando sus funciones como corredores ecológicos, dada su alta capacidad para interconectar espacios.

6. Proteger el suelo agrario, como instrumento de gestión del medio físico para la conservación y fomento del espacio rural mediante la regulación de mecanismos para su preservación frente a influencias e intervenciones urbanísticas, infraestructurales, industriales o de plantas fotovoltaicas excesivas, que merman su papel de principal medio de producción de la actividad agraria y de elemento estructurador de nuestro espacio rural.

7. Potenciar las actividades agropecuarias ecológicas y de proximidad.



8. Poner en valor los caminos rurales, y las vías pecuarias, que permita potenciar el desarrollo del turismo rural sostenible en el municipio

9. Buscar la mejor solución para la problemática de las agrupaciones de edificaciones irregulares existentes en el municipio.

1.2. HÁBITAT URBANO.

Criterio:

Frente al énfasis en el crecimiento, se propone hoy recuperar la densidad de los asentamientos urbanos, limitar la expansión de las zonas edificadas y hacer de las iniciativas de renovación y reutilización de los espacios construidos el centro de las actuaciones futuras. Este enfoque es esencial para la sostenibilidad, pues evita la destrucción de suelos que son soporte para la vegetación, permite mejorar la gestión de los residuos y de recursos estratégicos como el agua, reduce la necesidad de desplazamientos motorizados y favorece el uso de sistemas de transporte colectivo; además de contribuir a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, a la adaptación a los efectos del cambio climático, a la resiliencia y a mejorar la salud y la calidad de vida.

Objetivos:

1. Promover una ocupación racional y eficiente del suelo y, a tal fin, establecer medidas que eviten la dispersión urbana, revitalicen los núcleos urbanos existentes y su complejidad funcional, y favorezcan la economía circular.

2. Procurar la consolidación del suelo urbano existente.



3. Ajustar los nuevos crecimientos a los que resulten imprescindibles para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, y ello en función del análisis de parámetros objetivos de crecimiento y demanda o por la imposibilidad de atender a esas necesidades con el suelo urbano disponible.

4. Medidas para la mejora de la calidad de vida de las personas residentes y contribuir a la superación de los desequilibrios sociales y urbanísticos existentes en el municipio.

5. Garantizar la dotación de espacios, edificios públicos y centros cívicos, que faciliten la convivencia y la socialización; así como el disfrute del patrimonio y el desarrollo de actividades deportivas o culturales.

6. Mantener el estándar actual de 17,25 m2 de espacios libres /habitante, pero, además, debe tratar de incrementar este sistema general con la disposición de un parque público urbano que deberá ser obtenido gratuitamente de la gestión de los ámbitos de nueva urbanización; especialmente se considera una localización preferente su ubicación en el interior del actual SAU-2 (entre el núcleo de Los Olivos y el núcleo original de Moraleda).

7. Conseguir unos entornos urbanos más seguros.

8. Procurar atender las necesidades de viviendas sometidas a algún tipo de protección pública en función de la demanda objetiva existente, asegurando el equilibrio en la distribución de la vivienda de renta libre y la vivienda sometida a algún régimen de protección, a fin de favorecer la mezcla y cohesión social de la sociedad, evitando desde el planeamiento cualquier posible factor de segregación o concentración excesiva de vivienda protegida.

9. Apostar por poner en valor el suelo industrial existente, la rehabilitación y la reutilización de las naves industriales vacías y el diseño de estrategias de colaboración público-privada para promover la conservación de la urbanización de los suelos industriales.



1.3. PATRIMONIO NATURAL Y PAISAJE.

Criterio:

Valorar la serie de bienes y servicios ambientales que proporciona el patrimonio natural a los habitantes del municipio, tanto en su componente biótica como abiótica, y reconocer, por tanto, que constituyen una oportunidad para mejorar su bienestar. Y, por otra parte, entender que el paisaje debe ser una referencia básica en las propuestas de ordenación, un instrumento clave para garantizar que la implantación de usos y actividades en el territorio se produzca sin menoscabar sus valores ambientales, paisajísticos y culturales.

Objetivos:

1. Integrar las variables biodiversidad y geodiversidad en la ordenación urbanística.

2. Promover que en las propuestas de urbanización se apliquen soluciones basadas en la naturaleza, al ser soluciones que permiten mejorar el funcionamiento de los ecosistemas, incrementar la biodiversidad, mejorar la resiliencia de los núcleos habitados y mejorar la salud y el bienestar de la población.





3. Valorar el paisaje desde un punto de vista integral, teniendo en cuenta los paisajes rurales y urbanos, tanto los de gran calidad como los degradados, con medidas de protección de los primeros y de restauración de los segundos.

4. Evitar los impactos paisajísticos negativos, y en concordancia con el respeto al paisaje y al desarrollo sostenible, integrar en el mismo los elementos y actividades que se desarrollan en el territorio, especialmente las infraestructuras y las áreas de actividad económica.

5. Procurar la máxima compatibilización del desarrollo e implantación de las energías renovables con la preservación del patrimonio paisajístico.

6. Desarrollar las potencialidades turísticas del municipio, en base a un patrimonio natural y un paisaje de calidad, compatibilizando el disfrute de los recursos turísticos con la protección y mejora de estos, asegurando su preservación para las generaciones futuras.



1.4. PATRIMONIO CULTURAL.

Criterio:

Concebir el patrimonio cultural como un activo que contribuye a fortalecer la identidad de los pueblos, mejorar la calidad de vida, fortalecer la cohesión social, diversificar la actividad económica y avanzar en un modelo integral de desarrollo sostenible.

Objetivos:

1. Contribuir a inventariar y proteger todos aquellos bienes, que en el municipio ostentan un valor artístico, histórico, arqueológico, paleontológico, etnológico, antropológico, científico, industrial, paisajístico, arquitectónico o de cualquier otra naturaleza cultural que merezcan ser considerados de interés para su reconocimiento y transmisión intergeneracional. De especial relevancia la puesta en valor de las cuevas y las zonas arqueológicas.

2. Procurar que la ejecución de las previsiones de ordenación que proponga la revisión del planeamiento se realice en armonía con los valores de protección del patrimonio histórico y cultural, al tiempo que propicien el fomento de las actuaciones de conservación y rehabilitación del mismo.



1.5. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.

Criterio:

Históricamente la mayor cantidad de recursos y la mayor parte del viario público se han reservado para favorecer la circulación de vehículos a motor. Si hablamos de movilidad sostenible hay que darle la vuelta a la escala de prioridades que tradicionalmente se ha tenido en cuenta en la configuración de los espacios públicos urbanos y en las políticas de movilidad. Atendiendo a criterios de eficiencia energética, medioambientales, de equidad social, vulnerabilidad, siniestralidad y calidad de vida urbana se hace imprescindible una nueva jerarquía que deberá tenerse en cuenta en las políticas de movilidad para minimizar los impactos de la movilidad actual, favoreciendo los modos no motorizados y el transporte público. De otra parte, resulta imprescindible que la accesibilidad universal y el diseño para todas las personas deben ser interiorizados por la planificación urbanística.





Objetivos:

1. Reducir las necesidades de movilidad mediante una relación más adecuada entre espacios de residencia, trabajo, cuidado, ocio y equipamientos, y con ámbitos

2. Promover la movilidad peatonal y ciclista, más allá del esparcimiento, como transporte público favoreciendo el uso cotidiano e incidiendo sobre la actual distribución de los modos de transporte, sobre la base de criterios de seguridad, comodidad y conectividad.

3. Promover sendas urbanas peatonales, que pongan en valor el paisaje y la calidad de los desplazamientos. Así como definir sendas de aproximación los grandes atractores de personas centros de salud, colegios, entre otros.

4. Promover la adaptación del espacio público y los equipamientos a las condiciones de accesibilidad universal y de amigabilidad con las personas mayores.

5. Asegurar que las fases no ejecutadas de los proyectos de urbanización de sectores y unidades de ejecución del Documento de Adaptación Parcial (entre otras, la fase de urbanización pendiente del Sector 1) cumpla los requisitos de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio.

1.6. PERSPECTIVA DE GÉNERO

Criterio:

Como las personas tienen distintas necesidades y aspiraciones en relación con el territorio y el espacio urbano y rural derivadas de los roles de género que asumen en su vida cotidiana, la inclusión de la perspectiva de género en la ordenación urbanística puede coadyuvar a que hombres y mujeres accedan a todos los recursos en igualdad de condiciones.

Objetivos:

1. Asegurar que los espacios libres públicos que se creen sean de calidad, seguros e inclusivos. A tal fin, se debe promover la convivencia en el diseño de los parques y jardines, permitiendo incrementar la percepción de seguridad, con una iluminación con una distribución adecuada y con una intensidad suficiente, en especial, en calles secundarias, pasos subterráneos y zonas despobladas.

2. Fomentar la multifuncionalidad y complementariedad de los equipamientos. Se trata de favorecer la combinación de servicios del cuidado destinados a diferentes grupos sociales; equipamientos que alberguen servicios variados. A tal fin, se propone crear la calificación de Equipamiento Multifuncional de Barrio.

3. Identificación de las zonas, itinerarios y puntos de riesgo para las mujeres y elaboración de programas para la mejora de la percepción y apropiación del espacio público por las mujeres.

4. Posibilitar que se desarrolle en los núcleos urbanos una diversidad de tipologías de vivienda y con flexibilidad en su configuración para adaptarse a las diferentes etapas de una familia.

1.7. METABOLISMO URBANO.

1.7.1 AGUA

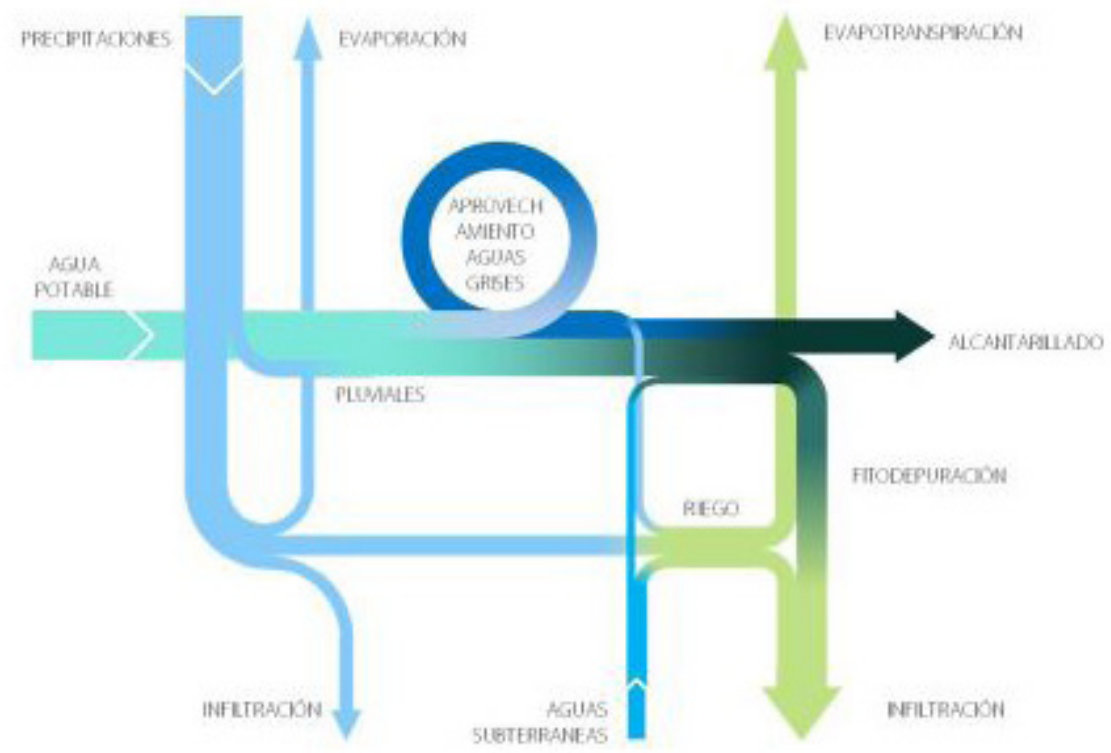
Criterio:

Garantizar la disponibilidad de agua y su gestión sostenible y el saneamiento para todos son elementos fundamentales para garantizar el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

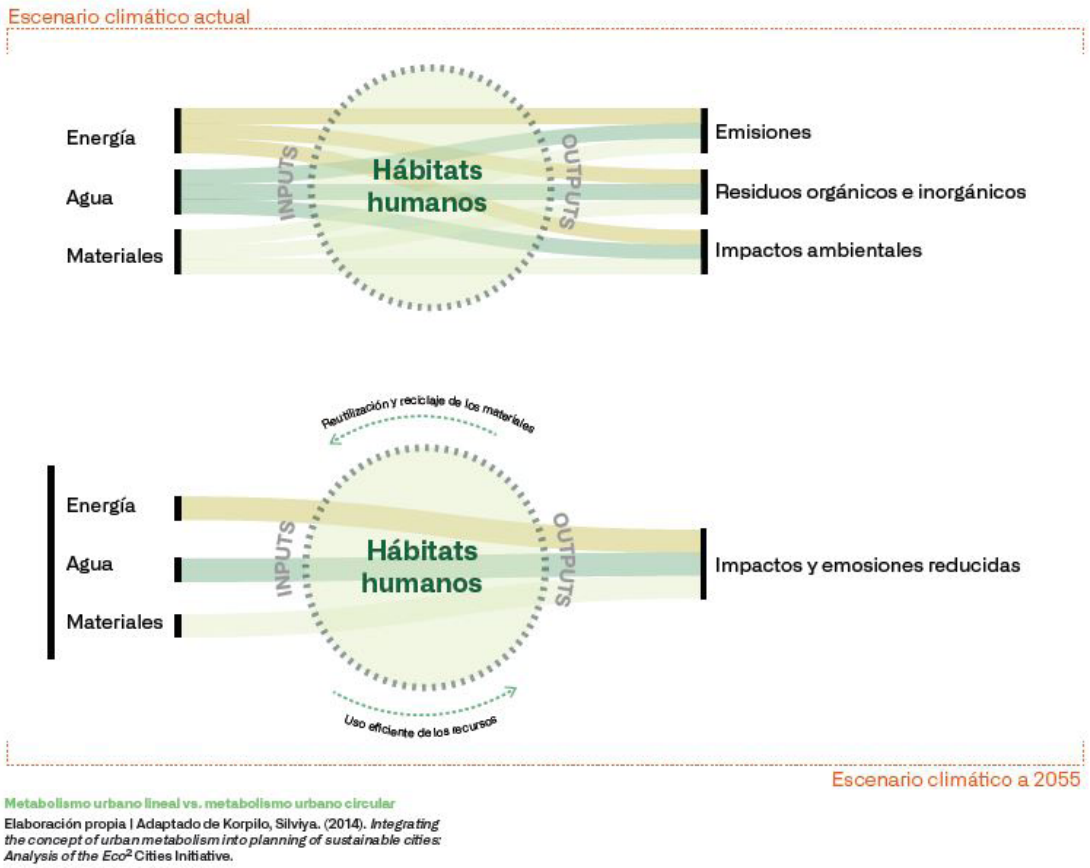
Objetivos:

1. Completar las infraestructuras de depuración y saneamiento con la implantación de la EDAR, previa evaluación de diversas alternativas, teniendo presente en su localización, la existencia de diversos núcleos de población en el municipio, la capacidad de autodepuración del medio físico de cada una de las alternativas, y que en la elección de la tecnología a aplicar se valore la incidencia de menor caudal y composición de los residuos que se producen en Moraleda de Zafayona.

2. Atender la demanda de agua con una garantía de suministro adecuada y una calidad conforme a las necesidades, propiciando criterios y soluciones que redunden en el ahorro y eficiencia, tales como: la renovación y/o ampliación de depósitos, o la renovación de redes de distribución que puedan producir perdidas



Ciclo del agua propuesto. Fuente Societat Orgànica.



Metabolismo urbano lineal vs. metabolismo urbano circular

Elaboración propia | Adaptado de Korpilo, Silviya. (2014). *Integrating the concept of urban metabolism into planning of sustainable cities: Analysis of the Eco² Cities Initiative.*

Metabolismo urbano. De la linealidad a la circularidad.

1.7.2. ENERGÍA.

Criterio:

Asumir que los dos ejes principales de la Estrategia Energética de Andalucía 2030 son la eficiencia energética y las energías renovables, y que ambos constituyen requisitos para la sostenibilidad territorial, la competitividad y la lucha contra el cambio climático. Por lo que es necesario el aumento sustancial de la eficacia y eficiencia energética, la descarbonización a través de la utilización generalizada del uso de fuentes de energías renovables y el progreso hacia una autosuficiencia energética.

Objetivos:

1. Reducción de consumo de fuentes no renovables.

2. Propiciar la dotación de los mejores sistemas de autosuficiencia energética en el municipio, la mejora de la eficiencia energética de las edificaciones y los espacios urbanizados ya existentes, y la utilización de dispositivos de alumbrado público energéticamente eficientes.

3. Establecimiento de criterios bioclimáticos para las fases de planificación, proyecto y ejecución de edificaciones y espacios públicos, en particular en lo referente a orientación, diseño y materiales, así como en el uso de sistemas pasivos y activos que minimicen el consumo energético.

4. Propiciar la utilización de vegetación en edificios y espacios públicos como un elemento de aislamiento y como factor regulador del confort climático a lo largo de las diversas estaciones del año.



Parques y jardines de barrio
Espacios naturalizados de proximidad
Fuente: Turismo Santander

Huertos urbanos
Multifuncionalidad de los espacios verdes urbanos y consumo Km0
Fuente: Ayuntamiento de Santander

Parterres, alcorques y otros espacios intersticiales
Incremento de la permeabilidad mediante SUDS

Servicios ecosistémicos. Diagrama resumen de los servicios ecosistémicos.

1.7.3. RESIDUOS.

Criterio:

Constituye una prioridad básica para lograr un desarrollo sostenible la transición hacia un modelo basado en una economía circular, donde los productos y recursos utilizados se mantengan dentro del flujo económico el mayor tiempo posible, y en el que se reduzca al mínimo la generación de residuos.

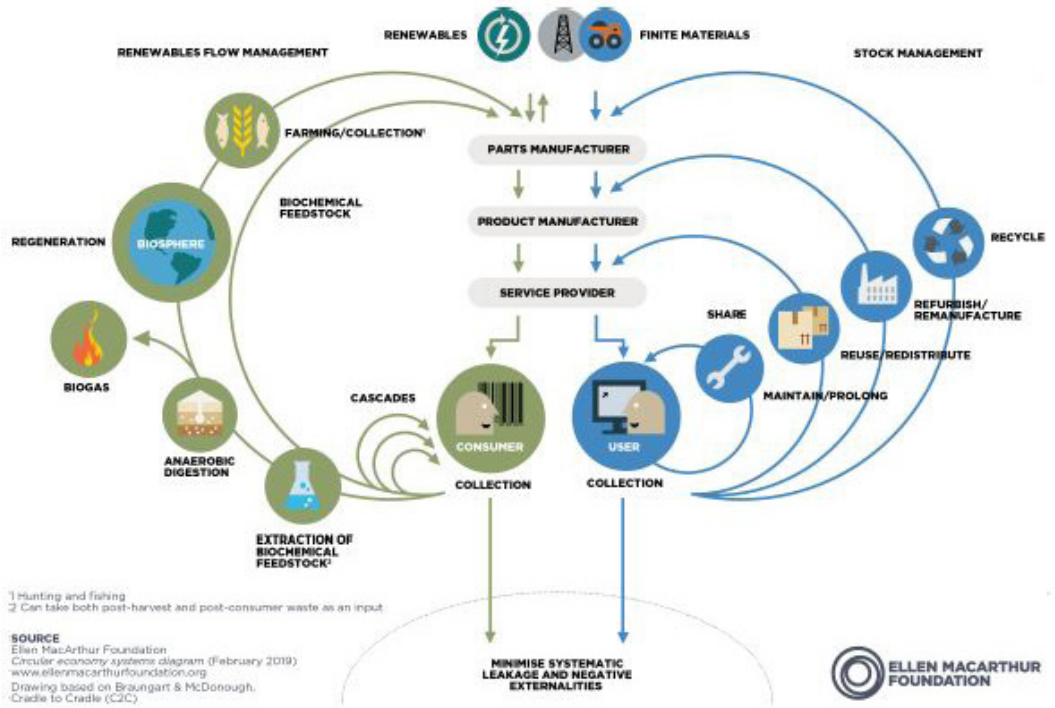


Diagrama de economía circular. Fuente Fundación Ellen MacArthur.

Objetivos:

1. Incentivar la recogida selectiva de residuos en todos los municipios, favoreciendo su recuperación, reutilización y reciclaje, y reduciendo su depósito en vertederos.

2. Fomentar, a través de las ordenanzas municipales de edificación y urbanización, la utilización de materiales durables y reciclables, así como de los de origen biológico, en cuyo diseño, producción y posterior reciclado se minimicen los impactos generados sobre el medio.

1.8. CAMBIO CLIMÁTICO

Criterio:

El cambio climático es uno de los mayores retos a los que la humanidad ha de enfrentarse, y lo debe hacer de forma coordinada. Es crucial reducir las emisiones de gases de efecto invernadero que aceleran el calentamiento global, pero también lo es anticiparse a los cambios y planificar en torno a esos cambios a los efectos de mitigar o reducir los riesgos asociados.

Objetivos:

1. Identificación de las zonas más afectadas por riesgos derivados del cambio climático.

2. Contribuir a través de las propuestas de ordenación a reducir el balance neto de emisiones de gases de efecto invernadero y a mejorar la resiliencia.

3. Asumir la infraestructura verde y asegurar que una parte de esta se incorpore a la red del sistema general de espacios libres.

4. Permeabilización y vegetación de los espacios públicos, fomentando las infraestructuras verdes y azules y las soluciones basadas en la naturaleza en ámbitos susceptibles de sufrir inundaciones y estrés térmico, y en particular el efecto isla de calor.

5. Posibilitar la realización de las obras precisas para la instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas de edificios existentes y promover la construcción de cubiertas vegetales

6. Incorporar una normativa de tal forma que se establezca un estándar de arbolado por metro cuadrado de nueva construcción.

7. Promover el diseño de los espacios públicos de bajo coste de mantenimiento, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.

8. Incorporar normas para que todas las construcciones y edificaciones de nueva planta que cuenten con zonas verdes o comunes deban almacenar a través de un depósito, las aguas pluviales recogidas en los tejados y terrazas del propio edificio y otras superficies impermeables no transitadas por vehículos ni personas, para usar como agua no potable.



Diagrama de impactos y vulnerabilidades

Fuente de datos:
Adaptado de IPCC, 2014.

El contexto climático. Tendencias actuales y futuras.

1.9. SALUD.

Criterio:

Reconocimiento que las decisiones de planificación urbana cambian los entornos, afectan a los lugares donde se vive y se trabaja, a la forma de desplazarse o a qué se dedica el tiempo de ocio, siendo, por tanto, factores que determinan la salud de las poblaciones. Por ello es necesario su consideración en los procesos de planeamiento desde sus etapas más tempranas.

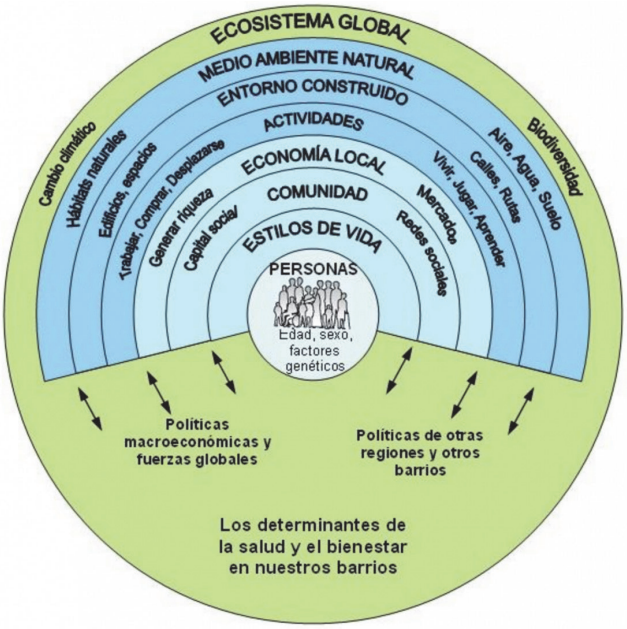
Objetivos:

Los ya enunciados de:

1. Promover los desarrollos urbanos compactos con uso mixto del suelo, con calles accesibles bien conectadas y con una densidad adecuada residencial y comercial, integrando los nuevos desarrollos en los ya existentes.

2. Crear espacios confortables, seguros y universalmente accesibles que favorezcan el bienestar y la cohesión social de la ciudadanía.

3. Procurar la accesibilidad equitativa a las redes de equipamientos mediante una distribución equilibrada de las mismas.



Adaptado de Barton & Grant por Temblary

4. Propiciar el uso de espacios verdes y/o áreas naturales conectados entre sí y con el medio urbano por corredores peatonales, red ciclista o transporte público.

5. Disminuir la concentración de los agentes contaminantes fomentando el uso del transporte público.

6. Garantizar viviendas de calidad, salubres, universalmente accesibles y energéticamente eficientes introduciendo criterios bioclimáticos en el diseño urbanístico. Asimismo, fomentar la mezcla e integración tipológica de viviendas asequibles para los diversos grupos de población (situación social, cultural, económica, de edad, funcionalidad).

1.10. GOBERNANZA.

Criterio:

Un eficiente proceso de participación que sirva de guía y orientación a las decisiones a tomar debe trascender: en primer lugar, de su connotación como requerimiento legal, para transformarse en un criterio metodológico de primera magnitud; y, en segundo lugar, de su alcance temporal, para constituirse durante la vigencia del Plan en un mecanismo de control de la ejecución y fiscalización de la fidelidad de las actuaciones con los objetivos, criterios y fundamentos que las inspiraron.

Objetivos:

Concebir la participación ciudadana,

1. Como parte sustancial del cuerpo metodológico del PBOM, que actúe como argumento de priorización de demandas y como instrumento de validación del proyecto urbanístico y territorial.

2. Como instrumento de aprendizaje social; es decir, como proceso de retroalimentación entre el conocimiento experto (técnico-científico) y el conocimiento no experto (el derivado de la experiencia del ciudadano).

3. Como instrumento de identificación de tendencias que permita deducir el interés general no tanto de necesidades científicamente objetivables y cuantificables, como de las solicitaciones emitidas por los diferentes actores urbanos (resultado de percepciones subjetivas de carencias).

4. Como instrumento de evaluación de la idoneidad de las propuestas del PBOM a dichas solicitaciones.

5. Como instrumento de comprobación de la correcta ejecución de las previsiones, actuaciones y propuestas.

PBOM
Moraleda de Zafayona

MO.2/

LA PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO. LA DELIMITACIÓN DEL SUELO RÚSTICO Y DEL SUELO URBANO.

En materia de clasificación y categorización de suelo el Avance del PBOM de Moraleda de Zafayona formula su propuesta teniendo presente el régimen urbanístico vigente establecido en el artículo 12 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), así como de conformidad con las previsiones del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).

En cierta medida la LISTA intenta ajustarse a las reformas de la legislación básica estatal operadas por la Ley 8/2007, de 28 de mayo de Suelo (LS07) (refundida inicialmente en el RDL 2/2008, de 20 de junio) y a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Ambos textos quedaron refundidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU). Pero no es una plena asimilación porque el TRLSRU abandonó el concepto de clasificación (sin perjuicio, de que las CCAA puedan mantener este concepto urbanístico).

En la materia de clasificación y actuaciones de transformación, la LS07 realizó un giro copernicano respecto a la tradición urbanística española al renunciar expresamente a ejercitar la potestad legislativa estatal relacionada con el establecimiento de criterios de clasificación de suelo.

En la Exposición de Motivos de la LS07, evidencia esta nueva postura del legislador estatal: "*la técnica de la clasificación y categorización del suelo (…) no es necesaria para* fijar los criterios legales de valoración del suelo". No sólo declara que no es necesaria sino que, incluso, la considera contraproducente cuando se vincula a la valoración porque *"la clasificación ha contribuido históricamente a la inflación de los valores del suelo, incorporando expectativas de revalorización mucho antes de que se realizaran las operaciones necesarias para materializar las determinaciones urbanísticas de los poderes públicos y, por ende, ha fomentado también las prácticas especulativas, contra las que debemos luchar por imperativo constitucional".*

Para suplir el concepto de clasificación urbanística a la hora de establecer el estatuto de derechos y deberes vinculados a las actuaciones, la reforma estatal de 2007 adoptó un concepto vinculado a la realidad de los terrenos (lo que son en cada momento y no lo que puedan llegar a ser mediante su transformación), en concreto, adopta la división en situaciones básicas del suelo.

De esta forma, el TRLSRU diferencia, en su artículo 21, a los efectos del establecimiento del régimen jurídico de derechos y obligaciones (y de valoraciones), las siguientes "situaciones básicas", que se describen de manera sistemática y finalista.

1. Situación básica de suelo rural.

Se distingue:

a. Situación básica de suelo rural preservado (de carácter permanente): suelo preservado por la planificación territorial o/y la planificación urbanística de su transformación. Se incluyen en esta situación:

- Los que, de conformidad con la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, deben quedar excluidos de la transformación.

- Los que sean protegidos por la ordenación territorial y urbanística por los valores ecológicos, agrícolas, forestales, etc, o por riesgos naturales o tecnológicos.

b. Situación básica de suelo rural (no protegido). Se integran por dos grupos de terrenos con diferentes características:

- Situación básica rural (de carácter transitorio): Es el suelo en el que los planes permiten que pasen a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización,

- Situación básica de suelo rural no protegido inviable para su transformación: es el resto de suelo en situación básica rural que (pese a no tener valores merecedores de protección) no cuentan con las características para integrarse en actuaciones de nueva urbanización.

2. Situación básica de suelo urbanizado.

Únicamente se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal en una malla urbana (conformada por red de dotaciones, viales y parcelas propio de los núcleos de población), que cumpla alguna de estas condiciones:

- Haber sido urbanizado en ejecución de planeamiento.

- Tener instaladas y operativas las infraestructuras y servicios.

- Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de espacios aptos para ella que determine la legislación urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planeamiento

La nueva legislación autonómica en materia de urbanismo (la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía -LISTA-) mantiene el concepto de clasificación urbanística, si bien ya de forma simplificada, al reconocer exclusivamente dos clases de suelo: el suelo urbano y el suelo rústico (artículo 12).

Corresponde al planeamiento general la labor de delimitar los terrenos que pertenecen a cada una de estas dos clases de suelo.

En concreto, el artículo 63 apartado 1 de la LISTA establece que el Plan General de Ordenación Municipal tiene por objeto establecer el modelo general de ordenación del municipio, que comprende (entre otras decisiones):

"a) La clasificación del suelo con la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico".

Por tanto, en el sistema ordinario implantado por la LISTA corresponde al planeamiento general establecer las determinaciones sustantivas sobre clasificación del suelo del término municipal, diferenciando el suelo urbano del suelo rústico.

Para la LISTA, el Plan de Ordenación Urbana (POU) sólo puede realizar un ajuste de la delimitación de suelo urbano y del rústico con alcance muy reducido. En concreto el apartado 2 del artículo 66 de la LISTA dispone respecto al POU que "*al establecer la ordenación urbanística detallada podrán realizarse meros ajustes en la clasificación del suelo, siempre que estos no afecten a parcelas completas*." Por tanto, son meros ajustes y con la finalidad de que homogeneizar la clase de suelo en parcelas.

El RLISTA también en el apartado 1 del artículo 18 reconoce como criterio general que la función de clasificación urbanística pertenece al planeamiento general: "*El Plan General de Ordenación Municipal o, en su caso, el Plan Básico de Ordenación Municipal, clasificarán la totalidad de los terrenos del término municipal como suelo urbano y suelo rústico conforme a lo dispuesto, respectivamente, en los artículos 19 y 20"-*

La clasificación se constituye en la expresión dinámica del modelo urbano y territorial adoptado, y aun cuando algunas de sus clases vengan determinadas legalmente (como es el caso del suelo urbano y, en menor medida, el suelo rústico protegido). La clasificación, así, es reflejo de los objetivos y estrategias de política urbana que subyace en el modelo de ciudad que se persigue.

La clasificación del suelo no es inmutable, sino que mediante los procedimientos de innovación del planeamiento puede alterarse; y, es más, en la lógica del sistema urbanístico el suelo rústico común en el que se desarrolle una actuación de nueva urbanización se sitúa en una posición dinámica encaminada a su transformación en suelo urbanizado (y, por, tanto, con las condiciones para merecer el reconocimiento de suelo urbano) que se constituye en la finalidad última de la decisión previa de su delimitación como actuación de transformación.

Pues bien**, el presente documento de Avance realiza la atribución de la clasificación urbanística del suelo que se propone para la totalidad de los terrenos que constituyen el término municipal, y que se adapta tanto a lo preceptuado en Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, como a las previsiones del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana**

En consecuencia, el Avance del Plan General de Ordenación Municipal divide el territorio del término municipal a efectos de su clasificación en las siguientes situaciones y clases:

- **Suelo rústico.**

  Se corresponde con los terrenos no transformados, que presentan una situación básica de suelo rural. Se integran, desde un punto de vista general, por dos grandes géneros de suelo rústico con una gradación diferenciada de la situación básica rural:

  a) Los terrenos que según el modelo general de ordenación establecido deben quedar permanente excluidos del proceso urbanístico por presentar valores a preservar o circunstancias que son incompatibles con un desarrollo urbano, o bien por localizarse en posiciones inadecuadas para su integración urbanística o, incluso, por ser innecesaria su transformación atendiendo a las necesidades evaluadas de consumo de suelo y recursos infraestructurales. Por tanto, la situación básica de suelo rústico de esta clase de terrenos es permanente según el modelo general de ordenación adoptado.

  b) Los terrenos que, conforme al modelo urbano-territorial adoptado, son susceptibles de ser objeto de actuaciones de nueva urbanización, de modo que queden finalmente transformados y con la condición de suelos urbanizados. Por tanto, la situación básica de suelo rústico de esta clase de terrenos puede ser alterada, y transformarse en situación básica de urbanizado; por ello, es una situación básica rural en cierta medida coyuntural.

  De conformidad con el artículo 14 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía en suelo rústico se diferencian en suelo rústico las siguientes categorías:

  - Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial.
  - Suelo rústico preservado por riesgos.
  - Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística.
  - Suelo rústico común.

  En los apartados siguientes se desarrollarán estas categorías.

  Es necesario anticipar que, en suelo rústico común, las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización que se proponen por este Avance no suponen un incremento de suelo en relación con los ámbitos de suelo urbanizable (sectorizado o no sectorizado) propuestos por el planeamiento general que se revisa.

- **Suelo urbano**.

  Según el artículo 13 de la LISTA, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

  a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización.

  b) Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca. 2. También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado, siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente.

Es importante destacar la novedad incorporada en el apartado 2 del artículo 13 de la LISTA, pues se reconoce un cuarto criterio de suelo urbano:

"2. También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado, siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente.

En el apartado final de este Capítulo se desarrollará el suelo urbano. No obstante, cabe anticipar que se propone clasificar de esta manera la totalidad de los terrenos del municipio que, habiendo sido objeto de transformación y/o desarrollo urbano y sin perjuicio de su reforma o regeneración puntual o global, están integrados o son integrables en la trama urbana existente y asumida por este Plan y, debido a ello, cumplen las condiciones de urbanización o el grado de consolidación de la edificación necesarias para su inclusión en esa clase de suelo de conformidad con la regulación del artículo 13 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

2.1. EL SUELO RÚSTICO. CATEGORÍAS Y ZONAS

Como se ha avanzado, el artículo 14 de la LISTA establece las siguientes categorías del suelo rústico:

a) **Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial**. Este suelo incluye los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o identificación cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación como suelo rústico.

b) **Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos**, lo que hace incompatible su transformación mediante la urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades.

c) **Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística**, que incluye "los terrenos cuya transformación mediante la urbanización se considere, por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en dichos instrumentos", por diversos motivos:

c.1. por razones "de sostenibilidad",
c.2. por razones "de protección de los recursos culturales",
c.3. por razones "de racionalidad y viabilidad", o
c.4. "por los valores en ellos concurrentes":
c.4.1. ecológicos,
c.4.2. agrícolas,

c.4.3. ganaderos,
c.4.4 forestales,
c.4.5. paisajísticos,

c.5. "y aquellos que deban ser reservados para usos de interés general, atendiendo a las características y condiciones del municipio".

En definitiva, en el suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística de la LISTA se integran no sólo los terrenos de suelo no urbanizable de especialmente protección por planificación territorial o urbanística de la LOUA sino también los terrenos de la categoría de carácter natural o rural (es decir, los inadecuados para su transformación por razones de sostenibilidad).

Por tanto, no sólo se trata de preservar los terrenos con valores vinculados al medio natural (como los ecológicos), **vinculados a los agropecuarios propios del medio rural** (agrícolas, ganaderos o forestales) **o con valores culturales o paisajísticos , sino que también se han de preservar los terrenos que** -aún no teniendo estos valores específicos- **no deban ser transformados por razones de "sostenibilidad"** (es decir, desde una ponderación general de la oferta de suelo susceptible de ser urbanizado, teniendo presente el mandato del artículo 20.1. TRLSRU de que sólo puede ser transformado "el suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen")**, por razones "de racionalidad"** (es decir, desde su contraste de adecuación al modelo territorial adoptado, debiendo ser considerados terrenos inidóneos para su transformación aquellos que se presentan en posición alejada de la malla urbana, teniendo presente el mandato del artículo 6 de la LISTA de promover una ciudad compacta), por razones **de "viabilidad" (**porque por las condiciones físicas y de preexistencias de los terrenos o, por la dificultad de acceso a las redes generales, la transformación de los mismos, se considera inviable económica o técnicamente) **y, por último, igualmente deben ser adscritos a la categoría de rústico preservado aquellos que deben quedar reservados " para usos de interés general"** (cuando no puedan quedar vinculados a actuaciones de transformación urbanísticas).

d) **Suelo rústico común,** que incluye el resto del suelo rústico del término municipal. Es decir, es suelo rústico común el suelo rústico el que no debe ser protegido ni preservado y, por tanto, **que es susceptible de ser transformado conforme a las estrategias y directrices que establezca el PBOM y conforme a su evaluación ambiental estratégica.**

Por tanto, en la sistemática que incorpora la LISTA, el suelo rústico común es la categoría propia en la que se pueden desarrollar las actuaciones de nueva urbanización. Por ello, establece el artículo 19 en su apartado 2 que el contenido de la propiedad del suelo rústico *"también comprende el derecho a participar en las actuaciones de transformación urbanísticas*" que también son deberes en suelo rústico común los inherentes a las actuaciones de transformación urbanística. Y en el apartado 4.e) del artículo 19, establece que cuando el suelo rústico común se incluya en una actuación de transformación urbanística, *"el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos establecidos en esta Ley y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística".*

Además, existe otra situación o categoría (así también la denomina el apartado 3 de este artículo 14): en concreto, **el Hábitat Rural Diseminado existente.** El apartado 2 del artículo 14 establece que "*se identificarán como hábitat rural diseminado existente los terrenos que constituyen el ámbito territorial sobre el que se ubica un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen*

características propias que deben preservarse y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes para cuya ejecución no se precise una actuación urbanizadora. "

La formulación del presente Avance del PBOM se hace teniendo en cuenta la sostenibilidad y la valoración del medio natural.

Así, este Avance tiene presente el estudio del medio físico, referido al suelo rústico, contenido en la Memoria de Información y en el Documento Inicial Estratégico y, en atención a la regulación establecida en el artículo 14 de la LISTA, se formula la siguiente propuesta de categorías de suelo rústico y adscripción de terrenos a cada una.

2.1.1. EL SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL.

En aplicación de la regulación establecida en el artículo 14 de la LISTA merecen ya en la actualidad (al momento de formularse el Avance) el reconocimiento de la categoría de suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial, las siguientes zonas que constituyen cada una de ellas una subcategoría por contar con un régimen jurídico de suelo y uso diferenciado:

Por legislación específica medioambiental:

a. Espacios naturales protegidos por la RENPA.
b. Espacios naturales protegidos por la Red Natura 2000.

Por legislación específica vinculada a los bienes demaniales naturales:

a. Los bienes del Dominio Público Hidráulico (SREP-DPH)
b. Las vías pecuarias conforme a la propuesta formuladas en este Avance (SREP-VP).

Por legislación específica vinculada al patrimonio histórico:

c. Áreas del suelo rústico donde se localizan los bienes declarados Bien de Interés Cultural, o con expediente incoado para su declaración como Bien de Interés Cultural Se identifican como SREP-BIC.

Cuando un terreno se encuentre adscrito por el PBOM a más de una zona derivado por la aplicación de diversas disposiciones de la legislación sectorial o de la planificación territorial, su régimen jurídico estará integrado por el conjunto de las disposiciones de aplicación, realizándose una adecuada integración y armonización de las mismas, y en caso de conflicto se aplicarán las reglas de prevalencia del ordenamiento jurídico, y supletoriamente aquellas determinaciones más restrictivas y a favor de la conservación y preservación de los terrenos.

A. ZONA DEL SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO.

No se identifican zonas de suelo rústico con esta categoría de protección en el término municipal de Moraleda de Zafayona.

B. ZONA DEL SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO ZEC

No se expresan zonas de suelo rústico con esta categoría de protección en el término municipal de Moraleda de Zafayona.

C. ZONA DEL SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (SREP-DPH).

En esta zona se integran los cauces fluviales que discurren por el término municipal, caso del Río Genil, el Río Cacín, el Río Alhama y el Arroyo del Salado. Se incluye, en consecuencia, en esta subcategoría, la totalidad del Dominio Público Hidráulico que resulte finalmente deslindado por la Administración competente. De igual modo, tienen igual consideración de suelo rústico especialmente protegido vinculada a la regulación del Dominio Público Hidráulico, los terrenos integrantes de las zonas de servidumbre de cauces y lagunas establecidas por la ley en garantía de la protección de dicho dominio.

Los objetivos territoriales en esta zona de suelo rústico son los de la preservación del dominio público natural; quedando los terrenos del dominio público hidráulico sometidos al régimen propio que se deriva de la legislación de aguas. La regulación vigente sobre usos y aprovechamientos del Dominio Público Hidráulico se contiene en el Título IV del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA) y el Título II del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH).

D. ZONA DEL SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO VÍAS PECUARIAS (SREP-VP).

A esta zona se adscribe la totalidad del Dominio Público de Vías Pecuarias (incluidos descansaderos y abrevaderos), conforme con las previsiones del Decreto autonómico 155/1998, de 21 de julio, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Se incluye, en consecuencia, en esta zona la totalidad del Dominio Público de Vías Pecuarias que resulte finalmente deslindado por la Administración competente.

En materia de vías pecuarias será de aplicación lo dispuesto en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de Marzo, en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autonómica Andaluza de 4 de Agosto de 1998 (Decreto 155/1998), Ley 17/1998, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (BOJA 152/1999, de 31 de diciembre) y Acuerdo de 27 de marzo del Consejo de Gobierno por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de Andalucía (BOJA 74/2001, de 30 de junio).

Se consideran usos propios de las vías pecuarias el tránsito de ganados y los previstos en el artículo 16 de la Ley 3/1995, tales como las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha. Las vías pecuarias podrán utilizarse para el acceso a fincas. Se consideran usos complementarios el paseo, el senderismo, el pedestrismo, el cicloturismo, la equitación y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, en los términos establecidos por el artículo 17 de la Ley 3/1995. De igual forma se tolerará la continuidad de los otros usos públicos de comunicaciones autorizados por la Administración ambiental y ejecutados con anterioridad a la entrada en vigor del Plan sobre una parte de la sección de concretos tramos de vías pecuarios.

Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar: los vallados transversales, la publicidad (salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones), las actividades extractivas, los vertidos de cualquier clase, así como los cultivos, las plantaciones, y, en general, aquellas actuaciones que impidan mermen o alteren el paso históricamente establecido.

En cualquier caso, de acuerdo con las bases de datos oficiales de la Junta de Andalucía (REDIAM, DERA), no se identifican vías pecuarias inventariadas ni deslindadas en el término municipal de Moraleda de Zafayona.

Asimismo, consultando el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de Granada, se observa que en Moraleda de Zafayona no se encuentra aprobado dicho Proyecto. Únicamente se citan una serie de vías pecuarias en el Anteproyecto:

- Vereda de Brácana.
- Vereda del Salado.
- Colada de Buenavista.

Ha de advertirse que este Anteproyecto no está aprobado, y por tanto no es de aplicación. En consecuencia no se identifican Vías Pecuarias en el término municipal de Moraleda de Zafayona.

E. ZONA DEL SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO BIENES DE INTERÉS CULTURAL (SREP-BIC).

Se corresponde con los bienes declarados de Interés Cultural, o con expediente incoado para su declaración como Bien de Interés Cultural, y sus entornos, que se localizan en suelo rústico. Los siguientes.

- 01181380004. Zona Arqueológica Cerro de la Mora. Fecha de declaración: 1 de septiembre de 2004.
- Código 01181380008. Castillo del Puente de Castilla. Fecha de declaración: 29 de junio de 1985.

2.1.2. SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA EXISTENCIA DE RIESGOS.

Solo se proponen en esta categoría de suelo rústico las zonas inundables del suelo rústico del término municipal así reconocidas por las administraciones competentes.

A. SUELO RÚSTICO PRESERVADO ZONAS INUNDABLES (SRPR-ZI).

Se refiere a la superficie delimitada por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas de los cauces fluviales de los ríos y arroyos de término en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años (son las crecidas no ordinarias), atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas.

Con carácter general, en las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales, ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Igualmente, con carácter general, quedaran prohibidas las instalaciones y edificaciones, provisionales o definitivas, y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de la masa de agua, o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Así mismo, quedarán prohibidas aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.

En suelo rústico las **áreas de prevención de riesgos de inundación que se expresan** en este documento de Avance de Plan General, a los efectos de la formulación del documento completo del PBOM, **son las reconocidas por la Administración Hidrológica competente** en el instrumento

de planificación previsto en la legislación de aguas; prevalecerán estas delimitaciones vigentes en cada momento derivadas de la legislación de aguas sobre la delimitación que se incorporen en los planos de Plan Básico , en el supuesto de que éstas no estuviesen actualizadas.

2.1.3. SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ESTABLECIMIENTO DE ZONAS.

El suelo rústico preservado por la ordenación urbanística se propone para aquellos ámbitos a los que el Avance le reconoce especiales valores o interés específico de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

Los ámbitos para los que el presente Avance propone como suelo rústico preservado son:

- **Por los valores en ellos concurrentes de carácter paisajístico o agrícolas**

  De conformidad con la información territorial recabada, el presente AVANCE determina de forma preliminar las siguientes zonas de suelo rústico preservado por la ordenación urbanística

  - Espacios de protección territorial definidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEMF) y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Granada (publicado y aprobado definitivamente el día 25 de marzo de 1987 por la Consejería de Obras Públicas y Transportes. Posteriormente, en el año 1988 se realizan correcciones y modificaciones surgiendo el Texto Refundido del Plan, que fue diligenciado el 11 de enero de 1988).

    Se identifica un espacio de protección territorial por este Plan: un **Paisaje Agrario Singular, denominado AG-14. Vega de Loja, Huétor Tájar y Láchar.**

    Este espacio abarca más de la mitad del término municipal de Moraleda de Zafayona.

    De acuerdo con la Norma 41 del PEPMF, se entiende por tales aquellos espacios que presentan una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y/o por el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.

    En estos espacios se prohíbe, de acuerdo con el PEPMF:

    a) Las actuaciones de extracción de áridos y arenas, mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.
    b) Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.
    c) Las actividades recreativas, excepto las instalaciones no permanentes de restauración y aquellas obras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes.
    d) Construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la sanidad y la defensa.
    e) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
    f) Las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas, aeropuertos y helipuertos.
    g) Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.

Se protege este espacio, de acuerdo con dicho plan especial, en base a sus valores agrícolas y paisajísticos.

- **Por razones de protección de los recursos culturales:**

Se corresponde con las zonas de interés arqueológico que se localizan en suelo rústico no declaradas, ni en proceso de declaración, como Bien de Interés Cultural. Se identifican como SRPr-IA. Son las siguientes:

- 01181380004. Zona Arqueológica Cerro de la Mora. Fecha de declaración: 1 de septiembre de 2004.

Para todos ellos se pretende compatibilizar aprovechamientos socioeconómicos tradicionales y no agresivos con su naturaleza y función, asegurando en todo caso su mantenimiento y no transformación.

A los ámbitos anteriores habría que añadir los identificados en el plano de Avance de Ordenación O.01 correspondientes a los suelos preservados por sus valores paisajísticos o por razones de sostenibilidad del modelo.

2.1.4. SUELO RÚSTICO COMÚN

Como se ha expuesto, en el nuevo régimen jurídico-urbanístico autonómica que implanta la LISTA, el suelo rústico común es una categorización residual en el que se integran el resto de suelo rústico que no queda adscrito al suelo especialmente protegido o al suelo preservado (y que tampoco se corresponde con el Hábitat Rural Diseminado).

En el suelo rústico común, además de poder autorizarse actuaciones ordinarias (artículo 21 LISTA) y extraordinarias (artículo 22 LISTA), se caracteriza, especialmente, por ser los ámbitos susceptibles de ser delimitados para el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

Por tanto**, son aquellos ámbitos de suelo rústico que, por desarrollo de previsiones del propio PBOM, pueden terminar perdiendo el carácter y clasificación de suelo rústico por la ejecución de la actuación de transformación**.

Evidentemente cualquier propuesta de transformación de los terrenos del suelo rústico común deberá realizarse conforme a las estrategias y directrices que establecerá el documento completo del PBOM (concretando los criterios establecidos en este Avance) y conforme a la Evaluación Ambiental Estratégica.

Se incorporan al suelo rústico común los siguientes ámbitos:

- **Suelo rústico común sin delimitación de actuaciones de transformación:**

- CALLE FUENTE NUEVA.
- LOS TABLAZOS
- LAS HUERTEZUELAS
- LA COLADA

En las condiciones que se establezcan se habilitaran todas las actuaciones y edificaciones ligadas a los usos ordinarios. Igualmente, y también en las condiciones particulares que se

establezcan, se habilitaran todas las actuaciones y edificaciones ligadas a las actividades extraordinarias en suelo rústico.

Dentro de este suelo quedan protegidos los pinos, encinas y alcornoques que se encuentren, así como el arbolado situado a la orilla de los caminos, que se protegerá y exigirá su repoblación como recurso paisajístico y como protección de los vientos dominantes.

Las actuales zonas de cultivos arbóreos se deberán mantener como tales, permitiéndose únicamente el cambio de especie.

La parcelación rústica de terrenos deberá garantizar que cada una de las subdivisiones que resulten de la misma asegure la rentabilidad de la explotación.

- **Suelo rústico común con delimitación de actuaciones de transformación:**

Se integran los siguientes ámbitos, que ya cuenta con delimitación de actuación de transformación de nueva urbanización por contar con instrumento de ordenación detallada aprobada:

- **SUO-SAU-1. Plan parcial SAU-1**
- **SUO-SAU-3. Plan parcial SAU-3**

En las condiciones que se establezcan se habilitaran, además de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, todas las actuaciones y edificaciones ligadas a los usos ordinarios.

2.1.5. EL HÁBITAT RURAL DISEMINADO EXISTENTE

No se identifican zonas de suelo rústico con la categoría de Hábitat Rural Diseminado en el término municipal de Moraleda de Zafayona, por no existir terrenos que constituyen el ámbito territorial sobre el que se ubican un conjunto de edificaciones sin estructura urbana ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural.

2.1.6. SISTEMAS GENERALES EN SUELO RÚSTICO.

Se reconocen también en el Avance del PBOM un conjunto de sistemas generales en suelo rústico, para los que los objetivos que se proponen son reservar y optimizar la función concreta asignada a cada uno de ellos. Son, básicamente de dos tipos:

a) De carácter lineal, tales como viarios, ya sea para modos motorizados o no motorizados; modos ferroviarios, y las instalaciones complementarias asociadas ambos. Así como: líneas de tendido aéreo (redes de transporte o distribución de energía eléctrica y otras líneas de tendido aéreo y distinta finalidad junto a los soportes e instalaciones complementarias a la red; y líneas subterráneas (redes de transporte o distribución de gas, petróleo y productos derivados; agua, saneamiento, telecomunicaciones y otras redes infraestructurales subterráneas, así como las instalaciones complementarias)

b) De carácter no lineal, tales como: embalses o grandes depósitos de agua; centrales; estaciones transformadoras de superficie superior a 100 metros cuadrados; plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos y cualesquiera otras instalaciones de utilidad pública y similar impacto sobre el medio físico.

Los siguientes:

Sistemas Generales de Servicios Infraestructurales:

- Estación Depuradora
- Nueva Estación Depurara
- VOR Radioayuda a la navegación aérea

Sistemas Generales de Equipamientos y Servicios Públicos:

- Campo de Futbol municipal "El Salao"
- Cementerio Municipal"
- Complejo Deportivo Entre Núcleos (ATU-NU sin delimitar)

Sistemas Generales de Espacios Libres:

- Parque lineal Canal de Cacín
- Parque Carretera de Competa 02 (ATU-NU sin delimitar)
- Parque Cañada de los Higuerones 01, 02 y 03 (ATU-NU sin delimitar)
- Parque Cañada del Francés (ATU-NU sin delimitar)
- Parque Lineal calle Santander (ATU-NU delimitada)

A los efectos de la adscripción formal de estos sistemas generales a la categorización de suelo rústico del artículo 14 de la LISTA, los mismos deben asimilarse a la categoría de suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística por contar con funciones análogas a los terrenos reservados a usos de interés general (a los que alude el artículo 14-1.c) inciso final de la LISTA). En todo caso, el régimen jurídico propio del sistema general específico que en cada caso le atribuya el PBOM, se impone al régimen jurídico ordinario del suelo rústico preservado.

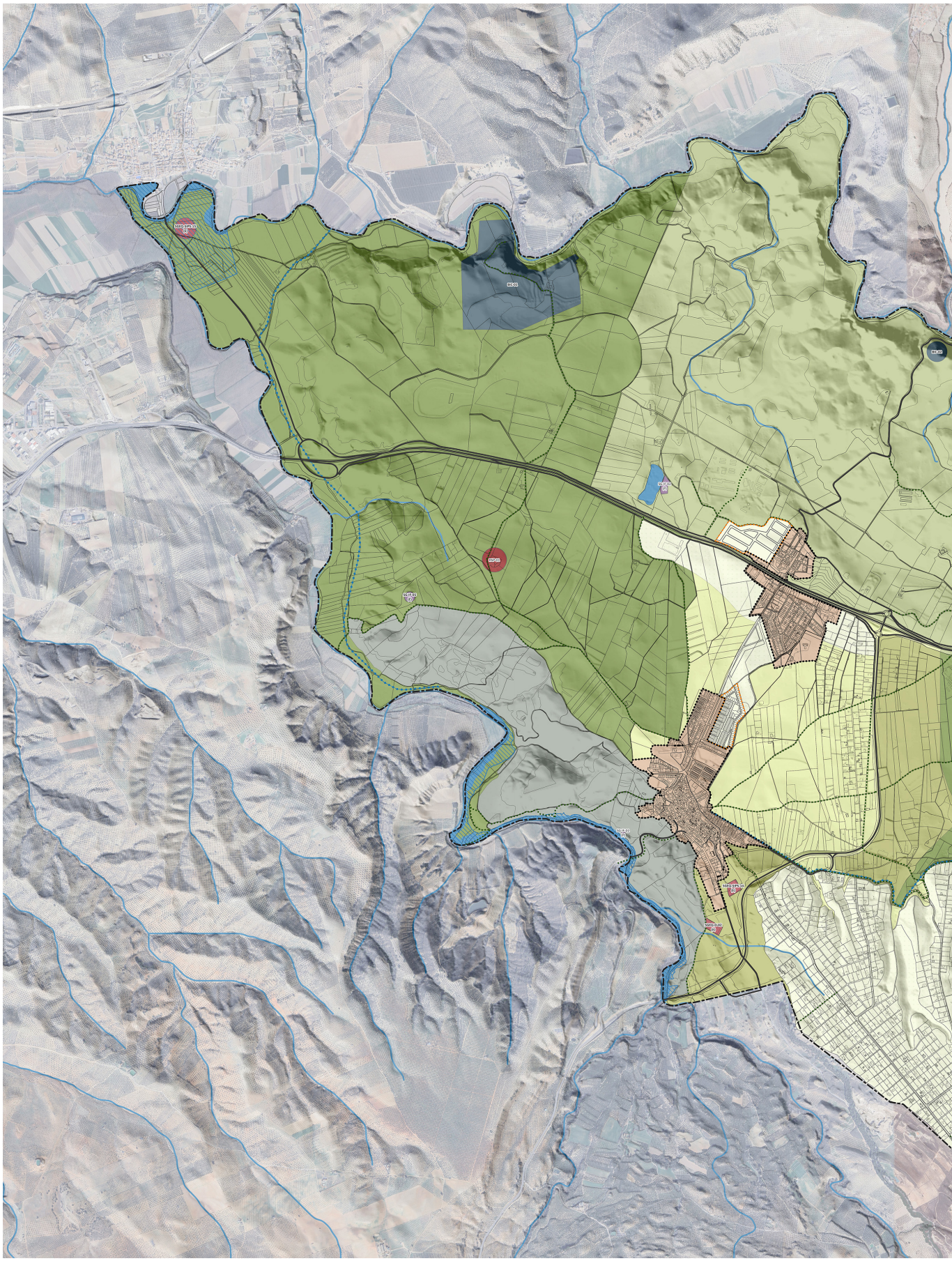
2.3. EL CONTENIDO URBANÍSTICO. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO RÚSTICO.

El contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico de Moraleda de Zafayona comprende los derechos de disposición, uso, disfrute y explotación de los terrenos, lo que **incluye los actos precisos para el desarrollo**:

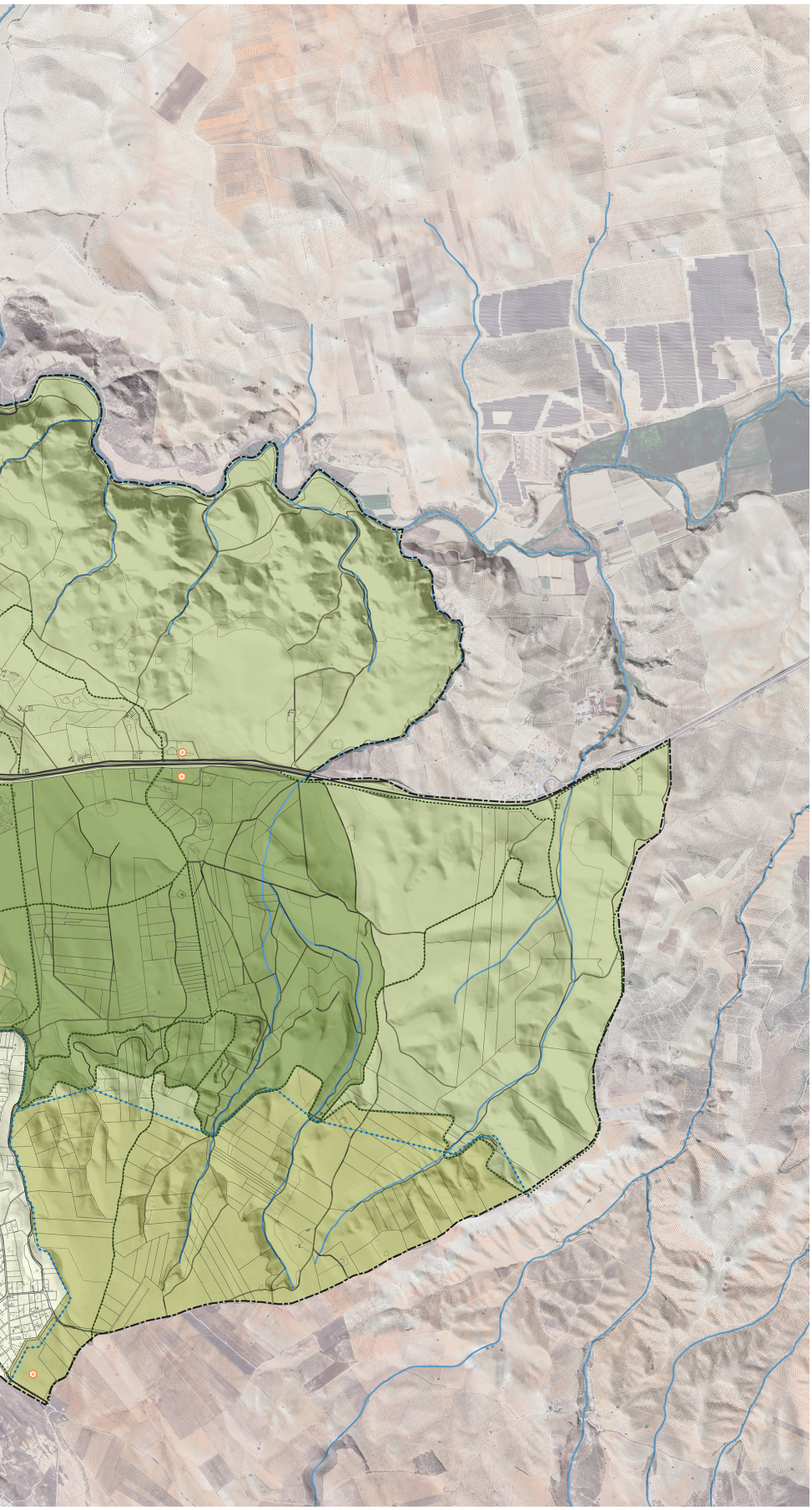
a) **De los usos ordinarios** que, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, no se encuentren prohibidos por la ordenación territorial y urbanística, **quedando sujetos a las limitaciones y requisitos impuestos por la legislación y planificación aplicables por razón de la materia.**

b) **De los usos extraordinarios que, de conformidad con lo dispuesto en la citada Ley 7/2021, pudieran autorizarse en esta clase de suelo.**

En los suelos rústicos especialmente protegidos y en los suelos rústicos preservados, los derechos reconocidos en el apartado anterior quedan sometidos a la defensa y mantenimiento de los valores, fines y objetivos que motiven su protección o preservación conforme al régimen que se establezca en la legislación y ordenación sectorial, territorial y urbanística correspondiente. Las determinaciones de los Planes de Ordenación de Recursos Naturales prevalecerán sobre el resto de los instrumentos de ordenación conforme a la legislación básica estatal.



Clases de suelo. Categorías, zonas del suelo rústico y actuaciones de transformación.



DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO

SUELO URBANO

1. SUELO RÚSTICO PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA VINCULADA A LOS BIENES DEMANIALES NATURALES

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO CARTOGRÁFICO

Río Cacín antes de río Alhama; Río Cacín después de río Alhama; Río Alhama

Río Genil; Río Cacín

ESPECIAL PROTECCIÓN DE ELEMENTOS HISTÓRICOS

BIC-01 CERRO DE LA MORA (01181380004)

BIC-02 CASTILLO DEL PUENTE DE CASTILLA (01181380008)

2. SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA EXISTENCIA DE RIESGOS

SUELO RÚSTICO PRESERVADO ZONAS INUNDABLES (SRPR-ZI)

3. SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ESTABLECIMIENTO DE ZONAS

POR LOS VALORES DE CARÁCTER AGRÍCOLA

POR LOS VALORES ESTABLECIDOS EN EL PLAN ESPECIAL DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE GRANADA

POR RAZONES DE PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS CULTURALES

PAP-01 CORTIJO DE BUENAVISTA (01181380005)

POR LOS VALORES DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

POR RAZONES DE SOSTENIBILIDAD DEL MODELO

4. SUELO RÚSTICO COMÚN

SUELO RÚSTICO COMÚN

CARÁCTER NATURAL O RURAL

SIN DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN

CON DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN

5. SISTEMAS GENERALES

SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA

6. DETERMINACIONES GRÁFICAS

LINEA DE TÉRMINO MUNICIPAL

ACTIVIDADES AUTORIZADAS

CAMINOS RURALES

RÍO Y ARROYOS NO DESLINDADOS

CANALES DE RIEGO

VIARIO TERRITORIAL

El contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico **comprende los siguientes deberes**:

a) **Conservar el suelo**, en los términos legalmente establecidos, debiendo dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, **contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio** y a la conservación de las edificaciones existentes conforme a su régimen jurídico, para evitar riesgos y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general.

b) **Solicitar las licencias**, presentar las declaraciones responsables o comunicaciones previas y, en su caso, las autorizaciones previas, **tanto para los usos ordinarios como para los usos extraordinarios, así como para todo acto de segregación o división**, de conformidad con lo establecido en la Ley 7/2021 y su Reglamento General y en la correspondiente legislación sectorial, y cumplir con el régimen correspondiente a dichas autorizaciones.

c) **Satisfacer las prestaciones patrimoniales** establecidas en la Ley 7/2021 y su Reglamento General, o en la disposición sectorial correspondiente, **para legitimar los usos privados extraordinarios, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables con las redes generales** de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, consideradas como tal la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la Ley 7/2021 y en la legislación agraria, forestal o similar, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos. A estos efectos, no constituyen parcelación urbanística en suelo rústico los lotes que sean adquiridos de forma simultánea por los propietarios de terrenos colindantes a fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva, siempre que las fincas que resulten reúnan los requisitos establecidos como mínimos en el Reglamento General de la Ley 7/2021, y si son más exigentes, en los instrumentos de ordenación territorial y en el documento completo del PBOM.

Son indivisibles las fincas o parcelas rústicas siguientes:

a) **Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el Reglamento General de la Ley 7/2021, o en el documento completo del PBOM** si resultaran más exigentes. salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, o parcelas o colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

b) **Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas** en el documento completo del PBOM, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación o parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.

c) **Las vinculadas o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos**.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, se proceda a la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la Ley 7/2021, y en la legislación agraria, forestal o similar, **pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos**

conforme a lo establecido en el Capítulo III del Título I del Reglamento General de la Ley 7/2021 y en los instrumentos de ordenación territorial, y en el documento completo del PBOM.

2.4. IDENTIFICACIÓN DE AGRUPACIONES DE EDIFICIONES IRREGULARES EN SUELO RÚSTICO Y OTRAS ACTUACIONES AUTORIZADAS.

Establece el artículo 77 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía que forma parte también de la ordenación urbanística general, complementando la definición del modelo general de ordenación, la identificación de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico.

Según el artículo 441 del citado Reglamento se considera agrupación a un conjunto homogéneo de edificaciones irregulares próximas entre sí y que requiere de una actuación conjunta para definir y ejecutar las medidas necesarias para su integración ambiental, territorial y paisajística y para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la población. A estos efectos, podrán establecer infraestructuras comunes de servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, así como de telecomunicaciones.

En el suelo rústico de Moraleda de Zafayona, por este Avance del PBOM se identifican los siguientes ámbitos:

- Los Llanos. Cuenta con proyecto de parcelación aprobado en sesión plenaria con fecha 29 de mayo de 1982.

- La Colada. Cuenta con proyecto de parcelación aprobado en sesión plenaria con fecha 27 de agosto de 1981.

Este avance del nuevo PBOM, considera que estas agrupaciones de edificaciones irregulares, por su posición en el modelo territorial y urbanística y dificultad de acceso a las redes generales infraestructurales, son ámbitos no integrables en la nueva estructura urbana ni en la evolución futura del modelo, salvo los terrenos de ámbito de Los Llanos comprendidos entre la prolongación oriental de la calle Íllora y la autovía a-92 y la A-402

De otra parte, en el Documento de Avance del Nuevo PBOM se reconoce la implantación en el suelo rústico de edificaciones e instalaciones autorizadas como actuaciones de interés social en el suelo no urbanizable bajo la vigencia del planeamiento general anterior. Cabe destacar las instalaciones del Área de Servicio El Paraíso y el Criadero de Aves (al sur de Los Tablazos).

2.5. EL SUELO URBANO EN LA NUEVA LEY DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD EL TERRITORIO DE ANDALUCÍA- TIPOLOGÍA DE ACTUACIONES.

El artículo 13 de la LISTA establece que conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta ley y a sus normas de desarrollo.

b) Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca.

El apartado 2 del artículo 19 del RGLISTA, define el concepto de malla urbana. En concreto, dispone que la malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio, incluidas las travesías y tramos urbanos de las carreteras, dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de las dotaciones propias del suelo urbano. Además, realiza la aclaración que la simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí misma, su consideración como suelo urbano.

Para el presente Avance del PBOM la delimitación del suelo urbano está constituida por el suelo urbano establecido como tal en la Adaptación Parcial del PGOU 2011, previa verificación de que cumplen con los requisitos de integración en malla urbana y de urbanización mínima o/y, en su caso, grado de consolidación a que se refiere el artículo 13 de la LISTA.

Igualmente, en aplicación del apartado 1.a) del artículo 13 de la LISTA, también es obligado el reconocimiento de suelo urbano de aquellos sectores y sistemas generale adscritos del suelo urbanizable del PGOU 2011, que han sido urbanizados en ejecución de su correspondiente planeamiento de desarrollo. Es decir, y de acuerdo con los análisis realizados en la Memoria de Información al analizar la ejecución del planeamiento general que se revisa, se incorporan al suelo urbano de Moraleda de Zafayona el siguiente ámbito, correspondiente a la primera fase del SUS0-SAU-01 que en la actualidad se encuentra repcepcionado su urbanización.



Andalucía, con relación al suelo urbano, con la reciente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, **opta por seguir en la estela de la regulación básica estatal, haciendo incluso desaparecer las categorías de suelo urbano, disponiendo una regulación en la que se pueden distinguir**:

a. **El suelo urbano (en situación básica de urbanizado) para Actuaciones Urbanísticas (directas).** Se diferencian:

- **Las actuaciones edificatorias** no sometidas a actuaciones de transformación.
- **Las actuaciones urbanísticas (aisladas) para la adquisición de terrenos con destino público** (no integradas en actuaciones de transformación).

b. **El suelo urbano (en situación básica de urbanizado) sometido a Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU),** distinguiendo:

- **ATU de mejora urbana.**
- **ATU de reforma interior.**

A. Las Actuaciones Urbanísticas diferentes a las de transformación.

Las actuaciones urbanísticas, se regula en el artículo 24.2 de la LISTA, y se definen en sentido negativo: las que no son actuaciones de transformación. Así, dispone este apartado 2, que las actuaciones urbanísticas tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística, "la realización de las actuaciones no incluidas en el apartado anterior para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales o para mejorar o completar la urbanización, así como las actuaciones de edificación."

Por tanto, **las actuaciones urbanísticas (no sometidas a actuaciones de transformación) se subdividen en dos tipologías de intervención, si bien, con una naturaleza muy diferente:**

1º. Las actuaciones edificatorias no sometidas a actuaciones de transformación.

Según el artículo 133 de la LISTA las actuaciones edificatorias se corresponden con: "*a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente. b) Las de rehabilitación edificatoria. c) La realización de las obras y trabajos de conservación, mantenimiento en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, o intervención en los mismos que suponga su mejora, reforma o ampliación.*"

En definitiva, las actuaciones edificatorias operan en el suelo urbano de ejecución directa que cuenta con los elementos básicos infraestructurales y susceptible de solicitud de licencia de edificación; por tanto, son actuaciones edificatorias no vinculadas a procesos de transformación.

No obstante, si no tuvieren la condición de solar, se establece (artículo 18.2) el deber al titular de ejecutar la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen esa condición de solar.

Igualmente, los titulares de terrenos en esta situación tienen el deber de realizar la edificación en las condiciones y plazos fijados por la ordenación urbanística (una vez que el suelo tenga la condición de solar).

Se clarifica por vez primera a nivel legal que la condición de solar se puede perder; así se dispone en el apartado 5 del artículo 13 que se extingue ya sea por la inadecuación sobrevenida de su urbanización o bien, por su integración en actuaciones de transformación urbanística. En definitiva, **viene a sancionar que el suelo urbano y en situación urbanizado, incluso el que ha alcanzado la condición de solar, puede ser sometido a actuaciones de transformación, perdiendo la condición de solar.**

2º. Las actuaciones urbanísticas (aisladas) para la adquisición de terrenos con destino público (no integradas en actuaciones de transformación).

Se corresponden con las actuaciones dirigidas a la obtención de sistemas generales o locales no incluidos en ámbitos de actuación de transformación (artículo 115 LISTA).

En definitiva, bajo la denominación de actuaciones urbanísticas se integran tanto las identificadas históricamente por la doctrina como actuaciones aisladas públicas como las actuaciones de edificación, que tienen objeto y alcance diferenciados y lo único en común en constituir intervenciones al margen de las actuaciones de transformación.

B. Las actuaciones de transformación en el suelo urbano (en situación básica de urbanizado) previstas en la LISTA.

Como se ha adelantado, la LISTA únicamente identifica dos actuaciones de transformación en el suelo urbano:

a) La actuación de mejora urbana.
b) La actuación de reforma interior.

Igual que el TRLSRU 2015, en el que con carácter general no se plantean actuaciones de nueva urbanización en situación básica de suelo urbanizado, para la LISTA en el suelo urbano, por definición, no se prevén actuaciones de nueva urbanización. Las actuaciones de nueva urbanización se reservan para las actuaciones de transformación del suelo rústico común. Significa que la identificación de sectores en el suelo urbano como vacíos urbanos relevantes (carentes de urbanización) teóricamente no es posible en el esquema normativo de la LISTA. Pero, de manera sorprendente en la regulación de la actuación de reforma interior se alude (apartado 2 del artículo 29) a vacíos de suelo urbano.

1º. Actuaciones de Transformación Urbanística de mejora urbana.

Según el artículo 27 de la LISTA se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización. En estas actuaciones se delimitará un área homogénea (bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación, si así lo habilitado del PBOM) El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener.

Las actuaciones de mejora urbana de la LISTA se corresponden con las actuaciones de dotación del TRLSRU 2015 y con las actuaciones de dotación de la LOUA, vinculadas a incrementos de aprovechamientos.

Las actuaciones denominadas de “dotación” en el artículo 7.1.b TRLSRU tienen por objeto “incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste”

En el TRLSRU 2015, la motivación de la actuación se hace sobre el objetivo de mejorar el nivel dotacional vinculadas a alteraciones que producen incrementos de aprovechamientos; en cambio, en la LISTA, el objeto (y por tanto, el objeto) es el el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología y la consecuencia, la mejora dotacional.

En definitiva, las actuaciones de mejora urbana deben tener por finalizada incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito.

Las actuaciones de mejora urbana (de dotación), aunque en sí misma puedan suponer una especie de revitalización del suelo urbano, a diferencia de las actuaciones de reforma interior, son de carácter puntual o aislado, incorporan una simple mejora del mismo, pero no su renovación, de modo que no persiguen una reordenación integral y completa del ámbito sobre el que actúan y se acometen de manera progresiva.

La gestión de las actuaciones de dotación se realizará por procedimientos más simplificados que la ejecución sistemática, permitiendo la intervención puntual en las parcelas con mayores aprovechamientos sin perjuicio de su incorporación en un ámbito de referencia mayor para la compensación dirigida a la obtención de los suelos dotaciones vinculados.

Las actuaciones de mejora deben estar debidamente justificadas y motivas en la mejora de la ciudad existente. En definitiva, es una alteración de las condiciones vigentes, para mejorar y no para empeorar la ciudad.

El apartado 4 del artículo 27 de la LISTA clarifica que si la delimitación se realiza mediante Estudio de Ordenación la misma no podrá contradecir las determinaciones establecidas en el PBOM.

El establecimiento de este límite o condicionante, lleva a suponer que las actuaciones de mejora urbana deban estar previstas en el propio PBOM, bien con una ordenación detallada completa o bien mediante una definición de sus determinaciones básicas para su desarrollo mediante Estudio de Ordenación o Plan Especial. Así se deduce con mayor claridad de la regulación del artículo 25 de la LISTA: las actuaciones de mejora urbana (y de reforma interior) deben estar delimitadas en el PBOM, si bien**, se posibilita que el PBOM pueda habilitar que se delimiten otras por los instrumentos de ordenación detallada (Plan Especial o Estudio de Ordenación), previa tramitación de propuesta de delimitación motivada; no cabe interpretar que puedan existir propuestas de delimitación de actuaciones de mejora autónomas, se precisa de una cobertura del PBOM (con mayor o menor definición).**

En el artículo 28 se establecen **los deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana,** que responden al esquema establecido en la legislación básica estatal (TRLSRU) para las actuaciones de dotación, si bien, la LISTA, matiza el listado de deberes “cuando procedan”). Los deberes son:

a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento, si lo hubiera. Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente. Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente.

c) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo

2º. Actuaciones de Transformación Urbanística de reforma interior.

Reguladas en el artículo 29 de la LISTA, las actuaciones de reforma interior se definen como aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto **una nueva ordenación urbanística en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogas que hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito.**

Se corresponde con las actuaciones de reforma o **renovación de la urbanización** en un ámbito de suelo urbanizado del artículo 7.1.a).2) del RDL 7/2015 (TRLSRU).

Es decir, pese a constituir ámbitos de suelo en situación básica de urbanizado (por ello, pertenecientes a la ciudad existente), por determinadas causas, precisan de una reforma o renovación de la urbanización de una intensidad similar a que si se tratase de una actuación de nueva urbanización. Por tanto, es una reordenación de una zona determinada con una dotación de equipamientos e infraestructuras renovadas en atención a los nuevos usos e intensidades posibilitados.

Según la LISTA, se deben promover actuaciones de reforma interior en los "vacíos de suelo urbano" que no cuenten con ordenación detallada o, teniéndola, se considere necesaria su revisión; en todo caso, deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la regeneración de la ciudad existente.

En el apartado 4 del artículo 29 de la LISTA, se especifica que el ámbito de las actuaciones de reforma interior *"se delimitará, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente por el Plan de Reforma Interior, no pudiendo contradecir en este último caso las determinaciones del Plan de Ordenación Urbana."*

Esta regulación matiza la regulación del artículo 25.2 de la LISTA. Por ello, debe entenderse que las actuaciones de reforma interior necesariamente deben estar previstas en el propio PBOM, ya sea mediante una delimitación precisa, estableciendo directamente la ordenación detallada o remitiéndola a un Plan de Reforma Interior (PRI).

De otra parte, el PBOM puede no acometer la delimitación precisa del área de reforma interior sino señalar zonas en las que puedan abordarse la delimitación posterior estableciendo unos criterios y condiciones de ordenación para ello. En este caso, antes de

presentarse el Plan Especial deberá tramitarse la propuesta de delimitación a la que hace referencia el artículo 25 en su apartado 2 (y en el apartado 3, que indica el procedimiento de aprobación de la propuesta); posteriormente se tramitará el PRI con la delimitación y ordenación detallada completa del área de reforma interior.

En el artículo 30 de la LISTA se establecen **los deberes vinculados a las promociones de actuaciones de reforma interior,** de conformidad con la legislación básica estatal:

a) Entregar al Ayuntamiento, y con destino al patrimonio municipal de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas correspondientes al diez por ciento del aprovechamiento medio. Dicho porcentaje podrá reducirse hasta un mínimo del cinco por ciento justificadamente en los casos en que se establezca reglamentariamente. La entrega de suelo podrá sustituirse por otras formas de cumplimiento del deber cuando justificadamente y por el grado de colmatación por la edificación no sea posible su localización dentro del ámbito.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo para nuevos sistemas generales o locales incluidos en el ámbito, que demande la actuación en función del grado de colmatación del ámbito, pudiendo utilizar las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras.

d) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo c), que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios citados, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

Como puede comprobarse el estatuto de deberes que se vinculan a las actuaciones de reforma interior son las que configura el TRLSRU (RDL 7/2015). Hay que recordar que el apartado 1 del artículo 18 del RDL 7/2015 no establece diferencia alguna en el régimen de deberes dentro de la categoría de actuaciones de urbanización entre las que sean de nueva de urbanización y las que sean actuaciones de reforma (o renovación).

Las únicas diferencias entre una actuación de nueva urbanización de otra reforma se producen no en materia de cesiones (deberes del promotor de la actuación) sino en cuanto a la cuantía de la reserva de terrenos que en el ámbito de la actuación se deben destinar a usos de viviendas sometidos a algún régimen de protección pública, disponiéndose en el artículo 20.1.a) del RDL 7/2015 que en actuaciones de nueva urbanización, será el 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación y, en cambio, en actuaciones de reforma o renovación, esta reserva será del 10%.

Según el artículo 26 de la LISTA los instrumentos de ordenación urbanística incluirán los ámbitos de las actuaciones de transformación urbanística, por tanto, también las actuaciones reforma interior en áreas de reparto, al objeto de garantizar la equidistribución de las cargas y beneficios, y determinarán para las mismas el aprovechamiento medio que les corresponda.

Si la delimitación de las actuaciones de reforma interior se hace con ocasión de la elaboración del PBOM se facilita la distribución de beneficios y cargas al poder delimitarse áreas de reparto integradas por diversas áreas de reforma interior con sistemas generales adscritos. Sin embargo, si la delimitación de las actuaciones se hace por los Planes Especiales, los terrenos de cada delimitación de actuación de reforma interior se incluirán en un área de reparto independiente y su aprovechamiento medio se justificará conforme a los criterios y directrices que se establezcan en el Plan Básico de Ordenación Municipal.

2.5.1. ÁREAS PREFERENTES PARA LA DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y DE TRANSFORMACIÓN

En base a la clasificación de actuaciones establecida, se establecen un avance de la delimitación de actuaciones urbanísticas (AU) y de transformación (ATU), este documento de Avance formula un marco de la identificación de áreas preferentes para la intervención urbana mediante actuaciones de transformación, que deberá ser desarrollado por el documento completo del PBOM.

En concreto las zonas preferentes para la delimitación de AU y de ATU en suelo urbano son:

ZONA 3

- ACTUACIONES URBANÍSTICAS

  - AU-01 CENTRO DE INTERPRETACIÓN DE LAS CASAS CUEVAS.
  - AU-02 PARQUE DE LAS CASAS CUEVAS

- ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICAS DE REFORMA INTERIOR

  - ATU-01 BORDE SEPTENTRIONAL DEL NÚCLEO DE LORETO
  - ATU-02 BORDE MERIDIONAL DEL NÚCLEO DE LORETO
  - ATU-04 CALLE MARIANA PINEDA
  - ATU-05 CALLE NARANJOS
  - ATU-06 CAMINO EL MONTE

- ACTUACIONES DE MEJORA URBAN

  - AMU-02 CALLE PERCHEL

ZONA 5

- ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICAS DE REFORMA INTERIOR

  - ATU-03 CALLE FUENTE NUEVA 01

- ACTUACIONES DE MEJORA URBAN

  - AMU-01 CALLE FUENTE NUEVA 02

2.5.2. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSITCA.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 79 del RGLISTA, la ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística deberá:

a) Promover una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta. Ello supone una decidida apuesta por la implantación de la tipología de vivienda colectiva o plurifamiliar

b) Se favorecerá la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos, y reduciendo la distancia entre los espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto de los usos propuestos, para desarrollar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie.

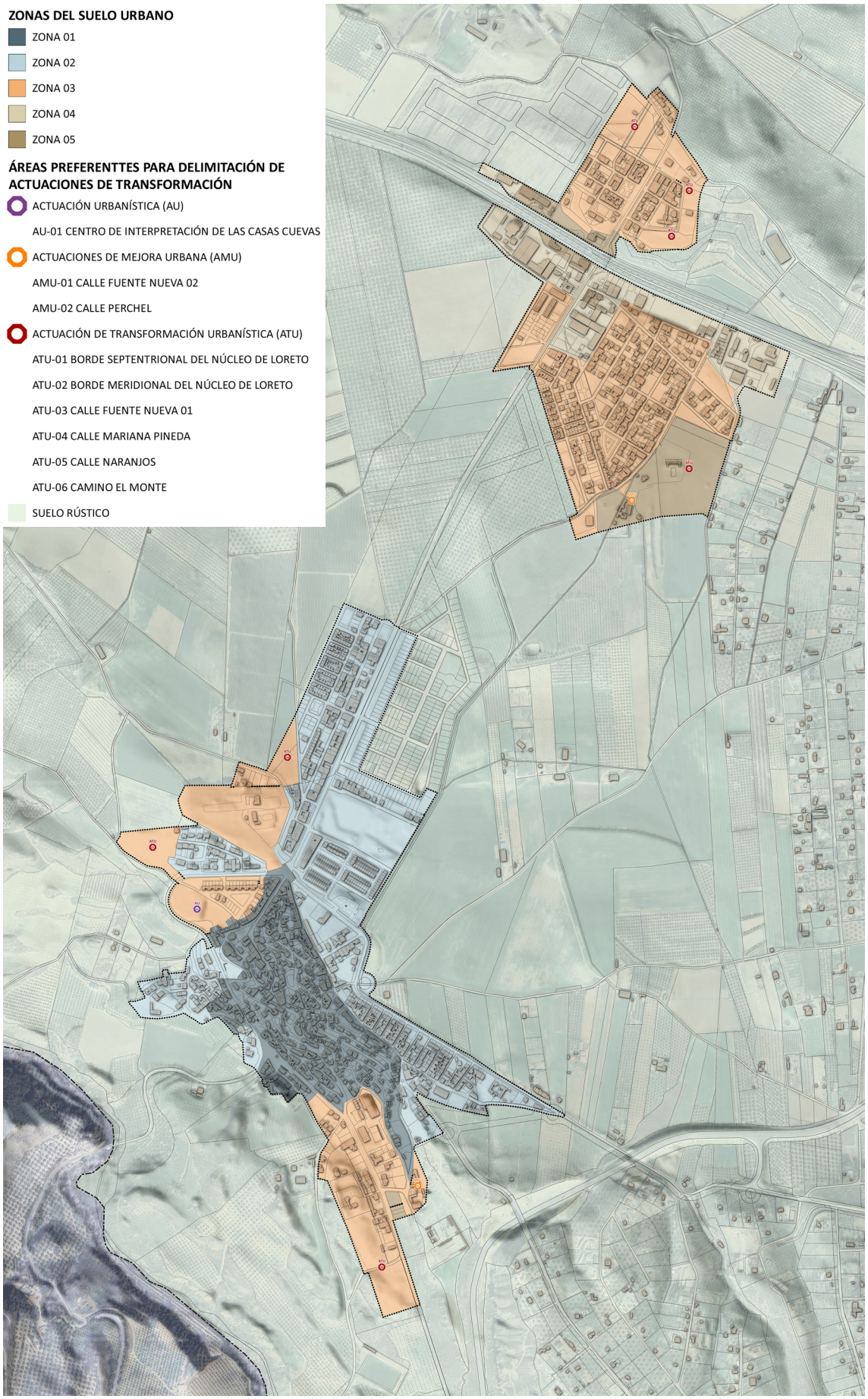
c) De conformidad con los artículos 3 y 4 de la Ley, con el objetivo de conseguir la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, la ordenación de las actuaciones favorecerá:

- La mejora de la envolvente de las edificaciones en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

- El diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos.

- La instalación de fuentes de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta, con independencia del uso al que se destinan y su titularidad pública o privada.

d) Se deberán reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49 del RGLISTA.



Zonas del suelo urbano, actuaciones de transformación y urbanísticas.

PBOM
Moraleda de Zafayona

MO.3/

PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA EVOLUCIÓN DEL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN.

3.1. ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN DEL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN A MEDIO Y LARGO PLAZO Y DIRECTRICES PARA LA IDENTIFICACIÓN DE NUEVAS ACTUACIONES NO INCORPORADAS AL PLAN BÁSICO

3.1.1. ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN DEL MODELO.

Como estrategia de evolución del modelo a medio y largo plazo se adoptan los siguientes criterios de priorización para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística:

a) Priorizar aquellos desarrollos que permitan disponer de una densidad de viviendas eficiente y con la intensidad de funciones urbanas que generen la implementación del transporte público o el aprovechamiento de la red ya existente.

b) Priorizar la delimitación de aquellos ámbitos que permitan una mayor generación de reservas dotaciones y de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, asegurando de esta forma que el suelo destinado a un uso residencial esté al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

3.1.2. ESTRATEGIAS PARA EL MANTENIMIENTO, LA MEJORA, REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN DE LA CIUDAD EXISTENTE. DIRECTRICES PARA LA DELIMITACIÓN DE NUEVAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y DE TRANSFORMACIÓN

A. IDENTIFICACIÓN DE ZONAS Y CRITERIOS PARA EL MANTENIMIENTO Y MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE.

El Avance del PBOM identifica las siguientes zonas de suelo urbano, que serán concretadas en Documento Completo del PBOM:

- Zona 1. Edificabilidad Global 1,3 m2t/m2s, se corresponde con el ámbito del suelo urbano afectado por ordenanza Residencial Tradicional. Densidad:95 vviv/has y Uso Global Residencial

- Zona 2 con Edificabilidad global de 0,80 m2/m2 . Se corresponde básicamente con el ámbito de suelo urbano afectado por la ordenanza de “Unifamiliar Intensiva”., Densidad:65 viv/has y Uso Global Residencial

- Zona 3 con Edificabilidad global de 0,65 m2/m2 .Se corresponde básicamente con el ámbito de suelo urbano afectado por las ordenanzas de “Unifamiliar Extensiva” y “Unifamiliar aislada”. Densidad: 50 viv/has y Uso Global Residencial

- Zona 4: Edificabilidad Global 0,8 m2t/m2s, Se corresponde básicamente con el ámbito de suelo urbano afectado por la ordenanza de “Industria urbana “. y Uso Global Productivo.

- Zona 5. Edificabilidad Global 0,8 m2t/m2s. Se corresponde básicamente con el ámbito de suelo urbano afectado por la ordenanza de ‘’Terciario” y Uso Global Terciario.

Se asumen por el Avance del PBOM las estrategias dirigidas a priorizar el mantenimiento y mejora del núcleo urbano

1. En el área del Centro Histórico -área urbana consolidada por la edificación, con un nivel aceptable de urbanización y dotación- por contar con valores patrimoniales, el Avance del PBOM la identifica como Zona homogénea con una caracterización (tratamiento urbanístico) de Protección y Mantenimiento, es decir, disponiendo una directriz general que incorpora como criterios:

    - el respeto de la estructura urbana existente

    - la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico, establecimiento de condiciones de edificación deducidas de las características tipológicas consolidadas del conjunto histórico.

    - no se impide que, junto a las directrices de mantenimiento y consolidación de la edificación, se arbitre dentro de la Estrategia global de la Zona, una directriz de no renunciar a acciones puntuales de regeneración del Barrio de las casas cuevas.

    - preferencia de las actuaciones edificatorias de rehabilitación frente a las de sustitución

    - descarta disponer de delimitaciones concretas de actuaciones de transformación, sin perjuicio de la reconsideración de las mejoras puntuales vinculadas a la recuperación del patrimonio y mejora funcional de las relaciones de la zona con otras adyacentes, así como nuevas actuaciones urbanísticas.

2. En la Zona 2,se dispone de una directriz de mantenimiento y mejora puntual de la ciudad existente que se concreta en los siguientes criterios:

    - Reconocimiento del uso global tradicional.

    - Mantenimiento del nivel dotacional/vivienda.

    - Respeto de la estructura urbana existente, sin perjuicio de su mejora puntual

    - Ratificación de la ordenanza consolidada ya establecida. Sin perjuicio de correcciones o ajustes puntuales

    - No previsión de delimitación de actuaciones de transformación, sin perjuicio de no renunciar a concretas actuaciones de mejora , así como actuaciones urbanísticas que incrementen el nivel dotacional

3. En Zona 3, que integra el ensanche sur del núcleo principal y los núcleos secundarios de Los Olivos y Loreto; con unas admisibles condiciones de edificación homogéneas ya reconocidas por la Adaptación Parcial de 2011, que disponen de un adecuado nivel infraestructural de servicios y dotacional y presentando un alto grado de consolidación de

la edificación, el PBOM las identifica como Zona homogénea estableciendo su ordenación detallada completa con una caracterización urbanística de mantenimiento. A tal fin se dispone de una directriz de mantenimiento y mejora puntual de la ciudad existente que se concreta en los siguientes criterios:

- Reconocimiento del uso global tradicional.
- Mantenimiento del nivel dotacional/vivienda.
- Respeto de la estructura urbana existente, sin perjuicio de su mejora puntual
- Ratificación de la ordenanza consolidada ya establecida. Sin perjuicio de correcciones o ajustes puntuales
- Previsión de delimitación de actuaciones de transformación y actuaciones de mejora, así como actuaciones urbanísticas que incrementen el nivel dotacional

4. En las Áreas de nuevo crecimiento en suelo urbano. Las áreas consolidadas por la edificación y ya urbanizadas que provienen de actuaciones de transformación previstas en las NNSS 2001 y que han sido ejecutadas, a las que ahora el PBOM les reconoce la clasificación de suelo urbano (en situación básica de suelo urbanizado), quedarán identificadas cada una como una Zona homogénea con caracterización urbanística de Mantenimiento. ; es decir, reconociendo su uso global establecido en el planeamiento vigente, nivel de densidad, asumiendo la estructura urbana resultante de la urbanización ejecutada conforme al Proyecto de Urbanización aprobado y se integrarán en el PBOM como condiciones particulares de edificación las Ordenanzas empleados para la ejecución de la edificación.

5. En el Zona 4, área productiva asociada al trazado de la A-92. Manzanas con calificación de uso productivo en posición de borde y adyacentes a áreas con uso global residencial y que, por posición en la trama quedarán identificada como una zona homogénea con caracterización de mantenimiento, sin perjuicio de permitir usos complementarios a la actividad que en ellas se desarrolla, actuaciones de mejora y actuaciones aisladas.

6. En el Zona 4, el Área Terciaria localizada en el cruce. La zona alberga manzanas con uso Terciario disponen de una adecuada calidad infraestructural de servicios. El PBOM las identifica como Zona homogénea con una caracterización urbanística de Mantenimiento, sin perjuicio de no renunciar a concretas actuaciones urbanísticas para la mejora dotacional, así como actuaciones urbanísticas.

B. DIRECTRICES PARA LA DELIMITACIÓN DE NUEVAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y DE TRANSFORMACIÓN EN EL SUELO URBANO.

Las directrices y criterios de intervención en la ciudad existente con nuevas actuaciones, se explicitan en el capítulo 2 de la presente memoria de ordenación. Es preciso aclarar que se identifican en el suelo urbano las siguientes tipologías de actuaciones:

a) En el caso de Áreas de Transformación Urbanística de Reforma Interior, el cumplimiento del artículo 29 de la LISTA y 47 de su Reglamento General, y en especial que se trate de vacíos urbanos cuya complexión contribuya al mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente.

b) En el supuesto de Áreas de Transformación Urbanística de Mejora Urbana, el cumplimiento del artículo 27 de la LISTA y 47 de su Reglamento General, deberá ser debidamente motivadas para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente, por precisar el ámbito propuesto en relación al entorno en que se ubica: un aumento de edificabilidad, del número de viviendas, un cambio de uso o tipología, un incremento del aprovechamiento, y se precisen, por tanto, nuevas dotaciones públicas, generales o locales, pero no sea necesaria la reforma o renovación de la urbanización.

c) Actuaciones Urbanísticas de compleción de la urbanización

d) Actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano

3.1.3. DIRECTRICES RESPECTO A LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN YA DELIMITADAS EN DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Se propone que el documento completo del PBOM asuma una serie de delimitaciones de actuaciones de nueva urbanización ya establecidas, al ser derivadas del desarrollo del planeamiento vigente de Moraleda de Zafayona y que tienen esta consideración en aplicación de la Disposición Transitoria Primera apartado a.3ª) de la LISTA y, además, se consideran actuaciones integrables en el nuevo modelo de ordenación general elegido por este Avance.

La disposición transitoria primera de la LISTA, relativa a la aplicación de la Ley tras su entrada en vigor, establece en su apartado a) 3ª, la regla de que los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado del planeamiento general vigente (el que se revisa) tendrá el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas.

En ese sentido, en este Avance se distinguen aquellos ámbitos que, no habiendo alcanzado el nivel para ser considerados como suelo urbano, se encuentran en distintas fases de ejecución; de los que no han tenido ningún desarrollo. En esta situación se encuentra el SUSO-SAU-1 y el SUSO-SAU-3.



Imagen del SOU-SAU1



Imagen del SOU-SAU3

En aplicación de la DT Primera de la LISTA es una actuación de nueva urbanización ya delimitada en suelo con anterior clasificación de suelo urbanizable sectorizado que ahora tiene la consideración bajo el régimen de la LISTA de suelo rústico común (hasta que se produzca la recepción de la urbanización) y que cuenta con ordenación detallada establecida y se encuentra en proceso de ejecución. Dado su grado de desarrollo no se plantea, a priori, la necesidad de establecer alternativa de ordenación. En consecuencia, el PBOM deberá asumir la ordenación detallada aprobada, sin prejuicio de que se puedan realizar determinados ajustes.

3.1.4. ESTRATEGIAS PARA LA ORDENACIÓN DE FUTUROS DESARROLLO Y DIRECTRICES PARA LA IDENTIFICACIÓN DE NUEVAS ÁREAS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

1. Con carácter previo a la propuesta de delimitación se debe valorar las superficies de suelo ya incluida en actuaciones de transformación urbanística por los instrumentos de ordenación, por las propuestas de delimitación aprobadas y su grado de desarrollo y ejecución.

2. Las nuevas actuaciones de transformación urbanística deberán justificar:

   a) Que los terrenos incluidos en el ámbito propuesto como delimitación de la actuación de transformación constituirán un sector de carácter homogéneo, con capacidad de desarrollar en su interior una ordenación detallada coherente e integrada en el resto de la estructura general y contar con viabilidad de conexión a las redes generales y disponibilidad de recursos hídricos y energéticos para los usos previstos.

   b) Que se ajustan a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4ª del Capítulo I del Título IV de Reglamento General de la LISTA.

   c) En el caso de Áreas de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización, justificar la necesidad de transformación del suelo rústico de conformidad con las previsiones del artículo 50 del RGLISTA. En concreto se deberán adoptar como referencia los siguientes parámetros objetivos:

- Tasas de crecimiento de los últimos cinco años y proyección de crecimiento para los siguientes diez, referidas a la población, desagregadas por grupos de edad, o a las actividades económicas. Podrán valorarse también las licencias otorgadas para los usos previstos en los últimos cinco años y su proyección en los siguientes.

- Análisis de la demanda prevista en los planes de vivienda y de las actuaciones contempladas en los planes sectoriales, cuando se propongan usos distintos al residencial.

- Áreas de suelo urbano con potencialidad para acoger nuevos usos o mayores intensidades edificatorias o posibilidad de atender las demandas previstas en las áreas preferentes de regeneración.

- Superficie de suelo incluida en actuaciones de transformación urbanística por los instrumentos de ordenación, por las propuestas de delimitación aprobadas y su grado de desarrollo y ejecución.

- Disponibilidad de recursos hídricos y energéticos para los usos previstos.

e) Su viabilidad social, económica, ambiental y paisajística respecto a otras alternativas posibles en suelo urbano.

Este documento de Avance no considera necesario que el PBOM proceda a la delimitación y ordenación directa de nuevas Actuaciones de Nueva Urbanización en el suelo rústico común con destino a uso global residencial. En el ámbito de suelo rústico común en continuidad con el núcleo urbano -que es el apto e idóneo para albergar usos residenciales- ya cuenta con una delimitación de actuación ya realizada y ordenada, que se encuentra legitimada para su inmediata ejecución como es el SUSO-SAU-1; pues bien teniendo presente la intensidad y densidad establecida para este ámbito ya delimitado y ordenado, resulta que se considera suficiente para satisfacer las demandas y necesidades de la ciudadanía de uso residencial en la planificación estratégica de evolución del modelo de ordenación general a corto plazo; Por ello, la demanda a medio y largo plazo no precisa que ahora se proceda a delimitar una actuación de nueva urbanización, cuando de realizarse esta propuesta de delimitación en el PBOM supondrá previsiblemente que decaerá a los dos años desde su aprobación (artículo 25.7 LISTA). No obstante, es cierto que existe una demanda de viviendas de superficie en torno a los 2.500 metros cuadrados y tipología unifamiliar aislada que no se encuentra satisfecha en las actuaciones de transformación delimitadas y que tampoco resulta apta por sus características tipologías para cubrir las necesidades de vivienda protegida del municipio. Los suelos idóneos para cubrir las necesidades superficiales de esta tipología se localizan en Los Tablazos que resultan aptos para la delimitación de actuaciones de transformación urbanísticas de nueva urbanización.

En efecto, en relación con las necesidades de crecimiento y demanda, y las capacidades del suelo urbano y del suelo urbanizable en situación real y legal de ejecución del planeamiento general vigente y en curso, tenemos lo siguiente.

3.1.5. LA NECESIDAD TEÓRICA DE VIVIENDAS ACTUALES Y FUTURAS EN EL MUNICIPIO DE MORALEDA DE ZAFAYONA.

A. SOBRE LA NECESIDAD TEÓRICA DE VIVIENDAS

En este capítulo se analiza la evolución de la población en la última década en el municipio e Moraleda de Zafayona, en un período comprendido entre el año 2000 y 2023, obteniéndose los siguientes resultados:

AÑO	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
2023	1.579	1.551	3.130
2022	1.585	1.538	3.123
2021	1.568	1.538	3.106
2020	1.576	1.541	3.117
2019	1.596	1.557	3.153
2018	1.592	1.567	3.159
2017	1.609	1.567	3.176
2016	1.619	1.568	3.187
2015	1.629	1.571	3.200
2014	1.641	1.583	3.224
2013	1.649	1.584	3.233
2012	1.674	1.592	3.266
2011	1.680	1.601	3.281
2010	1.566	1.510	3.076
2009	1.597	1.539	3.136
2008	1.637	1.549	3.186
2007	1.569	1.524	3.093
2006	1.563	1.495	3.058
2005	1.552	1.491	3.043
2004	1.420	1.349	2.769
2003	1.435	1.368	2.803
2002	1.424	1.358	2.782
2001	1.399	1.340	2.739
2000	1.400	1.336	2.736

De la tabla anterior se deduce que la población aumenta mínimamente en el último año considerados. No obstante, esta necesidad teórica derivada de la población futura no debe considerarse porque una buena parte de la misma obedece a nuevos nacimientos que van a surgir en el seno de unidades de convivencia constituida por jóvenes actuales y será la necesidad de vivienda de esta juventud la que precisará emanciparse la que sí debe ser considerada para el cálculo de la necesidad y demanda de vivienda en los próximos 16 años. Es cierto, que sí debería considerarse para el cálculo de necesidades de vivienda aquella parte del crecimiento de población de los próximos 16 años que va a provenir del saldo migratorio positivo. Sin embargo, en la medida que el crecimiento de población teórico se calcula por la extrapolación de los años con saldos positivos, se opta por aplicar una metodología de cálculo de necesidades de vivienda apoyado en bases ciertas actuales; es decir, realizando un análisis de las cohortes de población actual y su previsible emancipación futura.

Las cohortes de población actual ofrecen los siguientes datos:

AÑO (2023)	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
De 0 a 4 años	62	53	115
De 5 a 9 años	70	77	147
De 10 a 14 años	88	70	158
De 15 a 19 años	84	90	174
De 20 a 24 años	87	87	174
De 25 a 29 años	85	88	173
De 30 a 34 años	104	81	185
De 35 a 39 años	91	82	173
De 40 a 44 años	104	96	200
De 45 a 49 años	133	115	248
De 50 a 54 años	149	130	279
De 55 a 59 años	131	135	266
De 60 a 64 años	108	87	195
De 65 a 69 años	80	91	171
De 70 a 74 años	72	65	137
De 75 a 79 años	63	85	148
De 80 a 84 años	39	49	88
De 85 a 89 años	25	36	61
De 90 a 94 años	8	17	25
De 95 a 99 años	2	4	6
TOTAL	1.585	1.538	3.123

A.1. DEMANDA DE VIVIENDA NO SATISFECHA

En primer lugar, se procede a calcular la demanda de vivienda no satisfecha para jóvenes no emancipados en la actualidad.

Para ello, se parte de los grupos de jóvenes que se sitúan entre 20 a 32 años que en la actualidad encuentra graves dificultades para la emancipación y que indudablemente la necesidad de vivienda debe estar plenamente cubierta en el periodo programado del PBOM. Según el Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España, en el segundo semestre de 2022 la edad media de emancipación en España es 30,3 años.

El porcentaje de personas jóvenes en España que vivían fuera del hogar familiar es del 15,9 % de toda la población joven, una cifra que no llega a la mitad de la media de la Unión Europea, que se establecía en el 31,9 %.

De otra parte, en el Informe de FUNCAS (Fundación de las Cajas de Ahorros) de 2023 se estima que el 46% de los jóvenes entre 25 y 35 años vive aún con los padres.

Pues bien, en el caso de Moraleda de Zafayona los datos de emancipación de la cohorte de jóvenes es el siguiente:

- El grupo de jóvenes de los 20 a los 24 años, sólo el 7% logra emanciparse; este dato se explica porque en esta horquilla de edad, por lo general se alarga las etapas de formación y se retrasa el acceso al mercado laboral.

- En la franja de los 25 a los 29 años, se logran emancipar el 30%.

- En la franja de los 30 a los 34 años, se logran emancipar el 46%.

- En la franja de los 35 a los 39 años, se logran emancipar el 75%.

Pues bien, con esta base, se calcula que en estas cuatro cohortes quedan por emanciparse la siguiente cifra de jóvenes:

- De la cohorte de 20 a 24 años (con un total de 174) quedan por emanciparse el 93%, es decir, 162 habitantes,

- De la cohorte de 25 a 29 años (con un total de 173) quedan por emanciparse el 70%, es decir, 122 habitantes.

- De la cohorte de 30 a 34 años (con un total de 185) quedan por emanciparse el 46%, es decir, 85 habitantes.

- De la cohorte de 35 a 39 años (con un total de 173) quedan por emanciparse el 26%, es decir, 45 habitantes.

Por tanto, supone un total de 414 habitantes con edades actuales entre 20 y 24 años que no han podido emanciparse y que en el plazo de programación del PBOM tendrán entre 36 y 50 años, plazo en el que necesariamente deben satisfacer la necesidad de vivienda y muchos de ellos conformar unidades familiares o de convivencia.

A los efectos, del cálculo de vivienda se establece una ratio prudente de 2,4 persona por vivienda.

Por tanto, se calcula la necesidad de vivienda de población joven actual con edad para emanciparse que aún no se ha satisfecho (414/2.4) de 173 viviendas.

En resumen, la demanda de vivienda no satisfecha para jóvenes actuales que no están emancipados en el municipio de Moraleda de Zafayona es de aproximadamente 173 viviendas.

A.2. DEMANDA DE VIVIENDA DURANTE DEL DESARROLLO DEL PBOM.

En segundo lugar, se calcula la demanda de vivienda que en el futuro surgirá, para ello, es preciso partir de la población que durante el periodo de programación del PBOM (plazo de 20 años) se va a encontrar en edad de emancipación; en este caso, se corresponde con la población que se encuentra ahora en la horquilla entre 0 a 20 años y que supone un total de 594 habitantes.

AÑO (2023)	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
De 0 a 4 años	62	53	115
De 5 a 9 años	70	77	147
De 10 a 14 años	88	70	158
De 15 a 19 años	84	90	174

Para el cálculo de la necesidad de vivienda se adoptan los siguientes criterios, conforme a los datos publicados por los organismos e instituciones antes expuestos:

- La cohorte situada entre 5 a 9 años tendrá durante el plazo de programación del PBOM una edad entre 20 y 24 años. Para esta franja se prevé que el grado de emancipación será del 7%.

- La cohorte situada entre 10 a 14 años tendrá durante el plazo de programación del PBOM una edad entre 25 y 29 años. Para esta franja se prevé que el grado de emancipación será del 30%.

- La cohorte situada entre 15 a 19 años tendrá durante el plazo de programación del PBOM una edad entre 30 y 34 años. Para esta franja se prevé que el grado de emancipación será del 54%.

- La cohorte situada entre 20 a 24 años tendrá durante el plazo de programación del PBOM una edad entre 35 y 39 años. Para esta franja se prevé que el grado de emancipación será del 100 %.

Por tanto, las necesidades de viviendas futura se calculan en función del número de demandantes futuros 311.

AÑO (2023)	TOTAL, JÓVENES	% EMANCIPACIÓN	DEMANDANTES
De 0 a 4 años	115	7,00%	8
De 5 a 9 años	147	30,00%	46
De 10 a 14 años	158	54,00%	85
De 15 a 19 años	174	100,00%	174

En consecuencia, la necesidad de demanda de vivienda futura asciende a 130 viviendas.

En resumen, el total de la demanda en el periodo programada del PBOM se calcula en aproximadamente 302 viviendas, resultante de sumar 172+130 viviendas.

3.2. CRITERIOS GENERALES PARA LA FORMULACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

PARA FAVORECER LA MOVILIDAD SOSTENIBLE Y LA RED DE CALLES.

La ordenación detallada responderá a los siguientes criterios:

1. La red de calles a proyectar debe garantizar una correcta articulación con las áreas urbanas adyacentes, promoviendo la continuidad de los elementos de urbanización primarios como garantía de compacidad urbana y legibilidad del espacio público. A tal fin, se analizará el sistema de movilidad del entorno donde se ubica el ámbito para definir la conectividad y accesibilidad de la red de peatones, de bicicletas, de transporte público y de vehículos privados.

2. En materia de movilidad, el objetivo que se persigue es garantizar una accesibilidad universal, de calidad y segura, otorgando protagonismo a las redes -continuas y articuladas- de recorrido peatonal y la integración de los carriles bici. Para ello, resulta imprescindible la territorialización del principio organizativo de la supermanzana.

3. La red peatonal (accesible, segura y de calidad) debe constituirse en uno de los elementos estructuradores del ámbito. Para fomentar los desplazamientos peatonales se prestará especial atención al diseño de los elementos definitorios del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado, generando recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, del confort acústico, térmico y de la seguridad.

4. Se definirán calles de baja intensidad para los vehículos motorizados en el entorno de los espacios libres públicos y equipamientos.

5. Se establecerán medidas para asegurar la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

PARA EL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO URBANO Y EL ESPACIO VERDE URBANO.

Además de los criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano establecidos en el artículo 80 del Reglamento General de la LISTA, se establecerá la ordenación y diseño del espacio público urbano conforme a los siguientes criterios:

1. En el diseño del planeamiento de desarrollo y en los proyectos de urbanización se fomentará la creación de espacios verdes como elementos centrales de la ordenación del ámbito.

2. El sistema de espacios libres a proyectar definirá una matriz ambiental que reconozca los principales elementos naturales del ámbito.

3. Es preciso aportar legibilidad formal al espacio urbano proyectado como condición básica para su apropiación por parte de la población.

4. Conformar una adecuada relación transitiva entre el fragmento y el contexto urbano adyacente. Para ello, se preverán parques de contacto o bisagra en posiciones de límite o transición entre formas y tejidos de diferente naturaleza.

5. El diseño de la red de espacios libres debe colaborar a fortalecer la accesibilidad no motorizada de los espacios y actividades más significativas en el interior del sector y entre éstos y su contexto, sea urbano o natural.

6. Se utilizarán en los espacios libres especies de arbolado de sombra, que fomente la diversidad de especies, combinando arbolado con agrupaciones de arbustos y plantas herbáceas y vivaces de clima mediterráneo, que mantengan floración durante la mayor parte del año.

7. Se promoverá la calidad, seguridad y accesibilidad universal de los espacios públicos, teniendo en cuenta el criterio de proximidad para su localización.

8. Se procurará el mantenimiento del suelo natural y, en su caso, la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar, así como, en su caso, de pavimentos tradicionales en la ciudad histórica.

PARA CONSEGUIR LA DIVERSIDAD FUNCIONAL.

La ordenación detallada responderá a los siguientes criterios:

1. Se procurará conseguir una mezcla equilibrada de usos en el sector, de manera que las distancias que los residentes han de recorrer para satisfacer sus necesidades cotidianas sean lo más reducidas posible. Por ello, la ordenación detalla del sector debe lograr una adecuada combinación espacial de edificios residenciales, establecimientos destinados a albergar actividades laborales y equipamientos educativos y de ocio.

2. La complejidad funcional del espacio urbano residencial empieza en el espacio construido, por ello, se ha promover que las unidades proyectuales del sector ofrezcan una adecuada mezcla de tipologías residenciales y diversidad funcional.

3. El atributo de la diversidad funcional se ha de manifestar en todos sus elementos y niveles: en los usos y actividades, en los tipos de viviendas, en las manzanas y las arquitecturas, en los equipamientos y servicios públicos, en la definición y tipología de la red de calles y en facilitar la diversidad de la composición social de sus residentes.

4. Al objeto de asegurar la efectividad de la diversidad funcional en el espacio urbano, se recomienda que el comercio y los servicios de proximidad ocupen, al menos, 41% de las plantas bajas en los ámbitos con densidades superiores a 30 vivienda/hectárea.

PARA ASEGURAR UNA ADECUADA DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS DE PROXIMIDAD EN EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

Además de los criterios de ordenación de las dotaciones establecidos en el artículo 81 del Reglamento General de la LISTA, se establecerá la ordenación conforme a los siguientes criterios:

1. La diversidad en los equipamientos debe dar cobertura a las necesidades de los ciudadanos. Los destinos específicos de los equipamientos atenderán al conjunto de necesidades de la población del asentamiento residencial (enseñanza, sanidad, cultura, deportes, atención social, administración y seguridad), con especial atención a los indicadores referentes a seguridad, género y edad.

2. Las necesidades de equipamientos y servicios públicos atenderán a las demandas generadas por los nuevos residentes del barrio residencial y, al tiempo, contribuirán a resolver los déficits que pudieran existir en el entorno urbano consolidado.

3. La localización de los suelos destinados a equipamiento procurará garantizar los criterios de intensidad, complejidad y distribución equilibrada. Se evitará la concentración de toda la oferta dotacional del asentamiento residencial en una sola manzana/parcela.

4. Para los equipamientos referenciales (centros culturales, centros cívicos, etc.) se promoverán posiciones centrales vinculadas con espacios públicos significativos y simbólicos.

5. Para los equipamientos de gran consumo de suelo (docentes y deportivos, principalmente) se recomiende adoptar localizaciones en la periferia del asentamiento, al objeto de evitar la creación de vacíos de actividad u obturaciones en el tejido residencial.

6. La localización de los equipamientos de vecindad (guarderías, centros comunitarios, pistas deportivas, centros de día para mayores, etc.) se producirá en posiciones próximas a las unidades residenciales.

PARA LA PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

La ordenación detallada responderá a los siguientes criterios:

1. Fomentar la visibilidad y uso estratégico de los elementos catalogados, protegidos o con valores naturales y culturales como elementos de identidad del ámbito.

2. A tal fin, se promoverá la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico, así como de su entorno, y de los valores paisajísticos, priorizando la implantación de usos compatibles con su régimen de protección y los valores a preservar

PARA ASEGURA UNA PROPORCIÓN SUFICIENTE DE VIVIENDA ASEQUIBLE

La ordenación detallada responderá a los siguientes criterios:

1. En los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización y reforma interior de uso global residencial se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. No obstante, en el documento completo del PBOM, se podrá adoptar un porcentaje mayor teniendo presente un estudio más actualizado de las necesidades futuras.

2. Si se establecieran actuaciones concretas que tengan una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas, se podrá eximir total o parcialmente de esta obligación, que deberá ser compensada con mayores cesiones de equipamientos, para su destino a alojamientos dotacionales.

PARA ASEGURAR UNA ORDENACIÓN DETALLADA QUE FAVOREZCA EL APROVECHAMIENTO DE RECURSOS RENOVABLES Y LA REDUCCIÓN DE LA EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO.

La ordenación urbanística detallada favorecerá:

1. El diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos.

2. La instalación de fuentes de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta, con independencia del uso al que se destinan y su titularidad pública o privada

3. Con carácter general, todos los elementos del espacio público urbano deberán disponer de arbolado en proporción suficiente y como mínimo el estándar fijado como indicador en el documento completo del Plan Básico que, deberá respetar, en todo caso, el establecido en el artículo 82.6.c) del RGLISTA.

4. Promover el diseño de los espacios públicos de bajo coste de mantenimiento, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.

5. La ordenación detallada debe asegurar que los proyectos de urbanización gestionen las aguas pluviales y disponer técnicas y sistemas urbanos de drenaje sostenible que favorezcan la permeabilidad y la infiltración en el terreno, tanto en las calles como en los espacios libres del ámbito de la actuación.

PARA LA INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO Y DE COLECTIVOS DESFAVORECIDOS.

1. La ordenación detallada ha de contribuir al desarrollo de los objetivos de igualdad entre hombres y mujeres, así como entre los diversos grupos sociales, por este motivo tendrán que incorporar en su memoria de ordenación una evaluación de impacto desde la perspectiva de género que justifiquen que tienen en cuenta la aplicación de criterios sociales en la propuesta de ordenación detallada que formulan.

2. La ordenación detallada tendrá que cumplir las siguientes determinaciones:

   - Los espacios libres públicos que se creen tendrán que ser de calidad, seguros e inclusivos.

   - La dotación de equipamientos públicos tendrá que cumplir con las necesidades de la unidad funcional o barrio en la que se inserte el ámbito.

   - Se priorizará la definición de equipamientos multifuncionales de barrio.

   - Asegurará una diversidad de tamaños y tipologías de viviendas para adaptarse a las diferentes necesidades de la población.

PARA LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS.

1. Las actuaciones de transformación urbanística se desarrollarán, siempre que sea posible, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas. Cuando no resulte posible, la ejecución se realizará en régimen de justa distribución de beneficios y cargas o, cuando proceda, de distribución de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, entre todos los afectados.

2. Cuando se prevea la ejecución sistemática de las actuaciones de transformación urbanística, el instrumento que las ordene establecerá un área de reparto, conformada por los terrenos del ámbito de ordenación y de los sistemas generales adscritos al mismo, que constituirá el ámbito de referencia para la equitativa distribución de cargas y beneficios.

3. El documento completo del Plan Básico establecerá criterios concretos para el cálculo de los aprovechamientos en función de los usos, posición y costes de urbanización de las actuaciones de transformación que puedan proponerse.

4. Se tendrán en consideración las determinaciones establecidas en los artículos 54 y 55 del Reglamento General de la LISTA

PBOM Moraleda de Zafayona

MO.4/

ESQUEMA DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES Y DEL FUTURO DESARROLLO URBANO. LOS SISTEMAS GENERALES.

En una primera aproximación a cualquier hecho urbano se puede identificar la existencia de una serie de elementos soporte que configuran la forma general de la ciudad. Estos elementos estructuran la caracterización del sistema de espacios públicos de la misma y constituyen las piezas esenciales de su sistema dotacional, asumiendo, al tiempo una funcionalidad básica como "ligantes urbanos" de las diferentes áreas urbano-territoriales que conforman el modelo propuesto.

Estos elementos configuradores de la forma general de la ciudad son los que se corresponden con aquellos que estructuran el hecho urbano, los que conforman las claves de la ordenación urbana, los que, en definitiva, construyen el espacio público y colectivo de la ciudad.

Se identifican tres categorías principales en estos materiales de construcción urbana y territorial, y que se desarrollan a continuación.

4.1. LA INFRAESTRUCTURA VERDE URBANA. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

En el Avance del PBOM la aproximación a la propuesta de espacios libres públicos ha sido doble. De un lado, los espacios libres y zonas verdes deben responder a necesidades funcionales cuantificables. Y de otro lado, constituyen piezas singulares del sistema territorial a los que el Plan les confía un importante papel en su reordenación y recomposición. Para el diseño del sistema de espacios libres en el Nuevo Avance tienen presentes los siguientes principios:

1. Ser elemento regulador del medio ambiente territorial.

2. Crear nuevos espacios y mejorar los existentes, como escenarios para las relaciones sociales.

3. Constituirse en soporte físico fundamental de respuesta a las crecientes demandas de ocio.

4. Establecer una red jerarquizada de recorridos verdes que suponga un sistema continuo a escala de la ciudad.

5. Desarrollar la relación entre la ciudad y los elementos geográficos relevantes que la caracterizan.

7. Integrar un sistema de espacios verdes a nivel municipal, e incluso comarcal, en un conjunto que penetre en todos los niveles del conjunto urbano.

El sistema de espacios libres y zonas verdes se concibe, por tanto, para vertebrar la ciudad con su territorio, generando lazos de continuidad entre lo urbano y lo rural. Complementaran a este sistema estructurante general, los parques urbanos existentes y propuestos, que se articulan, además, con las vías jerarquizadas, que actúan como soporte de la accesibilidad a las diferentes áreas urbanas. De esta forma, al tiempo que se busca establecer una red jerarquizada de espacios verdes, de crear nuevos espacios y de mejorar los existentes, se desarrolla la relación entre la ciudad y los elementos geográficos relevantes que la caracterizan, integrando armónicamente un sistema de espacios verdes en el ámbito municipal y comarcal.

Para el diseño del sistema de espacios libres previsto en el Avance, los postulados básicos sobre los que se sustenta la ordenación son:

1. Multiescalaridad y multifuncionalidad. Es decir, un sistema de espacios libres públicos integrado por piezas de escala y funcionalidad diversa. Así, nos encontramos con áreas que inciden de forma determinante en la definición de la estructura y forma general del territorio y, en el extremo contrario con pequeños ámbitos de espacio público, circunscritos al ámbito local, que tratan de aportar legibilidad a las unidades urbanas al constituirse en referentes espaciales del tejido.

2. Integración paisajística y escenográfica del contexto natural. Es necesaria una expresa atención a cómo se produce la irrupción del paisaje natural en la ciudad y la ideación de la respuesta que ésta ha de instrumentar para construir un diálogo fluido con aquel.

3. Simbiosis e integración con la estructura viaria propuesta y la estrategia locacional del sistema dotacional, con la finalidad de construir un espacio colectivo dotado de la imprescindible continuidad como condición indispensable para facilitar la legibilidad y comprensibilidad del artefacto urbano resultante.

4. Equipotencialidad ubicacional y reconocimiento de las preexistencias territoriales. Ambos son criterios de fundamento ético. El primero de ellos de contenido sociológico; la difusión de los espacios públicos de manera equipotencial conforma ciudades más justas, permite su disfrute equilibrado y colectivo, e incide en el bienestar general de la población residente. El segundo de los criterios responde a una actitud de ética territorial, de diálogo con las preexistencias naturales que es preciso incorporar en el proyecto de ciudad.

En conclusión, el diseño del sistema general de espacios libres y zonas verdes que se pretende tiene como argumento central conseguir una red verde continua, con la finalidad de vehicular las relaciones entre el medio urbano y el medio rural y, al tiempo, coadyuvar a construir las conectividades ecológicas,

En base a estos axiomas de ordenación, la propuesta del Avance del PBOM se estructura en cuatro escalas o niveles espaciales que desarrollan ciertas especificidades funcionales con la finalidad de dar cobertura a los criterios expuestos:

4.1.1. LAS ÁREAS RECREATIVAS.

Se trata de espacios destinados al ocio y el esparcimiento, estrechamente vinculados, en el caso de Moraleda de Zafayona, con la implementación de la dimensión natural, ambiental y ecológica del medio en el que se desarrollan.

Se corresponde con el **Área recreativa de Los Pinos (SGEL01)** , situado al noroeste del núcleo principal y con acceso a través de la carretera de Competa. Es una zona que invita a desconectar y disfrutar de la naturaleza en su máxima expresión por la presencia de una

significativa masa arbórea de pinos. Este lugar es ideal para escapar del bullicio de la ciudad e integra actividades deportivas, otras vinculadas a la apicultura y el nuevo museo del agua. Así mismo esta área es lugar de paso del "Camino de Santiago Andaluz" que recupera los recorridos realizados por el viajero romántico Washigngtón Irving entre Sevilla y Granada.

4.1.2. LOS PARQUES URBANOS.

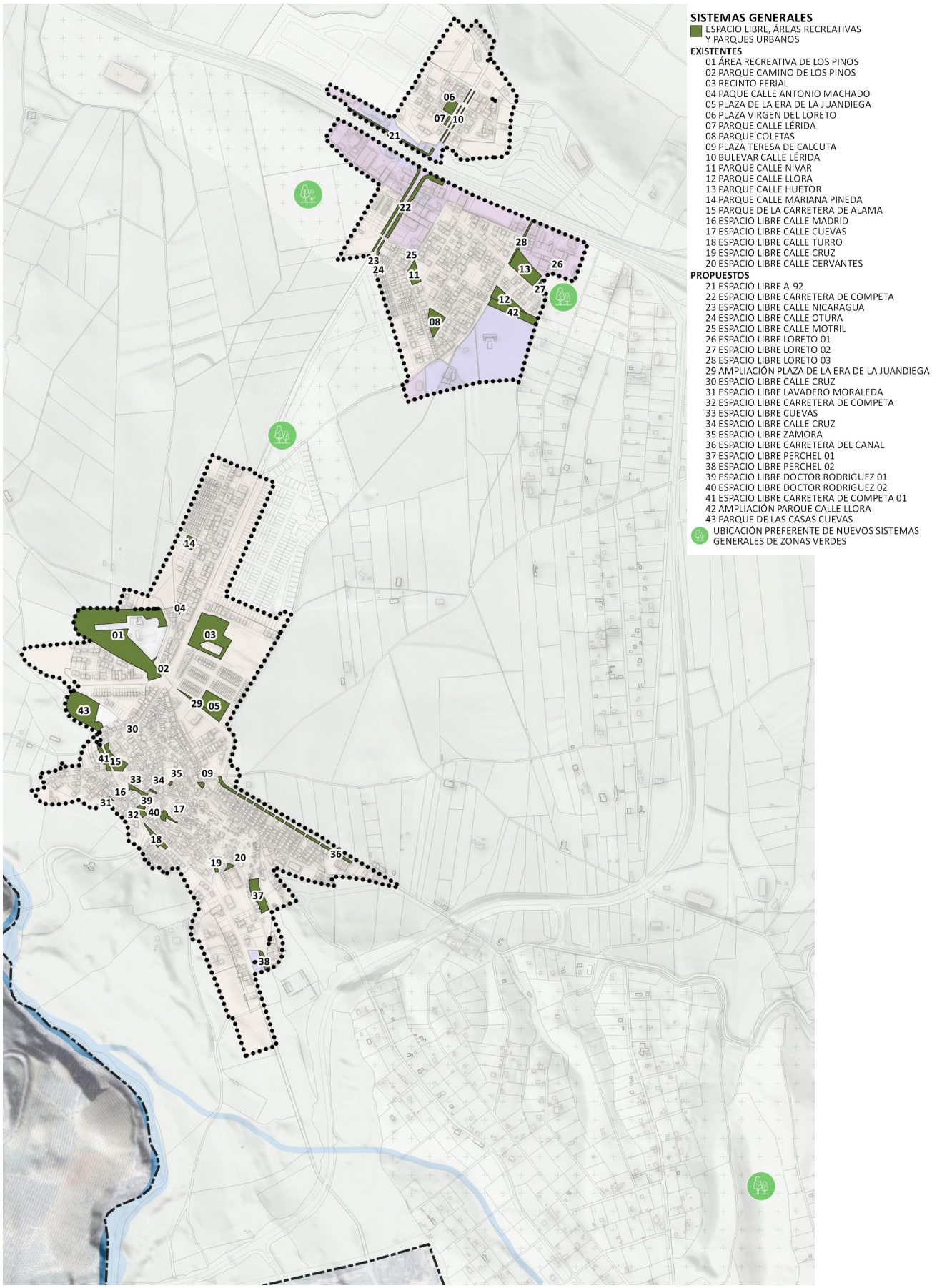
Los Parques Urbanos son espacios que coadyuvan al esparcimiento y relación de la población, estructurando, al tiempo, junto con la red viaria básica, la configuración del sistema de espacios libres y zonas verdes de la ciudad. Como se ha comentado con anterioridad, la trascendencia de estas piezas urbanas no obedece tanto a criterios cuantitativos (cumplimiento de unos estándares legales que, si bien se enuncian como mínimos, en la práctica suelen manifestarse como máximos) como, especialmente, a criterios cualitativos, donde conceptos como escala, funcionalidad y posición en la escena urbana adquieren un interés primordial. Son piezas que se pretenden multifuncionales, polivalentes, versátiles e híbridas. Cada Parque habrá de conformar un centro de atracción donde, además de las funciones básicas de relación y reposo de la población, puedan desarrollarse otras actividades dotacionales complementarias (Deportivas, Culturales, actividades al aire libre, etc.) que inciten a un uso sostenido del mismo, evitando su consideración como residuo anacrónico de otra forma de vivir y percibir lo urbano. Esta propuesta manifiesta una actitud reivindicativa que ha de fundarse, como garantía de éxito, en la absoluta necesidad de reinterpretar la estructura tipológica del parque; reinterpretación que no ha de operar tanto en el aspecto formal como en el terreno del significado, apostando por construir espacios de funcionalidad compleja y mutable.

La estrategia de localización de los grandes Parques Urbanos de la ciudad, busca la distribución equilibrada de estas actividades y la potenciación de los grandes ejes de articulación urbana, de manera que se configure una localización espacial dotada de coherencia y garante de la compacidad a través de la continuidad del sistema de espacios públicos

Los Parques Urbanos tienen una superficie total de 404.022 m2, con la consideración de Sistemas Generales de Espacios Libres. Estos Parques Urbanos son:

- **Parques Urbanos existentes**

SGEL-02	PARQUE CAMINO DE LOS PINOS
SGEL-03	RECINTO FERIAL
SGEL-04	PARQUE CALLE ANTONIO MACHADO
SGEL-05	PLAZA DE LA ERA DE LA JUANDIEGA
SGEL-06	PLAZA VIRGEN DEL LORETO
SGEL-07	PARQUE CALLE LÉRIDA
SGEL-08	PARQUE COLETAS
SGEL-09	PLAZA TERESA DE CALCUTA
SGEL-10	BULEVAR CALLE LÉRIDA
SGEL-11	PARQUE CALLE NIVAR
SGEL-12	PARQUE CALLE LLORA
SGEL-13	PARQUE CALLE HUETOR
SGEL-14	PARQUE CALLE MARIANA PINEDA
SGEL-15	PARQUE DE LA CARRETERA DE ALAMA
SGEL-16	ESPACIO LIBRE CALLE MADRID
SGEL-17	ESPACIO LIBRE CALLE CUEVAS
SGEL-18	ESPACIO LIBRE CALLE TURRO
SGEL-19	ESPACIO LIBRE CALLE CRUZ
SGEL-20	ESPACIO LIBRE CALLE CERVANTES



Los sistemas generales.

- **Parques Urbanos propuestos**

SGEL-21	ESPACIO LIBRE A-92
SGEL-23	ESPACIO LIBRE CALLE NICARAGUA
SGEL-24	ESPACIO LIBRE S/N
SGEL-25	ESPACIO LIBRE CALLE MOTRIL
SGEL-27	ESPACIO LIBRE LORETO 02
SGEL-26	ESPACIO LIBRE LORETO 01
SGEL-28	ESPACIO LIBRE LORETO 03
SGEL-29	AMPLIACIÓN PLAZA DE LA ERA DE LA JUANDIEGA
SGEL-30	ESPACIO LIBRE CALLE CRUZ
SGEL-41	ESPACIO LIBRE CARRETERA DE COMPETA 01
SGEL-33	ESPACIO LIBRE CUEVAS
SGEL-39	ESPACIO LIBRE DOCTOR RODRIGUEZ 01
SGEL-32	ESPACIO LIBRE CARRETERA DE COMPETA
SGEL-40	ESPACIO LIBRE DOCTOR RODRIGUEZ 02
SGEL-34	ESPACIO LIBRE CALLE CRUZ
SGEL-31	ESPACIO LIBRE LAVADERO MORALEDA
SGEL-35	ESPACIO LIBRE ZAMORA
SGEL-37	ESPACIO LIBRE PERCHEL 01
SGEL-38	ESPACIO LIBRE PERCHEL 02
SGEL-44	ESPACIO LIBRE CARRETERA DE COMPETA 02
SGEL-45	ESPACIO LIBRE CAÑADA DE LOS HIGUERONES 01
SGEL-46	ESPACIO LIBRE CAÑADA DE LOS HIGUERONES 02
SGEL-47	ESPACIO LIBRE CAÑADA DEL FRANCÉS
SGEL-48	ESPACIO LIBRE CAÑADA DE LOS HIGUERONES 03
SGEL-49	ESPACIO LIBRE CALLE SANTANDER
SGEL-50	ESPACIO LIBRE CANAL DEL CACÍN

4.1.3. LOS PARQUES Y JARDINES.

En la escala más próxima, los parques y jardines son el último grado taxonómico de los espacios libres. Tienen un carácter muy local e incluyen tanto los espacios de plaza en su concepción más tradicional como los jardines y las áreas de juegos de niños, debiendo estar acondicionados para la estancia y el recreo.

Junto a las piezas descritas anteriormente de carácter estructural para el nuevo modelo urbano-territorial, el desarrollo urbanístico de los suelos de crecimiento o de reforma interior previstos deberá aportar a la escena urbana una serie de piezas de espacios libres, que si bien, no alcanzan una escala significativa para su consideración dentro de la red principal, antes descrita, asumen una función básica para territorializar determinados objetivos de ordenación garantizando la articulación, permeabilidad y caracterización de los nuevos tejidos propuestos, así como su relación con elementos singulares de las redes estructurantes previstas.

En concreto, la localización de estas piezas responde a los siguientes criterios:

- Garantizar la correcta articulación entre áreas industriales y residenciales al objeto de racionalizar la integración urbana de actividades de conflictiva localización.

- Configurar la transición entre tejidos urbanos de diferente caracterización tipomorfológica con la finalidad de aportar sentido y legibilidad a la secuenciación de las diversas formas urbanas evitando su acumulación sin solución de continuidad en la estructura urbana resultante.

- Resolución del contacto de áreas de crecimiento urbano con el sistema general viario asegurando su correcta funcionalidad como canales básicos de la movilidad motorizada.

- Conformación de los límites entre el sistema urbano y el sistema rural incorporando argumentos para un diálogo fructífero que desactive soluciones de enfrentamiento entre ambos que, a la postre, introducen tensiones de ocupación espontánea en el suelo no urbanizable.

- Construcción de una red, perfectamente entramada, de espacio colectivo, desde la correcta articulación entre lo local y lo general, entre la escala urbana y la territorial.

- Singularización de áreas residenciales de baja densidad habitualmente caracterizadas por una ausencia de elementos identificadores y referenciales del espacio urbano.

- Reconocimiento de las características topográficas, orográficas, hídricas, visuales del territorio sobre el que se actúa incorporando al diseño del proyecto urbano las formaciones naturales que lo singularizan.

4.1.4. ÁREAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

Se trata de todos aquellos espacios que van acompañando el trazado de la red de comunicaciones viarias de nivel territorial. En su mayor parte coinciden con las preceptivas áreas de servidumbre que, en virtud de la legislación sectorial de aplicación, es necesario prever. En cualquier caso el otorgamiento a estos suelos, habitualmente dotados de residualidad y ausentes de un mínimo tratamiento, de una singular caracterización en la red de espacios libres de dimensión y escala territorial prevista, obedece, sin lugar a dudas, a la especial relevancia que, para la definición de la forma general del modelo propuesto en el Avance, ejercen estas huellas infraestructurales, que se han constituido en una referencia permanente, en un campo de reflexión constante, en el proceso de toma de decisiones. Por ello, entendemos que un adecuado diseño, tratamiento, forestación y/o ajardinamiento de estos filamentos intersticiales, constituye una actuación imprescindible para su correcta integración en el modelo resultante.

4.2. LAS INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES Y LA MOVILIDAD SOSTENIBLE.

Las redes de comunicaciones se convierten, por su efecto vertebrador, en un factor claro de ordenación del espacio. En el caso de Moraleda de Zafayona, la propuesta para el Sistema General de Comunicaciones presenta dos componentes básicos: El sistema viario, y la red básica para la implementación de modos transportes no motorizados de carácter territorial, apoyada en la Infraestructura Verde en el medio rural

4.2.1. EL SISTEMA VIARIO

En el presente Avance el sistema viario se concibe desde una doble consideración:

- Como sistema distribuidor de flujos, es decir, adecuando su definición geométrica a las previsiones de desplazamiento y a la futura distribución espacial de los flujos.

- Como definición morfológica, huyendo de adoptar criterios de carácter sectorial indiferentes a las condiciones específicas del entorno en el que cada vía transcurre. La incidencia en la forma urbana que resulta del trazado viario ha de ser una condición insoslayable en su proyecto e ideación.

Es necesario aclarar que cuando nos referimos al sistema viario, estamos aludiendo no sólo al espacio destinado a la circulación vehículos y su estacionamiento -así como a sus elementos funcionales- sino también, a la circulación peatonal y áreas estanciales, cuya función principal es facilitar la relación y el intercambio social de los ciudadanos, y a las plataformas reservadas para algún modo o tipo específico de transporte, tales como sistemas de transporte colectivo de capacidad intermedia, carriles bus, carriles bici, etc.

Con ello, se reconoce la condición del sistema viario como espacio multifuncional. El reto que surge es encontrar el equilibrio adecuado, en cada caso, entre los diferentes usuarios de la vía pública, así como entre éstos y el entorno próximo.

Atendiendo a los criterios anteriores, el viario articulador del territorio de Moraleda de Zafayona que se propone en el presente documento puede estructurarse en dos niveles jerárquicos básicos: Nivel Territorial y Nivel Urbano. Un tercer nivel lo representa el viario de carácter local, constituida por las vías públicas internas de las distintas áreas y cuya función es la de garantizar la movilidad en el interior de estas.

A. NIVEL TERRITORIAL.

Red Autonómica.

- La autovía A-92 perteneciente a la red básica estructurante que comunica el municipio de Moraleda con la capital de Granada, con Loja y Sevilla.

- La A-402, nueva variante de Moraleda de Zafayona, que evita el paso del tráfico de medio y largo recorrido por el núcleo urbano y favorece la accesibilidad tanto de los habitantes de la Comarca de Alhama-Temple como los de Moraleda de Zafayona a Granada capital y su área metropolitana, a través de la red de alta capacidad A-92. El nuevo canal de comunicaciones viarias comienza en el actual enlace con la A-92 a la altura del barrio de Loreto, remodelado con la construcción de dos nuevas glorietas y ramales de enlace que resuelven todos los movimientos en dirección a Sevilla o Granada.

- La A-335 de Moraleda de Zafayona a Alcalá La Real. En el cruce con la calle Santander se propone un nuevo enlace y se desvía apoyado en un viario existen hasta enlazar con el nudo de la A-402 con la a-92, evitando el paso por el núcleo secundario de Loreto.

Red Provincial.

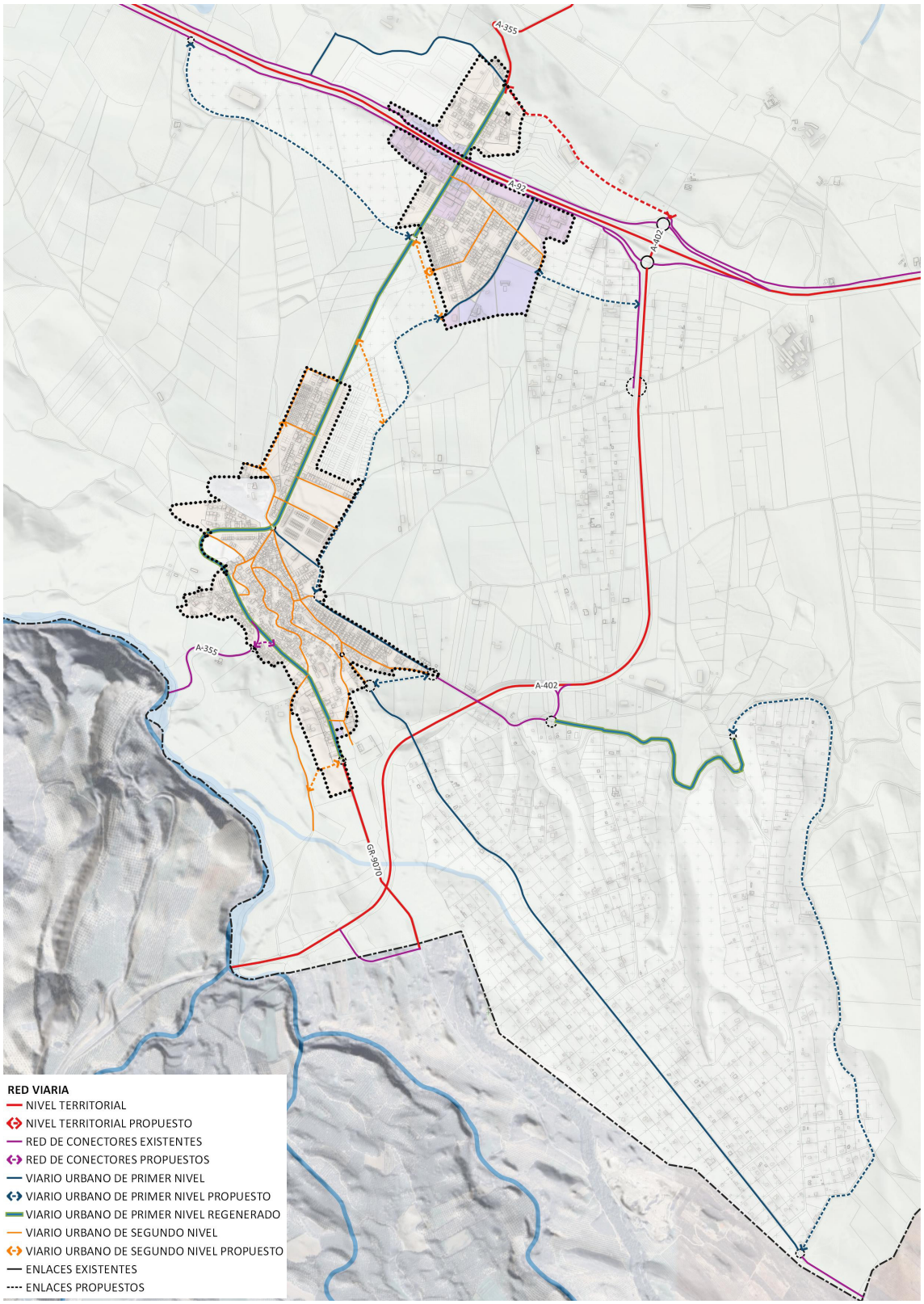
- GR-4304, que une Moraleda de Zafayona con los núcleos del Turro y Caicín.
- GR-4404, que une Moraleda de Zafayona con el núcleo de Villanueva Mesía.

B. NIVEL URBANO.

El asentamiento del Núcleo Urbano de Moraleda de Zafayona presenta una lectura clara, de una parte, el núcleo original y, de otra el barrio de Los Olivos-Loreto con el que se relaciona a través del eje de la carretera de Competa.

El crecimiento el núcleo urbano original se ha apoyado en tres directrices básicas:

- El eje conformado por la carreta del Canal, desde el enlace con el eje de Competa a la altura del Área recreativa de Los Pinos. Dicho eje viario se desarrolle en dirección este y discurre sensiblemente paralela al trazado del canal hasta confluir en una nueva rotonda desde donde a través de un conector viario se relaciona con la A-402.


A-355
A-92
A-402
A-355
A-402
GR-9070
RED VIARIA
NIVEL TERRITORIAL
NIVEL TERRITORIAL PROPUESTO
RED DE CONECTORES EXISTENTES
RED DE CONECTORES PROPUESTOS
VIARIO URBANO DE PRIMER NIVEL
VIARIO URBANO DE PRIMER NIVEL PROPUESTO
VIARIO URBANO DE PRIMER NIVEL REGENERADO
VIARIO URBANO DE SEGUNDO NIVEL
VIARIO URBANO DE SEGUNDO NIVEL PROPUESTO
ENLACES EXISTENTES
ENLACES PROPUESTOS

Red viaria.

- El eje conformado por la calle Fray Leopoldo y el camino de Los Tablazos, espina dorsal del núcleo tradicional y de la futura urbanización de Los Tablazos

- El eje conformado por la calle Carretera del Turro, que articula los crecimientos desarrollados en el ámbito meridional del núcleo principal. Una vez abandona el núcleo urbano por el surde moraleda se articula con la A-402 a través de in enlace en forma de T.

Estos ejes se completan con otros ejes de menor entidad en la estructura urbana; prolongación de calle Perchel (que resuelven el acceso al Cementerio) y la prolongación del Camino del Monte que garantiza el acceso al Campo de Futbol Municipal " El Salao".

El núcleo urbano tradicional existen otros ejes de directriz este oeste (calle Real, Calle Cruz) que completan los ejes anteriores. Y otra de directriz norte sur conformado por la avenida Sanche Corral.

En el Barrio de Los Olivos destaca el Eje formado por la Calle Fuente Nueva con acceso desde el viario de servicio de la Autovía A-92, cuya prolongación meridional hasta alcanzar la carretera de canal, va a configurar el límite de los futuros crecimientos a medio largo plazo.

Y en el Barrio de Loreto, el tramo urbano del actual trazado de la A-335. Se recuerda que su propuesta de variante de trazado, va a contribuir a la regeneración de este este elemento a su paso por el núcleo de Loreto.

C. EL VIARIO LOCAL.

Esta red, la de mayor extensión, cumple la función de soporte y acceso, tanto rodado como peatonal, a todas las actividades situadas en sus márgenes. El uso como canal de tráfico rodado se diluye, adquiriendo importancia el estacionamiento, donde sea posible, y en especial el tránsito peatonal. Debido a que constituye el primer encuentro con el espacio público una vez abandonado el privado, la mejora de esta red representa un incremento de la calidad de vida de gran parte de los ciudadanos. La apuesta por eliminar la presencia el automóvil privado y mejorar el diseño de estos ejes , transformando el espacio público en plataformas unitarias con preferencia para el peatón, representa un incremento incontestable de la imagen urbana.

En el Documento completo del PBOM, se establecerán y concretará medidas y actuaciones relacionadas con la Movilidad Sostenible y en especial con la movilidad activa

4.2.2. LA RED BÁSICA PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE MODOS DE TRANSPORTE NO MOTORIZADOS DE CARÁCTER TERRITORIAL.

Se incorporan al Avance del Plan, dentro de los componentes del modelo de infraestructura de comunicaciones, la red de caminos rurales públicos principales existentes, por constituir en el término municipal de Moraleda de Zafayona un elemento estructural de comunicación, esencial para el desarrollo actual y futuro del medio rural, así como por lo que puede suponer como base de apoyo al sector turístico, a la vez que habilita un mejor contacto de los ciudadanos con la naturaleza.

En efecto, el notable esfuerzo de modernización que está experimentando la actividad agraria en sus fases de producción, transformación y comercialización necesita de una red viaria de comunicaciones adecuada al tránsito de personas y mercancías que el ritmo del proceso va introduciendo. Del mismo modo, es imprescindible disponer de una estructura viaria especialmente diseñada para el desarrollo de las nuevas actividades económicas que comienzan a surgir en el medio rural en torno y como complemento de las actividades convencionales de la agricultura y ganadería, entre las que cabe destacar el prometedor desenvolvimiento del turismo rural y de las pequeñas empresas de valorización de productos endógenos de calidad.

Los objetivos que se propone el Avance del PBOM respecto a la red de caminos rurales públicos son:

- La adecuación de su régimen a las necesidades actuales del transporte, mejorando la seguridad, y comodidad de sus usuarios.

- La defensa del patrimonio público y sus elementos funcionales como patrimonio al servicio de la comunidad.

- La adecuación de las mejoras y los usos de la red de caminos al entorno medioambiental del medio rural en el que están insertos.

Por otra parte, esta red de itinerarios rurales, principales y secundarios está llamada a garantizar el fomento de otros medios de transporte alternativos a los modos motorizados, y permite articular una red de paseos de ocio-naturaleza estableciendo una relación de continuidad *Ciudad-Naturaleza*, que podría ampliarse también a otros municipios colindantes, desde el reconocimiento de la concepción del territorio supramunicipal como una entidad funcional real.

La red de senderos y caminos del municipio aparece grafiada en el plano O.04 Infraestructura Verde donde se destacan aquellos elementos de la conectividad territorial que se consideran de carácter prioritario por ser integrantes de la propuesta de infraestructura verde para el municipio.

4.3. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

Pensar sobre los niveles de equipo de una ciudad, hoy en día, precisa de una reconsideración profunda que vincule los equipamientos con el concepto de calidad de vida, entendiendo por tal la medida compuesta de bienestar físico, social, mental y de felicidad, satisfacción y recompensa. El concepto de calidad de vida se refiere a una diversidad de circunstancias que incluyen, además de la satisfacción de las viejas necesidades, el ámbito de relaciones sociales del individuo, la posibilidad de acceso a bienes culturales o la provisión de un entorno ecológico-ambiental que facilite la salud física y psíquica de los ciudadanos y los usuarios. Los equipamientos colectivos forman, por tanto, el sistema básico de cohesión, cumpliendo dos funciones fundamentales en el proceso de vertebración de la comunidad: como salario social indirecto y como espacio de consumo colectivo. Pero, además, los equipamientos, o al menos determinadas categorías de equipamientos, deben asumir una función representativa en la configuración del sistema de espacios públicos urbanos.

La ordenación estructural del sistema de equipamientos debe armarse sobre las siguientes directrices:

1ª. Una de las dimensiones claves en la construcción de territorios integrados, es la disposición y articulación de los equipamientos de forma que todos los ámbitos queden servidos y que todos ellos contengan servicios de interés para el resto de los ciudadanos. Los equipamientos no sólo deben cumplir una función de satisfacción de necesidades locales, sino que deben tener la misión de cualificadores de los espacios urbanos menos valorados para equipararlos a los más privilegiados del área urbana en la que están insertos.

2ª. Vincular la localización de las piezas dotacionales con los sistemas viario y de espacios libres, con la finalidad de singularizar la escena urbana introduciendo un nuevo sistema de signos que garantice la legibilidad del espacio urbano. Con carácter general, se debe fomentar la compatibilidad funcional con el sistema de espacios libres propuesto, permitiendo el desarrollo de actividades dotacionales complementarias. La calidad del uso de un equipamiento viene dada, entre otras consideraciones, por la dignidad de su posición en la trama urbana y la calidad del espacio público sobre el que se sitúa. La vinculación posicional de los equipamientos con espacios públicos formalmente significativos reforzará su capacidad simbólica.

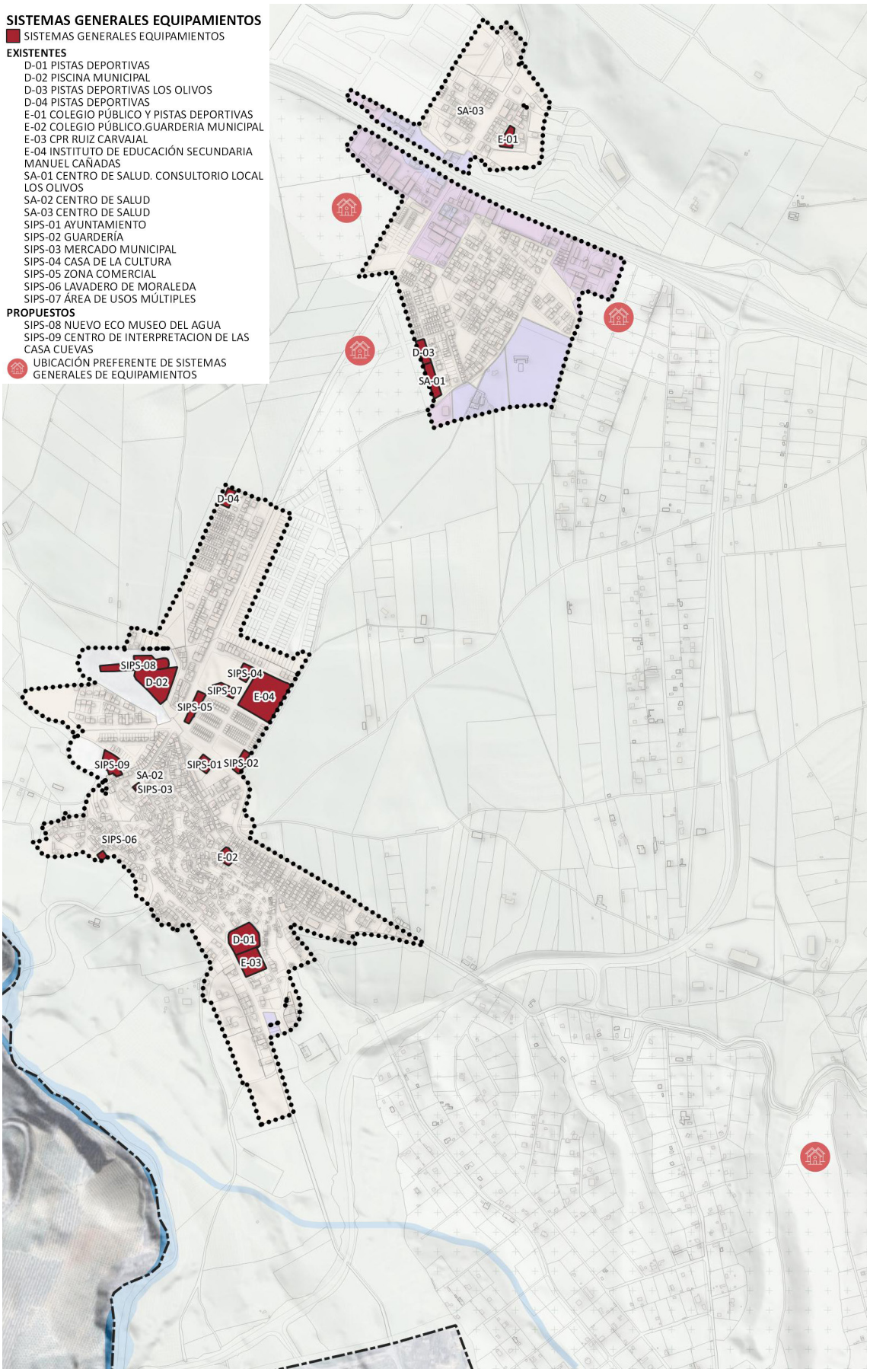
3ª. Adecuar la oferta dotacional a las nuevas demandas previsibles. Los cuatro pilares básicos serán el ocio, la práctica deportiva, las actividades culturales y los servicios asistenciales, sanitarios y administrativos.

4ª. Procurar que la distribución de los equipamientos sea multiescalar, garantizando la accesibilidad desde las distintas áreas urbanas, resultando fundamental la articulación de la red de equipamientos de mayor rango con la red de transporte público.

Los Sistemas Generales de Equipamiento tienen una superficie total de 101.872 m2, Estos Sistemas Generales son:

- **Sistemas Generales existentes**

SGEQ-D-01	PISTAS DEPORTIVAS
SGEQ-D-02	CAMPO DE FÚTBOL MUNICIPAL EL SALAO
SGEQ-D-02	PISCINA MUNICIPAL
SGEQ-D-03	PISTAS DEPORTIVAS LOS OLIVOS
SGEQ-D-04	PISTAS DEPORTIVAS
SGEQ-E-01	COLEGIO PÚBLICO Y PISTAS DEPORTIVAS
SGEQ-E-02	COLEGIO PÚBLICO. GUARDERÍA MUNICIPAL
SGEQ-E-03	CPR RUIZ CARVAJAL
SGEQ-E-04	INSTITUTO DE EDUCACIÓN SECUNDARIA MANUEL CAÑADAS
SGEQ-SA-01	CENTRO DE SALUD. CONSULTORIO LOCAL LOS OLIVOS
SGEQ-SA-02	CENTRO DE SALUD
SGEQ-SA-03	CENTRO DE SALUD
SGEQ-SIPS-01	AYUNTAMIENTO
SGEQ-SIPS-02	GUARDERÍA
SGEQ-SIPS-03	MERCADO MUNICIPAL
SGEQ-SIPS-04	CASA DE LA CULTURA
SGEQ-SIPS-05	ZONA COMERCIAL
SGEQ-SIPS-06	LAVADERO DE MORALEDA
SGEQ-SIPS-07	ÁREA DE USOS MÚLTIPLES
SGEQ-SIPS-14	CEMENTERIO



El sistema general de equipamientos.

- **Sistemas Generales de equipamiento propuestos**

NUEVO MUSEO DE MODELOS HIDRAÚLICOS.

Se trata de un nuevo equipamiento en el entorno del área Recreativa de Los Pinos que integrará y pondrá en valor las maquetas de los modelos hidráulicos que existen en la zona a escala reducida y que simulan embalses y canalizaciones activados mediante estaciones de bombeo y conducciones con válvulas que desde diferentes puntos hacen circular el agua con unos caudales que permiten ensayar y conocer el comportamiento del agua que sirvieron a los ingenieros de la época para realizar los estudios necesarios a la hora de construir obras hidráulicas de envergadura, como pantanos y similares.

Entre las maquetas que se pueden ver se encuentran las que sirvieron para la construcción de la presa de Colomera, Francisco Abellán, Negratín, San Clemente, Canales o la de Los Bermejales.

Se trata de poner de relieve estos sistemas hidráulicos actualmente en desuso.





CENTRO DE INTERPRETACIÓN DE LAS CASA CUEVAS.

Se trata de un nuevo equipamiento que albergue salas de Usos múltiples que posibilite conocer al visitante el Bario de las Casas Cuevas de Moraleda de Zafayona, iniciar un viaje a los orígenes del municipio, a descubrir su evolución en la historia, a conocer cómo se vivía y se vive, a vivir sus tradiciones y oficios artesanales

CENTRO DE RECEPCIÓN DE VISITANTES DEL YACIMIENTO DEL CERRO DE LA MORA.

Se trata de un espacio receptivo a los visitantes al yacimiento arqueológico del Cerro de la Mora, un edificio que sirva como transición entre dos realidades diferentes y funcione como algo más que una puerta y al que se pueda acceder a través de la caminería rural.

ÁREA DE LA NATURALEZA DE LA JUNTA DE LOS RÍOS

En las inmediaciones la Junta de los Ríos Genil y Cacín, se propone un área de la naturaleza al que se podrá acceder a través de la caminería rural como desde la carretera provincial GR-4401. Se trata de un centro de educación ambiental del que poder disfrutar de actividades educativas en plena naturaleza.

COMPLEJO DEPORTIVO ENTRE NÚCLEOS.

Al sur del barrio de Los Olivos, se propone la localización de una pieza de equipamiento que albergue instalaciones deportivas.

4.4. LAS REDES Y ESPACIOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE.

Las redes y espacios técnicos que conforman las infraestructuras básicas deben integrarse en el proceso planificador tomando en consideración los condicionantes que comportan, coordinando el proceso de decisiones en el que intervienen diferentes niveles competenciales. Ello implica coordinar y optimizar los recursos disponibles, procurando la unificación de sus reservas y servidumbres, fomentando la coordinación de las infraestructuras básicas, entre sí, y con la planificación territorial y urbanística. Una planificación integrada, coherente con la capacidad sustentadora del territorio y del medio ambiente, requiere la consideración de los servicios auxiliares imprescindibles para el funcionamiento de la ciudad existente y de los nuevos crecimientos futuros.

El desarrollo de las redes y espacios técnicos de infraestructuras básicas requiere una tipología diversificada, tanto en cuanto a requerimientos de localización como a las características de los soportes físicos. Dada la importancia de las determinaciones urbanísticas en el funcionamiento y calidad de estos servicios, el Avance del nuevo planeamiento general establece criterios para su óptima localización teniendo en cuenta los diferentes requerimientos de los diferentes sistemas y tipología de infraestructuras pretendiendo, en coordinación con otras administraciones competentes, caminar hacia un desarrollo sostenible.

A continuación, se presentan las propuestas de actuaciones para las diferentes redes, espacios técnicos y servicios básicos del municipio, analizando los siguientes aspectos: abastecimiento y saneamiento de agua, energía eléctrica, gas natural, telecomunicaciones, alumbrado público y residuos urbanos.

4.4.1. PROPUESTAS PARA EL CICLO INTEGRAL DEL AGUA.

Las instalaciones que constituyen el ciclo integral del agua se completa la construcción de la nueva Depuradora a la altura de la Laguna del Regidor.

4.4.2. RED ELÉCTRICA.

Se han de destacar, entre otros, los tres tipos de propuestas respecto a la red eléctrica, que se exponen a continuación.

- Por un lado, se consolidan las redes actuales, sin perjuicio de su remodelación, complementación, soterramiento, etc. en los términos y con el alcance que se estimen adecuados. Por otro, se propone dar continuidad a las propuestas de soterramiento de la red en el medio urbano, debiendo estarse a ese respecto a lo que se determine en el o los proyectos que se promuevan con ese fin.

- Se consolidan las propuestas planteadas en los desarrollos previstos en el marco de las del planeamiento general que se revisa, e incorporados a este Plan General (en los términos establecidos en los proyectos de urbanización, etc. promovidos.).

- De igual manera, los desarrollos previstos *ex novo* en este PBOM deberán ser objeto de iguales medidas. Deberá estarse a ese respecto a lo determinado o a lo que se determine, en particular, en los correspondientes proyectos de obras de urbanización.

4.4.3. EFICIENCIA PARA LAS INSTALACIONES DE ALUMBRADO PUBLICO.

Las propuestas del PBOM en relación con el alumbrado público deben dirigirse a seguir manteniendo el criterio de reducir emisiones de CO2 y aumentar la eficiencia energética, como forma de lucha contra el cambio climático. Será necesario reducir la iluminación general de la ciudad por este motivo, y en general se evitará siempre la “sobre iluminación” de las nuevas urbanizaciones, que deberá ser inferior al existente en la ciudad consolidada. Las propuestas de acción son:

- Establecer un equilibrio entre el nivel de luz de las calles y la eficiencia energética, y definir los niveles de iluminación desde esta perspectiva.

- Continuar con los planes de renovación y ahorro energético del alumbrado público, para la renovación completa de instalaciones en barrios y zonas urbanas homogéneas, incluyendo todos los puntos de luz con luminarias eficientes de clase superior y cuadros de alumbrado inteligentes e interconectados entre sí.

- Evitar el apantallamiento de las nuevas instalaciones entre los puntos de luz y el arbolado urbano, sin que esta medida suponga necesariamente eliminar un árbol de alineación en sustitución de un punto de luz, recomendando mejor la luminaria doble en acera y calzada con ménsula adelantada hacia la calzada, o luminarias colgantes en la zona central de la calle.

Serán de aplicación:

a) Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

b) Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto (REBT), y sus instrucciones complementarias.

c) Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, aprobado por Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre.

4.4.4. REDES DE TELECOMUNICACIONES.

Plan Estratégico de tecnologías de la Información y la Comunicación 2021-2024 (PETIC) persigue una gestión de las tecnologías de la información y la comunicación eficiente, sostenible, coordinada y coherente con las necesidades de Andalucía, promoviendo la transparencia, la colaboración y la racionalización en el gasto, respetando los principios que deben presidir toda actuación pública.

El despliegue de nuevas redes o la renovación de las existentes deben permitir adaptar las tecnologías 5G, para implantar en el modelo de ciudad inteligente europea. Los cableados para dar servicio a los nuevos usos urbanísticos serán siempre de fibra óptica, no siendo autorizables los cables de cobre, tecnología que debe ser sustituida en todo el municipio.

Las antenas de radiocomunicación para telefonía móvil deberán también dar cobertura a los servicios de radiocomunicación en previsión del desarrollo de la tecnología inteligente 5G. Todo ello desde un equilibrio entre las ventajas que ofrecen las tecnologías de la radiocomunicación en la sociedad actual y la limitación por exposición a los campos electromagnéticos de las antenas, como aspecto clave para la garantía del servicio.

En este sentido, hay que señalar que la normativa vigente establece un máximo de 200μW/cm², independientemente de la frecuencia de radiación. Este dato no es superado por las antenas que tiene registrado el Ministerio en el municipio.

Respecto a los despliegues de futuro, hay que tener en cuenta que los campos electromagnéticos que generan las antenas son elevados cuando las antenas son escasas, no cuando están alejadas del punto receptor. El alejamiento de las antenas no es una medida eficaz para minimizar la exposición, ya que las características técnicas del funcionamiento de las estaciones base exigen, para asegurar los niveles de emisión más bajos posibles, la máxima cercanía entre los emisores (antenas) y los receptores (teléfonos), por lo que es contradictorio pretender la mínima emisión con el máximo alejamiento. De forma independiente hay que considerar la potencia radioeléctrica que genera el propio teléfono móvil al orientarse hacia las antenas desde donde se conectan. Los aparatos usan la menor potencia cuando están en una zona de buena recepción o cobertura. Esto en general sucede cerca de una antena de telefonía base, ya que el teléfono necesita emitir con menor potencia para establecer la comunicación con la antena. Para reducir la exposición actual de las antenas de telefonía móvil será necesario aumentar el número de antenas y su cobertura, aunque evitando cualquier incidencia negativa sobre el paisaje urbano y el patrimonio cultural y medio ambiental, al formar parte de los recursos ecosistémicos del modelo de ciudad y territorial.

4.4.5. RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

El objetivo del PBOM respecto a los residuos urbanos debe ser coincidente con las normas europeas relativas a su reciclaje, que se han marcado en reciclar el 65% de los residuos urbanos en el año 2035, así como de reducirlos en los vertederos hasta un máximo del 10% en ese mismo año.

La transición ecológica y ambiental de Moraleda de Zafayona supone apostar por un modelo basado en la estrategia de residuos cero, para el aprovechamiento integral de los residuos generados y el **desarrollo de la economía circular**, activando procesos para desarrollar

las tres medidas básicas de gestión de residuos: la reducción, la reutilización y el reciclaje. Para ello es necesario impulsar estrategias de aprovechamiento integral de los residuos, manteniendo la estrategia de recogida selectiva integral, incluyendo los sistemas de depósito y retorno de envases.

Para ello será necesario impulsar estrategias de aprovechamiento integral de los residuos, manteniendo la estrategia de recogida selectiva integral, incluyendo los sistemas de depósito y retorno de envases. Y en la medida de lo posible, haciendo evolucionar el sistema de recogida, al menos en la ciudad más densa, hacia la recogida manual en bolsas individuales por unidad familiar.

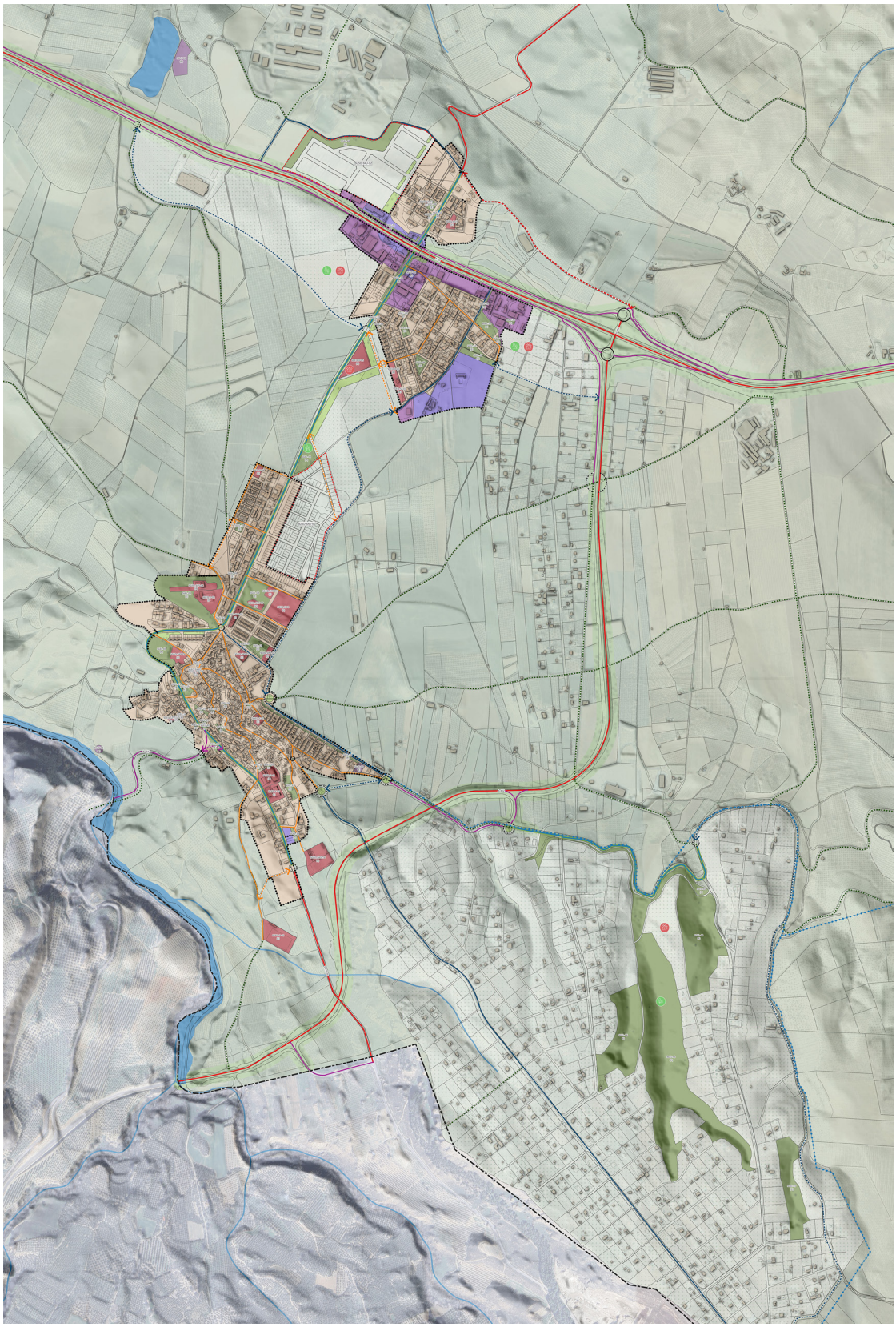


Realizada por: Elizabeth Taylor

En la línea de lo establecido en la planificación andaluza en materia de economía circular, para avanzar hacia la economía circular, los territorios disponen de 7 elementos principales sobre los que construir su estrategia:

1. Priorizar los recursos renovables.
2. Repensar el modelo económico.
3. Diseñar pensando en el futuro.
4. Colaborar para crear valor conjunto.
5. Preservar y reutilizar lo que ya está construido.
6. Usar los residuos como recursos.
7. Incorporar la tecnología digital.

En base a estos elementos, una estrategia efectiva de economía circular debe permitir la optimización de los recursos a lo largo de todo el proceso productivo, desde el diseño y la fabricación, pasando por el consumo y los procesos de reutilización / remanufactura / reciclaje, hasta la eliminación de los residuos no aprovechables, reduciendo de este modo tanto la entrada de recursos como la generación de residuos.



Evolución de modelo de ordenación, usos globales y sistemas generales

PBOM Moraleda de Zafayona

MO.5/

LA REGULACIÓN DE LOS USOS.

5.1. USOS Y ACTIVIDADES EN SUELO RÚSTICO.

5.1.1. USOS ORDINARIOS EN SUELO RÚSTICO

Conforme a lo establecido en el artículo 21.1. de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, son usos ordinarios del suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica,

También son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, los destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones, actividades mineras, a las telecomunicaciones y, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

Se debe entender que un uso está vinculado a la utilización racional de los recursos naturales cuando necesariamente requiera de su implantación en suelo rústico para un aprovechamiento normal de los recursos disponibles en la explotación. Y de la misma forma, se debe entender que un uso produce la transformación de la naturaleza rústica del suelo cuando, como consecuencia de su implantación, provoca la pérdida irreversible de su capacidad vegetativa, de manera que ésta no puede restaurarse al finalizar la actividad que se desarrolla. Aunque podrá considerarse como cumplida esta condición cuando, conforme a lo previsto en la legislación reguladora de la concreta actividad, se ejecuten planes de restauración de los terrenos que permiten recuperar parcialmente el estado natural de los terrenos.

5.1.2. ACTUACIONES ORDINARIAS EN SUELO RÚSTICO

Son actuaciones ordinarias, las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, incluyendo aquellas que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal, siempre que se acredite la unidad de esta. De acuerdo con lo estipulado en el 28.4 del Reglamento General de la Ley 7/2021, solo podrá considerarse como actuación ordinaria cuando la superficie de las edificaciones no supere el dos por ciento (2%) de la superficie de la parcela donde se desarrolla la explotación.

Hay que considerar como edificaciones necesarias para el normal funcionamiento de las actividades agrícolas y de las explotaciones forestales: las casetas de aperos de labranza, las naves destinadas al almacenamiento de productos fitosanitarios y de maquinaria, así como las destinadas a las instalaciones que necesite la explotación, las infraestructuras de riego y otras

de naturaleza similar. Se consideran edificaciones necesarias para el normal funcionamiento de las actividades ganaderas: las cuadras, establos, vaquerías, porquerizas, corrales, colmenas, tentaderos y otras de naturaleza similar.

Se consideran edificaciones destinadas a actividades complementarias de primera transformación y comercialización aquellas que coadyuvan al sostenimiento de la actividad principal que se desarrolla en la explotación, tales como: las de almacenamiento, manipulación y envasado de productos del sector primario y las actividades industriales y artesanales que generan valor a partir de las materias primas obtenidas. Estas actividades solo podrán considerarse como actuación ordinaria cuando sirvan exclusivamente a la explotación que justifica su implantación y, además, la superficie de la edificación vinculada no supere los 2.500 metros cuadrados.

Tendrán la consideración de necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico aquellas edificaciones destinadas a uso residencial, incluidos los alojamientos para personas que desarrollen trabajos por temporada, que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 29 del Reglamento general de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre. Tendrán también la consideración de actuaciones ordinarias la ejecución de aquellas infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos de carácter permanente. que, no estando previstas en los instrumentos de planeamiento, necesariamente deban discurrir o localizarse en suelo rústico, para lo que se deberán valorar las alternativas para su localización sobre el rústico atendiendo a los criterios de: menor impacto sobre el medio ambiente, el paisaje y el patrimonio histórico; funcionalidad y eficiencia; menor coste de ejecución y mantenimiento.

5.1.3. ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS EN SUELO RÚSTICO.

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 21.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en suelo rústico podrán implantarse con carácter extraordinario, y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y/o urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

Conforme a lo establecido por el artículo 30.2 del Reglamento General de la Ley 7/20121, son usos y actuaciones de interés público o social que contribuyen a la ordenación y el desarrollo del medio rural las siguientes:

1. Las promovidas por las Administraciones Públicas en ejercicio de sus competencias, las establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y las declaradas de Interés Autonómico.

2. Las declaradas de interés público o social mediante acuerdo municipal que fundamente alguna de las siguientes circunstancias:

    a) Que se trate de dotaciones no previstas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística y que sea necesaria o conveniente su localización en suelo rústico.

    b) Que se considere de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.

c) Que contribuya a la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico mediante la implantación de usos que permitan su mantenimiento, conservación y rehabilitación.

d) Que contribuya a conservar y proteger los espacios naturales, a su disfrute por la población o a su conocimiento y difusión.

e) Que contribuya a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular o a evitar el despoblamiento de las zonas rurales.

Conjuntamente a las actuaciones extraordinarias anteriores podrán autorizarse edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre estas y las actuaciones extraordinarias, y cumplir con las condiciones de implantación establecida en el artículo 30.4 del Reglamento General de la Ley 7/2021.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 22.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, también se consideran actuaciones extraordinarias la ejecución de viviendas unifamiliares no vinculadas a actuaciones ordinarias ni a otras actuaciones extraordinarias, y siempre que no induzcan la formación de nuevos asentamientos ni al normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico. Se requerirá de autorización previa a la licencia, conforme al apartado 4 siguiente, y deberán cumplir además con los parámetros y condiciones establecidas en el artículo 31 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Todas las actuaciones extraordinarias en suelo rústico no promovidas por las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus competencia, o que estén establecidas en los instrumento de ordenación territorial, sean declaradas de Interés Autonómico, o aquellas para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística, requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, y que alternativamente:

a) Declare la actuación de interés público o social, en los supuestos del apartado 2.2. anterior.

b) Reconozca su incompatibilidad con el medio urbano de acuerdo con los supuestos establecidos en el artículo 30.3 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre

c) Autorice la implantación de una vivienda no vinculada, conforme al apartado 3 anterior

Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del 10% del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá ser minorada mediante ordenanza municipal que valore los criterios que se establecen en el artículo 35.3 del Reglamento General de la Ley //2021. Para las viviendas unifamiliares aisladas será, en todo caso, del 15%.

5.2. USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS PROPUESTOS PARA EL SUELO URBANO Y ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN

La regulación y determinación de los usos/actividades en el PBOM se propone establecer a partir de las siguientes definiciones:

1. **Para la calificación urbanística:**

a) Uso/s global/es. Es aquel destino urbanístico de una zona de suelo urbano o de un ámbito de actuación de transformación urbanística, aquel que la caracteriza por ser mayoritario en términos de edificabilidad. Se podrá asignar a una zona o ámbito de actuación dos o más usos globales, pudiendo implantarse cualquiera de ellos como uso global o todos ellos en igual proporción, de conformidad con lo que establezca dicho instrumento.

b) Uso/s pormenorizado/s. Es aquél que el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada atribuye a cada parcela, manzana o terrenos concretos.

2 Para la asignación de usos:

a) Uso/s característico/s o principal/es: Se considera como tal al uso o usos asignados como predominantes o mayoritarios en los ámbitos de ordenación. Es el uso permitido que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

b) Uso/s alternativos/s. Son aquellos cuyas condiciones de implantación y efectos se consideran semejantes al del uso característico, por lo que, pueden implantarse sin restricciones.

c) Uso/s compatible/s. Aquel uso que el instrumento de ordenación urbanística considere que puede coexistir con el uso del ámbito. En las zonas de suelo urbano y los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad a los usos globales. En las parcelas debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad al uso pormenorizado establecido por el instrumento de ordenación urbanística detallada.

d) Uso/s preexistente/s: Son usos ya materializado en una zona de ordenación o en una parcela concreta.

d) Uso/s autorizable/s. Son aquellos cuya implantación está condicionada a la previa autorización de la administración competente. Su autorización podrá estar condicionada al cumplimiento de los requisitos que establezca de forma potestativa y dentro del margen legal aplicable, la administración competente. La denegación de un uso autorizable deberá ser siempre motivada.

e) Uso/s prohibido/s. Son aquellos cuya implantación está excluida por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

f) Uso/s provisional/es. Son usos que pueden ubicarse en áreas, sectores o unidades de ejecución en los que aún no se ha aprobado la ordenación pormenorizada. Estos usos excepcionalmente son autorizables cuando no se hallen expresamente

prohibidos por la legislación o el planeamiento territorial o urbanístico ni dificulten la ejecución del referido planeamiento.

3. Para el establecimiento de la equidistribución urbanística:

a) Uso/s lucrativo/s. Son los usos que se ejercen con fines lucrativos cualquiera que sea su naturaleza.

b) Uso/s no lucrativo/s. Corresponde con aquellos al servicio de la población de acuerdo con los estándares legalmente establecidos.

4. Para señalar la titularidad de los usos y su régimen público o privado:

a) Usos públicos. Corresponde con aquellos que siendo de titularidad pública se encuentran afectados al uso general o al servicio público, así como aquellos a los que una ley les otorgue expresamente el carácter de demaniales.

b) Usos privados. Corresponde con aquellos de titularidad particular, sea ejercida de forma individual o colectiva. Dada su naturaleza jurídica, los bienes patrimoniales de la administración pública son considerados en el Plan General como bienes de propiedad privada, incluso aquellos afectos a actividades de servicio público.

5.2.1. USOS GLOBALES Y USOS PORMENORIZADOS. DEFINICIONES

El uso global de una zona de suelo urbano (o de un ámbito de actuación de transformación urbanística) es aquel que la caracteriza por ser mayoritario en términos de edificabilidad.

Según el Reglamento General de la LISTA, el instrumento de ordenación urbanística podrá asignar a una zona o ámbito de actuación dos o más usos globales, pudiendo implantarse cualquiera de ellos como uso global o todos ellos en igual proporción, de conformidad con lo que establezca dicho instrumento.

Por su parte, es uso pormenorizado: aquél que el instrumento que establece la ordenación urbanística detallada atribuye a cada parcela, manzana o terrenos concretos.

Es uso compatible, aquel uso que el instrumento de ordenación urbanística considere que puede coexistir con el uso del ámbito.

El Avance del PBOM reconoce como usos globales, de conformidad con el Reglamento General de la LISTA a los siguientes: Residencial, Turístico, Servicios, Productivo y Dotacional.

En relación con los usos pormenorizados en el suelo urbano, hay que señalar que este documento de Avance de PBOM pretende mantener la regulación básica establecida en la tradición del planeamiento urbanístico desarrollados en el municipio, sin perjuicio de incorporar el necesario ajuste o adaptación a las definiciones y sistematización que respecto a los usos globales hace el Anexo del Reglamento General de la LISTA.

Es decir, el documento completo de PBOM deberá establecer la definición y regulación detallada de los siguientes usos pormenorizados que se integran en los usos globales siguientes:

1. Uso global Residencial. Es aquel uso que se establece en ámbitos cuyo destino principal es proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Son usos pormenorizados:

a) Residencial vivienda unifamiliar.

- En régimen libre.
- En régimen de protección pública.

Con carácter general, se entiende por vivienda unifamiliar la unidad residencial que se desarrolla en parcela independiente con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o espacio público que reúne las condiciones de solar y con implantación en edificio aislado.

Se constituye un régimen especial de tipología formal de vivienda unifamiliar, caracterizada porque las viviendas aparecen como un conjunto de edificaciones aisladas sobre una misma parcela o incluso integradas en un sólo edificio agrupadas

horizontalmente y con acceso exclusivo e independiente desde la vía o espacio libre público o incluso a través de espacio comunitario que la conecte al de dominio público. El conjunto constituye un Condominio de Unifamiliares (CU). Este Condominio de Unifamiliares podrá contener, o no, una subparcela configurada como elemento común de la totalidad de las subparcelas en las que se sitúan cada vivienda unifamiliar del conjunto. Si así fuera, la superficie común resultante deberá tener acceso a suelo público, y al tiempo contar con una continuidad física a fin de quedar garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie privativa donde se sitúan las subparcelas de viviendas unifamiliares, y deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen

jurídico del Condominio de Unifamiliares correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de las subparcelas donde se localizan las viviendas y la subparcela configurada como elemento común del conjunto de la actuación.

b) Residencial vivienda plurifamiliar.

- En régimen libre.
- En régimen de protección pública.

Vivienda plurifamiliar es la situada en edificio constituido por viviendas agrupadas, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a la unidad residencial desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

2. **Uso global Turístico**. Es el atribuido de manera mayoritaria o dominante a una zona urbana o sector por incorporar un porcentaje superior al cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad total del ámbito de ordenación para ser destinada a la implantación de alojamientos turísticos que cumplan los requisitos de uso exclusivo y de unidad de explotación. O también, ocupado en la mayor parte de su superficie por actividades deportivas con incidencia en el ámbito turístico.

Son usos pormenorizados:

a) Establecimientos Hotelero.

Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas conjuntamente con la prestación de una serie de servicios a sus usuarios. Esta clase de uso, atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales de la legislación de turismo sobre establecimientos hoteleros (Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros).

b) Apartamentos Turísticos.

Se corresponde con aquellos establecimientos turísticos compuestos por conjuntos de unidades de alojamientos destinadas en su totalidad a proporcionar el servicio de alojamiento turístico y que localizados en una sola parcela son gestionados directa y exclusivamente por un único explotador turístico e inscritos en el Registro de Turismo bajo esta modalidad regulada por el Decreto 194/2010, de Apartamentos Turísticos, o norma que los sustituya. No se consideran establecimientos de Apartamentos Turísticos aquellas viviendas o apartamentos que son cedidos en alquiler para su uso turístico ocasional. En todo caso resulta de aplicación preferente lo dispuesto en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía o ley que la sustituya.

c) Actividades con incidencia en el ámbito turístico:

- Balnearios, spas, o similares.
- Campos de golf, de polo, o similares.
- Parques temáticos, acuáticos, zoológicos, botánicos o similares.

3. Uso global Servicios. Engloba las actividades destinadas a la realización y prestación de servicios al público de carácter personal, profesional, administrativos, técnicos, monetarios, transacciones comerciales, manejo y traslado de mercancías no clasificados como usos industriales. Comprenden también las actividades de venta y comercio al por menor, oficinas, actividades recreativas, lúdicas, de ocio y restauración, hospedaje, sanitarias, asistenciales, socioculturales, docentes y deportivas ejercidas con ánimo de lucro.

Son usos pormenorizados:

a) Comercio.

Se refiere al servicio que se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor. Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio, se divide en las siguientes categorías:

- Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a quinientos (500) metros cuadrados brutos (construida).

- Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a

quinientos (500) metros cuadrados brutos y menores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al pública.

b) Oficinas.

Corresponde a los servicios que se dirigen, como función principal, a prestar, bien a las empresas o a los particulares, servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, y otros análogos. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales con uso diferente (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior. Igualmente se integran en esta clase de uso de oficinas las academias de cursos y enseñanzas no oficiales.

c) Recreativo y Espectáculos Públicos.

Se corresponde con el conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento (incluyendo, consumición de bebidas y alimentos), o espectáculos públicos; se consideran incluidos en este uso las siguientes actividades conforme a la definición y clasificación del Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos) o norma que la sustituya: III.2.1. Establecimientos de Juegos; III.2.2. Establecimientos Recreativos; III.2.5. Establecimientos de Actividades Deportivas, sólo en la modalidad de gimnasio; III.2.8. Establecimientos de Hostelería; y III.2.9. Establecimientos de Esparcimiento.

d) Gran Superficie Minorista.

Comprende las actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, y que tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al pública.

4. **Uso global Productivo.** Es aquel uso que comprende aquellas actividades económicas destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos, así como las actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías.

Son usos pormenorizados:

a) Industria y Almacenamiento.

Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de los productos acabados en el proceso productivo desarrollado en el establecimiento industrial para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc.

b) Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Venta de Carburantes.

Es aquel servicio donde se expendan al público combustibles hidrocarburantes, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

5. **Uso global Dotacional,** tanto público como privado. Es el uso el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad. Se incluyen aquellos espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte individual y colectivo, y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares. Así mismo, tienen esta consideración los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

Son usos pormenorizados:

- Equipamientos comunitarios. Constituido por el conjunto de instalaciones y servicios que permiten desarrollar la actividad colectiva de una población, distinguiendo entre los básicos, que son los que dan un servicio directo a los ciudadanos (docente, deportivo, sanitario, asistencial, social y cultural, mercados de abastos, religioso, funerario, alojamientos protegidos o similares) y los de gestión (administrativo, juzgados, protección civil, policía, defensa, prisiones o similares). Se define como alojamiento protegido el destinado a colectivos específicos, bajo régimen de alquiler o cesión de uso e integrados por una parte privativa, que debe permitir el desarrollo de todas las funciones que son propias a la vivienda, y por los servicios comunitarios que sirvan de apoyo a esas funciones.

- Espacios libres y zonas verdes, constituidos por los espacios libres (plazas, áreas peatonales, áreas de juegos), integrados por los terrenos libres de edificación destinados al ocio, juegos y esparcimiento de la población y las zonas verdes (parques y jardines), integradas por los terrenos libres de edificación y dotados de vegetación que presentan una superficie permeable y desarrollan funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística.

- Movilidad, constituido por las redes y estaciones de transporte (viario urbano, aparcamientos, transporte por carretera, carriles bici, ferrocarril, áreas logísticas (destinadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías), intercambiadores, centros de transportes de mercancías o similares.

- Infraestructuras y servicios técnicos, constituido por las redes, líneas, estaciones, centrales y depósitos de infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, gestión de residuos, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y análogos) y por los servicios técnicos, (mantenimiento, limpieza viaria, bomberos, almacenamiento y análogos).

En general, y salvo determinaciones específicas del PBOM derivadas de la calificación, los usos globales admiten como uso característico o dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles a aquellos usos pormenorizados así considerados en las condiciones particulares de calificación que disponga el documento completo del PBOM.

De conformidad con el apartado 17 del Anexo del Reglamento General de la LISTA:

a) En las zonas de suelo urbano y los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad a los usos globales asignados a cada zona.

b) En las parcelas debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad al uso pormenorizado establecido por el PBOM para cada parcela ordenada detalladamente

Determinaciones básicas para todos los usos pormenorizados

Los usos dotacionales públicos se deben considerar, en general, complementarios del resto de usos que se asignen.

La consideración de un uso como principal o compatible no excluye la exigencia, en los supuestos así establecidos en las disposiciones legales vigentes, y las que se establezcan en el mismo PBOM, de los trámites, informes y autorizaciones específicos complementarios de la correspondiente licencia municipal que legalice la implantación de las actividades, edificios, instalaciones y otros.

En relación con el otorgamiento de las preceptivas licencias, con independencia de lo que establezca la normativa del Plan, y siempre previo informe de los servicios técnicos municipales, podrá condicionarse, e incluso impedirse, la implantación de aquellos usos, edificaciones e instalaciones que, por su magnitud o características funcionales, planteen necesidades singulares no resolubles adecuadamente en el marco de la ordenación establecida por el Plan en materias referentes a:

a) Las condiciones de ruido, salubridad, ambientales y similares.

b) Las condiciones de los accesos rodados y peatonales, necesidades viarias y de tráfico.

c) La dotación de aparcamiento.

d) Otras cuestiones que hagan que su implantación sea manifiestamente perturbadora o incompatible con las condiciones de ordenación definidas por el planeamiento para el ámbito afectado.

Usos en los sótanos.

En general, se propone que en los sótanos sólo puedan establecerse:

a. Las instalaciones técnicas al servicio del funcionamiento general de la edificación.

b. Aparcamientos en cualquier planta del sótano.

c. Trasteros, vestuarios, aseos o almacenes vinculados al aparcamiento en planta sótano o la edificación de la planta baja.

También se admitirán bajo rasante aquellas obras de ampliación de instalaciones legalmente establecidas a la entrada en vigor del PBOM que tengan como único y exclusivo objetivo atender a las determinaciones derivadas de las normativas de obligado cumplimiento y, específicamente, a las provenientes de la aplicación de las Normas Técnicas sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía, y a la Normativa Básica de la Edificación de Protección contra Incendios, siempre que se justifique adecuadamente que dicha ampliación es la única solución posible para dar cumplimiento a dichos extremos.

Diferentes usos en un mismo edificio o local.

Cuando en un mismo edificio o local se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo. Para la definición de las condiciones de la edificación, siempre se atenderá, en el caso precedente, a las que correspondan al uso al que se vincule mayor superficie útil, que se considerará dominante para dicho inmueble.

Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asimilados o complementarios, en situaciones de plantas superiores a la primera, para su admisión, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior.

En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.

Dotación de aparcamientos.

Se entiende por aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos que no constituye estacionamiento en la vía pública. Se entiende por plaza de aparcamiento aquella que cumple con las condiciones exigidas en estas normas para estacionar un vehículo de motor de cuatro ruedas.

La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que establezcan las normas del PBOM para cada tipo de uso en concreto.

El criterio general será la exigencia de disponer una plaza de aparcamiento cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie construida de nueva edificación con destino a vivienda, y, en todo caso, una (1) plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda existente, cualquiera que sea la dimensión con la que ésta cuente. Y en lo referente a destinados al uso de gran industria, se establecerá como criterio general disponer de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de gran industria.

No obstante, el PBOM podrá eximir de la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados.

Se propone que el Ayuntamiento pueda denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicaría la eximente de la dotación obligatoria de aparcamiento. Igualmente, se propone que se pueda eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y otros similares. Evidentemente, la exención total o parcial requeriría informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, así como las medidas correctoras a tomar a cuenta de la promoción de la actuación.

Condiciones específicas de implantación de los distintos usos pormenorizados de los usos globales Productivo y Servicios.

Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados de los usos globales de Industrial y Terciario, los procedimientos preceptivos para autorizar su implantación se deberán instruir y resolver en base a los siguientes criterios:

a) Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones. En este sentido deberá acreditarse el cumplimiento de los objetivos de calidad y criterios límite de inmisión (exterior e Interior) aplicables a las áreas acústicas.

b) Garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos.

c) Garantizar el cumplimiento de los caudales y cargas contaminantes dentro de los parámetros de vertidos al saneamiento municipal permitidos, que no interfieran en los valores límites de emisión.

d) Garantizar el control y la correcta gestión de los residuos que se generen.

e) Garantizar el cumplimiento de los niveles de los parámetros luminotécnicos en las instalaciones de alumbrado exterior.

f) Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

En todo caso, para la nueva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados de los usos globales de Terciario e Industrial permitidos por las condiciones particulares de cada zona de ordenación, la actividad debería quedar condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud de la norma vigente sobre calidad del aire.

En zonas de uso global distinto al Industrial debería quedar expresamente prohibida la nueva implantación de las actividades siguientes:

a) En todo caso, las actividades incompatibles con el modelo territorial las incompatibles con el medio urbano que se proponen en el punto siguiente.

b) Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración, tratamiento químico o almacenamiento en tierra.

c) Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos, plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón. Fabricación de aglomerados asfálticos.

d) Industrias agroalimentarias e industrias textiles y del papel. Instalaciones relacionadas con el caucho.

e) Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m2, superior a doscientos (200).

f) Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.

g) Instalaciones para el trabajo de metales o/y vidrio.

h) Instalaciones para la construcción y reparación de aviones o material ferroviario.

i) Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos. Fabricación y tratamiento de productos químicos intermedios no incluidos en otros apartados. Fábricas de piensos compuestos.

j) Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra con potencia instalada superior a cincuenta (50) CV. Fabricación de elementos para la construcción de edificaciones y demás productos cerámicos. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros. Fabricación de fibras minerales artificiales.

k) Instalaciones de fabricación de explosivos.

5.3. ACTIVIDADES INCOMPATIBLES CON EL MODELO TERRITORIAL Y EL MEDIO URBANO.

Se propone que se declaren incompatibles con el modelo territorial del municipio y, por tanto, quedando prohibidas en cualquier clase de suelo, las actividades siguientes:

a. Centrales y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un (1) KW de duración permanente térmica.

b. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.

Y se propone que sean incompatibles con el medio urbano del municipio y, por tanto, quedando prohibidas en suelo urbano y en las áreas de transformación de nueva urbanización, las actividades siguientes:

a. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a un (1) MW.

b. Instalaciones para la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de veinte mil (20.000) toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de más de cincuenta (50) toneladas de

productos terminados y para otras utilizaciones de amiantos, una utilización de más de doscientas (200) toneladas por año.

c. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos incluidos en el Reglamento de almacenamiento de productos químicos y sus Instrucciones Técnicas complementarias, MIE-APQ-1 (líquidos inflamables y combustibles), MIE-APQ-2 (óxido de etileno), Mie-APQ-3 (cloro), MIE-Apq-4 (amoníaco anhidro), MIE-APQ-5 (almacenamiento y utilización de botellas y botellones de gases comprimidos, licuados y disueltos a presión), MIE-APQ-6 (líquidos corrosivos) y MIE-APQ-7 (líquidos tóxicos); así como en el Real Decreto 2016/2004, de 11 de octubre, por el que se aprueba la Instrucción Técnica complementaria MIE-APQ-8 (almacenamiento de fertilizantes a base de nitrato amónico con alto contenido de nitrógeno).

d. Industrias de fabricación de pasta de celulosa, coquerías, fabricación y formulación de pesticidas e instalaciones de fabricación de explosivos.

e. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a quinientas (500) toneladas de carbón de esquistos y bituminosos al día.

f. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 1.a. anterior.

g. Plantas de generación eléctrica de cualquier tipo, salvo la implantación de placas fotovoltaicas sobre aquellas edificaciones e instalaciones que se admiten en suelo urbano o suelo urbanizable.

h. Instalaciones químicas integradas y plantas siderúrgicas integrales.

i. Las granjas de animales.

PBOM
Moraleda de Zafayona

MO.6/

LA INFRAESTRUCTURA VERDE. UN CONDICIONANTE SUPERPUESTO A LA ORDENACIÓN.

La Infraestructura Verde forma parte fundamental del modelo territorial propuesto por este Avance del PBOM de Moraleda de Zafayona.

La Infraestructura Verde se define como: "una red ecológicamente coherente y estratégicamente planificada de zonas naturales y seminaturales y de otros elementos ambientales, diseñada y gestionada para la conservación de los ecosistemas y el mantenimiento de los servicios que nos proveen". **Se concibe, por tanto, como una red ecológicamente coherente y estratégicamente planificada compuesta por un conjunto de áreas naturales y seminaturales, elementos y espacios verdes rurales y urbanos, que en conjunto mejoran el estado de conservación de los ecosistemas y su resiliencia, contribuyen a la conservación de la biodiversidad y benefician a las poblaciones humanas mediante el mantenimiento y mejora de las funciones que generan los servicios de los ecosistemas**. Para poder cumplir con sus funciones debe ser dinámica y adaptativa. Tiene, por tanto, un carácter multiescalar, multisectorial y multifuncional.

- Europea, de integración territorial con las iniciativas de infraestructura verde a escala continental.

- Peninsular e insular, de coordinación, cooperación e integración territorial de las acciones emprendidas en materia de protección de la biodiversidad, servicios de los ecosistemas, conectividad y restauración ecológicas por parte de la Administración General del Estado y las comunidades autónomas.

- Regional y comarcal, con la conformación de redes ecológicas funcionales integradas por espacios protegidos, grandes reservorios de fauna y flora, ríos, llanuras de inundación, litoral, etc. y actuaciones dirigidas a la protección de hábitats, la restauración de espacios degradados y la restitución de la conectividad ecológica.

- Municipal y local, en la que cobran especial importancia elementos con alta potencialidad ecológica como setos, muros de piedra, bosques de galería, árboles aislados, determinados cultivos extensivos o pastizales, etc., que, junto a ríos y pequeños arroyos, cualquier otro tipo de masa de agua y vías pecuarias, constituyen corredores ecológicos por antonomasia y forman parte esencial de la Infraestructura Verde.

- Urbana y de barrio, en la que la infraestructura verde se apoya tanto en elementos naturales como seminaturales y artificiales como parques y jardines, calles y plazas arboladas, cementerios, tejados y fachadas verdes, estanques o áreas de juego y, en general, cualquier superficie permeable o susceptible de aumentar su permeabilidad y con potencialidad para mejorar la biocapacidad urbana.

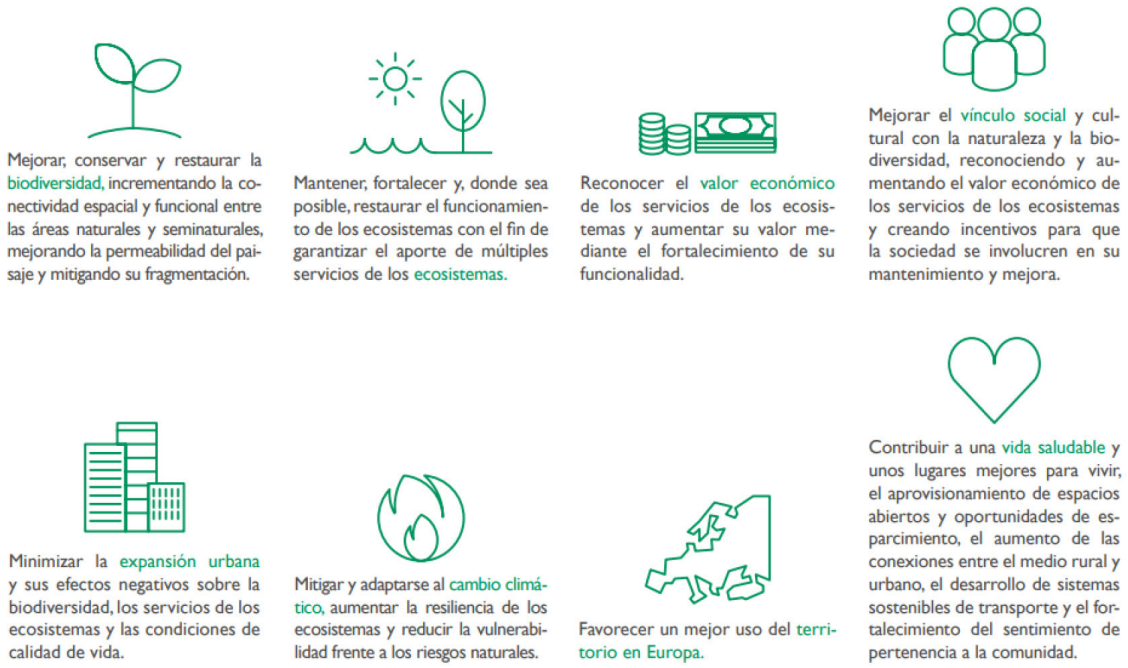
La inversión en una Infraestructura Verde tiene también una lógica económica: optar por soluciones basadas en la naturaleza para, por ejemplo, mitigar los efectos negativos del cambio climático, es más rentable que sustituir esos servicios perdidos por soluciones tecnológicas.

6.1. ANTECEDENTES Y MARCO LEGISLATIVO.

La Comisión Europea aprobó en 2013 la Comunicación 'Infraestructura Verde: mejora del capital natural de Europa', que señala la importancia de la Infraestructura Verde como una herramienta eficaz que aporta beneficios ecológicos, económicos y sociales mediante soluciones naturales, pues nos ayuda a comprender el valor de los beneficios que la naturaleza proporciona a la sociedad humana y a movilizar inversiones para sostenerlos y reforzarlos; asimismo, contribuye a evitar la dependencia de infraestructuras artificiales cuya construcción es costosa, y puede contribuir de manera significativa a la aplicación efectiva de las políticas públicas cuando algunos o todos sus objetivos pueden conseguirse, parcial o totalmente, mediante soluciones basadas en la naturaleza. Insta además a los Estados miembros de la UE a desarrollar sus propias estrategias de Infraestructura Verde y a identificar y evaluar el estado de los ecosistemas y de sus servicios a escala nacional, lo que contribuirá a la determinación del valor económico de los servicios de los ecosistemas.

Por otra parte, el '**Plan de Acción en pro de la naturaleza, las personas y la economía', aprobado por la Comisión en 2017**, proyecta 4 ámbitos prioritarios de actuación y 15 medidas, una de las cuales plantea **"Ofrecer orientaciones para apoyar el despliegue de una Infraestructura Verde a fin de mejorar la conectividad de las zonas Natura 2000".**

Se fomenta así la construcción de una red ecológica coherente mediante el fortalecimiento de la Infraestructura Verde europea.



Los objetivos de la infraestructura Verde en Europa. Fuente: Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológica.

La Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, en su modificación por la Ley 33/2015, recoge estas nuevas orientaciones. Así, establece en su art.15 'Del Marco estratégico de la Infraestructura Verde y de la conectividad y restauración ecológicas':

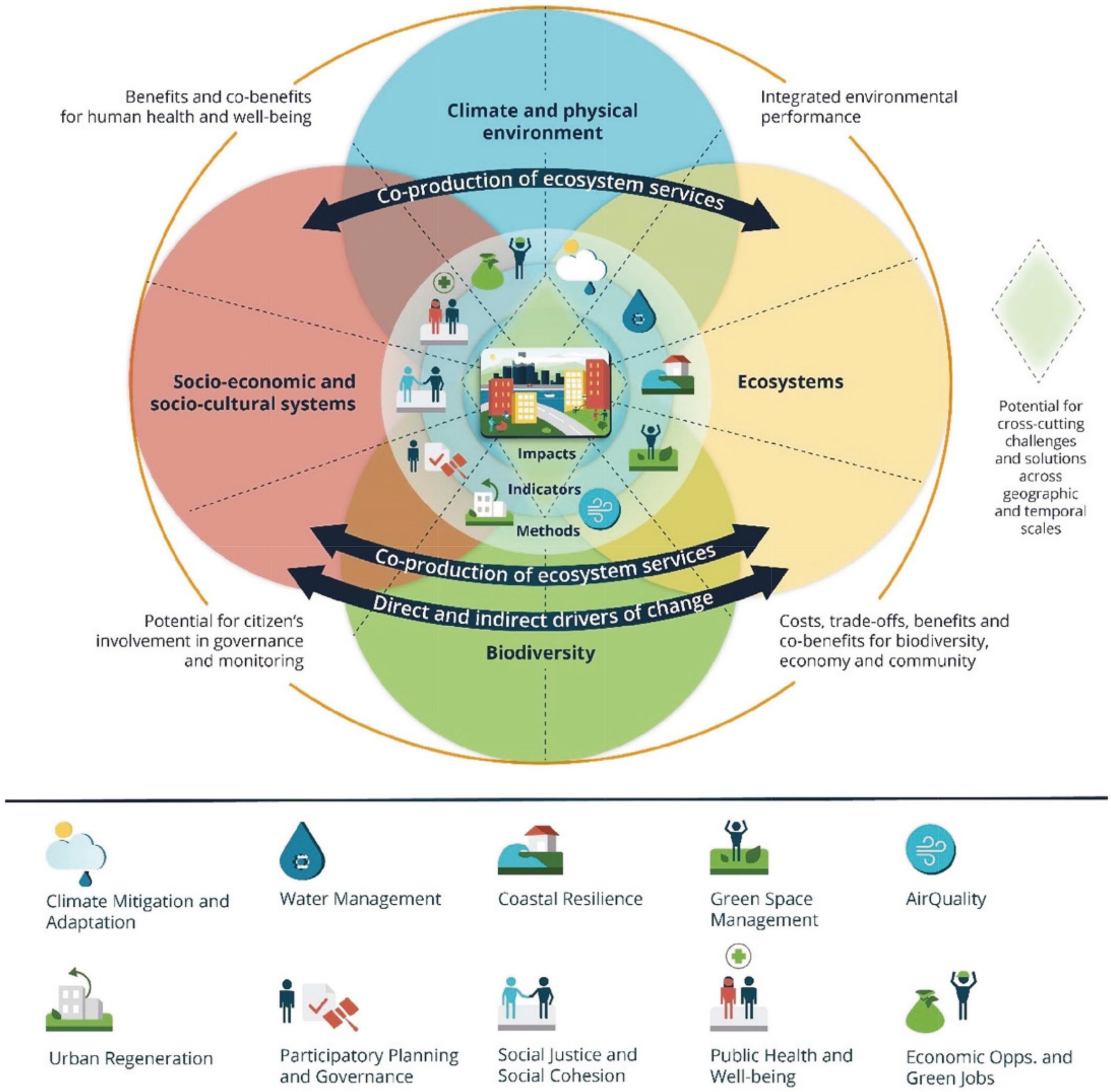
"1. Para garantizar la conectividad ecológica y la restauración del territorio español, el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, con la colaboración de las comunidades autónomas a través de la Comisión Estatal para el Patrimonio Natural y la Biodiversidad, y de otros ministerios implicados, elaborará, en un plazo máximo de tres años a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, una Estrategia estatal de infraestructura verde, y de la conectividad y restauración ecológicas, que incorporará una cartografía adecuada que permita visualizar gráficamente la misma. Esta estrategia, previo informe del Consejo Estatal para el Patrimonio Natural y la Biodiversidad, y de la Conferencia Sectorial de Medio Ambiente, será aprobada mediante orden conjunta, a propuesta de los ministerios que hubieran participado en su elaboración y publicada en el "Boletín Oficial del Estado".

2. La Estrategia estatal de infraestructura verde y de la conectividad y restauración ecológicas tendrá por objetivo marcar las directrices para la identificación y conservación de los elementos del territorio que componen la infraestructura verde del territorio español, terrestre y marino, y para que la planificación territorial y sectorial que realicen las Administraciones públicas permita y asegure la conectividad ecológica y la funcionalidad de los ecosistemas, la mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático, la desfragmentación de áreas estratégicas para la conectividad y la restauración de ecosistemas degradados.

3. La Estrategia estatal de infraestructura verde tendrá en especial consideración, entre otros, los espacios protegidos, hábitats en peligro de desaparición y de especies en peligro de extinción, áreas de montaña, cursos fluviales, humedales, vías pecuarias, corrientes oceánicas, cañones submarinos, las rutas migratorias que faciliten la conectividad, y los sistemas de alto valor natural originados como consecuencia de las buenas prácticas aplicadas por los diferentes sectores económicos, así como los hábitats prioritarios a restaurar, los terrenos afectados por los bancos de conservación de la naturaleza y los instrumentos utilizados por las administraciones competentes en la aplicación del Convenio Europeo del Paisaje, hecho en Florencia el 20 de octubre del año 2000.

4. Basándose en las directrices de la Estrategia estatal, las comunidades autónomas desarrollarán, en un plazo máximo de tres años a contar desde la aprobación de dicha Estrategia estatal, sus propias estrategias, que incluirán, al menos, los objetivos contenidos en la estrategia estatal."

La Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológicas entró en vigor el 14 de julio de 2021 mediante la Orden PCM/735/2021, de 9 de julio, y es el documento de planificación estratégica que regula la implantación y el desarrollo de la Infraestructura Verde en España, estableciendo un marco administrativo y técnico armonizado para el conjunto del territorio español, incluyendo las aguas marítimas bajo soberanía o jurisdicción nacional.



Marco de evaluación de Soluciones Basadas en la Naturaleza (SBN) considerando diferentes elementos del sistema, las 10 áreas de cambios y los indicadores y métodos para el asesoramiento de los impactos de SBN entre y a través de las áreas de cambio.

Para la comprensión, interpretación, desarrollo e implementación el ministerio competente en materia ambiental elabora las *Bases científico-técnicas para la Estrategia estatal de infraestructura verde y de la conectividad y restauración ecológicas*[1], publicación que también ha servido de referencia en la definición de este Avance.

La Agenda Urbana española (Ministerio de Fomento, 2019) ya incluye, dentro del objetivo específico de "ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial", una línea de actuación específica para mejorar las infraestructuras verdes y azules y vincularlas con el contexto natural (línea de actuación 1.3). Quedan recogidos los objetivos fundamentales de esta Estrategia nacional en la Agenda Urbana Española, marco de referencia para las áreas urbanas y rurales, que establece un abanico de políticas urbanas que pueden ser puestas en práctica por cualquier municipio del entorno rural o urbano y por cualquier ciudad, con independencia de su tamaño.

[1] *Valladares, F., Gil, P. y Forner, A. (coord.). 2017. Bases científico-técnicas para la Estrategia estatal de infraestructura verde y de la conectividad y restauración ecológicas. Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente. Madrid. 357 pp.*

La Comunidad Autónoma de Andalucía, ha aprobado el **Plan Director para la mejora de la Conectividad Ecológica en Andalucía** que se aborda desde la perspectiva de una estrategia de Infraestructura Verde y que establece como objetivo "Garantizar y, en la medida de lo posible mejorar de una forma integral, la conectividad ecológica en Andalucía, priorizando el diseño y desarrollo de soluciones basadas en la naturaleza (Infraestructura Verde y restauración ecológica). Para ello, propone una serie de medidas y directrices, cuya aplicación se realizará a través de diferentes instrumentos estratégicos, de planificación y gestión, procedentes de distintos ámbitos sectoriales. Asimismo, Andalucía está incorporando todos los aspectos relativos a la conservación, mejora y refuerzo de la Infraestructura Verde del territorio en la planificación de las áreas protegidas andaluzas (PORN, PRUG y Planes de Gestión de la Red Natura 2000).

De lo expuesto en los párrafos precedentes, **cabe colegir que la multifuncionalidad ingénita a la Infraestructura Verde la convierte en un instrumento de carácter transversal que puede apoyar el desarrollo de numerosas políticas, tanto territoriales como sectoriales** (agricultura, energía, cambio climático, biodiversidad, urbanismo, vivienda, espacio público, etc.).

6.2. LA INFRAESTRUCTURA VERDE PROPUESTA EN EL AVANCE DEL PBOM. COMPONENTES Y FUNCIONES.

La Infraestructura Verde en el Avance del PBOM de Moraleda de Zafayona está conformada por los siguientes sistemas y elementos:

1. Como áreas de servicios ecosistémicos se integran los siguientes sistemas que se adscriben al suelo rústico especialmente protegido propuesto en el Avance:

    - Los suelos especialmente protegidos por el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Granada.

    - Los Bienes de Interés Cultural y entornos de protección: Cerro de la Mora y el Castillo del Puente de Castilla.

    - Las zonas de suelo rústico preservado siguientes por los valores en ellos concurrentes de carácter forestales o agrícolas

    - Los terrenos comprendidos entre el Río Genil, la margen izquierda del río Cacín el Caz de Luján y la Presa del Río Cacín.

    - Las zonas de suelo rústico preservado por los valores en ellos concurrentes de carácter paisajístico de protección del núcleo original de Moraleda de Zafayona.

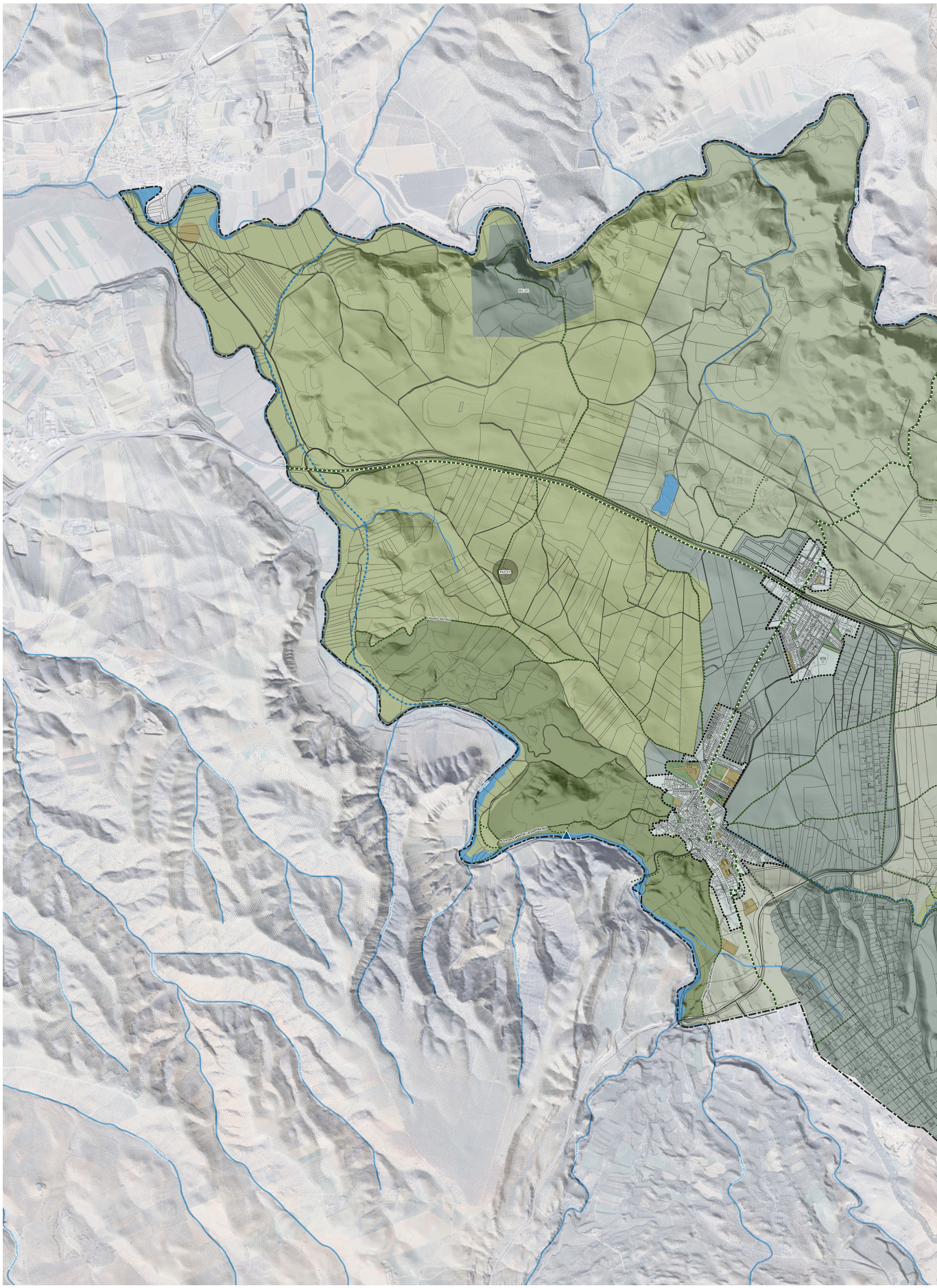
2. Como elementos que cumplen la función de corredores ecológicos y zonas de amortiguación

    - Los terrenos pertenecientes al dominio público natural tales como el dominio público hidráulico (tanto los ríos, arroyos y lagunas) con independencia de la clase de suelo a la que pertenezcan.

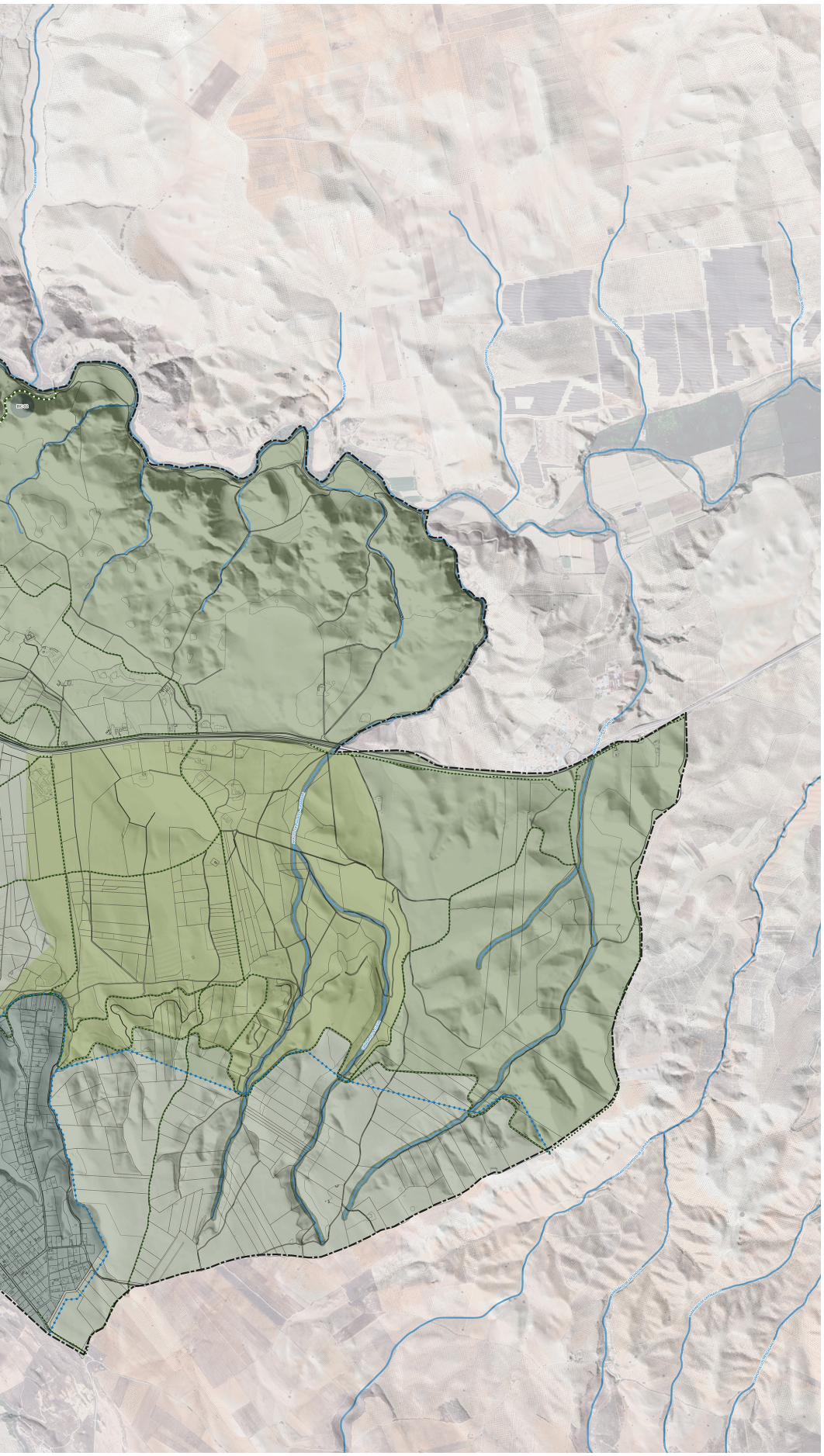
    - La red de vías pecuarias y caminos rurales.

    - Las riberas de los principales cursos fluviales.

    - La red de sistemas generales de espacios libres, con independencia de la clase de suelo a la que pertenezcan o se adscriban



Infraestructura verde



1. ÁREAS NÚCLEOS

- ZONAS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO
- PAP-01 CORTIJO DE BUENAVISTA (01181380005)
- ZONAS DE VALOR AGRÍCOLA
- ZONAS DE VALOR PAISAJÍSTICO
- BIENES DE INTERÉS CULTURAL
- BIC-01 CERRO DE LA MORA (01181380004)
- BIC-02 CASTILLO DEL PUENTE DE CASTILLA (01181380008)
- ZONAS DE VALORES ESTABLECIDOS EN EL PLAN ESPECIAL DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE GRANADA
- ZONAS DE SOSTENIBILIDAD DEL MODELO

2. CORREDORES ECOLÓGICOS

- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO CARTOGRÁFICO
- RÍO Y ARROYOS NO DESLINDADOS
- CANALES DE RIEGO
- PRESA CACÍN
- CAMINOS RURALES
- RUTAS CON ENCANTO

3. CONECTORES VERDES URBANOS

- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

5. DETERMINACIONES GRÁFICAS

- SUELO RÚSTICO COMÚN
- CARRETERAS PRINCIPALES
- LINEA DE TÉRMINO MUNICIPAL

3. Conectores Verdes asociados a usos urbanos. Se incluyen, entre otros, los espacios libres locales estructurantes (que se identifican por cumplir funciones de corredores ambientales en suelo urbano o en actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización), y concretos tramos de la red viaria (Conectores Verdes Urbanos) que precisan ser objeto de re-naturalización para asegurar su función conectora.

4. Zonas a restaurar. Las zonas que precisan ser restauradas para recuperar las funciones propias de la Infraestructura Verde.

Son funciones de la Infraestructura Verde propuesta en el Avance, a efectos de la ordenación estructural-urbanística, las siguientes:

a. La conservación de los ecosistemas y el refuerzo de sus funciones ecológicas y servicios ecosistémicos.

b. Preservar los principales sistemas y elementos del patrimonio natural y de la red de espacios públicos.

c. Asegurar la conectividad ecológica y territorial necesaria para la mejora de la biodiversidad y de los ecosistemas y la calidad del paisaje.

d. Favorecer la continuidad territorial y visual de los espacios abiertos y la calidad del paisaje.

e. Evitar los procesos de implantación urbana en los suelos sometidos con valores naturales o con riesgos naturales e inducidos, de carácter significativo.

f. Vertebrar los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y cultural del territorio, así como los espacios públicos y los hitos conformadores de la imagen e identidad urbana, mediante itinerarios que propicien la mejora de la calidad de vida y el conocimiento y disfrute de la cultura del territorio.

g. Favorecer el establecimiento de medidas de mitigación y adaptación al cambio climático como la renaturalización de las zonas urbanas utilizando vegetación y masas de agua, para reducir los efectos de isla de calor.

h. Promover el desarrollo de la economía circular y una gestión sostenible del territorio.

Además, es necesario destacar los beneficios de la Infraestructura Verde en el medio urbano. En efecto, la Infraestructura Verde urbana presenta igualmente un carácter multifuncional aportando numerosos servicios ecosistémicos de tipo cultural (ocio, salud, bienestar, aspectos sociales, etc.) y de regulación (regulación térmica, purificación del aire, control de la erosión. etc.). Los principales son:

ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

- Prevención de inundaciones, regulación de escorrentías.
- Reducción de los riesgos derivados de las inundaciones, regulación de avenidas.
- Incremento de la recarga de agua de los acuíferos.
- Regulación térmica y disminución de las islas urbanas de calor.
- Mejora de la permeabilidad ecológica -movimiento y refugio de especies ante condiciones climáticas extremas mediante la creación de redes ecológicas.

MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO

- Incremento de secuestro de carbono (efecto sumidero).
- Reducción de emisiones de carbono provenientes de los vehículos motorizados por el incremento de las infraestructuras de transporte público y movilidad sostenible (paseos, bici carriles...).
- Generación de fuentes de energía renovable (“edificios verdes”).
- Reducción del consumo de energía (por la atemperación climática por parte del arbolado, fachadas verdes, edificación bioclimática).

MEJORA DE LA BIODIVERSIDAD

- Mantenimiento, protección y mejora de los hábitats naturales, la vida silvestre y la biodiversidad.
- Incremento de la biocapacidad.

MEJORA DE LA CALIDAD AMBIENTAL

- Mejora de la calidad del aire.
- Mejora de la calidad del agua (purificación del agua).
- Reducción de los niveles de ruido.
- Mejora y mantenimiento de los valores del suelo agrícola (aumento de la fertilidad del suelo).
- Control de la erosión del suelo.

MEJORA DE LA SALUD Y EL BIENESTAR

- Mejora de los valores estéticos.
- Incremento de recursos para la práctica del deporte y el ocio.
- Incremento de recursos para la contemplación y el bienestar espiritual.
- Generación de recursos para la formación y la educación.
- Generación de recursos comunitarios (implicación de la ciudadanía).
- Incremento de sentimiento de pertenencia e identidad.
- Agricultura urbana y producción de alimentos de proximidad.

PBOM
Moraleda de Zafayona

MO. 7 /

LA INCORPORACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO COMO FUNDAMENTO EN LA DEFINICIÓN DEL MODELO DE CIUDAD PROPUESTO.

El vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2015 establece en su artículo 3.2 que: "2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente (…)".

El artículo 20.1.c) del TRLSRU 2015 añade que: "las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán: (…) c) Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente".

Finalmente, a nivel estatal, la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, incluye en su artículo 31 tres apartados sobre la materia:

"1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.

3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia".

A nivel autonómico, el artículo 31 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía establece que" para que la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres sea integrada en el desarrollo de la actividad pública, la Administración de la Junta de Andalucía garantizará la formación de su personal en esta materia".

Por su parte, el proyecto de LISTA establece en el artículo 3 apartado 2.e) como uno de los fines de la ordenación urbanística:

> ***"e) Integrar el principio de igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística"***

De igual forma, la Agenda Urbana de Andalucía 2030 determina:

> *"En este sentido, existen pues, en la ciudad, otros grupos de población desde cuya perspectiva es necesario comenzar a reflexionar. Tal es el caso de las mujeres, quienes, asociado a su papel en el cuidado de las personas dependientes, presentan necesidades específicas respecto al acceso y uso de equipamientos, movilidad, seguridad o elementos asociados a la imagen social y cultura de la ciudad. En consecuencia,* ***resulta necesario planificar el modelo de ciudad atendiendo al género o, al menos, respecto de la perspectiva del cuidado y la prevención de la violencia de género"****.*

En consecuencia, **se trata de asumir en la ordenación urbanística el principio de transversalidad de género establecido a nivelnacional por la Ley Orgánica de Igualdad de 2007**. Por tanto, en el urbanismo también debe integrarse la transversalización de género, que **además de ser una obligatoriedad legal, es una exigencia social**

Este Avance del Plan Básico de Ordenación Municipal pretende que en la definición del nuevo modelo de ciudad se integre como de sus elementos sustantivo el "urbanismo del cuidado". La integración de un "urbanismo del cuidado" supone asumir que en el modelo urbano es esencial que los espacios públicos, equipamientos, vivienda, etc. estén concebidos para apoyar la conciliación de las actividades productivas y reproductivas, y que den respuesta a las necesidades específicas de las mujeres en cuestiones como la seguridad o la accesibilidad a los servicios urbanos.

El planeamiento con perspectiva de género pone a las personas en el centro a la hora de planificar la ciudad y el territorio teniendo en cuenta la variedad de realidades cotidianas de la población, particularmente las necesidades de quienes más dependen de las condiciones del entorno para desarrollar su día a día. **Se trata de generar entornos más inclusivos, justos y seguros. El modelo de ciudad que se desprende de la integración de la perspectiva de género es fundamentalmente el modelo de ciudad compacta y de densidad eficiente que facilita el principio de proximidad y de distancias cortas.**

Los criterios específicos para la implementación de la estrategia de integración de la perspectiva de género en la definición del modelo de ciudad:

a) Asegurar que los espacios libres públicos que se creen sean de calidad, seguros e inclusivos. A tal fin, se debe promover la convivencia en el diseño de los parques y jardines, permitiendo incrementar la percepción de seguridad.

b) Asegurar que los equipamientos y servicios urbanos de uso cotidiano deben cumplir con las normas de accesibilidad universal, tanto internamente como en su entorno inmediato y en su conexión con el ámbito de la ciudad a la que sirven.

c) Asegurar que los equipamientos e infraestructuras del transporte sean inclusivos y faciliten las tareas del cuidado.

d) Fomentar la multifuncionalidad y complementariedad de los equipamientos. Se trata de favorecer la combinación de servicios del cuidado destinados a diferentes grupos sociales; equipamientos que alberguen servicios variados. A tal fin, se propone crear la calificación de Equipamiento Multifuncional de Barrio

e) En el documento completo que establezca la ordenación detallada del suelo urbano, se deben identificar de las zonas, itinerarios y puntos negros para las mujeres y elaboración de Programa para la mejora de la percepción y apropiación del espacio público por las mujeres.

f) El documento completo que establezca la ordenación detallada posibilitará que se desarrolle en la ciudad una diversidad de tipologías de vivienda y con flexibilidad en su configuración para adaptarse a las diferentes etapas de una familia.

g) En las actuaciones de nueva urbanización y reforma se asegurará el equilibrio en la distribución de la vivienda de renta libre y la vivienda sometida a algún régimen de protección, a fin de favorecer la mezcla y cohesión social de la sociedad, evitando desde el planeamiento estructural cualquier posible factor de segregación o concentración excesiva de vivienda protegida.

h) Garantizar a adecuada localización de las viviendas sociales. En el planeamiento de desarrollo y en el proyecto de reparcelación, las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o dirigidas a colectivos vulnerables preferentemente se localizarán cerca de:

- Paradas o estaciones de transporte públicos.

- Equipamientos cotidianos dirigidos a la población más dependiente de los cuidados.

- Espacios públicos de convivencia: parques infantiles, jardines y plazas peatonales, comercios de proximidad.

Igualmente, en las actuaciones de transformación de uso residencial que incorporen reserve de Vivienda sometida a algún régimen de protección pública, se dispondrá que una parte de la edificabilidad del ámbito se destine a comercio de proximidad

i) Proteger de actividades generadoras de adicciones los entornos de centros y zonas dotacionales de uso frecuente de la población. El documento completo del Plan Básico debe procurar impedir la apertura o instalación de salas de juego de azar, bingos, casinos y salas de apuestas a una distancia menor de 500 metros de parques, jardines o áreas de juego infantil, de equipamientos -públicos o privados- de carácter docente, sanitario, asistencial, sociocultural, multifuncional o deportivo ya existentes o previstos en el planeamiento directamente calificados como tales o permitidos en la zonificación correspondiente.

j) El diseño y acondicionamiento de las paradas de transporte público se realizará ajustada a la perspectiva y necesidades de las mujeres, debiendo contar con una buena iluminación, un diseño que permitan el control visual desde y sobre el entorno, elementos que permiten resguardar a las personas de las inclemencias del tiempo, disponer de asientos

ergonómicos, una señalización adaptada a todos los usuarios y usuarias y dispositivo para pedir ayuda o avisar de una emergencia.

k) Los proyectos de urbanización de los espacios libres públicos y viarios deben asegurar una iluminación con una distribución adecuada y con una intensidad suficiente, en especial, en calles secundarias, pasos subterráneos y zonas despobladas.

Finalmente, se tiene que asegurar la Incorporación de la perspectiva de género en las fases de participación pública de aprobación del documento completo del Plan Básico y sus instrumentos de desarrollo.

En síntesis, las exigencias de la perspectiva de género y de cohesión social no sólo deben condicionar el nuevo modelo urbano y territorial del Plan Básico de Ordenación de Moraleda de Zafayona, sino que conforman el propio modelo de ordenación resultante.

7.1. DIRECTRICES PARA IMPLEMENTAR LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN LA ORDENACIÓN DETALLADA.

Las exigencias de la perspectiva de género y cohesión social no sólo condicionan el nuevo modelo urbano y territorial de este Plan Básico de Ordenación Municipal, sino que conforman el propio modelo resultante.

La estrategia de integración de la perspectiva de género y cohesión social en el nuevo modelo urbano y territorial se formalizaría y concretaría en las siguientes directrices de ordenación que deben implementarse en el establecimiento de la ordenación detallada, y en su desarrollo y ejecución:

Primera.

La ordenación detallada del suelo urbano y de las áreas de transformación de nueva urbanización en suelo rústico debe favorecer la mezcla de usos, reforzando la proximidad de los equipamientos de uso cotidiano y su accesibilidad. La mezcla razonable de usos debe poder llevarse a cabo tanto dentro de las zonas de uso predominantemente residencial como en las zonas de donde dominan los usos de actividad económica, en particular la terciaria. La disponibilidad y cercanía de servicios y equipamientos urbanos es especialmente relevante en el caso de aquellos de uso cotidiano asociados a los cuidados y al mantenimiento de los hogares. La ordenación pormenorizada debe facilitar la convivencia de varios usos compatibles en una misma parcela. Principalmente, pequeños equipamientos, comercio de proximidad y locales de actividad profesional dentro de parcelas residenciales. Igualmente posibilitar la implantación de equipamientos en parcelas con calificación terciaria.

A tal fin, se ha de disponer en la normativa del PBOM:

a) **Que al menos el 10% de la edificabilidad de los sectores de uso global residencial sea destinada a usos de servicios terciarios.**

b) **Que en las actuaciones de nueva urbanización se disponga que una parte de la edificabilidad de planta baja se destine a usos no residenciales y que el mismo se disponga en su frente que configura la alineación pública.**

c) **Que en los planes parciales las reservas de equipamientos públicos de carácter local deban localizarse en las posiciones centrales, favoreciendo la proximidad con las parcelas de usos residenciales.**

d) **Que en las parcelas con calificación de uso residencial o de servicios terciarios se pueda implantar con carácter compatible los pequeños equipamientos del cuidado. Igualmente, se admitirían en parcelas con el uso productivo salvo que por razones de seguridad o salubridad no puedan implantarse**.

Segunda.

Adaptación del diseño y localización del uso dotacional a las necesidades específicas que se derivan de la perspectiva de género.

La planificación de los equipamientos de proximidad y de los espacios públicos de estancia debe incorporar de manera específica las realidades y necesidades específicas de las mujeres. Entre otras cuestiones, deben atender a la mayor percepción de seguridad que necesitan las mujeres, a la mayor necesidad de apoyo a la conciliación y los cuidados, también a sus gustos y preferencia en cuanto a las actividades, horarios y uso del tiempo, así como a su menor capacidad económica y nivel de autonomía. Es necesario, por tanto, que el diseño del espacio público responda a la mirada de género y a las necesidades específicas de las mujeres, tanto respecto al tipo de actividades cotidianas que desarrollan como a la percepción subjetiva de seguridad.

En aplicación de este criterio de ordenación sostenible, los instrumentos de ordenación detallada deben:

a) **Procurar una distribución equilibrada en los barrios o unidades funcionales de las reservas dotacionales** de manera que se apoye la autonomía de aquellos grupos de la ciudadanía a los que potencialmente van dirigidos.

La dotación de equipamientos públicos tendrá que cumplir con las necesidades de la unidad funcional en la que se inserte el área de transformación de nueva urbanización o el área de reforma interior. Por ello, en la Memoria de los Planes Parciales y Especiales se exigirá la justificación de esta adaptación a las necesidades de la unidad funcional.

b) **Fomentar la multifuncionalidad y complementariedad de los equipamientos**. Se trata de favorecer la combinación de servicios del cuidado destinados a diferentes grupos sociales; equipamientos que alberguen servicios variados (centros de día, jardines de infancia, ventanillas de administración pública, biblioteca, atención sanitaria primaria**).**

c) **Prever que las reservas dotacionales del sistema local que deben disponer los planes de desarrollo se localicen en parcelas con cercanía a la red de transporte público** y conectadas con rutas peatonales y ciclistas. Igualmente será preferente su proximidad o colindancia con parques, jardines y lugares de estancia, instalaciones deportivas al aire libre, etc. El criterio fundamental es que los equipamientos de escala local funcionen como activadores del espacio público, y que a su vez el espacio público facilite el uso cotidiano de los mismos.

d) **Asegurar que los equipamientos e infraestructuras del transporte sean inclusivos y faciliten las tareas del cuidado.** Tanto en los nuevos desarrollos como en las actuaciones edificatorias de rehabilitación o acondicionamiento de edificios existente para usos dotacionales, y en las infraestructuras del transporte, debe garantizarse que estos espacios sean realmente inclusivos y faciliten las tareas del cuidado. A tal fin se seguirán los siguientes criterios de diseño:

- Dentro de los equipamientos, situar preferiblemente en planta baja todos aquellos servicios que van dirigidos a los cuidados, y fácilmente accesibles desde el exterior.

- Habilitar salas para familias donde sea posible disponer de cambiadores, sanitarios adaptados a la infancia y alimentar a bebés.

- Disponer de baños para personas con necesidades especiales, y accesibles.

- Disponer de pequeñas zonas de juego, asociadas a salas de espera o donde se prevea la necesidad de pasar cierto tiempo.

e) **Asegurar que los espacios libres públicos que se propongan desde el planeamiento sean de calidad, seguros e inclusivos. A tal fin, se debe:**

- **Promover la convivencia en el diseño de los parques y jardines, permitiendo incremento la percepción de seguridad.** En el diseño de los proyectos de urbanización se combinarán las zonas de juego infantil, con las dirigidas a personas mayores, promoviendo la compatibilidad del cuidado de dependientes con el autocuidado de quienes están a su cargo.

- **Asegurar una dotación adecuada de servicios para el cuidado en los parques.** Los parques quedarán equipados con los servicios e instalaciones básicas para facilitar las labores de cuidado: bancos de descanso preparados para las inclemencias del tiempo, baños públicos, femeninos y masculinos con cambiador y adaptables a niños/as pequeños/as y a personas discapacitadas, espacios para la lactancia, facilitar el acceso con carritos simples y dobles, señalización de calidad, buena iluminación, puntos de recogida de basura, entre otros

f) **Favorecer la seguridad en el espacio público y en los equipamientos y el sistema de transportes**. Los proyectos de urbanización y los proyectos de edificación de las dotaciones deben favorecer la seguridad real y percibida en el espacio público, en el sistema de transporte y en los equipamientos. **La iluminación del espacio público es una condición importante para lograr entornos seguros, sobre todo durante las horas nocturnas**.

g) **Los equipamientos y servicios urbanos de uso cotidiano deben cumplir con las normas de accesibilidad universal, tanto internamente como en su entorno inmediato y en su conexión con el ámbito de la ciudad a la que sirven.** Garantizar que estos lugares son completamente accesibles a través de la movilidad peatonal y el transporte público es fundamental.

Tercera.

Ordenación adecuada de las zonas residenciales y de las viviendas atendiendo a las necesidades actuales y heterogéneas de las familias.

En cuanto al diseño de las zonas de uso residencial se asumen los siguientes criterios por el PBOM:

a) **Los instrumentos de ordenación urbanística detallada posibilitarán que se desarrolle en la ciudad una diversidad de tipologías de vivienda y con flexibilidad en su configuración para adaptarse a las diferentes etapas de una familia.** Se trata de contar con una mayor diversidad de tipologías de viviendas, que den respuesta a la diversidad de hogares que actualmente se dan en la sociedad granadina.

b) **Los instrumentos que establezca la ordenación detallada de las áreas de transformación de nueva urbanización optarán preferentemente por aquellas tipologías que se disponen mediante alineación a viario, frente a las que dispongan la edificación retranqueada.**

c) **En las actuaciones de nueva urbanización y reforma se asegurará el equilibrio en la distribución de la vivienda de renta libre y la vivienda sometida a algún régimen de protección,** a fin de favorecer la mezcla y cohesión social de la sociedad, evitando desde el planeamiento estructural cualquier posible factor de segregación o concentración excesiva de vivienda protegida.

d) **Garantizar a adecuada localización de las viviendas sociales**. En el planeamiento de desarrollo y en el proyecto de reparcelación, las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o dirigidas a colectivos vulnerables preferentemente se localizarán cerca de:

- Equipamientos cotidianos dirigidos a la población más dependiente de los cuidados.
- Espacios públicos de convivencia: parques infantiles, jardines y plazas peatonales, comercios de proximidad.

Igualmente, en las actuaciones de transformación de uso residencial que incorporen reserve de vivienda sometida a algún régimen de protección pública, se dispondrá que una parte de la edificabilidad del ámbito se destine a comercio de proximidad

En cuanto a la ordenación de la edificación residencial, los instrumentos de ordenación detallada desarrollarán los siguientes criterios:

e) **Las parcelas en que han de implantarse usos residenciales permitirán como usos compatibles compartidos la implantación de equipamientos y usos de comercio de proximidad.**

f) **Preferentemente contarán con varios accesos, evitando el acceso único de todos los residentes o usuarios.**

g) **Si la parcela residencial dispone de espacios libres privados de uso compartido, deberá promoverse que el diseño de los mismos apoye los cuidados de los colectivos más dependientes** dentro de la comunidad: primera infancia, grandes mayores y grandes dependientes.

h) **En las ordenanzas sobre dotaciones de la edificación se establecerán reservas de espacios en las parcelas de uso residencial para el aparcamiento de bicicletas, carritos de bebés y otros dispositivos de movilidad personal.**

i) **Se diseñarán los accesos y zonas comunes de las plantas bajas de manera adecuada para evitar la percepción de inseguridad**, favoreciendo la permeabilidad visual entre el exterior y el interior.

Se evitarán en las plantas inferiores paramentos que creen grandes paños ciegos (muros, enrejados densos, pocos accesos o huecos), entrantes o salientes que corten las visuales y sean percibidos como potenciales escondrijos. Igualmente se evitará el diseño de portales o accesos poco permeables e iluminados.

Los espacios de almacenaje para la gestión del hogar y el cuidado podrán disponerse en el interior de la vivienda o en zonas comunes. Si se ubican fuera de la vivienda, deberá tenerse en cuenta su accesibilidad, localización preferente en planta baja o en lugares de tránsito habitual de personas para evitar la percepción de inseguridad.

j) **Favorecer en las ordenanzas que regulan los cerramientos de los edificios la apertura de huecos, balcones y terrazas al viario.**

k) **En el diseño de los aparcamientos privados se tendrá en cuenta factores de seguridad en los recorridos, la comodidad y maniobrabilidad.**

Cuarta.

Decisiones de ordenación sobre el uso terciario asociado al empleo.

a) **Medidas para distribuir y localizar el suelo destinado a la actividad económica atendiendo a las necesidades de conciliación de una proporción cada vez mayor de la ciudadanía activa.**

b) **Promoción del comercio de proximidad**. En las actuaciones de transformación de uso global residencial, el Plan Básico o los instrumentos de desarrollo establecerán que un mínimo del 10% de la edificabilidad debe destinarse a usos comerciales y de servicios.

c) **Facilitar la conciliación y los cuidados en los lugares de actividad económica:**

- En la regulación de las condiciones generales de edificación y de usos de las zonas de ordenanzas, se reconocerá que en las parcelas calificadas de uso terciario resulte compatible la localización de pequeños equipamientos del cuidado (para favorecer su cercanía al lugar de empleo).

- En los planes de movilidad urbana se debe asegurar dotar a los lugares de actividad económica de un servicio público de transporte de calidad destinado principalmente a las personas con doble carga y quienes dependen de los servicios públicos de transporte para acceder al empleo.

- Igualmente, se procederá a conectar los nuevos centros de actividades económicas con la red básica ciclista; procurando la conexión con la red peatonal.

- Se exigirá en los sectores de nueva urbanización con uso global de actividades productivas que dentro de las reservas de equipamientos dotacionales se destine parte de ellas para posibilitar la implantación de equipamientos destinados al cuidado, equipamientos deportivos y de economía social.

d) **Proteger de actividades generadoras de adicciones los entornos de centros y zonas dotacionales de uso frecuente de la población**. En las condiciones de uso no se permitirá la apertura o instalación de salas de juego de azar, bingos, casinos y salas de apuestas a una distancia menor de 500 metros de parques, jardines o áreas de juego infantil, de equipamientos -públicos o privados- de carácter docente, sanitario, asistencial, sociocultural, multifuncional o deportivo ya existentes o previstos en el planeamiento directamente calificados como tales o permitidos en la zonificación correspondiente.

Quinta.

Directrices para el diseño del sistema viario y del espacio público en los proyectos de urbanización

a) **Preferentemente diseñarán las rutas peatonales asociadas a otros tipos de movilidad; evitando rutas peatonales completamente segregadas o pasos subterráneos**, especialmente en zonas de baja actividad y presencia de personas, áreas de poca vigilancia formal o informal, zonas oscuras y escondidas donde haya poco control visual. Igualmente, se debe evitar el acceso o el paso de rutas peatonales obligatorias por áreas urbanas de poca afluencia de personas.

b) **En las rutas peatonales se debe potenciar la presencia de mobiliario urbano** que apoye la movilidad activa de todos los colectivos (bancos, fuentes, aseos públicos, zonas de juegos infantiles), la buena iluminación y la seguridad, la señalización, y la actividad en el espacio público en diferentes franjas horarias.

c) **La distancia entre paradas o estaciones debe ser lo suficientemente reducida como para garantizar una fácil accesibilidad a la red de transporte**, incluso para las personas con menor autonomía y sus acompañantes. La localización de las paradas de transporte público debe dar respuesta preferentemente a las necesidades de movilidad de las personas con menor autonomía y mayor dependencia de los servicios y equipamientos públicos. Deberán ubicarse en lugares seguros y accesibles, vinculados a las rutas peatonales.

d) **Las paradas o estaciones ser localizarán lo más cerca posible de los equipamientos de cotidianidad**, fundamentalmente aquellas entradas o salidas que sean accesibles. Se debe adaptar la frecuencia y horarios del transporte público que da servicio a estos equipamientos en función de la demanda y necesidades reales de los usuarios. Se deben adoptar criterios de seguridad, ergonomía y accesibilidad de las paradas de transporte público.

e) **El diseño y acondicionamiento de las paradas de transporte público** se realizará ajustada a la perspectiva y necesidades de las mujeres, debiendo contar con una buena iluminación, un diseño que permitan el control visual desde y sobre el entorno, elementos que permiten resguardar a las personas de las inclemencias del tiempo, disponer de asientos ergonómicos, una señalización adaptada a todos los usuarios y usuarias, y dispositivo para pedir ayuda o avisar de una emergencia.

f) **Completar la red de movilidad con rutas que integren las nuevas formas de movilidad:** bicicletas, patinetes y otros vehículos de movilidad personal. Incorporar espacios para su estacionamiento, manteniendo la perspectiva de género: accesibilidad, seguridad, iluminación, materiales, etc.

g) **Se definirán calles de baja intensidad para los vehículos motorizados en el entorno de los espacios libres públicos y equipamientos.**

Sexta.

Disposiciones para el diseño del sistema viario y del espacio público en los proyectos de urbanización

a) **El proyecto de urbanización definirá una red peatonal accesible, segura y de calidad como uno de los elementos estructuradores de las áreas de transformación de nueva urbanización o de áreas de reforma interior**.

A tal fin, se estudiará el sistema de movilidad del entorno y unidad funcional donde se ubica para definir la conectividad y accesibilidad de la red de peatones, de bicicletas, de transporte público y de vehículos privados.

b) **En las actuaciones de nueva urbanización y renovación de la urbanización se cumplirán las normas de accesibilidad y eliminación de obstáculos.**

En las actuaciones de nueva urbanización o renovación, la configuración de las aceras debe apoyar la movilidad peatonal del cuidado. Aceras con anchos con un paso libre igual o superior a 140 cm.

c) **El proyecto de urbanización de los espacios libres públicos adoptará un diseño y empleo de materiales que generen un área de calidad urbana, un espacio seguro y posibilite un uso inclusivo.**

d) **La iluminación ha de estar con una distribución adecuada y contar con una intensidad suficiente, en especial, en calles secundarias y zonas despobladas.**

La iluminación debe ser uniforme, evitando contrastes y zonas en sombra. El nivel de iluminación general no será inferior a los 10 luxes. Las farolas dirigidas a la iluminación de los recorridos peatonales no deberán tener más de 4 metros de altura. En rutas peatonales y ciclistas, puntos conflictivos (aparcamientos,pasos inferiores), accesos a edificios y en zonas de transición entre exterior e interior, paradasy accesos al transporte público, intensificar el nivel de iluminación a mínimo a 20 luxes (luz blanca).

e) **Se dispondrá de espacios para lactancia materna e higiene del bebé en los parques de mayor tamaño.**

f) **Se dotarán de arbolado para controlar la insolación y las altas temperaturas del verano**.

g) En los proyectos de urbanización de las actuaciones de transformación **se justificará en su Memoria el modo de integración de la perspectiva de género en el diseño de los espacios públicos.**

Séptima.

Identificación de las zonas, itinerarios y puntos negros para las mujeres y elaboración de programas para la mejora de la percepción y apropiación del espacio público por las mujeres.

En la fase correspondiente a la Aprobación Inicial del Plan Básico se deben identificar las zonas, itinerarios y puntos negros para las mujeres. A tal fin, se identificarán:

- Los lugares en situación de degradación urbana.
- Los solares dentro del tejido urbano consolidado.

- Los lugares con escondrijos y falta de visibilidad.
- Los lugares con iluminación insuficiente.

De manera complementaria en las propuestas económicas de los instrumentos de ordenación detallada se incorporarán p**rogramas para la mejora de la percepción y apropiación del espacio público por las mujeres en el que se abordará la mejora de los itinerarios y eliminación de puntos negros identificados. Igualmente, se abordarán actuaciones de transformación para los lugares en situación de degradación urbana.**

Octava.

Incorporación de la perspectiva de género en las fases de participación pública de aprobación de los distintos instrumentos urbanísticos de ordenación detallada.

En los instrumentos de ordenación urbanística las fases de participación pública están considerablemente reguladas e institucionalizadas, pero, por lo general, no incluyen convenientemente la perspectiva de género.

Uno de los aspectos más difíciles para lograr una correcta representación de las mujeres en los procesos de participación ciudadana es precisamente llegar hasta ellas y conseguir involucrarlas en las actividades planificadas. Esta mayor dificultad reside en que hombres y mujeres no disponen de la misma cantidad de tiempo libre, pertenecen a distintas redes ciudadanas (formales e informales) y, en general, participan de manera diferente de la esfera pública. Las mujeres tienen mayor dificultad para dedicar tiempo a la participación ciudadana, sobre todo aquellas de rentas bajas y con personas a su cargo.

Por ello, en el trámite de sugerencias del Avance y de información pública tras los acuerdos de Aprobación Inicial de los instrumentos de ordenación urbanística se deben introducir herramientas e iniciativas específicamente diseñadas y orientadas a la participación de las mujeres.

Además, se incorporará en las normas del PBOM que los instrumentos ordenación detallada, así como los proyectos de urbanización de actuaciones de transformación urbanística estarán sometidos a participación ciudadana. El método de participación ciudadana tendrá que identificar los grupos de personas usuarias y futuras, incorporando la perspectiva de género, con el fin de asegurar la participación de la mujer y de los colectivos que tienen más dificultad por ser escolar (como niños y jóvenes), mayores, migrantes y personas con diversidad funcional.



PBOM
Moraleda de Zafayona

MO.8/

CONDICIONES Y CRITERIOS PARA REGULAR LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. AVANCE DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.

Es un hecho cierto que los documentos urbanísticos se han consolidado como el principal mecanismo para la protección del patrimonio natural y cultural. Uno de sus instrumentos, el catálogo, ha evolucionado con rapidez, de simples listas de inmuebles a herramientas normativas, con una amplia información individualizada de cada bien, información que se presenta en fichas. Esta ampliación metodológica del catálogo ha corrido pareja a la ampliación de fronteras del mismo concepto de patrimonio. De esta manera, el catálogo -al que la ley considera instrumento auxiliar– se está destacando dentro de la cascada de documentos que conforman los expedientes de planeamiento por su flexibilidad y sus posibilidades para dinamizar la ordenación urbana y territorial, proteger el patrimonio y dar respuesta a las múltiples necesidades que pueda demandar la gestión municipal. Sobre todo, si tenemos en cuenta que, tal y como está estructurada la administración, la gran masa del patrimonio queda bajo la tutela de los ayuntamientos, excepción hecha de los grandes elementos patrimoniales.

El Catálogo de Bienes Protegidos constituye, por tanto, un instrumento con el que cuenta la Administración para llevar a cabo la función pública de protección de los bienes o lugares que son objeto de inscripción en los mismos. Tienen naturaleza urbanística, tanto por el dato de su dependencia del Plan, en el que se integra, como por el hecho de que tiene como objeto bienes inmuebles de valor artístico o cultural.

Los catálogos vienen regulados en el artículo 72 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y en el artículo 95 de su Reglamento General. Esta regulación legal configura a los Catálogos como instrumentos complementarios de los planes de los cuales extraen su propia eficacia y a cuya ordenación sirven. Lo que significa, que no es un medio de protección del patrimonio que pueda operar de forma autónoma o independiente, sino que su eficacia queda supeditada a la del propio plan al que sirven, debiendo de ser aprobados simultáneamente con éste. Es necesario hacer la advertencia que la inclusión en el Catálogo del PBOM de los bienes tiene efectos constitutivos, de tal forma que sólo a partir de la aprobación del Plan a los que se incorpora es cuando surge el sometimiento de estos a un peculiar régimen jurídico encaminado a su protección y mejora, legitimando entonces la actuación administrativa para exigir su cumplimiento.

Pero este peculiar régimen de protección no es único, sino que se deben establecer una diversidad de ellos en función de una ponderación de los valores en presencia. Así el grado de mayor protección corresponderá a los elementos singulares de interés más relevante o específico.

De otra parte, el alcance de las medidas de protección de los bienes y lugares catalogados será el que se determinen en las normas urbanísticas del PBOM, que es el documento en el que se establecerán los contenidos normativos de protección a aplicar en cada categoría de bienes

y lugares incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos. La diversidad de regímenes dependerá, como se ha adelantado, de la ponderación de los valores merecedores de protección, no de la clasificación del suelo, pues ésta es irrelevante a los efectos de la posibilidad de inclusión en el Catálogo de los bienes.

Por tanto:

El Catálogo de Bienes Protegidos del PBOM de Moraleda de Zafayona deberá tener como objeto inventariar y proteger todos aquellos bienes, que, debido a su importancia histórica, artística, arqueológica, constructiva, paisajística, formal, productiva, simbólica o estética, sirven como testimonio de la cultura del municipio. Y, también, asegurar que la ejecución de las previsiones de ordenación que proponga el PBOM se realicen en armonía con los valores de protección del patrimonio histórico, al tiempo que propicien el fomento de las actuaciones de conservación y rehabilitación del mismo, en concordancia con el respeto al paisaje y el desarrollo sostenible.

El Catálogo de Bienes Protegidos debe complementar la normativa del PBOM y, a la vez, debe nutrirse de ella para definir de forma particularizada los criterios y normas que incidan sobre cada uno de los inmuebles que se incluyan en el mismo.

En lo que se refiere a este Avance del Catálogo de Bienes Protegidos, tal y como establece el artículo 29 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, en el mismo se recogen los bienes incluidos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz y sus entornos (Bienes de Interés Cultural y Bienes de Catalogación General) del municipio, y también los bienes inmuebles incluidos en la base de datos de la Guía del Patrimonio Cultural de Andalucía A éstos se añaden otros elementos de interés histórico, artístico, arquitectónico, tipológico, industrial, etnológico, paleontológico y/o arqueológico, habiendo sido criterio fundamental para determinar su inclusión la comprobación de su trascendencia cultural a través de:

a. El valor de su significado histórico colectivo por encima de su efecto estético estimado individualmente. Esta valoración hace que se incluyan inmuebles o elementos que pese a no reunir demasiados atractivos estéticos (valores tipológicos, arquitectónicos o elementos ornamentales destacados) juegan un papel destacado respecto a la comunidad que lo vive o representa.

b. La primacía del valor social frente al sentido de propiedad, de modo que se trata de conjugar la protección de este con los usos vigentes o venideros de sus propietarios en el caso de ser privados.

c. Posibilidades de estudio y disfrute por parte de la mayor cantidad posible de población, con el fin de que el patrimonio sirva de estímulo a las generaciones venideras.

d. Justificando el tratamiento público del bien por la función social que cumple, que va desde el reforzamiento de la identidad colectiva, y por lo tanto de la cohesión y la ciudadanía, hasta el fomento de sectores económicos basados en el consumo de cultura.

Los elementos incluidos en este Avance de Catálogo son un compendio de inventarios previos, estudios y análisis históricos, trabajos de campo, y como no, de las aportaciones obtenidas de la sabiduría popular. Todo ello contrastado con:

a. El régimen legal de protección.

b. El diagnóstico, objetivos y propuestas de ordenación enunciados en el Avance del PBOM, teniendo en cuenta lo siguiente: la compatibilidad entre ordenación urbanística y protección de los valores y disfrute colectivo de los elementos catalogados; la sujeción a cautelas arqueológicas para evitar daños al patrimonio arqueológico; la regulación de los hallazgos casuales; y la protección frente a la contaminación visual o perceptiva de los elementos catalogados.

De este modo, la inclusión de un determinado elemento en el Avance del Catálogo de Bienes Protegidos señala aquellos bienes en los que se considera necesario reforzar las garantías legales que están al alcance de la competencia municipal en la defensa del patrimonio. Igualmente, establece una primera señal de la necesaria declaración de utilidad pública de conservación y mantenimiento, la cual vendrá impuesta en su día por la inclusión específica de cada edificación a cada uno de los niveles de catalogación que definitivamente se establezcan.

8.1. LA NORMATIVA VIGENTE DE REFERENCIA.

El proceso de redacción del Catálogo cuenta con referencias legales varias, tanto a nivel estatal como autonómico.

8.1.1. LA LEGISLACIÓN ESTATAL.

La Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español mantiene su aplicación plena en régimen de concurrencia con la legislación andaluza respecto de aquellas materias de Patrimonio Histórico que son de competencia estatal, fundamentalmente las relativas a la defensa contra la expropiación ilícita y la protección frente a la expoliación.

Según la Ley del Patrimonio, los bienes más relevantes del Patrimonio Histórico Español deberán ser inventariados o declarados de interés cultural en los términos previstos en la citada Ley 16/1985. Para ello se han creado una serie de recursos que nos sirven para recoger el rico Patrimonio que poseemos. Así, ya existía, aunque sólo para los monumentos declarados, el Inventario del Patrimonio Artístico y Arqueológico de España, además del Catálogo Monumental de España, entre otros. Esta labor catalogadora compete tanto a la Administración Central como a la Administración Autonómica, y a los planes de urbanismo de cada municipio.

Esta ley establece instrumentos de colaboración y cooperación entre la Administración del Estado y las distintas administraciones autonómicas: tales como la constitución del Consejo de Patrimonio Histórico, constituido por un representante de cada Comunidad Autónoma y uno de la Administración del Estado en calidad de presidente y los mecanismos de comunicación e intercambio de información entre los registros estatales y autonómicos de BIC.

El resto de la regulación es similar a la que contiene la ley andaluza, tanto en lo relativo a los BIC, como al régimen de protección e intervenciones. Finalmente, conviene señalar que la ley estatal se aplica con carácter supletorio; ello determina que algunas cuestiones, que carecen de regulación específica en la Ley andaluza, puedan regirse por la legislación estatal.

8.1.2. LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

LA LEY 14/2007, DE 26 DE NOVIEMBRE, DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA.

En el año 2007 se aprueba por el legislativo andaluz una nueva Ley de Patrimonio Histórico que sustituye a la normativa vigente desde 1991. Como principales novedades, el texto unifica las regulaciones estatal y autonómica sobre la materia, simplifica las actuales figuras de protección, establece medidas de defensa frente a la llamada contaminación visual de los monumentos y

adecua sus disposiciones a la legislación urbanística y medioambiental aprobada en los últimos años.

La nueva legislación andaluza en materia de Patrimonio Histórico recoge las tendencias más vanguardistas para la tutela del Patrimonio Cultural, definiéndose como Patrimonio Histórico andaluz:

> *"todos los bienes de la cultura, materiales e inmateriales, que se encuentren en Andalucía y revelen un interés artístico, histórico, arqueológico, etnológico, documental, bibliográfico, científico o industrial para la Comunidad Autónoma, incluidas las particularidades lingüísticas".*

Para la salvaguarda del Patrimonio Histórico mantiene el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (CGPHA), integrando las dos figuras de protección estatales (BIC y Bienes Muebles del Patrimonio Histórico Español) y las figuras autonómicas (Bienes de Catalogación Genérica y Bienes de Catalogación

Específica). Estas últimas se unifican en una sola categoría, denominada Catalogación General. La inscripción de los bienes en el CGPHA podrá realizarse de manera individual o colectiva. Los bienes inmuebles que por su interés para la Comunidad Autónoma de Andalucía sean objeto de inscripción como BIC en el CGPHA se clasificarán con arreglo a las siguientes tipologías:

- Monumentos (M).
- Conjuntos históricos (CH)
- Jardines históricos (JH)
- Sitios históricos (SH)
- Zonas arqueológicas (ZA)
- Lugares de interés etnológico (LIE)
- Lugares de interés Industrial (LII)
- Zonas Patrimoniales (ZP)

La nueva legislación incluye, por tanto, dos nuevas tipologías: los Lugares de Interés Industrial y las Zonas Patrimoniales.

La Ley crea, como complemento al Catálogo General, el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz. Este instrumento recogerá aquellos bienes que, fruto de un estudio o investigación científica, se identifican como integrantes de nuestro Patrimonio Histórico, contribuyendo, por tanto, a su mayor conocimiento y al incremento de la seguridad jurídica. Los bienes inmuebles incluidos en este Inventario deberán tener su reflejo en los catálogos urbanísticos con motivo de su elaboración o modificación.

En lo que respecta a la arqueología, y en sintonía con la legislación urbanística, se refuerza la seguridad jurídica en relación con las actividades arqueológicas previas a las obras de construcción de edificios, que figuran entre las obligaciones de los promotores. De este modo, se incorpora la exigencia, actualmente recogida tan sólo en normas de rango menor, de que las excavaciones alcancen el mismo nivel del subsuelo al que llegue la obra. Por su parte, la Administración cultural podrá ampliar, a su costa, la actividad arqueológica por razones de protección o interés científico.

LA LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA Y SU REGLAMENTO GENERAL

El artículo 72 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece que los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística relativas a la conservación, protección, puesta en valor y mejora de elementos del patrimonio histórico, cultural, urbanístico, arquitectónico, natural o paisajístico. A dichos efectos, los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa de los bienes o espacios que, justificadamente, hayan de ser objeto de protección.

Así mismo, el artículo 74 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece que la ordenación urbanística general tiene por objeto establecer la definición del modelo general de ordenación, la planificación estratégica de su evolución a medio y largo plazo y las determinaciones que complementan la definición del modelo general de ordenación. Y el artículo 75 en su numeral 5 establece como componente del modelo de ordenación *"la identificación de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico y, en su caso, de sus entornos"*. Y el artículo 77 (Determinaciones que complementan el modelo general de ordenación), en su numeral 6, señala como complementario del modelo de ordenación *"la identificación de los bienes y espacios en suelo rústico que deban contar con protección distinta de la recogida en el artículo 75.5, por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, que comprende: (a) La delimitación de los bienes y, en su caso, la de sus entornos, y (b) las determinaciones de carácter general precisas para su conservación, protección y mejora, sin perjuicio de la remisión a un Catálogo, cuya tramitación puede ser simultánea o posterior a la del instrumento de ordenación general, de las determinaciones de protección específicas para los diferentes bienes identificados.*

EL REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS. DECRETO 168/2003, DE 17 DE JUNIO DE 2003.

El Reglamento no establece medidas de protección de restos arqueológicos, sino la caracterización y el procedimiento de las actividades arqueológicas. De una parte, desarrolla los diferentes pasos que hay que seguir cuando se plantea una intervención en una zona en la que probablemente se localicen restos arqueológicos. Y de otra parte, desarrolla las distintas modalidades de actividades arqueológicas, entendidas éstas como las realizadas con metodología arqueológica adecuada a la finalidad de estudiar, documentar o conservar estructuras, bienes muebles o inmuebles soterradas, o estructuras edilicias emergentes y unidades de estratificación de interés histórico.

Se distinguen:

a. Informe Arqueológico Previo. Dentro de este apartado se engloba el estudio bibliográfico de historiadores y, sobre todo, la consulta de Informes de la Consejería de competente en materia de cultura de la Junta de Andalucía redactados por las arqueólogas o arqueólogos que realizaron sus actividades arqueológicas en terrenos cercanos o adyacentes.

b. Las distintas modalidades de actividades arqueológicas. La tipología de las actividades arqueológicas propuestas como cautela en aquellas obras que generen movimiento de tierra, viene definida en los artículos 2 y 3 del Título I del Reglamento de Actividades Arqueológicas, según el Decreto 168/2003, de 17 de junio, pp. 16.137 y 16.138, publicado en el BOJA nº 134, de 15 de julio de 2003. Las actividades arqueológicas contempladas en dicho Decreto se clasifican en las siguientes modalidades:

- Excavación arqueológica. Tanto terrestre como subacuática, entendida como la remoción de tierra y el análisis de estructuras realizados con metodología científica, destinada a descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geomorfológicos relacionados con ellos. Las excavaciones arqueológicas se clasifican en los siguientes tipos:

  - Excavación arqueológica extensiva.
  - Sondeos estratigráficos
  - Control de movimiento de tierras.
  - Análisis arqueológico de estructuras emergentes.

- Prospección arqueológica. Se trata de la exploración superficial y sistemática realizada con metodología científica, tanto terrestre como subacuática, dirigida al estudio, investigación o detección de vestigios arqueológicos o paleontológicos.

- Reproducción y estudio directo de arte rupestre. Se trata del conjunto de trabajos de campo orientados a la investigación, documentación gráfica o, excepcionalmente, cualquier tipo de manipulación o contacto con el soporte de los motivos figurados.

- Labores de consolidación, restauración y restitución arqueológicas

- Actuaciones arqueológicas de cerramiento, vallado y cubrición.

- Estudio y, en su caso, documentación gráfica de yacimientos arqueológicos. En este apartado también entran los materiales depositados en los museos inscritos en el Registro de Museos de Andalucía, previsto en la Ley 2/1984, de 9 de enero, de Museos, u otras instituciones o centros de carácter público sitos en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

c. Actividades arqueológicas a efectos de autorización. Las actividades arqueológicas, a efecto de su autorización, se clasifican en las siguientes modalidades:

- Actividades arqueológicas previstas en un proyecto general de investigación.

- Actividades arqueológicas no incluidas en proyecto general de investigación. Podrán ser de los siguientes tipos:

  - Actividad arqueológica puntual.
  - Actividad arqueológica preventiva.
  - Actividad arqueológica urgente.

- Actuaciones de consolidación, restauración y restitución arqueológicas. Se trata de proyectos integrales de puesta en valor de restos o yacimientos arqueológicos, así como actuaciones de cerramiento, vallado y cobertura de restos arqueológicos, sin perjuicio de la aplicación, si procediese, de lo dispuesto en la vigente Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Actuaciones arqueológicas de cerramiento, vallado y cubrición.

- Estudio y documentación gráfica de yacimientos arqueológicos.

- Excavación arqueológica.

8.2. CRITERIOS PARA LA CATALOGACIÓN. MARCO CONCEPTUAL.

Como se ha anticipado el Catálogo de Bienes Protegidos, como instrumento específico para la protección del patrimonio urbano en el contexto del PBOM, debe tener por objetivo general articular de forma coherente la conservación, modernización y renovación de los bienes y espacios que le confieren a la ciudad su cualidad como patrimonio cultural, a partir de la identificación y reformulación de sus valores patrimoniales, morfológicos, arquitectónicos, históricos, urbanos, paisajísticos y de significación cultural. Y todo ello, teniendo siempre presente el significado del patrimonio urbano de la ciudad como referente e imagen de esta y depositario de la memoria colectiva.

Cada uno de los edificios y espacios urbanos muestran una parte de la historia de la ciudad y ayudan a construir su identidad: la estructura viaria, la arquitectura popular, los espacios libres, el territorio… Los elementos monumentales no pueden separarse de este sustrato, como tampoco pueden hacerlo de los aspectos inmateriales presentes en la ciudad, capaces de relacionar todos sus componentes de un modo coherente y ordenado. Todos ellos contribuyen a definir en Fuentes de Andalucía: la forma urbana, la significación histórica, y los valores históricos y artísticos.

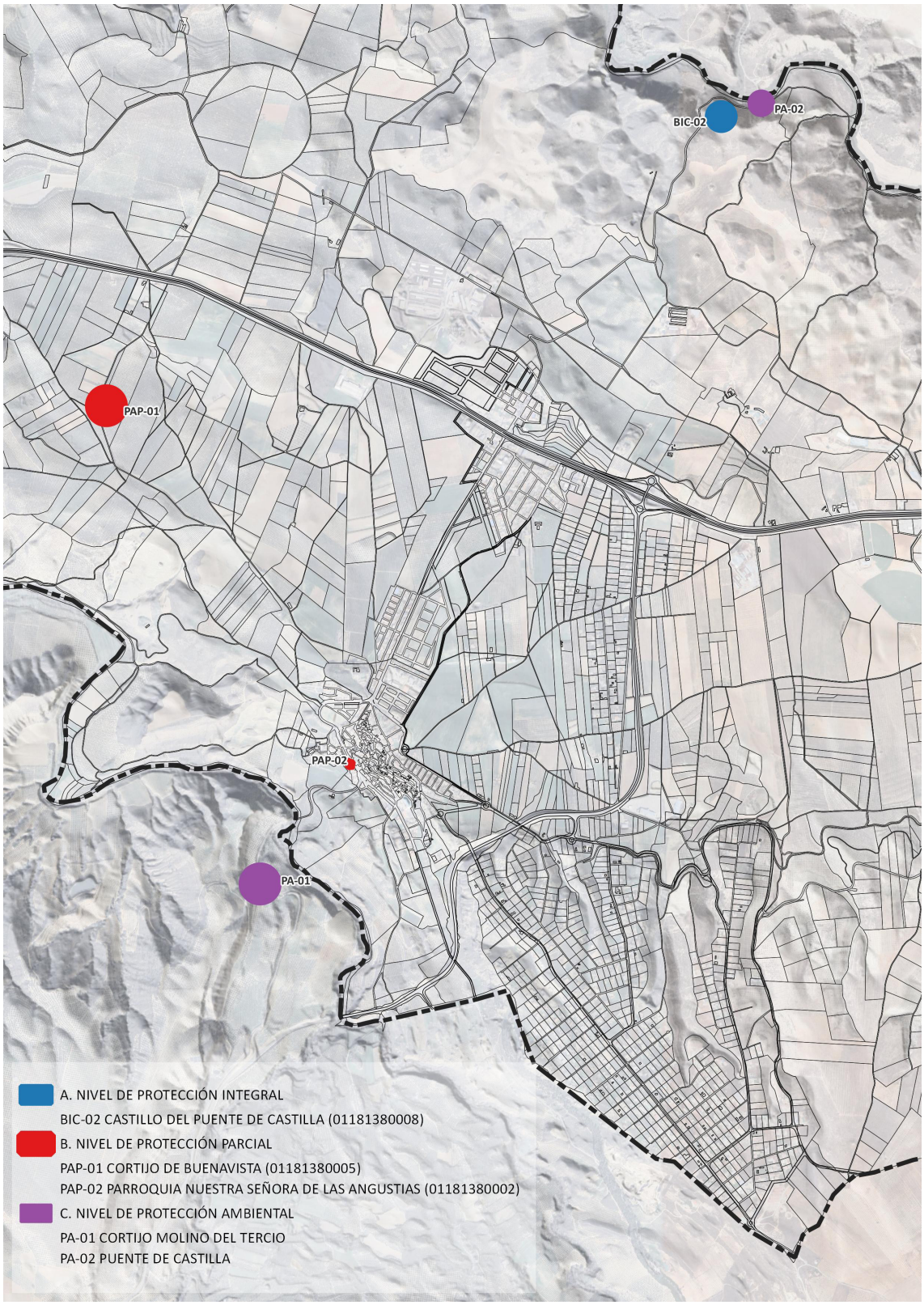
Sobre este contexto comprensivo se funda el Avance del Catálogo de Bienes Protegidos que se propone. Un contexto basado en un punto de vista de la ciudad misma como hecho patrimonial, concepto que aúna lo urbano y lo cultural, y que es el punto de partida para la elaboración del Avance del Catálogo. Así, en los elementos susceptibles de protección, se han querido identificar aquellos valores que se derivan de la contribución que hayan ejercido o ejerzan en la construcción de la ciudad, tanto desde el punto de vista morfológico, como histórico y cultural, en igual o en mayor medida que aquellos valores referidos a sus intrínsecas cualidades materiales y formales.

Esos valores, creemos que deben tener un peso específico determinante en algunos casos y en otros, sin embargo, ese peso basculará notablemente hacia la vocación del elemento por su contribución a la construcción de la ciudad. La ciudad se ha convertido, por tanto, gracias a esa visión integradora en el auténtico sujeto de protección, y la identificación de sus valores históricos, artísticos, morfológicos y testimoniales se ha hecho siempre subordinando los valores de sus elementos al referirlos al conjunto, o sea, por la referencia de las partes a un todo -la ciudad- que confiere sentido a la protección individual de cada uno de ellos.

8.3. DE LA ESTRUCTURA PRETENDIDA PARA LA CATALOGACIÓN.

La catalogación de los Bienes Protegidos que se propone desde este Avance se estructura mediante los siguientes sistemas:

1. **Sistema de Protección del Patrimonio Arqueológico.** Se establecería para aquellas zonas del término municipal de donde existen, en la superficie, en el subsuelo o bajo las aguas, bienes inmuebles o muebles de carácter histórico, hayan sido o no extraídos, y son susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, y a los que les será aplicable lo establecido por la administración competente, por requerir un régimen cautelar que preserve el interés público. También será necesario establecer un régimen cautelar protector para el Patrimonio Arqueológico Emergente, formado por aquellos bienes inmuebles situados sobre cota de superficie, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, sea cual fuere su estado de conservación.



Niveles de protección.

2. **Sistema de Protección del Patrimonio Arquitectónico.** Referido a los edificios y obras ingeniería de valor patrimonial individual. A cada inmueble se le asignaría un nivel de protección, que se establecería en función de los valores que aún se conserven y que garanticen la protección integral, o el mantenimiento de las características básicas del inmueble, con arreglo a una serie de prescripciones de carácter general para cada nivel de protección, y particular para cada inmueble.

3. **Sistema de Protección Etnológica**, que se entiende como la conjunción de las medidas tutelares derivadas de la normativa de protección de los anteriores sistemas de protección. En especial los referidos a Patrimonio Arquitectónico y al de Espacios Urbanos Relevantes.

8.3.1. EL SISTEMA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Hoy en día es un hecho aceptado que el conocimiento y la comprensión de la identidad cultural de los pueblos tiene una importancia vital para el desarrollo de las sociedades. En este sentido el patrimonio arqueológico se presenta como una herramienta básica para dar testimonio de las actividades humanas a lo largo del tiempo; por lo que su protección, gestión y puesta en valor permitirá el pleno conocimiento de la historia y su interpretación tanto para nuestra generación como para las futuras.

El Sistema de Protección del Patrimonio Arqueológico parte de los siguientes objetivos:

- Establecer los recursos necesarios que nos permitan conocer los asentamientos de la zona, su estado de conservación y riesgo de deterioro.

- Definir áreas de protección, según los criterios establecidos en el punto anterior.

- Crear un modelo de protección y puesta en valor de dichos yacimientos.

Como instrumento de protección del Patrimonio Arqueológico, Subyacente y Emergente, en el Plan Básico de Ordenación Municipal de Fuentes de Andalucía se establecería los siguientes niveles de protección.

- **Nivel de Protección Arqueológica Integral (PAI)**
- **Nivel de Protección Arqueológica Parcial (PAP)**

En cualquier caso, sobre aquellas parcelas catastrales del término municipal, que como tales están incluidas en el Catálogo del presente Plan, las que se incluyan en la Carta Arqueológica del término municipal o aquellas otras en los que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, será de aplicación preferente la regulación de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

A. EL NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL (PAI).

El Nivel de Protección Arqueológica Integral (PAI) se asignaría a los bienes arqueológicos que deban ser conservados íntegramente para su estudio científico y disfrute cultural. En el Nivel de Protección Integral se encentrarían aquellos yacimientos arqueológicos que cuentan con declaración de Bien de Interés Cultural (BIC), en la tipología específica de Zona Arqueológica, o se encuentren incoados, por sus valores arqueológicos sean de modo único o por su concurrencia con otros arquitectónicos. Sería el siguiente:

- **Cerro de la Mora. Código. 01181380004.**

  El sitio arqueológico del Cerro de la Mora, localizado en la llamada Depresión de Loja, surco Intrabético, se sitúa en la vega norte de Granada, a unos cuatro kilómetros del núcleo urbano de Moraleda de Zafayona en dirección noreste, en un cerro junto a la margen izquierda del río Genil y a unos trescientos metros del Cortijo de la Barandilla. Tiene una altura de 571 metros sobre el nivel del mar y de 82 metros respecto al río Genil. Presenta una fuerte pendiente en la ladera septentrional, mientras que la meridional es suave y conecta por medio de una vaguada con la del Cerro de la Miel, el cual tiene una altura de 570 metros sobre el nivel del mar. Se halla integrado en un paisaje característico de vega en el que destacan distintas lomas de altura media, como los mencionados cerros. En este paisaje se alternan los cultivos de regadío y el olivar para dejar paso en las zonas altas de los cerros a una vegetación muy antropizada en la que el estrato arbóreo ha desaparecido y domina el matorral y la vegetación adaptada a la escasez de lluvia.

  La ocupación antrópica se desarrolla por toda la superficie del cerro, predominando en la cima, ladera septentrional y a los pies del cerro junto al río. Iniciada en un Bronce Argárico Tardío (1450-1300 a.C.), momento en el que se ocupa tanto la cima como los pies, tendrá una continuación sin ningún hiatus hasta el siglo III d.C., momento en el que unido a la crisis del imperio romano la población se dispersa de los grandes núcleos. De estos últimos momentos se conoce su utilización esporádica como lugar funerario. De época posterior, visigoda y medieval, datan algunas actuaciones puntuales sobre el asentamiento.

  En el Cerro de la Miel, al sur del Cerro de la Mora, se ha podido documentar en su cima una ocupación esporádica del Bronce Final, mientras que en la ladera meridional y oriental se pueden apreciar importantes muros y restos de cultura material de época romana, tanto en los perfiles cortados para la construcción de una acequia y de aterrazamientos como en los cultivos del área oriental, donde el arado ha sacado a la luz restos de la necrópolis romana.

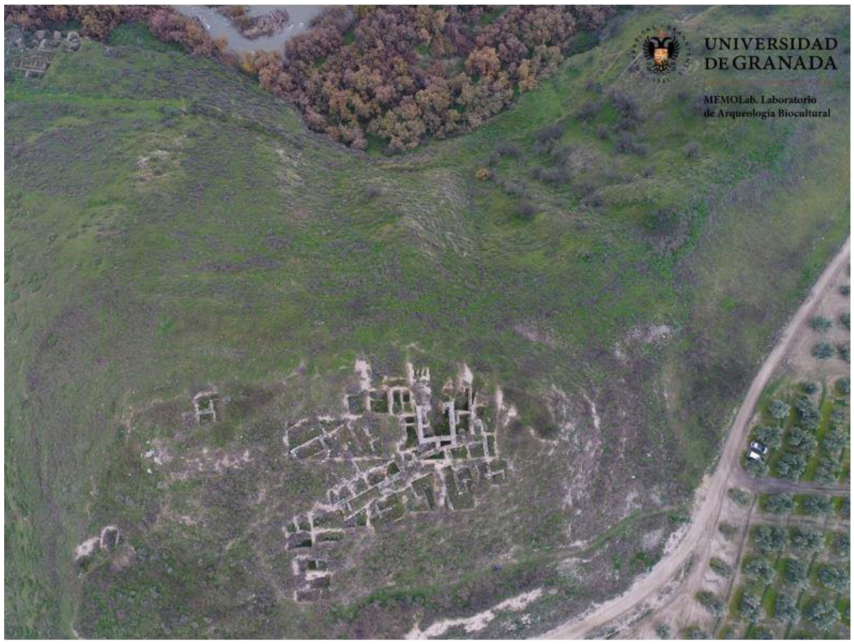
  Nos ofrece este sitio arqueológico el desarrollo de una serie de culturas, Bronce Argárico, Bronce Tardío, Bronce Final, Protoibérico, Ibérico Inicial, Pleno y Tardío y Romano de época republicana e imperial, en sus 17 metros de potencia estratigráfica que posibilita el estudio de las grandes transformaciones sociales, económicas y políticas que han supuesto las colonizaciones, la gestación de los pueblos ibéricos y la romanización de la Península.

  Este nivel de protección se extendería automáticamente a cualquier bien inmueble que adquiera la condición de Zona Arqueológica conforme a la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz, así como a todos los inmuebles de caracterización arqueológica que puedan ser inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía con posterioridad a la fecha de aprobación del Catálogo. En estos inmuebles no se permitirá actuación alguna al menos que estén relacionadas con la investigación, protección, conservación y puesta en valor de estos. En los yacimientos con Protección Integral se permitirán las siguientes actuaciones:

  a. Actuaciones arqueológicas autorizadas por órgano competente en materia de Patrimonio Histórico de acuerdo con el Decreto 168/2006 de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

  b. Mantenimiento y conservación.

  c. Las actuaciones que se recomiende de forma específica para una determinada Zona Arqueológica.



Vista aérea del Cerro de la Mora.

Imagen cedida por MEMOlab UGR



Cerro de la Mora.

Junta de Andalucía. Guía digital del Patrimonio Cultural de Andalucía. Mediateca del IAPH



Cerro de la Mora.

Junta de Andalucía. Guía digital del Patrimonio Cultural de Andalucía. Mediateca del IAPH

B. EL NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA PARCIAL (PAP).

El Nivel de Protección Arqueológica Parcial (PAP) se aplicaría a todas las áreas de las que se poseen datos que suponen la existencia de elementos arqueológicos emergentes y/o soterrados de valor destacable. Englobaría a las áreas arqueológicas inventariadas por la administración competente en materia de patrimonio histórico que no se encuentren catalogados como de Protección Integral. Se propone:

- **Cortijo de Buenavista. Código: 01181380005**

  Necrópolis romana de la que se conocen unas cincuenta sepulturas individuales de inhumación; unas de forma trapezoidal aproximada, excavadas en la roca, y otras construidas con ladrillos y tégulas cubiertas por grandes losas.

  El régimen jurídico al que se encontraría sometidos los terrenos incluidos en la delimitación de las áreas de Protección Arqueológica Parcial (PAP) sería el establecido en el Plan Básico según su clasificación y calificación urbanísticas.



C. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EMERGENTE. CLASES DE PROTECCIÓN Y TIPO DE INTERVENCIONES.

Se propone proteger el Patrimonio Arqueológico emergente que constituyen los inmuebles incluidos en el nivel de protección arquitectónica Integral.

Se establecen, en función del grado de intervención y tipo de obra a realizar sobre el inmueble protegido, dos grados o clases básicas de protección:

- Clase (A). Se aplicaría cuando el nivel y tipo de obra alcance al edificio de forma integral y en su conjunto. Por tanto, la intervención arqueológica perseguiría el mismo fin, orientándose hacia la constatación de los eventos constructivos del inmueble mediante el análisis estratigráfico de los paramentos y la tipología del edificio.

- Clase (B). La aplicación de este grado dependería del nivel y tipo de obra, que condicionaría el alcance de la intervención arqueológica, asegurando, como mínimo, el análisis de la tipología edilicia mediante la documentación de los elementos constructivos (aparejos, vanos, cubiertas, solerías, acabados, añadidos...) y los espacios que conforman.

En principio, el tipo de excavación arqueológica a aplicar sería el Análisis Arqueológico de Estructuras Emergentes, previsto en el artículo 3.d) del Decreto 168/2003, de 17 de junio (Reglamento de Actividades Arqueológicas).

D. PROTECCIÓN DE LOS HALLAZGOS CASUALES.

La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, por cualquier motivo y en cualquier punto del término municipal, se rige por lo dispuesto en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía y por el Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía o disposiciones legales que los sustituyan.

En cualquier caso, sería de aplicación la regulación del artículo 44 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, y lo dispuesto en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, referente a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remociones de tierra. A tal fin, la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento, los cuales, una vez constatada tal circunstancia, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos por el plazo de un mes establecido en la legislación vigente, sin derecho a indemnización.

En caso de que resultara necesario, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico podría disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a un mes, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causara con tal paralización.

La Consejería y el Ayuntamiento se informarán recíprocamente de la aparición de los restos arqueológicos de que tengan conocimiento, y de la adopción de las medidas cautelares que, en su caso, hayan adoptado.

La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y el valor científico de los restos aparecidos y tendrán el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de Junio (Reglamento de Actividades Arqueológicas).

La existencia de restos arqueológicos que deban ser conservados “in situ”, lleva implícita la declaración de necesidad de ocupación y utilidad pública a efectos de expropiaciones.

En ningún caso podrán considerarse como hallazgos casuales los elementos arqueológicos descubiertos en las áreas de Protección Arqueológica cualquiera que sea su nivel de protección.

8.3.2 EL SISTEMA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

En el presente Avance de Ordenación del Plan Básico se determina un grado de protección para cada inmueble catalogado, que pretende garantizar la protección integral o el mantenimiento de las características básicas del inmueble. La asignación de cada nivel de protección a un inmueble se establece en función de los valores que aún se conservan y se deben proteger en el mismo (elementos, zonas, o integridad del edificio). Se establecen los siguientes niveles:

a) **Nivel de Protección Integral.**
b) **Nivel de Protección Parcial.**
c) **Nivel de Protección Ambiental.**

El alcance de la protección y los elementos que deben protegerse se especificará en fichas individualizadas de cada inmueble, definiéndose, en principio, los siguientes alcances:

1. **Totalidad del conjunto**. Está referido al edificio en todo su conjunto, entendido éste como cualquier elemento que configura la imagen, estructura (espacial y arquitectónica), volumen y forma del mismo, y por tanto, sólo se permitirían obras de conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y restauración.

2. **Fachadas y elementos característicos de las misma**s. Está referida a la fachada original, entendida como la fábrica, huecos, balcones, cornisas, imposta, carpinterías, cerrajerías y cualquier otro elemento original que componga la fachada. La fachada puede protegerse: entendida solo como piel, o asociando la primera crujía.

3. **Composición interior a nivel espacial y estructural**, que estaría referido a la formalización interior de los elementos estructurales y al espacio que conforman. Tiene como objetivo el mantenimiento de la tipología existente los sistemas constructivos y materiales tradicionales existentes, en especial la relación entre sus elementos más significativos (accesos, patios, escaleras, disposición de crujías, etc.). Se podrán permitir obras incluso de nueva edificación (excepto las de nueva planta), debiendo mantener éstas la organización de accesos desde la calle; disposición de espacios libres significativos; disposición y sistema de los núcleos de comunicación vertical y horizontal, jerarquía entre la edificación a la calle y la edificación interior si la hubiere, etc.

4. **Patios y elementos singulares de los mismos**. Estaría referido al patio como tal y a los elementos que lo componen como son: escaleras, porticados, galerías o cualquier otro elemento original que caracterice el patio. Supone el mantenimiento del patio interior en forma y dimensiones, con las fábricas y elementos originales (incluido los materiales y sistemas constructivos tradicionales) tanto del espacio libre como de sus galerías, así como las fachadas que sirven de configuración al mismo, no permitiéndose la sustitución de elementos estructurales tales como columnas, arcados, forjados de claustros, de galerías, de zaguanes, de escaleras principales etc. que configuran el espacio.

5. **Volumetría del conjunto.** Se refiere a la formalización y posiciones de los volúmenes que componen la edificación. Supone que se permitirían obras de reforma general, e incluso de nueva edificación, excepto las de sustitución total y las de ampliación por remonte por encima de la altura máxima preexistente.

6. **Tipo de cubiert**a. Nos referimos aquí a la forma, plana o inclinada, como a los materiales que la conforman. Supone el mantenimiento de la forma y configuración original de la cubierta existente en forma, pendiente, materiales, poyetes, etc. asegurando al mismo tiempo un adecuado aislamiento y evacuación de pluviales sin que los elementos en que ésta se base, alteren dicha configuración.

7. **Complementos originales de la edificación**, como hierro forjado en barandillas y rejas, u otros elementos similares catalogados, que deberán mantenerse como partes esenciales del carácter de la edificación en tanto que no se demuestre la pertinencia de su sustitución por razones de deterioro irreversible.

A. EL NIVEL DE PROTECCION INTEGRAL.

Comprende los inmuebles de excepcional valor arquitectónico, histórico-artístico y cultural, de singular relevancia local, autonómica y/o nacional, declarados Bienes de Interés Cultural o inscritos en Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz. Los inmuebles con este nivel **se identifican con la leyenda N1**. En su caso, se incluirían también en este nivel los escudos existentes y ello de acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español (Ley 16/85, de 25 de Junio). En principio sería:

- **Castillo del Puente de Castilla. Código: 01181380008. BIC. Monumento**

  Se localiza en dos cerros situados en un mismo monte, a unos 2.600 metros al s de la población de Brácana, en la margen izquierda del río Genil y sobre el Puente de Castilla. Hay restos de construcciones en los dos cerros que dominan el Puente de Castilla por el sur. Controlan el camino de Montefrío a Alhama.

  En el cerro más occidental se ven dos restos de muros de mampostería, casi paralelos y de escasa altura, con dirección este-oeste. En el cerro situado al este del primero hay restos que podrían conformar un buen recinto fortificado de forma rectangular, consistentes en muros y posibles torres, todo de mampostería, al este, sur y suroeste. En el interior del recinto, al sureste, parece que hay un silo excavado en la roca. Hay en todo el cerro gran cantidad de relleno, apareciendo en superficie gran cantidad de fragmentos de tejas, así como cerámica medieval, ibérica y prehistórica.







Castillo del Puente de Castilla.

Junta de Andalucía. Guía digital del Patrimonio Cultural de Andalucía. Mediateca del IAPH

El Nivel Integral pretende garantizar la plena conservación de la totalidad del conjunto del inmueble, asimismo, sus condiciones estructurales y tipológicas, la volumetría y los elementos, tanto interiores como exteriores, que los conforman, así como sus estilos arquitectónicos, sus materiales y sistemas constructivos tradicionales. En este nivel será en todo caso de aplicación preferente el régimen establecido en el Capítulo III del Título III de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico Andaluz en lo concerniente a los inmuebles incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, siendo las disposiciones que se incluyan en el Plan Básico solo de aplicación en todo aquello que no se opongan al citado régimen. También, las intervenciones sobre los bienes incluidos en la delimitación del entorno del bien protegido habrán de contemplar un análisis de la repercusión de la misma sobre éste, que garantice el mantenimiento de la adecuada relación de la pieza protegida con la que es objeto de la intervención.

En estos inmuebles se permiten, de forma general, las obras de conservación y mantenimiento, consolidación y acondicionamiento, siendo su régimen específico el establecido por la Consejería competente en materia de cultura en las Instrucciones Particulares. Cualquier actuación sobre estos los bienes catalogados con Nivel Integral, así como los incluidos en el entorno de los declarados específicamente como Bien de Interés Cultural habrá de ser autorizada por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Los usos admisibles serán los que establezca el Plan Básico conforme a la calificación pormenorizada otorgada, y siempre que resulten compatibles con la relevancia histórica, artística, arquitectónica o etnográfica, sus valores y su significación. En caso de sustitución de su uso histórico o tradicional, serán preferentes los de equipamientos y servicios públicos.

B. EL NIVEL PROTECCIÓN PARCIAL.

Se correspondería con aquellos inmuebles, de diferentes tipologías, de interés arquitectónico, merecedores de protección parcial, por albergar relevantes valores de carácter histórico, de representación de un periodo, por su escasez y rareza en la actualidad, o por sus valores constructivos y volumétricos, etnológicos, ambientales y estéticos. Los inmuebles con este nivel **se identifican con la leyenda N2.** Serían los siguientes:

- **Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de las Angustias. Código: 01181380002.**

  Fue construida en el siglo XIX como ermita, transformándose en el siglo XX en Iglesia.

  Entre 1923 y 1927 la Iglesia fue reformada gracias al mecenazgo de Doña María de Coca. Se amplió el templo con dos naves y se construyó una nueva y esbelta torre (1923) en los pies, anexa a la fachada, pues la que tenía era más pequeña y estaba situada en la parte de atrás. La nave de la derecha fue levantada recientemente a finales de los años cincuenta del siglo XX.

  A nivel estructural y tipológico, es un edificio sencillo con dos naves, una principal que alberga el altar mayor, y otra lateral en la que se ubican preciosas capillas murales. Sobre el muro lateral izquierdo se disponen hornacinas con imágenes, completándose esta sencilla decoración pequeñas esculturas y cuadros.

  En el año 2007 cambió la disposición del campanario y de su reloj y se añadieron nuevos motivos decorativos que embellecen el conjunto arquitectónico.

  Hasta hace sólo unas décadas tenía como edificio auxiliar, al otro lado del río, la ermita de San Sebastián, un pequeño pero artístico templo desaparecido con la construcción de un puente.



Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de las Angustias.

- **Cortijo de Buenavista. Código: 01181380009**

El conjunto consta de dos estructuras, una principal y otra accesoria. La principal presenta planta básicamente cuadrada, con un patio de labor delimitado por el señorío, el tinao, las cuadras y el pajar. El señorío, de dos alturas, es el resultado de una obra de reforma de finales del XIX o principios del XX, que supones la transformación de un organismo previo de dos crujías. Formando ángulo con el mismo se halla la gañanía, un ámbito simple semejante a los chozos. Al patio de labor se accede desde el "tinao" mediante un portón, posiblemente cerrado en su día por puertas de bofetón, hoy inexistentes.



Cortijo de Buenavista.

Google. Isaias Padial

La otra estructura consta de dos naves dispuestas en diedro en torno a una torre palomar, cerrándose esta planta en "L" con una tapia que configura así un esquema cuadrangular. Una de las dos naves citadas se destina a "tinaos" y la otra a pajar. La presencia de la torre citada habla de la cría de palomos que tradicionalmente se realizaba en el campo, empleándose los excrementos de como abono para la tierra. La fábrica de las piezas edificadas es de mampostería enfoscada.

- **Iglesia de Nuestra Señora del Rosario. Código: 01181380003.**

Para cada inmueble catalogado con el Nivel de Protección Global, aunque el concreto alcance de la protección se identificará en su ficha respectiva, con carácter general se pretendería garantizar la conservación en los mismo de sus condiciones estructurales y tipológicas, la volumetría aparente y los elementos, tanto interiores como exteriores, que los conforman, así como sus estilos arquitectónicos, sus materiales y sistemas constructivos tradicionales. Las intervenciones sobre inmuebles preexistentes y las edificaciones de nueva planta en parcelas colindantes a los protegidos en este nivel, también debe evitar toda actuación que perjudique la contemplación de estos debiendo procurar la integración armónica en las soluciones de volumen, cubierta y composición de fachada.

Se permitirían, de forma general, las obras de conservación y mantenimiento, consolidación y acondicionamiento, así como las de reforma, dirigida a mejorar la legibilidad o puesta en valor del inmueble. Si se respetan todas las condiciones de la Zona de Ordenación a la que pertenezcan, así como la edificabilidad máxima atribuida, se admitirían las obras de ampliación obtenidas por la construcción de entreplantas en las zonas que por su altura lo permita, y/o las de colmatación de espacios libres interiores no cualificados u ocupados por edificaciones marginales. Y también las obras de nueva edificación, salvo las de nueva planta, y siempre dirigidas a la puesta en valor del inmueble. En algunos casos, si así se estableciera en su ficha de forma expresa se podrían llegar a admitir ampliaciones por remonte, y solo dirigida a evitar medianerías vistas en las edificaciones colindantes.

Los usos admisibles serán los establecidos por el Plan Básico conforme a la calificación pormenorizada otorgada. En caso de sustitución de su uso histórico o tradicional, serán preferentes los de equipamientos, servicios públicos, y el alojamiento hotelero, si la edificación original es susceptible de alojar esos usos, sin comprometer sus valores.

C. EL NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Sería el asignado a aquellos inmuebles, que a pesar de que puedan no contar con especiales valores arquitectónicos, su implantación y disposición contribuye a caracterizar y enriquecer la escena urbana en base a su aportación como elemento característico de un determinado ámbito. Los inmuebles para los que en este Avance se propone este nivel de protección **se identifican con la leyenda N3.** Serían los siguientes:

- **Cortijo Molino del Tercio.**

Ubicado en el borde sur del núcleo de Moraleda, dominando las huertas del río Cacín. En él se han encontrado indicios de la existencia de un poblado de la edad del bronce antiguo. Su ámbito se halla delimitado por la Consejería de Cultura.



Cortijo Molino del Tercio

- **Puente de Castilla.**

Este puente supera el río Genil bajo la carretera de Brácana (A-335).



Puente de Castilla

- **El castillejo.**

Situado al oeste de la población y al otro lado del río Cacín. Se describen en el libro de Mariano Martín , Jesús Bleda y José María Martín: Inventario de arquitectura militar de la provincia de Granada (siglos VIII al XVIII), editado por la Diputación Provincial de Granada en 1999.

Con carácter general se protegen las fachadas (generalmente las exteriores, salvo que también se identifique en la ficha, otras de interés en su interior, por vinculación a patios o jardines), ya sean entendidas como piel, o ya sea asociando la primera crujía, así como los elementos característicos de las mismas. Y, en su caso, los complementos originales de la edificación. Se permitirían todas las clases de obras tendentes a la buena conservación del patrimonio y las de rehabilitación, así como las de nueva edificación siempre que



Elementos.

no se afecte la parte protegida, y se respeten las todas las condiciones de la Zona de Ordenación a la que pertenezcan. Se pueden llegar a habilitar, para evitar medianerías vistas, ampliaciones por remonte de la primera crujía de fachada o fachadas.

D. ELEMENTOS.

En este nivel se protegen los elementos aislados y singulares que no se encuentren vinculados a edificación principal. El alcance de la protección se extiende a la totalidad del bien, entendido éste como cualquier elemento que configura la imagen, estructura, volumen y forma del mismo.

- **Cruz en la plaza de los Caídos.**

Se encuentra situada cerca de la parroquia anteriormente citada; muy sencilla, de tipología latina, fabricada en mármol gris sobre pedestal del mismo material. No porta ningún tipo de inscripción ni fecha de colocación, aunque denota ser relativamente reciente 50 o 60 años.



Cruz en la plaza de los Caídos

- **El Caño**

Se trata de una fuente de tres junto a un antiquísimo lavadero público



Imagen de la Fuente del Caño

8.3.3. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO.

Se considerarían bienes integrantes del Patrimonio Etnológico de Fuentes de Andalucía los usos y actividades que son, o han sido, expresión relevante de la cultura tradicional local en sus aspectos materiales, sociales y espirituales y que, además, han dejado restos físicos identificables, ya sean bienes inmuebles o muebles. Son las relacionadas con las actividades agropecuarias, y en concreto: Cortijo de Buenavista. Código: 01181380009

El Sistema de Protección de los inmuebles integrantes del Patrimonio Etnológico en el ámbito del presente Plan Básico **se diseña**, y así hay que entenderlo, **como una conjunción de las medidas tutelares derivadas de la normativa de protección del Patrimonio Arquitectónico.**



PBOM
Moraleda de Zafayona

MO. 9 /

VALORACIÓN DEL IMPACTO DEL PLAN EN LA SALUD. CRITERIOS PARA SU ELABORACIÓN.

Conforme regula el artículo 56 y la disposición adicional segunda de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, y el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) de Moraleda de Zafayona debe tramitar dicho procedimiento en los términos previstos en dichas disposiciones legales.

De acuerdo a lo establecido en el punto 5 del artículo 14 del citado Decreto 169/2014, la solicitud y remisión del Informe de Impacto en la Salud, así como su verificación o adaptación, se realizará a través del órgano colegiado creado al efecto, ajustándose su tramitación a la regulación establecida en la Disposición adicional primera del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, o aquella que la sustituya.

Para ello, en el procedimiento de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Básico, y conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto Ley 3/ 2015, de 3 de marzo, se debe realizar una consulta a la Delegación Territorial de la Consejería Salud y Familias en Granada para determinar el alcance del Informe del Impacto en la Salud del PBOM. A dicha solicitud hay que acompañar la documentación a la que se refiere el Anexo IV del citado Decreto 169/2019, así como una Memoria Resumen conteniendo:

a. Identificación de la persona o administración promotora del instrumento de planeamiento.

b. Ámbito de actuación, situación y emplazamiento, con cartografía adecuada.

c. Objeto del instrumento de planeamiento, descripción y justificación.

d. Descripción de principales afecciones territoriales y ambientales existentes.

e. Alternativas de ordenación, criterios de selección y alternativa elegida.

f. Identificación y análisis preliminar de los potenciales impactos significativos de la ordenación propuesta sobre la salud de las poblaciones existentes y/o previstas.

En base a la respuesta de la citada Delegación Territorial, que debería referirse al perfil sanitario del municipio, haciendo constar, en especial y si así fuera, la existencia de indicadores que permitan suponer la presencia de grupos de especial vulnerabilidad en Moraleda de Zafayona, se debería elaborar el estudio de valoración del impacto en la salud en el PBOM, y que deberá acompañar como Anexo específico al documento que se someta a Aprobación Inicial.

El citado informe de valoración del impacto en la Salud, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se debe estructurar en los siguientes apartados:

a. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN, que incluiría información relativa a su finalidad, objetivos, características generales, área geográfica de ubicación o población a la que va dirigida, así como las principales acciones o ejes de actuación de la revisión del PGOU.

b. DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO FÍSICO, SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO de la población afectada por la actuación, que permitan establecer un perfil de sus condiciones de vida.

c. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS.

d. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS.

En algunos casos, estos apartados se pueden remitir a otros del propio documento de Aprobación Inicial del PBOM por entenderse, de acuerdo a la legislación vigente, que los distintos documentos que integran el Plan gozan de un carácter unitario, debiendo aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de estos, considerando los fines y objetivos del PBOM, expresados en su Memoria de Ordenación.

De contenido básico para el estudio, y con independencia de lo que pueda señalar en su momento el documento de alcance que remita la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Familias, será la identificación de los factores de riesgo, hábito y estilos de vida en el municipio.

9.1. FACTORES DE RIESGO, HÁBITO Y ESTILOS DE VIDA EN MORALEDA DE ZAFAYONA.

El canadiense Marc Lalonde propuso hace casi cuatro décadas que nuestra salud está condicionada por cuatro determinantes: la herencia biológica, el sistema sanitario, el medio ambiente y los estilos de vida. Uno de los aportes más interesantes de su planteamiento es que mientras el sistema sanitario requiere de un alto presupuesto para influir en el estado de salud, y lo hace especialmente en la recuperación de la salud ante una enfermedad, los cambios en los estilos de vida pueden tener una influencia mucho más profunda en el bienestar y la calidad de vida de las personas. Y más que grandes presupuestos, para fomentar estilos de vida saludables las herramientas principales son la promoción de la salud y la educación para la salud. Por tanto, las decisiones que adoptamos día a día sobre cómo actuar y relacionarnos con nuestro entorno físico y social están influyendo directamente en nuestro estado de salud.

En Moraleda de Zafayona, en principio, los hábitos reseñados, en consonancia con los estudios desarrollados por la administración competente en materia de salud en Andalucía, son los siguientes:

- **Actividad física.**

  Las personas que no realizan ejercicio físico durante el tiempo libre ascienden, aproximadamente, al 30%, siendo menor en hombres que en mujeres, aunque es necesario resaltar el significativo el descenso del sedentarismo que se viene produciendo. Este descenso del sedentarismo se ha producido en todos los grupos de edad.

- **Sobrepeso y obesidad.**

  Tanto en hombres como en mujeres, se observa un aumento en el porcentaje de personas con exceso de peso. Este incremento se refleja en todos los grupos de edad. La frecuencia de sobrepeso y obesidad en la población aumenta con la edad, tanto para hombres como para mujeres. Los grupos de edad con mayor prevalencia están entre los 45 y 75, o más años. Mientras que el sobrepeso es más frecuente en los hombres que en las mujeres, la prevalencia de obesidad es algo superior en las mujeres que en los hombres. Las desigualdades en la prevalencia de obesidad varían en función de diferentes indicadores de posición social. Su frecuencia aumenta a medida que disminuye el nivel de ingresos, siendo menor entre la población con mayor nivel de estudios y con rentas más elevadas.

- **Consumo de tabaco.**

  En este municipio, como en Andalucía, los datos apuntan al descenso del consumo de tabaco, especialmente en hombres, que se ha acompañado, además, con un descenso en la incidencia y mortalidad por cáncer de pulmón. Los valores más elevados en la prevalencia de tabaquismo se concentran entre los 16 y 64 años, en los hombres, y entre los 16 y 54 años en las mujeres. El pico máximo se alcanza entre los 25 y 44 años y 45 a 54 años. A partir de los 65 años disminuye la prevalencia de tabaquismo. La evolución de la edad media de inicio en el consumo se mantiene estable en torno a los 17 años para el conjunto de la población, y para hombres y mujeres. Sin embargo, entre los que tienen menos de 24 años, se observa un descenso progresivo en la edad de inicio del consumo. El inicio del tabaquismo en las edades más jóvenes es menos frecuente con un mayor nivel de renta, de estudios y entre clases sociales más favorecidas.

- **Consumo de alcohol.**

  En lo referente al consumo de bebidas alcohólicas, el porcentaje de personas que se declara abstemia se ha incrementado. Esta tendencia se replica en ambos sexos, y en todos los grupos de edad. Pero también se incrementa el número de personas que beben con una regularidad de más de una vez al mes. Según grupos de edad, el que presenta un mayor aumento es el grupo comprendido entre 45 y 64 años. Por su parte, el consumo excesivo de alcohol ha aumentado desde 2007 (el inicio de la crisis económica), especialmente entre los hombres.

- **Consumo de fruta y verdura.**

  Se observa, para ambos productos, un mayor porcentaje un aumento global en su consumo, mayor en el caso de las mujeres que en el de los hombres. El consumo aumenta progresivamente con la edad, y también aumenta a medida que lo hace tanto el nivel de renta como el nivel de estudios.

- **Accidentes de tráfico.**

  Constituyen la principal causa de mortalidad prematura en los hombres y la segunda en mujeres, además de ser la primera causa de lesión medular traumática y de incapacidad laboral en jóvenes. El grupo de edad de 15-44 años es con diferencia el que presenta mayor número de víctimas.

- **Salud laboral.**

  Al igual que en el resto de Andalucía, la percepción de algún riesgo de accidente laboral en el puesto de trabajo se extiende a algo más del 76% de trabajadores y trabajadoras, siendo más del 81% en los hombres y en un 68% en las mujeres. Entre las causas de riesgos percibidos más citadas están las distracciones o faltas de atención, la rapidez con la que se trabaja, y las posturas forzadas/sobreesfuerzo. La prevalencia de enfermedades profesionales diagnosticadas o en trámite se sitúa en el orden del 1,4% de la población ocupada, siendo el grupo de edad más frecuente el de entre 45 y 54 años. Entre los tipos de enfermedades profesionales predominan las dolencias osteomusculares.

- **Medio ambiente y salud.**

  Se constata un aumento considerable de la preocupación de los ciudadanos por la influencia del medio ambiente en su salud, demandándose actuaciones correctoras y preventivas, en sintonía con lo que se observa a nivel regional, estatal y europeo. Actualmente se sabe que la degradación ambiental causa pérdida de salud. La información científica y técnica actual ha permitido constatarlo. Además, las cifras nos indican que los problemas ambientales originan hasta el 6% del gasto sanitario.

  El Ecobarómetro que realiza el Instituto de Ciencias Sociales señala que los andaluces perciben como problemas ambientales en el ámbito local el ruido (44% de los encuestados), la calidad del agua del grifo (23,6%), los residuos sólidos urbanos (22,3%) y la contaminación del aire (20,5%).

- **Calidad del Aire**

  Existe un gran número de contaminantes atmosféricos con distintas repercusiones en la atmósfera. Entre ellos destacan CO_2, CO, SO_2, NO, NO_2, O_3 (el ozono actúa positivamente en la estratosfera ya que reduce la radiación ultravioleta, pero en la troposfera tiene efectos negativos por su elevado poder oxidante), NH_3, H_2S, material particulado atmosférico (incluyendo metales, compuestos inorgánicos secundarios y una gran cantidad de compuestos orgánicos, algunos persistentes) y un elevado número de compuestos orgánicos volátiles.

  Entre los principales contaminantes con capacidad de afectar la salud de los individuos están los que provienen de emisiones primarias o transformaciones atmosféricas. Los vehículos automotores son la fuente más importante de algunos de estos contaminantes (en particular el monóxido de carbono), óxidos de nitrógeno, hidrocarburos no quemados, ozono y otros oxidantes fotoquímicos, plomo y, en menor proporción, las partículas suspendidas totales de bióxido de azufre y los compuestos orgánicos volátiles.

  El principal origen de la contaminación del aire en el municipio de Moraleda de Zafayona lo constituyen las emisiones de ozono troposférico. El ozono troposférico (O3) se forma a partir de reacciones fotoquímicas complejas con intensa luz solar entre contaminantes primarios como son los óxidos de nitrógeno (NO, NO2) y compuestos orgánicos volátiles (COV). Los óxidos de nitrógeno se generan en los procesos de combustión y especialmente por el tráfico rodado. Los compuestos orgánicos volátiles se generan a partir de un número de fuentes variado, transporte por carretera, refinerías, pintura, limpieza en seco de tejidos, y otras actividades que implican el uso de disolventes.

- **Calidad del Agua**

  El suministro de agua a la población en cantidad y calidad adecuada a los diferentes usos, es un servicio de carácter básico. La calidad del agua potable es una cuestión que preocupa en todo el mundo por su repercusión en la salud de la población. Los agentes infecciosos, los productos químicos tóxicos y la contaminación radiológica son factores de riesgo. La experiencia pone de manifiesto el valor de los enfoques de gestión preventivos que abarcan desde los recursos hídricos al consumidor. La gestión de los riesgos sanitarios asociados al agua exige una adecuada coordinación de las políticas ambientales, hidráulicas y sanitarias, la participación de los distintos sectores en las soluciones y la implicación de los ciudadanos.

- **Ruido**

  Es bien conocido que el ruido se presenta como uno de los principales problemas ambientales de nuestra sociedad (tal y como muestran los datos del Ecobarómetro de la Junta de Andalucía), que ocasiona una degradación de la calidad de vida de la ciudadanía que se refleja en la generación de efectos nocivos sobre la salud y el comportamiento del hombre, o el medio ambiente.

- **Temperaturas extremas**

  Pueden darse situaciones excepcionales por temperaturas extremas, principalmente olas de calor y, aunque bastante improbables, heladas. Éstas afectan mayoritariamente a personas de edades extremas (niños y ancianos) y a la cada vez más numerosa población turista, poco adaptada, en el caso de las olas de calor, a las altas temperaturas. La estructura demográfica del municipio, caracterizada por un envejecimiento progresivo justifica la necesidad de adoptar medidas de prevención para la época estival. Por otro lado, en los últimos años se observa entre la población municipal una mayor conciencia social ante los riesgos de exposición prolongada al sol y un aumento del uso de medidas de protección. Debe tenerse en cuenta que en Andalucía se ponen en marcha, desde hace tiempo, programas de actuación ante el periodo estival por parte de la Consejería de Salud, enmarcadas dentro del Programa Salud Verano de la Consejería y del Plan de Alta Frecuentación del Servicio Andaluz de Salud. En ambas existe un área dedicada a las consecuencias para la salud de las altas temperaturas.

9.2. PERCEPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA SALUD, E IDENTIFICACIÓN DE SUS DETERMINANTES.

En el municipio, entre las personas que perciben la salud como mala destacan las mujeres, y una peor precepción se relaciona directamente con el incremento de edad. Las personas con menor nivel de estudios, o menor nivel de ingresos económicos, son los que suponen un mayor porcentaje en la percepción de una salud de peores condiciones.

Los tres problemas de salud que se perciben con más peso son: las enfermedades del sistema osteomuscular y del tejido conjuntivo, del sistema circulatorio y los tumores. Los patrones de percepción son diferentes según el sexo. Así, las mujeres aportan un mayor porcentaje que los hombres en relación con las enfermedades del sistema osteomuscular y tejido conjuntivo, de los trastornos mentales y del comportamiento, y del sistema nervioso. Los hombres aportan un mayor porcentaje que las mujeres en relación a los accidentes, el sistema respiratorio y los tumores.

Destaca, para ambos sexos, y en los últimos años especialmente, la preocupación por la salud mental. Y es que los datos reflejan un incremento de trastornos de depresión y ansiedad, así como el consumo de antidepresivos, tranquilizantes e hipnóticos, que han aumentado principalmente entre las mujeres. El diagnóstico de estas enfermedades presenta un gradiente social inversamente relacionado con el nivel de ingresos económicos y el nivel de estudios alcanzados. Además del predominio de declaración de estos trastornos entre las mujeres frente a los hombres, en ambos sexos su frecuencia aumenta con la edad, alcanzándose las prevalencias más elevadas a partir de los 65 años. Además, es llamativamente elevada entre las personas con invalidez o incapacidad permanente, seguido, en menor grado, por personas jubiladas, paradas (sobre todo si son mujeres), y amas de casa que ya han trabajado antes.

Tras la fase descriptiva de la población y las determinaciones que se establezcan en el documento de Aprobación Inicial de la revisión del Plan, llega el momento de comenzar la valoración prospectiva del mismo. El primer paso será el de identificar los potenciales efectos de la revisión del Plan en los determinantes de la salud por medio de una sencilla valoración de la relevancia de estos impactos, como paso previo al análisis de su influencia en la salud de la población.

Se utilizará para ello, el método de análisis de la magnitud, extensión de los efectos, probabilidad de la ocurrencia, la acumulación, duración y uniformidad de los mismos, la fragilidad o sensibilidad del medio y la capacidad de controlar o de limitar los efectos previstos, factores, todos ellos establecidos de conformidad con el Manual *para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía,* editado en su día por la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales de la Junta de Andalucía.



Factores determinantes a la salud del individuo, familia y comunidad

Para poder acometer esta tarea, se debe agrupar por tipologías las actuaciones propuestas en la Aprobación Inicial, analizando mediante una lista de chequeo sistemático los posibles impactos.

El resultado final de esta etapa será la determinación de actuaciones sobre las que se puede producir (o no) un impacto significativo, así como una priorización de las mismas bajo el criterio de mayor gravedad.

Este proceso se sintetizará en la conformación de una tabla de resultados por actuaciones en los que se tengan en cuenta los aspectos a evaluar de manera acorde con la lista de chequeo establecida en el precitado manual, describiéndose el impacto sobre los diferentes determinantes con los motivos por los que se han tomado las decisiones referentes a la relevancia o no de los impactos sobre las distintas áreas.

En este proceso de identificación y valoración de la relevancia se aconseja tener en cuenta, en todo momento, las siguientes "reglas generales":

- Si se detecta que hay una preocupación o sensibilidad especial por parte de la población, se considerará que existe impacto significativo sobre el determinante en cuestión.

- Si se detecta que existe una distribución desigual del determinante en la población afectada, especialmente si los impactos son mayores en la población vulnerable, se considerará que existe impacto significativo sobre el determinante.

El contenido de la lista de chequeo debe ser cualitativo. Se propone que se estime el uso de tres niveles en la gradación cualitativa del efecto que se esté valorando en las columnas (Alto, Medio, Bajo) acorde con el manual señalado. Se establecer**ían** así orientaciones globales sobre el alcance de los diferentes determinantes, teniendo en cuenta el significado de los registros:

- Probabilidad: Posibilidad de ocurrencia de un cambio significativo en los determinantes de la salud asociados como consecuencia de la implantación de las medidas previstas en el plan.

- Intensidad: Nivel máximo de modificación en los determinantes de la salud que podrían suponer las medidas sin tener en cuenta otras consideraciones.

- Permanencia: Grado de dificultad para la modificación de dichas modificaciones.

9.3. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN PRELIMINAR DE LOS IMPACTOS.

A partir de la información obtenida en el apartado anterior se debe realizar, un análisis cualitativo de la probabilidad de que se produzcan impactos en salud como consecuencia de las medidas previstas en el Plan. En el caso de que con este análisis cualitativo no se pueda descartar la presencia de riesgos significativos, será necesario completarlo en una fase posterior con un análisis semicuantitativo a través de indicadores "ad hoc". El uso de indicadores permitirá una toma de decisiones más objetiva sobre la necesidad de afrontar un análisis más profundo.

Se propone a continuación un guion para realizar un análisis preliminar, en base a las siguientes cuestiones:

a) **¿Cuáles de los efectos del proyecto en los determinantes de la salud tienen mayor potencial para afectar a la salud?**

b) **¿Qué posibles consecuencias, directas o indirectas, pueden tener?**

c) **¿Cuál es la percepción de la población al respecto?**

d) **¿Qué población puede estar expuesta a dichos impactos?**

e) **¿Existen colectivos especialmente vulnerables dentro de la población expuesta?**

f) En caso de que existiese población expuesta, ¿puede descartarse la posibilidad de que se produzcan efectos significativos (positivos o negativos) en la salud de la misma o inequidades importantes en la distribución de tales efectos?

El análisis preliminar debe tener en cuenta los factores propios de la actuación, pero también los factores propios del entorno, y, teniendo en cuenta la valoración de los determinantes, comprobar si existen variables que cumplan como condición necesaria (en relación a los factores propios de la actuación) con una valoración media o alta, y como condición suficiente (en relación a los factores propios del entorno) una valoración alta, para poder descartar el impacto significativo en la salud de las personas.

No obstante, para una estimación más objetiva de la relevancia de los impactos, en el apartado siguiente, se propone la utilización de indicadores con un mayor nivel de objetividad, a los efectos de comprobar si es necesario o no la realización de un análisis profundo sobre los distintos determinantes, antes de confirma la inexistencia de impactos significativos en la salud de las personas.

9.4. LA RELEVANCIA DE LOS IMPACTOS. MÉTODO DE VALORACIÓN.

A partir de la consideración de la relevancia de los impactos se deriva la necesidad de profundizar en el análisis de los impactos. Para ello se utiliza un método cuantitativo que aleje las conclusiones de posibles niveles de incertidumbre y de subjetividad.

Nuevamente, se utilizará el Manual para la evaluación del impacto en la salud, que incluye un documento de apoyo, el DAU-3 en el que se disponen una batería de indicadores y estándares para la evaluación de la relevancia de los impactos, con sus correspondientes estándares para cada uno de los aspectos estudiados en las áreas de intervención:

A) DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: ACCESIBILIDAD ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

- **Indicador 1: Accesibilidad a zonas verdes.**

  Justificación básica: Se trata de un indicador de probada eficacia a la hora de reflejar la presencia de zonas verdes a las que tiene acceso una población y que además resulta muy sencillo de calcular. Su principal inconveniente es que no refleja realmente la accesibilidad ya que no tiene en cuenta la distribución espacial de la población y de las zonas verdes pero se considera suficiente para un análisis preliminar.

  Fórmula: Sverde (m2/hab.) = [Superficie vegetal útil total / Número de habitantes]

  Criterios de evaluación:

  Indicador < 5 m2/habitante: Inaceptable.
  5 m2/habitante < Indicador < 10 m2/habitante: Requiere análisis en profundidad.
  Indicador >10 m2/habitante: Suficiente con el análisis preliminar.

Observaciones:

Se necesita también el dato de población residente, bien población real obtenida del padrón de habitantes o población virtual obtenida a partir de las densidades de ocupación y la superficie ocupada.

- **Indicador 2: Porcentaje de población a menos de 300 metros de un lugar abierto de concurrencia pública.**

Justificación básica: Este indicador refleja si existe una proporción adecuada entre aquellos espacios relacionados con las actividades básicas y la organización interna del sistema urbano (el espacio construido) y aquellos espacios descompresores de la tensión urbana orientados a satisfacer las necesidades de recreo, estancia al aire libre y de relación (espacio de estancia) como forma de evaluar la satisfacción de las necesidades de relación de su población.

Fórmula: Acces LCP (%) = 100 * [Población con accesibilidad a un espacio abierto de pública concurrencia / población total]

Criterios de evaluación:

Indicador > 75%: No es necesario análisis en profundidad.
Indicador < 75%: Se necesita análisis en profundidad.

Observaciones:

Para el cálculo de la población se necesitan los datos censales que proporciona el Grid de Población (DERA). Para el cálculo del espacio de concurrencia pública se necesita una capa que incluya las diferentes superficies dedicadas a espacios verdes, plazas, calles de uso peatonal, bulevares, ramblas y aceras mayores de un ancho específico (5 m). El cálculo del indicador puede realizarse con una herramienta “buffering”, que permite establecer el porcentaje de accesibilidad a espacios de concurrencia pública.

B) DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: MOVILIDAD.

- **Indicador: Reparto modal (indicador simplificado: reparto entre vehículo público y privado).**

Justificación básica: Los modos de transporte tienen una importante influencia en la salud a través de sus afecciones a diferentes determinantes, como pueden ser la práctica del ejercicio físico, la contaminación del aire o la sociabilidad de la población. Por estos motivos, resulta importante que el diseñador urbano se decante por un modelo de movilidad u otro como forma de influir en la salud. Aunque se es consciente de que buena parte de la responsabilidad en los resultados escapa a su capacidad de influencia, se trata de un indicador con tanta aceptación internacional que debe estar en un documento de estas características.

Fórmula: Para el indicador se caracterizará el porcentaje de personas que realizan sus desplazamientos habituales a pie, en bicicleta, en transporte público colectivo diferenciando autobús, tren, metro y tranvía-, en moto y en coche, diferenciando vehículos eléctricos.

Para el indicador simplificado: RMprivado (%) = 100 * [desplazamientos en vehículo automóvil privado / desplazamientos totales]

Criterios de evaluación: El criterio para este indicador depende del objetivo específico presente en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible que se encuentre vigente. Pero como indicador simplificado se propone:

Indicador < 30%: No es necesario análisis en profundidad.

Indicador > 30%: Se necesita análisis en profundidad.

Observaciones:

Los datos necesarios para caracterizar el reparto modal se obtienen a partir de una encuesta de movilidad para la población. El indicador simplificado puede obtenerse a partir de una encuesta de hábitos de vida.

C) DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

- **Indicador: Densidad de viviendas.**

Justificación básica: Se trata de un indicador básico y sencillo de calcular que da idea inmediata de la concentración de población en un entorno. El objetivo es optimizar el bienestar de la población descartando valores extremos y sus negativas repercusiones. Así, una excesiva densidad puede generar conflictos de convivencia y presión excesiva sobre bienes y servicios (lo que daña la calidad ambiental del entorno). Por otro lado, una densidad muy baja es una opción ineficaz para la ocupación de suelo y uso de los recursos, dificulta la sociabilidad y genera un modelo de movilidad dependiente del vehículo automóvil.

Fórmula: Dviv (viviendas/ha) = [número de viviendas / superficie del área de actuación]

Criterios de evaluación:

Indicador < 80: Se necesita análisis en profundidad.

80 < Indicador < 120: Es suficiente con el análisis preliminar.

Indicador > 120: Se necesita análisis en profundidad.

Observaciones:

El valor de densidad mínimo se ha tomado del documento “Sistema de indicadores y condicionantes para ciudades grandes y medianas”. Ministerio de Fomento, 2011. Recoge la experiencia de la Agencia de Ecología Urbana de Barcelona.

D) DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: METABOLISMO URBANO.

- **Indicador: Población afectada por fuentes puntuales de contaminación del aire.**

Justificación básica: La calidad del aire es, sin duda, el determinante más importante sobre el que se puede incidir desde el planeamiento. Puesto que las fuentes de contaminación son necesarias, la mejor estrategia es introducir distancias de seguridad entre las fuentes y la población, a fin de minimizar la probabilidad de que existan vías de exposición efectivas.

E) DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: CONVIVENCIA SOCIAL.

- **Indicador: Accesibilidad a servicios sanitarios, educativos y asistenciales.**

  Justificación básica: El indicador analiza la accesibilidad de la ciudadanía a una serie de servicios básicos, de forma que se garantice que no sea necesario el recurso al vehículo propio para cubrir sus necesidades. El objetivo último es permitir el encuentro de todos los grupos de población evitando la segregación social y también reducir inequidades, ya que suelen coincidir las personas que más precisan de este tipo de servicios con las que no poseen medio de transporte propio. Por eso, el indicador se particularizará también para las poblaciones en riesgo de exclusión social.

  Fórmula: Pservicios (%) = 100 * [Población con accesibilidad simultánea a los 3 servicios / Población total]

  Indicadores > 75%: No es necesaria evaluación en profundidad.

  Al menos un indicador < 75%: Se necesita evaluación en profundidad.

  Observaciones:

  Al tratarse de un indicador con implicaciones territoriales todos los datos necesarios deben estar georreferenciados para su uso. Se necesitan las siguientes capas: Grid de Población, poblaciones en riesgo de exclusión y servicios educativos, sanitarios y asistenciales. De éstas, el Grid de Población y los servicios están disponibles en el DERA. La población en riesgo de exclusión se calcula con datos obtenidos en la caracterización de la población usando un índice combinado con las variables de desempleo, renta y nivel educativo. El cálculo de la accesibilidad se realiza con una sencilla herramienta de "buffering".

9.5. UNA PRIMERA Y PROVISIONAL VALORACIÓN DE LOS POSIBLES IMPACTOS DESDE LAS PROUESTAS DEL AVANCE.

Como se ha dicho, no se tiene constancia de la existencia en el municipio de grupos de especial vulnerabilidad en relación con los determinantes de la salud. Y, con independencia del análisis posterior más detallado de las distintas actuaciones del Plan, no se detectan impactos negativos para la salud en las propuestas del Avance del PBOM, más bien al contrario, su ejecución puede suponer una mejora sustancial en la calidad de vida de la población en el municipio, habida cuenta que el modelo urbanístico-territorial por el que se apuesta:

a. Propone vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad, y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.

b. Tiende a asegurar la funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.

c. Propone preservar del proceso de urbanización para el desarrollo urbano aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida.

d. Apuesta por garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, mejorando la proporción de espacios libres y equipamientos existentes.

f. Se pretende la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio. De igual modo, se pretende que la localización de las dotaciones y equipamientos se realiza de forma que se fomenta su adecuada articulación y vertebración, al tiempo que se favorezca la integración y cohesión social, y se procure que se localicen en edificios o espacios con características apropiadas a su destino.

g. Se quiere favorecer una movilidad que de preferencia a los medios públicos o colectivos, y reduciendo las así las necesidades de transporte privado. Se propone, así mismo, un considerable incremento de los espacios peatonales y de los itinerarios para la movilidad no motorizada.

h. Se apuesta por una propuesta de suelo ajustada a la estructura demográfica actual y a su comportamiento socio-económico, evitando el desorden o la dispersión en el crecimiento de la ciudad.

i. Quiere suponer una mejor proporción de suelo para espacios públicos y equipamientos por habitante, en ambos casos superando con claridad el estándar óptimo determinado por la Organización Mundial de la Salud, la iniciativa para las Capitales Verdes de la Comisión Europea y, en definitiva, la LOUA, lo que redundará en una mayor calidad de vida para los ciudadanos.

PBOM Moraleda de Zafayona

MO. 10/

DE LA PROGRAMACIÓN Y LOS ESTUDIOS ECONÓMICOS DEL PLAN

10.1. CRITERIOS PARA PROGRAMACIÓN DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS ELEMENTOS DEFINIDORES DEL MODELO.

La programación ordinaria para la ejecución de los nuevos elementos estructurantes que establezca el PBOM se dispondrá en cuatro cuatrienios (total de 16 años); no obstante, de forma justificada el documento completo podrá establecer un total de 20 años.

La función de programación del PBOM se desarrolla con diverso alcance:

a) **En primer lugar, establecimiento de plazos para la formulación y aprobación del planeamiento correspondiente a la ordenación detallada y de los Planes Especiales de formulación necesaria.**

b) **En segundo lugar, estableciendo una programación precisa u orden de prioridades de ejecución de los nuevos elementos estructurantes (sistemas generales)**

c) **En tercer lugar, también se extienden a decidir qué actuaciones urbanísticas de sistemas generales (artículo 24.2 LISTA) aun no contando con una programación concreta, sin embargo, son de ejecución necesaria (con carácter previo o simultáneo) para habilitar actuaciones de transformación.**

d) **Finalmente, también tiene el alcance de decidir que actuaciones de sistemas generales quedan sin programación (aun siendo necesarias)** por corresponder su gestión a una Administración sectorial que todavía no tiene incorporado el proyecto en sus planes o programas o, bien, por precisar de un acuerdo de colaboración entre diversas Administraciones.

La ejecución de los elementos estructurantes y desarrollo de las actuaciones urbanísticas y de transformación se diferencian, a efectos de programación:

a) **Actuaciones programadas.**
b) **Actuaciones no programadas.**

<u>Niveles de priorización de actuaciones programadas.</u>

- Se considerarían de prioridad alta: las previsiones que deben desarrollarse o ejecutarse en el I Cuatrienio de vigencia del PBOM.

- Se considerarían de prioridad media: las previsiones que deben desarrollarse o ejecutarse en el II y III Cuatrienio de vigencia del PBOM

- Se considerarían de prioridad baja: las previsiones que deben desarrollarse o ejecutarse en el IV Cuatrienio de vigencia del PBOM.

Se considera que el documento completo del PBOM debería asignar prioridad alta a:

- Las actuaciones de mejora urbana y de reforma interior de la ciudad en aquellos instrumentos de ordenación detallada que el PBOM no ordene su revisión.

- La formulación del documento completo del PRI, Estudios de Ordenación y de aquellos Planes Especiales identificados como de redacción necesaria en el PBOM.

- La ejecución de los sistemas generales que contribuyan a la cohesión social de la ciudad existente reduciendo déficits actuales.

El documento completo del PBOM debería adscribir el nivel de prioridad al resto de actuaciones que configuran el modelo general y aseguren la evolución del modelo a medio y largo plazo; en especial, la programación de aquellos elementos estructuradores (y otras actuaciones urbanísticas) de ejecución necesaria desvinculadas de actuaciones de transformación.

Igualmente, el documento completo del PBOM identificará aquellas actuaciones sin programación, diferenciando:

a) **Los elementos estructuradores de ejecución previa o simultánea para habilitar actuaciones de transformación urbanística.**

b) **Las intervenciones estructurantes necesarias (mejora en la integración urbana de infraestructuras y de las redes de transportes colectivos de movilidad sostenible, así como los equipamientos de incidencia territorial) pero que queden sin programación cierta por depender la misma de la asunción de su ejecución por Administración supramunicipal o de acuerdos de colaboración en el caso de ejecución conjunta o coordinada de diversas administraciones.**

10.2. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DEL PBOM. CRITERIOS PARA SU ELABORACIÓN.

La regulación del artículo 62.1. 4º de la LISTA, antes referido, se desarrolla en el artículo 85 (contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, que establece:

> *"1. En los términos del artículo 62 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos: a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados: (…):*
>
> *4º. Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.*

El RGLISTA establece un matiz respecto a la regulación de la LISTA: el EEF sólo formará parte de la Memoria Económica *"en los casos en que proceda".*

Nada dice el resto de la regulación del RGLISTA cuando procede el EEF salvo para el Plan Parcial en el artículo 90.3.b. Por tanto, cabría interpretar -en una primera aproximación- de la redacción del apartado 1. 4º del artículo 85 RGLISTA (en conexión con lo que se dispone en los artículos siguientes para cada instrumento) que el EEF no es necesario en los instrumentos de ordenación urbanística general y, tampoco en el POU, sólo en el Plan Parcial.

No obstante, esta interpretación literal no se integra pacíficamente con la regulación del artículo 62 LISTA que establece la exigencia universal (sin diferenciar) para todos los instrumentos que deben incorpora una Memoria Económica que ha de contener un Estudio Económico Financiero.

En consecuencia, es necesario que en el PBOM se incorporen a nivel básico un Estudio Económico Financiero en el que se exprese al menos:

a) **El coste de las inversiones vinculadas a la ejecución de las propuestas de nuevos elementos estructurantes:** refuerzo, ampliación o establecimiento de sistemas generales dotacionales, infraestructurales, incluidos los de movilidad.

b) **El cálculo de los costes de implantación de las actuaciones de transformación delimitadas.**

c) **El coste de aquellas medidas de mejora del medio urbano y rural, tanto a nivel ambiental o paisajístico.**

d) **El coste de redacción de los instrumentos de desarrollo previstos para establecer la ordenación detallada de iniciativa pública.**

En consecuencia, el Estudio Económico-Financiero del Plan Básico debe concebirse como un documento instrumental y de apoyo de las propuestas y estrategias del PBOM adaptándose su contenido al grado de concreción que este haga de esas propuestas y estrategias

En este sentido, es oportuno que el EEF del PBOM pueda incorporar criterios para la conformación de los Estudios Económicos Financieros más precisos que deben acompañar a los instrumentos de ordenación urbanística detallada.

La ejecución de las acciones que efectivamente cuenten con una programación concreta o nivel de priorización en el Programa de Actuación del PBOM debe tener como pilar principal al propio Ayuntamiento o bien, los agentes que promuevan las actuaciones de transformación.

Sin embargo, la ejecución y financiación de los elementos estructuradores no es asumida en exclusividad por el Ayuntamiento. Teniendo en cuenta que en España el gasto público se distribuye entre la Administración Central, las Comunidades Autónomas, las Diputaciones Provinciales y los Ayuntamientos, en algunos casos con la cofinanciación de los fondos europeos, y que son las primeras (Estado y Comunidades Autónomas) las que gestionan la mayor parte de dicho gasto. Es obvio que la aportación económica de estas administraciones públicas en el desarrollo urbanístico del municipio de Moraleda de Zafayona será muy importante. Para estos organismos el Estudio Económico-Financiero constituye, al final, una guía sobre las actuaciones que se le han asignado atendiendo a criterios realistas y fundamentados.

Por otra parte, la intervención del sector privado se vincula especialmente a las actuaciones de transformación urbanística y, por ello, a los estudios económicos financieros y de viabilidad de aquellos instrumentos de ordenación que procedan a delimitar y ordenar las ATU.

10.3. EL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL NUEVO PLANEAMIENTO.

El artículo 22 apartado 4 del RDL 7/2015 (Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana) establece:

> *"4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."*

El concepto de sostenibilidad económica a que se refiere el legislador estatal en el 22.4 del TRLSRU **no debe confundirse con el de viabilidad económica, más ligado al sentido y finalidad del estudio económico-financiero, sino que va relacionado con dos aspectos distintos como son, por un lado, la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto y, por otro, el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las haciendas de las administraciones públicas intervinientes y receptoras de las nuevas infraestructuras** y responsables de los servicios resultantes.

Además, la perspectiva temporal del análisis de sostenibilidad económica de la actuación es superior a la considerada en el estudio económico-financiero, por cuanto no se limita a justificar la idoneidad de la actuación en términos de real y viable ejecución, sino que ha de considerar el coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en carga de la actuación vaya a generar para las arcas de la administración de que se trate. Es decir, el estudio económico-financiero preverá el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma, entre las que se han de incluir los ingresos que se generen por la puesta en el mercado del producto inmobiliario resultante, con lo que la viabilidad económica quedará justificada en un momento temporal determinado.

Sin embargo, el análisis de sostenibilidad económica no se ha de limitar a un momento o período temporal limitado, sino que ha de justificar la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en carga y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios.

Debe tenerse en cuenta, a título de ejemplo, que el contenido del estudio económico-financiero es el que hay que considerar para, en la fase de ejecución del planeamiento, determinar las garantías a prestar sobre el importe de los costes de urbanización y de las ofertas de adquisición y compensación. Y ello por cuanto en el estudio económico se determinará el importe estimado de los costes de urbanización necesarios, mientras que en el informe de sostenibilidad económica el cálculo de costes ha de ir concretado a los de carácter público referidos al mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y servicios.

La legislación urbanística de aplicación determina la necesidad de que los instrumentos de planeamiento urbanístico incorporen entre su contenido el informe de sostenibilidad económica, pero limitando dicha procedencia en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación

y gestión. La salvedad resulta de todo punto imprescindible, a pesar de que no se contiene en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, por cuanto el sistema de planeamiento en nuestra Comunidad engloba diferentes tipos de instrumentos y, éstos a su vez, de distinto contenido.

Ha de advertirse que el RGLISTA únicamente exige la Memoria o Informe de Sostenibilidad Económica (ISE) para los instrumentos que establecen la ordenación urbanística detallada, no estableciendo previsión alguna respecto al PBOM.

En concreto, el apartado 3 del artículo 85 del RGLISTA (contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística) establece lo siguiente:

> *3. Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:*
>
> *a) Una memoria de sostenibilidad económica con el siguiente contenido:*
>
> *1º. El impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.*
>
> *2º. La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

No obstante, desde una interpretación sistemática del conjunto del Ordenamiento Jurídico -en especial del artículo 22 apartado 4 del TRLSRU 2015 antes transcrito- debe considerarse que cualquier instrumento que mediante la ordenación que proponga posibilite (ya sea directamente o en su desarrollo) actuaciones de urbanización, debe contar con el oportuno Informe de Sostenibilidad Económica (ISE) aunque no establezca la ordenación detallada de las mismas.

Cuestión diferente es que los instrumentos de ordenación general (como es el caso de este PBOM) que no establezcan la delimitación y ordenación detallada de las actuaciones de transformación deban contener un ISE adaptado a la función más diluida que, ahora, tiene el PBOM según la LISTA y, por ello, sin necesidad de abordar un análisis detallado y concreto de todos los aspectos a que se refiere el apartado 3.a).1º del artículo 85 del RGLISTA.

En todo caso, corresponde al PBOM justificar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos; para asegurar este objetivo el PBOM está facultado para establecer las directrices oportunas que guíen la delimitación de las actuaciones de transformación y la orientación de la ordenación detallada de estas actuaciones.

Otro aspecto para considerar en el informe de sostenibilidad económica de los instrumentos de planeamiento urbanístico tiene por objeto el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las haciendas de las administraciones públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Para la redacción del Informe de Sostenibilidad Económica el documento completo del PBOM y en los instrumentos de ordenación detallada **se recomienda adoptar los criterios recogidos en la Guía Metodológica para la Redacción de Informes de Sostenibilidad Económica** (ISE) publicado por el Ministerio de Fomento en el año 2012.

- ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA DE IMPLANTACIÓN DE LOS NUEVOS ELEMENTOS CONFIGURADORES DEL MODELO E INCREMENTO PATRIMONIAL

  En este apartado se deben analizar y detallar las actuaciones con cargo a la Administración Local.

  En relación con los costes de implantación, estos deben coincidir con el cálculo y evaluación que se han incorporado en el estudio económico financiero y que se han asignado a la Administración Local.

  Esta es la **estimación del coste o Inversión Municipal para conformar el nuevo modelo urbano-territorial adoptado por el PBOM y el resto de los instrumentos de ordenación detallada.**

  De otra parte, en el ISE de los instrumentos de ordenación detallada deberá tenerse presente (en el capítulo de ingresos) el incremento patrimonial que se generará en la Hacienda Local como consecuencia de la recepción de las parcelas lucrativas libres de carga donde se materializa el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración Local en concepto de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública en las actuaciones de transformación.

- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS QUE VA A SUPONER PARA LA ADMINISTRACIÓN LOCAL EL MANTENIMIENTO DE LOS NUEVOS SERVICIOS IMPLANTADOS.

  La metodología a emplear debe evaluar el impacto económico que sobre la Hacienda Pública Municipal provoca el mantenimiento de los espacios libres, equipamientos, infraestructuras que el Ayuntamiento recibe como consecuencia del desarrollo de las actuaciones de transformación previstas.

  Desde el momento de implantación y puesta en función de las nuevas actuaciones de transformación y ejecución de nuevos sistemas y ampliación de los existentes, respecto a la sostenibilidad para las arcas públicas, se debe tener presente los gastos vinculados a los siguientes conceptos (incluyendo el factor de su dimensión temporal):

  - **Conservación infraestructuras viarias:**
  - **Conservación de infraestructuras de abastecimiento.**
  - **Conservación de la red de saneamiento y depuración.**
  - **Infraestructura de suministro eléctrico.**
  - **Consumo y conservación del alumbrado público.**
  - **Conservación y mantenimiento de zonas verdes públicas y mobiliario urbano**
  - **Funcionamiento del servicio de transportes público.**

  En resumen, los gastos de gestión y mantenimiento del nuevo modelo de desarrollo urbano que se han de considerar por el documento completo del Plan para la elaboración del Informe de Sostenibilidad se corresponden con:

  - Los gastos corrientes en bienes y servicios, que comprenden el mantenimiento y conservación de las zonas verdes, los viarios y redes de servicios infraestructurales

(saneamiento, abastecimiento, depuración, alumbrado, transporte público), es decir, gastos en bienes corrientes y servicios, así como los gastos indirectos que el aumento de población derivada de las actuaciones de transformación urbanísticas previstas.

- Los gastos de personal correspondientes a los gastos corrientes vinculados a los servicios públicos urbanos que deberá prever el Ayuntamiento como consecuencia del incremento de la población procedente del desarrollo de las actuaciones de transformación propuestas por los instrumentos de ordenación detallada.

Los costes se determinarán aplicando los presupuestos de gastos de mantenimiento y funcionamiento actuales. Serán, por tanto, estimaciones directas, válidas en materia de contabilidad de la hacienda pública local, y el "Balance Fiscal Municipal" se realizará en unidades monetaria reales del año en el que se realice el Informe.

Para la determinación de los ingresos se debe proceder al cálculo de los ingresos municipales, realizando las oportunas estimaciones de las bases imponibles de los impuestos y aplicando a las mismas los tipos de gravamen de acuerdo con las Ordenanzas Fiscales vigentes del Ayuntamiento, y considerando, en su caso, las exenciones y bonificaciones que existieran. En consecuencia, la estimación de los ingresos partirá de la misma presión fiscal (cuota tributaria) derivada de las ordenanzas que se encuentren vigentes para cada hecho imponible en los momentos de redacción del Informe de Sostenibilidad Económica.

El documento completo del PBOM debe partir del último Presupuesto municipal liquidado, salvo que corresponda a un ejercicio con una coyunturalidad muy marcada como lo fue el año 2020 por la crisis económica vinculada a la crisis sanitaria del COVID-2019. El estudio del ISE debe realizarse con la previsión de que el periodo programado del instrumento de planeamiento se desarrollará en un contexto de ejercicio normalizado.

- ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS PARA LA HACIENDA MUNICIPAL.

La ejecución de las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el documento completo del PBOM generarán los siguientes ingresos corrientes:

a. Los procedentes de los tributos relacionados con la actividad inmobiliaria:

   - Impuesto directo sobre Bienes Inmuebles (IBI)
   - Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras. (ICIO)
   - Impuesto de Incremento del Valor de los terrenos (IIVTNU)

   El cálculo de estos ingresos teóricos se realizará en base a una estimación de producción de "nueva ciudad construida" prevista por el PBOM en cuanto a edificaciones, solares y parcelas residenciales y de otros usos no urbanizadas.

b. Los no vinculados a la actividad inmobiliaria, cuya cuantía se estimará en base a la población prevista.

   - Impuesto de circulación de vehículos de tracción mecánica (IVTM)
   - El impuesto de actividades económicas
   - Tasas de vados de vehículos
   - Tasas de basuras

- Tasas de abastecimiento de agua
- Tasas de alcantarillado
- Tasas de depuración.

• ANÁLISIS DE RESULTADOS.

Obtenidas las cifras correspondientes a la nueva ordenación prevista en el documento completo del PBOM, en relación con los ingresos y gastos; se determinará la sostenibilidad o no de la propuesta, así como, el cumplimiento de las condiciones legalmente exigibles, de conformidad con la normativa vigente, referidas a la capacidad de financiar los servicios obligatorios, al equilibrio y la estabilidad presupuestaria, entre otras.

Se justificará el equilibrio presupuestario entre ingresos y gastos, en base a la ecuación básica del Balance fiscal Municipal, que es equivalente al ahorro bruto, conforme a la siguiente expresión:

BALANCE FISCAL = AHORRO BRUTO = INGRESOS CORRIENTES - GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS.

En resumen, el ahorro bruto es la diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes. Establece con carácter general, la capacidad de financiación (si esta es positiva) que un municipio puede destinar a inversiones reales, de reposición y de la nueva ciudad, sin tener que recurrir a fuentes de financiación externa.

El resultado obtenido en este apartado es sin lugar a duda, el de mayor relevancia a efectos de examinar la evolución económica estimada en el municipio durante el periodo previsto para la implantación del nuevo modelo.

Y, por último, el documento completo deberá analizará la actividad presupuestaria, entendida como situación de equilibrio o superávit computados en término de financiación.

PBOM Moraleda de Zafayona

MO. 11 /

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN.

La participación ciudadana relativa a la revisión del marco urbanístico se puede dividir en dos etapas previas a la aprobación del Avance y DIE, una previa al inicio de los trabajos y otra de presentación del Diagnóstico para la recepción de opiniones, al inicio del periodo de elaboración del Documento de Avance y DIE.

11.1. PARTICIPACIÓN PARA UN DIAGNÓSTICO COMPARTIDO.

Antes de comenzar los trabajos relativos al PBOM, el Ayuntamiento desarrolló mediante la misma consulto de los trabajos del presente documento unas jornadas de participación ciudadana que tenían por objeto activar un proceso de escucha atenta a la población, acerca de los principales ámbitos que conforman el urbanismo de Moraleda, de cara a la próxima elaboración de un Plan General para el municipio.

La propuesta consistió principalmente en una metodología centrada en un foro abierto a toda la ciudadanía, que de modo participativo pudo expresar sus opiniones y sus propuestas en torno al urbanismo municipal, diseñando de modo colaborativo el futuro urbanismo de Moraleda.

Así mismo, el foro de discusión colaborativa favorece la emergencia de conflictos en el territorio, pero también una valorización de la herencia cultural del municipio a través de los conocimientos locales; en este sentido, el equipo que diseñó, organizó y dinamizó las sesiones, en coordinación con el Gobierno Local, propuso distintas categorías urbanísticas para activar la participación ciudadana.



Las temáticas trabajadas y sus resultados fueron:

- **Economía**

La economía del municipio es básicamente, agraria. Si bien antiguamente predominaba una variedad de cultivos, actualmente se centra en el cultivo del espárrago y del olivar. De ahí que la principal demanda que se haya realizado apunta a la diversificación de la economía. Concretamente, se apunta en diferentes direcciones:

Se habla de aprovechar la proximidad a la autovía, siendo un enclave estratégico de conexión entre las rutas a Granada, Málaga y Sevilla. En este sentido, se apunta a la posibilidad de crear una plataforma en los entornos de la autovía, donde se podría abrir una gran superficie comercial, lo cual contribuiría al empleo en el municipio.

Se menciona la necesidad de potenciar la industria, apoyando la existente y generando nuevas oportunidades. Concretamente, dado el eminente carácter agrícola del municipio, se habla de una planta de procesado de alimentos o conservera.

De forma puntual, también se ha mencionado la oportunidad a nivel de empleo que podría ser la apertura de una residencia de ancianos.

Se habla de impulsar el sector turístico, aprovechando elementos singulares del municipio como: el paisajismo, que favorece las rutas senderistas y a caballo; la gastronomía; la particularidad de las casas-cueva, entre otros elementos que forman parte del patrimonio cultural de Moraleda.

- **Medio rural**

Si bien algunos aspectos relativos a la economía tienen que ver también con el medio rural, dado el carácter agrícola del municipio, en este tema se han destacado dos cuestiones singulares:

- La existencia de zonas declaradas de regadío que no se pueden cultivar dado su composición pedregosa. Y como ejemplo se ha puesto la zona de Los Tablazos.

- La cuestionable posible implantación de huertos solares en la zona. Se mencionó la existencia de una planta fotovoltaica que genera un importante impacto visual, que afecta a la singular paisajística del municipio. A su vez, se cuestiona que este tipo de iniciativas contribuyan a la empleabilidad en el municipio.

En el marco de la conversación sobre PATRIMONIO, también salieron a la luz dos actividades vinculadas con el mundo rural que se dan en Moraleda: la apicultura y la cetrería.

- **Vivienda**

Dado que el municipio cuenta con un espacio reservado para la construcción de nuevas viviendas, los principales problemas que se han detectado se orientan hacia dos direcciones: por un lado, la legalización de viviendas irregulares en la zona de Los Llanos y Los Tablazos; por otro lado, el abandono y falta de conservación de las viviendas en el centro urbano.

La zona de Los Llanos se encuentra actualmente en proceso de descatalogación como zona de especial protección agrícola. La zona de Los Tablazos, cuenta con 260 Ha, divididas en unas 800 parcelas, 500 de las cuales cuentan con una edificación.

Se detectan en esta misma zona, diferentes situaciones entre la comunidad de propietarios con vivienda en el terreno:

- 57 propietarios se han acogido al asimilado fuera de territorio (AFO), lo cual si bien no legaliza su situación completamente, le permite la posibilidad de conectarse a los suministros públicos y da cierta seguridad, evitando la apertura de expedientes que puedan acabar en sanciones y demolición.

- A 20 propietarios les han abierto expedientes judiciales por las construcciones irregulares.

- El resto de propietarios si bien no tienen un expediente abierto, serían susceptibles de que se lo abran, si no se solicitan el AFO.

En estas circunstancias, se plantean tres posibles líneas de actuación:

- Asimilado Fuera de Ordenación (AFO). No todas las viviendas tienen la posibilidad de solicitar el AFO, ya sea porque no cumplen con los años mínimos que se solicitan o por haber algún elemento técnico de la construcción que limita el acceso a esta vía.

- Plan Especial (PE). Esta opción, por si sola, se ha visto que no es conveniente, ya que favorecería a unos propietarios (los que tienen vivienda) y perjudicaría a otros (los que no la tienen), ya que limitaría la posibilidad de seguir construyendo. Además, se menciona que en ningún caso el PE paralizaría los expedientes ya abiertos.

- Plan General (PG). Es la vía que permite un mayor margen de actuación y que podría beneficiar a un mayor número de propietarios. Tampoco paralizaría los expedientes judiciales, pero podría generar un marco que facilitara la resolución de los expedientes abiertos.

Las tres posibilidades no son excluyentes, sino complementarias. La recomendación es que todas las personas propietarias que tengan la posibilidad, soliciten el AFO. Esto, como se comentaba anteriormente, daría una cierta seguridad. A su vez, cuantos más AFO haya en la zona, más sencillo hará el camino del PG. Y cuántos más AFO haya en el marco de un PG, mayor será la justificación para que el juez entienda que las viviendas expedientadas no se pueden tratar de manera individual sino que forman parte de un conjunto que está en proceso de regularización.

Un último apunte a recoger, en materia de vivienda, tiene que ver con los suministros. De las personas que tiene conexión a red, la tensión es de 160 voltios; esto supone importantes limitaciones eléctricas, teniendo en cuenta que el voltaje estándar actual es 220v.

- **Espacio público**

  Las demandas planteadas en relación al espacio público tienen que ver especialmente con carencias que se han detectado, entre las que se encuentran:

  - La necesidad de que la entrada al pueblo sea más acogedora, ya que apenas se reconoce cuando se entra en el núcleo urbano.

  - Hay diferentes puntos donde hace falta acerado, tanto a la entrada del pueblo, como en el camino a Los Tablazos.

  - La falta de iluminación en determinadas zonas del municipio.

  - La falta de papeleras.

- **Equipamientos y servicios**

  En cuanto a los equipamientos y servicios, las demandas giran en relación a carencias de unos servicios y la infrautilización de otros.

  Las carencias detectadas, hacen referencia a:

  Cuestiones formativas. Se demanda la introducción del bilingüismo en el centro de enseñanza primaria y Bachiller y Ciclos formativos en el IES.

  - Nuevos equipamientos. Concretamente se mencionan instalaciones deportivas, piscina pública y una residencia para mayores.

  Servicio de veterinario. Dada la realidad ganadera de la zona, no contar con un veterinario próximo es, sin duda, una carencia importante.

  En relación a la infrautilización de equipamientos existentes, se menciona la “poca cultura de parque” en el municipio, a pesar de contar con diferentes parques; también, la falta de uso de las instalaciones que se encuentran fuera del núcleo consolidado, que resultan de difícil acceso.

- **Movilidad y transporte**

  La movilidad se ha planteado tanto a nivel intramunicipal como intermunicipal. En relación a la movilidad por el municipio, se menciona la necesidad de aumentar los carriles bici y de acondicionar mejor la denominada “ruta del colesterol”, transitada por caminantes y ciclistas, pero por la que también pasan vehículos motorizados.

  En cuanto a la conexión con otros municipios, especialmente Granada capital, se menciona que hay varias líneas de autobuses que pasan por el pueblo, pero que no paran si no hay reservado ningún billete con anterioridad. Esto supone una dificultad para las personas que no saben cómo comprar billetes online. De ahí que la demanda se encamine a que los autobuses paren siempre en el pueblo y no solo cuando haya reserva.

También se comenta la necesidad de que haya una parada que llegue más cerca de Los Tablazos.

- **Patrimonio**

En relación al patrimonio, se realizaron muchas aportaciones, lo cual muestra la riqueza cultural del municipio.

Entre los elementos mencionados, destacan:

- El valor paisajístico de la zona
- El pinar pegado al núcleo urbano
- El yacimiento arqueológico del cerro de la Mora. Si bien está en terreno privado, fue declarado como Bien de Interés Cultural (BIC) en 2001. En este punto, se menciona también la idoneidad de contar con un inventario de caminos públicos.
- La apicultura
- La cetrería
- Las casas-cueva. Si bien esta tipología de vivienda está muy asociada a la pobreza en el municipio, se resalta el potencial que puede tener para atraer a visitantes atraídos por este singular alojamiento.
- La gastronomía

A partir de rescatar los elementos patrimoniales de Moraleda, se planteó la posibilidad de recuperar estos caracteres culturales para potenciar el sector turístico en el municipio. Se habló de aprovechar las casas-cueva en desuso para impulsar el alojamiento turístico; también ofrece a posibilidad de crear un museo etnológico donde se muestre cómo se vivía en las cuevas y la cultura que giraba en torno a esta forma de vida.

También se menciona la posibilidad de combinar estos alojamientos con rutas a pie, en bicicleta o a caballo por los diferentes enclaves paisajísticos de la zona, potenciando también la cocina tradicional del lugar y otras actividades culturales como la apicultura y la venta de miel, o la cetrería.

A su vez, siendo Moraleda el municipio con más cabezas de ganado de la zona, se puede recuperar la tradicional Feria del Ganado, recuperando una actividad económica ya perdida.

11.2. PRESENTACIÓN DEL INICIO DE LOS TRABAJOS DEL AVANCE EN EL MARCO DE LA LISTA.

El martes 5 de diciembre tuvo lugar en el salón de actos de la Casa de la Cultura el acto de presentación de los trabajos de preparación del Plan Básico de Ordenación Municipal de Moraleda de Zafayona.

En el Acto estuvieron presentes miembros del Ayuntamiento y dos miembros de dirección de la empresa adjudicataria para llevar a cabo este proyecto. Desde el ayuntamiento se invitó a los vecinos para que sean un elemento fundamental a la hora de elaborar el modelo de ordenación urbano y territorial del municipio, participando de manera activa en su definición para adaptarlo a los retos del futuro y construir entre todos el nuevo marco urbanístico para nuestro municipio de Moraleda de Zafayona.

En la exposición se explicó a las personas asistentes que el objetivo de este Plan Básico de Ordenación Municipal, es ser la nueva herramienta para planificar y distribuir los diferentes usos en espacios geográficos concretos, teniendo en cuenta aspectos ambientales, industriales, culturales, sociales y económicos de nuestro municipio.

Tras la explicación del diagnóstico previo sobre la situación urbanística, se centraron las intervenciones en la cuestión habitacional, concretamente en las distintas posibilidades de regularización de asentamientos.

Hay que tener en cuenta que la primera toma de contacto de la empresa encargada de redactar el PBOM, que se desarrolló un año antes en dos sesiones previas a la licitación, se expusieron distintas estrategias posibles, las cuales se revisaron dentro del nuevo marco urbanístico, de modo que este encuentro, esta vez dentro de la tramitación, debe leerse como la tercera iniciativa municipal de participación en el marco de la revisión dl marco urbanístico.

Como factor de novedad, además de la explicación del marco que supone la LISTA, se procedió a la presentación de la nueva plataforma web creada para que todos los vecinos puedan participar a través de un buzón de participación y sugerencias y entre todos iniciar los trabajos preparatorios del Plan Básico de Ordenación Municipal.

Interactuaciones posteriores a la presentación de la web y el Análisis-Diagnóstico:

A través del portal web, se han dado 9 solicitudes de inclusión en la lista de difusión.



PBOM

Moraleda de Zafayona



Ayuntamiento de

Moraleda

de Zafayona

TERRITORIO Y CIUDAD SLP