



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE MARACENA

URBANISMO

APROBACIÓN DEFINITIVA INNOVACIÓN Nº8 DE MARACENA PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº5 Y NUEVA ORDENANZA DE TERCIARIO COMERCIAL MEDIANAS

APROBACIÓN DEFINITIVA INNOVACIÓN Nº8 DE MARACENA PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº5 Y NUEVA ORDENANZA DE TERCIARIO COMERCIAL MEDIANAS

D. CARLOS PORCEL AIBAR, ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE MARACENA (Granada) HACE SABER:

SUMARIO

El Pleno de la Excm. Corporación, en la sesión celebrada el 30 de abril de 2025, adoptó el siguiente **ACUERDO**:

“APROBACIÓN DEFINITIVA INNOVACIÓN Nº8 DE MARACENA PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº5 Y NUEVA ORDENANZA DE TERCIARIO COMERCIAL MEDIANAS

El Pleno de la Corporación, finalizado el debate u sometido a votación, adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO. Aprobar definitivamente en virtud del art. 31.2.c LOUA de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía el instrumento de planeamiento urbanístico denominado INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCIARIO COMERCIAL MEDIANAS DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA, presentado por el GRUPO VIASI en fecha 7 de abril de 2025, a reserva de las subsanaciones de la siguiente deficiencia:

Subsanación: Las recogidas en el informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de 26 de noviembre de 2021 y 3 de noviembre de 2022 y la Declaración Ambiental Estratégica de fecha 22 de agosto de 2023 en cuanto que *el Ayuntamiento de Maracena al encontrarse gran parte de su núcleo urbano en zona inundable y zona de flujo preferente deberá estudiar medidas para la disminución de la vulnerabilidad y autoprotección frente a las inundaciones en aquellas zonas donde sea preciso, debiendo aportarlo a este Organismo de Cuenca en el plazo máximo de 6 meses desde la emisión del presente informe.*

SEGUNDO. Su publicación queda supeditada a reserva de la subsanación de deficiencias, debiendo subsanarse en los términos expresados en el informe técnico emitido en fecha 7 de abril de 2025 y de secretaria de 15 de abril de 2025 supeditando a ello su publicación.

TERCERO. Que por secretaria se diligencie el documento de Innovación NUM. 8 PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCIARIO COMERCIAL MEDIANAS DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA presentado por el GRUPO VIASI S.L. en fecha 7 de abril de 2025 así como el Estudio Ambiental Estratégico.

CUARTO. Notificar el presente acuerdo a los interesados.”

Dicho documento ha quedado inscrito por Resolución 2026-0205 del 23 de enero de 2026 en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con Número de Registro 11. Asimismo, ha quedado inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el Numero de Registro 10843.

Contra el presente Acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso -administrativo, ante la Sala de lo Contencioso -Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso -Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho

En Maracena, a 19 de marzo de 2026
Firmado por: D. Carlos Porcel Aibar – Alcalde/Presidente



INNOVACIÓN PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANISTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCARIO COMERCIAL MEDIANAS

PROMOTOR: GRUPO VIASI S.L.



Plaza Carretas nº4 - Bajo GRANADA 18009
arquitectura@quitect.com www.quitect.com
Tlfno.:958 22 61 21

Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido Aprobado Definitivamente por acuerdo de Pleno en sesión celebrada el 30 de Abril de 2.025

exp. 930/18
REF. ABRIL 2025



Cód. Validación: ANWWHWWQKFNJZEG3E5X4MG
Verificación: <https://maracena.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 320

INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
UE-5 DE MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCIARIO COMERCIAL MEDIANAS

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

PROMOTOR: GRUPO VIASI S.L



CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.
Plaza de Carretas, nº 4, local. GRANADA 18009.
Tfno: 958 22 61 21. Fax: 958 21 58 66
E-mail: arquitectura@quitect.com.
web: www.quitect.com

DOCUMENTO 4 ABRIL 2025

Cód. Validación: ANWWHWQKFNJZEG36EX4MG
Verificación: <https://maracena.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 320



INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCARIO COMERCIAL MEDIANAS
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCARIO COMERCIAL MEDIANAS

PROMOTOR: GRUPO VIASI S.L.

REDACTOR: QUINTECT ARQ. Y URBANISMO S.L.P. (Carlos Quintanilla Moreu)

MEMORIA

INDICE

1. ANTECEDENTES
 2. AMBITO DE LA INNOVACION, PROPIEDADES AFECTADAS.
 3. REDACTOR
 4. MEMORIA INFORMATIVA:
 - 4.1. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES
 5. INTERES GENERAL DE LA INNOVACION (Art. 36 de la LOUA): ESTUDIOS COMPARATIVOS Y RAZONES PARA LA INNOVACIÓN.
 6. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS.
 - 6.1. EXAMEN Y VALORACIÓN AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS ESTUDIADAS. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.
 - 6.2. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS.
 - 6.3. VALORACIÓN DE IMPACTOS.
 - 6.4. ANÁLISIS DE LOS RIESGOS AMBIENTALES DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO. SEGURIDAD AMBIENTAL.
 7. PROPUESTA DE INNOVACIÓN.
 8. CARÁCTER DE LA INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO.
 9. APROVECHAMIENTO
 - 9.1. DETERMINACION DE COEFICIENTES DE APROVECHAMIENTO
 - 9.2. CÁLCULOS DE APROVECHAMIENTO
 10. CÁLCULO DE RESERVA DE DOTACIONES.
 11. DETERMINACION DEL NUEVO RATIO DE SISTEMAS GENERALES
 12. JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DEL POTAUG EN EL ÁMBITO DE LA INNOVACION
 13. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE AFECCIONES SOBRE LA SALUD
 14. JUSTIFICACIÓN DE LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS
 15. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE AFECCIONES DERIVADAS DEL INFORME DE CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL GUADALQUIVIR
 16. PROGRAMA DE ACTUACION
 17. NUEVA FICHA PROPUESTA PARA LA UNIDAD DE EJECUCION
 18. MODIFICACION DEL ARTICULADO DE LAS NNSS
 19. PREVISION DE LAS REDES PROPIAS DEL ÁMBITO.
 - 19.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA
 - 19.2. SANEAMIENTO
 - 19.3. INSTALACIONES DE ELECTRIFICACIÓN.
 - 19.4. INSTALACIONES DE ALUMBRADO PUBLICO
 20. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO
- ANEXO 1: MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMATICO.**
- ANEXO 2: cumplimiento del artículo 38 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental**
- ANEXO 3: FICHA JUSTIFICATIVA DECRETO 293/2009 (Ficha 1)**
- ANEXO 4: Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados**
- Relación de documentos sustitutivos del planeamiento en vigor (NNSS) así como de su PGOU – AP a la LOUA**

PLANOS

Cód. Validación: ANWWHWWQKFNJZEG36EX4MG
Verificación: <https://maracena.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 320



**INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE
MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCIARIO COMERCIAL MEDIANAS
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

1. ANTECEDENTES

Con el fin de dar cumplimiento a lo determinado en la sentencia número 187 del año 2000 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, según la cual hay que deducir de la Unidad de Ejecución número 5 de las Normas Subsidiarias del municipio de Maracena parte de la superficie de una parcela destinada a sistema general de espacios libres, concretamente 1000 m², se propone el siguiente documento de Innovación con el fin de modificar la delimitación del ámbito de la unidad de ejecución de acuerdo a lo determinado en dicha sentencia y por otro lado y dado que en la actualidad sobre el suelo objeto de este documento existe y está en pleno funcionamiento desde el año 2005, una instalación de carácter comercial, se pretende mantener en la misma su uso terciario, ya que es el uso que en la actualidad tiene el suelo, por lo que se propone cambiar la calificación del mismo que determinaban las NNSS, para que así pase a tener un uso global terciario.

Así por tanto, se redacta este documento, tanto para definir la nueva delimitación como las nuevas condiciones urbanísticas de ordenación y uso global, en dicha unidad de ejecución UE 5, como resultado de las anteriores operaciones: es decir, para excluir del ámbito 1000 m² junto al barraco de San Jerónimo destinada a Espacio libre por las NNSS, cambiar el uso global de Residencial a Terciario, obtención de un nuevo viario público, mejorar la dotación de plazas de aparcamiento y la obtención de una dotación de espacio libres paralela al barranco de San Jerónimo, que se corresponde con el 14% de su la superficie bruta del ámbito.

La nueva ordenación que se propone supondrá una clara mejora para la ciudad, dado que se regularán y ordenarán usos y edificaciones pre-existentes además de obtener un vial ya previsto en las NNSS de Maracena, pero no ejecutado hasta el momento, y se completará con la definición de un espacio libre que forma parte del conjunto que acompaña al Barranco de San Jerónimo también previsto en la las NNSS.

Por último, se incluye en este documento una nueva ordenanza para la tipología terciario comercial medianas, que será extensiva su aplicación tanto a la parcela de uso terciario de este documento, como a todas las parcelas de uso terciario de este municipio.

2. AMBITO DE LA INNOVACION, PROPIEDADES AFECTADAS.

Se define el ámbito a innovar como la Unidad de Ejecución UE-5 definida en la Revisión de las NNSS de Planeamiento Maracena, aprobadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 28/9/1995 (BOP 28/10/1995 y 20/09/1996) y que cuenta con un PGOU resultado de su Adaptación parcial a la LOUA, aprobada en el Pleno Municipal de 30/12/2010 (BOP 18/03/2011), pero ajustando el mismo a las delimitaciones que se han obtenido del levantamiento topográfico del estado en el que se encuentra actualmente dicho suelo, y restándole la superficie de 1.000 m² anteriormente mencionada, en la zona Oeste de la Unidad, junto a la nave existente, en cumplimiento de la sentencia precitada.

Las cuatro parcelas que componen el ámbito de la innovación pertenecen al mismo propietario, Grupo Viasi S.L., con una superficie total de 13.462,72 m² resultado de la medición llevada a cabo sobre el terreno. Dicho suelo tiene la consideración de suelo urbano no consolidado, en el planeamiento anteriormente citado

El ámbito que se pretende Innovar se corresponde con las siguientes parcelas catastrales:

- 3281318VG4137G0001LI
- 3281319VG4137G0001TI
- 3281320VG4137G0001PI
- 3281321VG4137G0001LI



**INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE
MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCARIO COMERCIAL MEDIANAS
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

3. REDACTOR

Es redactor del presente documento de Innovación el arquitecto Carlos Quintanilla Moreu, con NIF- 24.118.128-Y a través de la sociedad profesional QUINTECT ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP, con CIF: B-18.647.222 y domicilio en Plaza de Carretas nº 4-bajo de Granada.

4.- MEMORIA INFORMATIVA:

Situados al sur oeste del término municipal y en el límite del mismo con la provincia de Granada, se sitúa la actual unidad de ejecución que se va a innovar.

En la actualidad, los terrenos objeto de este documento están ocupados por una serie de edificaciones, que tienen su fachada por calle La Torrecilla.

Dichas edificaciones son:

- Unas naves en recinto vallado, junto al barraco, con cubierta a dos aguas y dispuestas en posición paralela al arroyo el Barranquillo, y que ocupan los terrenos en los que se pretende el desarrollo de la gran zona verde por el planeamiento municipal. Las mismas serán objeto de la correspondiente demolición para liberar el espacio libre.
- El resto del terreno está ocupado en su mayoría por la nave de un conocido supermercado que se encuentra en pleno funcionamiento. Esta nave, igualmente se pretende sustituir por una instalación nueva que se adapte a la nueva ordenación del ámbito.

La parte situada más al norte de la unidad de ejecución son terrenos de cultivo que en la actualidad no se encuentran ocupados por edificios, pero que serán en el futuro las siguientes unidades de ejecución a desarrollar, y a las que se le dará acceso por el nuevo vial que aquí se propone.

La fachada principal por calle La Torrecilla se encuentra totalmente urbanizada siendo uno de los principales accesos actuales al municipio

4.1. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES

No afecta a Cauces de Dominio Público hidráulico, no obstante, el arroyo Barranquillo (o Barranco San Jerónimo) constituye el límite sudoccidental de la Unidad de Ejecución, estando la mayor parte de la misma incluida en su zona de Policía, por lo que para la ejecución de obra se requerirá autorización previa de la Administración hidráulica, tal y como el propio informe sectorial de la Confederación hidrográfica del Guadalquivir en sus conclusiones generales determina (art 53 del Reglamento de Dominio público hidráulico). Del mismo modo se atenderá al resto de condiciones generales del informe por lo que:

- Se deberá contar por parte del Ayuntamiento con título concesional que permita el aprovechamiento privativo de aguas públicas para el abastecimiento a las distintas poblaciones (artículo 83 del reglamento de dominio público hidráulico).
- Se deberá contar por parte del Ayuntamiento con autorización de vertido (artículo 245.2 del reglamento de dominio público hidráulico)
- Las nuevas urbanizaciones deberán introducir sistemas de drenaje sostenible.
- Todos los desarrollos urbanísticos posteriores a esta innovación se deberán remitir al organismo de cuenta para su informe
- Se deberá respetar la zona de servidumbre y los usos permitidos en los artículos 6 y 7 del Reglamento de Dominio público hidráulico:

Igualmente, la zona está incluida dentro de del área de Riesgo Potencial Significativo de inundación ES050_APSFR_GE002 (originada por los cauces Acequia del Jaque, Arroyo del Barranquillo, Barranco viejo, y Las Vegas) y en su zona de flujo preferente, para el periodo de retorno de 500 años, debiendo ser para este tema considerada su solución en el documento de revisión del planeamiento general del municipio, por ser esta una afección global del municipio, siguiendo para ello las determinaciones del artículo 9 del



**INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE
MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE Terciario Comercial Medianas
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

reglamento de dominio público hidráulico y 35 de la normativa del Plan hidrológico de Cuenca del Guadalquivir (RD 1/2016 de 19 de enero de 2016)

No afecta a Vía Pecuaría, Monte Público o Espacio Natural Protegido.

No afecta entidades patrimoniales.

No afecta a ninguna carretera de la Red Autonómica ni de la Red provincial

5. INTERES GENERAL DE LA INNOVACION (Art. 36 de la LOUA): ESTUDIOS COMPARATIVOS Y RAZONES PARA LA INNOVACIÓN.

Como ya se decía, los propietarios de esta parcela han mostrado al Excmo. Ayuntamiento de Maracena su intención de desarrollarla urbanísticamente, de forma distinta a lo recogido en la Adaptación parcial de las NNSS de Maracena en cuanto a su uso, dado que aunque dicha adaptación la califica con un uso global residencial, la realidad es que en la actualidad en este suelo existe una instalación comercial en pleno funcionamiento, por lo que se propone fijar un uso global terciario que acomode y regule una situación preexistente de hecho, pero que se ordene según los parámetros de la LOUA y de la propia adaptación.

Por otro lado, existe la obligación de dar cumplimiento a la sentencia ya comentada al inicio de este documento, según la cual hay que modificar la delimitación de la Unidad de Ejecución, deduciendo 1000 m² de suelo junto al Barranco, motivo que ya hace obligado la redacción de la presente Innovación.

Los nuevos usos previstos con la nueva ordenación que se propone suponen una clara mejora para el bienestar de la población, pues la nueva propuesta contemplada por esta innovación, comparada con la propuesta contenida en el planeamiento anterior, permite conservar una actividad económica generadora de riqueza por el empleo al municipio.

Si se optara por mantener la propuesta de las NNSS, esta actividad económica debería desaparecer, generando un mayor aumento del desempleo y desigualdad entre vecinos por carecer esta nueva población desempleada de ingresos vitales mínimos y económicos provenientes de su actividad, dado que en la actualidad existe (como ya se decía) en los terrenos objetos de esta innovación una mediana superficie de una conocida cadena de supermercados plenamente operativa. Esta actividad comercial en la parcela es una generadora de empleos directos e indirectos que repercuten beneficiosamente en la economía y empleo del entorno más próximo.

Por tanto y con respecto a los objetivos de las Normas Subsidiarias, supone una clara mejoría, pues se mantiene el objetivo de completar la trama urbana y obtención del viario de nueva apertura y los espacios libres, pero regularizando una situación que existe de hecho sobre la parcela, y manteniendo la economía de la población.

De este modo y tal y como especifica el Artículo 36.2.a,1º de la LOUA, la nueva ordenación se justifica, en este caso, con una serie de mejoras que afectan positivamente a lo que denomina “el bienestar de la población”, y “en el mejor cumplimiento de los principios y fines de actividad pública urbanística, y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la LOUA”, dado que:

- Se posibilita la obtención de dotaciones de espacios libres y aparcamientos que mejoran las dotaciones locales de la zona,
- Es un suelo que estando ya ocupado por una edificación comercial va a quedar ahora ordenado y obligado a cumplir con dichos estándares de la LOUA.
- Se va a posibilitar mantener una actividad económica generadora de riqueza para el Municipio.
- No existe una gran presión de demanda de uso residencial en la zona, y actualmente esa demanda pudiera ser absorbida por el resto de suelo no desarrollados de uso residencial de la zona.

De este modo la actividad pública urbanística, tendente a mejorar la calidad urbana, se ve recompensada en esta operación con la recepción, para uso público de un pequeño



**INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE
MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE Terciario Comercial Medianas
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

parque (proporcionado al tamaño que tratamos) y que redunde, igualmente en la mejora y cumplimiento de reglas y estándares.

Por otro lado, se va a introducir en la parcela un nuevo viario de carácter público, que se cederá y que contribuirá a mejorar la circulación y comunicaciones interiores en esta parte de la población, además de mejorar la dotación de plazas de aparcamiento disponibles, por la inclusión en el mismo de las plazas a que obliga la Ley Andaluza.

Lo aquí referido igualmente conecta con el artículo 3.1.c) de la LOUA, que solicita que se “subordinen los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la LOUA, y en su virtud por la ordenación urbanística”. Incidiendo en un importante detalle, cual es el hecho de la terminación de un remate urbano de la ciudad, edificado y en uso en la actualidad, pero no regulado ni ordenado según las determinaciones de un planeamiento urbanístico, que ahora a partir de este documento, sí se obliga a cumplir

6.- IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS.

6.1.- EXAMEN Y VALORACIÓN AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS ESTUDIADAS. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.

Las dos alternativas sobre las que se ha trabajado son las siguientes:

Alternativa 0.

La Alternativa 0 consiste en mantener el desarrollo urbanístico desarrollado a día de hoy en la UE-5, lo cual no es posible, ya que hay que dar cumplimiento a la sentencia 187/2000 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía Sala de lo Contencioso- Administrativo y deducir de la UE-5 de las Normas Subsidiarias del municipio de Maracena parte de la superficie de una parcela destinada a sistema general de espacios libres, concretamente 1000 m².

Alternativa 1.

Nos encontramos ante un Suelo Urbano No Consolidado, que actualmente forma parte del núcleo de población existente, que cuenta con los servicios urbanísticos mínimos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión, y que de igual forma existen edificaciones de distinta consideración en los solares resultantes, por lo que no existen diferentes alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, salvo deducir de la Unidad de Ejecución parte de la superficie de una parcela destinada a Sistema General de Espacios Libres, concretamente 1000 m².

Es ésta la alternativa seleccionada y desarrollada por la Innovación se justifica en base a definir la nueva delimitación, así como en el establecimiento de las nuevas condiciones urbanísticas de ordenación y uso global, que se resumen a continuación:

- Modificar el Uso Global de la Unidad de Ejecución clasificado como Residencial a Uso Global Terciario.
- Obtención de un nuevo viario de carácter público.
- Mejorar la dotación de plazas de aparcamiento.
- Obtención de una dotación de Espacios Libres (14% de la superficie bruta del ámbito).

6.2.- IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS.

La metodología utilizada para la identificación y cuantificación de impactos es la conocida como Valoración Cualitativa, consistente en desarrollar una aproximación al estudio de efectos y sus acciones de manera que gracias a la visión de los efectos que se producirán sobre el medio podremos prever que consecuencias acarrearán las acciones emprendidas. Este estudio inicial ha sido desarrollado en los apartados anteriores, por lo que procede establecer una relación de las acciones-factores que proporcionará un listado de aquellos efectos que pueden resultar más sintomáticos debido a su importancia dentro del entorno que nos ocupa, para desarrollar a continuación la configuración de la matriz que nos servirá



INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCARIO COMERCIAL MEDIANAS
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

para realizar la valoración cualitativa, en la que se analizan las acciones del proyecto que producen impactos y los factores ambientales susceptibles de recibirlos.
Las acciones generadoras de impacto estudiadas, serían las siguientes:

FASE DE CONSTRUCCIÓN	Desmontes y excavaciones.
	Eliminación de la cubierta vegetal.
	Apertura de viales y asfaltado.
	Apertura de zanjas para cableado y saneamientos.
	Construcción de edificios.
	Tránsito de vehículos.

FASE DE EXPLOTACIÓN	Tránsito de vehículos.
	Producción de residuos.
	Consumo de agua y electricidad.
	Presencia de edificios y viales.
	Incremento de población

Atmósfera.

Durante la fase de construcción, la producción de ruidos y vibraciones será la principal afección ambiental que se producirá, ya que todas las acciones del proyecto consideradas supondrán un incremento de los niveles de inmisión, afectando de forma temporal a la calidad del aire.

Durante la fase de explotación, el tránsito de vehículos afectará a la calidad del aire, mediante la producción de ruidos y vibraciones, así como emisiones de gases de combustión procedentes de vehículos y calefacciones de viviendas.

El Estudio Acústico realizado determina que “Existen niveles en la situación postoperacional que superan los límites establecidos en la citada normativa que también superan en la situación preoperacional debido principalmente al elevado tráfico existente en la actualidad. Por tanto, para poder cumplir con los límites normativos, es necesario adoptar medidas correctoras, para cumplir con el DB-HR del Código Técnico de Edificación”.

Serán precisas medidas correctoras y protectoras de índole general y específicas, recogidas en el Estudio Acústico.

La valoración del impacto es de carácter negativo y compatible, con una valoración de 19.3.

Agua.

Durante la fase de construcción, la calidad del agua de las aguas subterráneas no se verán afectadas por el proyecto.

En el caso de las aguas superficiales, ya que la zona objeto de la Innovación apenas si tiene pendiente y se encuentra totalmente urbanizada, la afección a las aguas de escorrentía será leve.

Durante la fase de explotación, tan solo el consumo de agua, podrá afectar negativamente a la calidad/cantidad de agua potable disponible.

Serán precisas medidas correctoras y protectoras de índole general.

La valoración del impacto es de carácter negativo y compatible, con una valoración de 11.

Tierra

Durante la fase de construcción, las excavaciones serán las acciones que mayor impacto producirán, afectando a todos los elementos evaluados.

En el caso del riesgo de erosión y en la compactación y asentamientos, el impacto es positivo, ya que una vez terminados los trabajos, las construcciones contribuirán a la fijación del terreno y aumentarán la compactación del mismo, eliminando el riesgo de erosión.

En la fase de explotación, no se producirán efectos sobre los elementos considerados. Serán precisas medidas correctoras y protectoras de índole general.

La valoración del impacto es de carácter negativo y compatible, con una valoración de 13.



**INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE
MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE Terciario Comercial Medianas
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

Flora y Fauna.

Durante la fase de construcción, la flora de la zona no se verá afectada ya que se trata de una parcela ya urbanizada y no se realizará eliminación de la cubierta vegetal.

Durante la fase de explotación, la vegetación se verá afectada positivamente ya que se prevé la instalación de zonas verdes en las que la presencia de vegetación será un valor positivo.

Durante la elaboración del inventario de flora no se ha detectado la presencia de especies de interés en la parcela.

En el caso de la fauna durante la fase de construcción la afección a la fauna será leve.

Durante la fase de explotación, la fauna de la zona se verá afectada positivamente ya que se creará un hábitat para especies antrópicas en las zonas verdes establecidas.

Durante la elaboración del inventario de fauna no se ha detectado la presencia de especies de interés en la parcela.

Para las especies animales afectadas, se desarrollarán medidas generales de protección, puesto que en ningún caso serán puestas en peligro sus poblaciones por la actuación prevista.

La valoración del impacto es de carácter negativo y compatible, con una valoración de 11.

Medio Perceptual.

Durante la fase de construcción, todos los trabajos previstos supondrán una afección en el paisaje y afectarán a la presencia humana, puesto que se trata de zonas en las que el tránsito de personas está restringido.

Durante la fase de explotación, tan solo el tránsito de vehículos y la presencia de viales y edificaciones afectarán el paisaje, así como el incremento de población, tendrá un efecto negativo suave sobre la población ya existente.

En el caso de paisaje, éste se verá favorecido con la instalación de las zonas verdes previstas junto al Barranco de San Jerónimo, que en la actualidad están ocupadas por una edificación.

Serán precisas medidas correctoras y protectoras de índole general

La valoración del impacto es de carácter negativo y compatible, con una valoración de 16.5.

Medio Territorial.

En el caso de los usos agrícolas y ganaderos, no hay afección, ya que no existen en la zona objeto de estudio.

En lo que respecta a los yacimientos arqueológicos, no existen yacimientos arqueológicos catalogados en la parcela objeto de ordenación.

Serán precisas medidas de protección generales.

La valoración del impacto es de carácter negativo y compatible, con una valoración de 8.

Medio Socio Económico.

La afección sobre el medio social será positivo, ya que la instalación de zonas verdes incrementa la aceptación social de la zona y la calidad de vida de los vecinos colindantes.

En el caso del medio económico, durante la fase de construcción, el incremento de la actividad como consecuencia de las obras supondrá un incremento de los recursos municipales, de la actividad económica de la zona y del nivel de empleo y renta económica.

En lo que respecta a la accesibilidad movilidad, la Innovación no afecta a la red viaria existente si no que la mejora, con la creación de un nuevo vial que continúa el desarrollo previsto en la zona.

Serán precisas medidas correctoras y protectoras de índole general

La valoración del impacto es de carácter positivo y moderado, con una valoración de 30.4.



6.3.- VALORACIÓN DE IMPACTOS.

Para evaluar sintéticamente la incidencia ambiental del proyecto realizaremos una Valoración Cualitativa mediante la determinación de la Importancia del Impacto General como método de evaluación global del mismo.

Se obtiene el impacto global del proyecto en la zona estudiada:

EL IMPACTO GLOBAL DEL PROYECTO ESTUDIADO TIENE UN VALOR DE -2.91, DE CARÁCTER NEGATIVO Y COMPATIBLE.

6.4. ANÁLISIS DE LOS RIESGOS AMBIENTALES DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO. SEGURIDAD AMBIENTAL.

Se van a analizar los riesgos ambientales de los factores analizados, incluyendo los riesgos recogidos en el art. 20 de la Ley 8/2018, de 8 de Octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía:

ATMOSFERA
AGUA
TIERRA
FLORA Y FAUNA
MEDIO PERCEPTUAL
MEDIO TERRITORIAL
MEDIO SOCIOECONOMICO

IMPACTO ANALISIS DE RIESGOS	INCIDENCIA
Inundaciones por lluvias torrenciales y daños debidos a eventos climatológicos extremos.	SI
Inundación de zonas litorales y daños por la subida del nivel del mar.	NO
Pérdida de biodiversidad y alteración del patrimonio natural o de los servicios ecosistémicos.	NO
Cambios en la frecuencia, intensidad y magnitud de los incendios forestales.	NO
Pérdida de calidad del aire.	SI
Cambios de la disponibilidad del recurso agua y pérdida de calidad.	SI
Incremento de la sequía.	SI
Procesos de degradación de suelo, erosión y desertificación.	NO
Alteración del balance sedimentario en cuencas hidrográficas y litoral.	NO
Frecuencia, duración e intensidad de las olas de calor y frío y su incidencia en la pobreza energética.	SI
Cambios en la demanda y en la oferta turística.	NO
Modificación estacional de la demanda energética.	SI
Modificaciones en el sistema eléctrico: generación, transporte, distribución, comercialización, adquisición y utilización de la energía eléctrica.	SI
Migración poblacional debida al cambio climático. Particularmente su incidencia demográfica en el medio rural.	NO
Incidencia en la salud humana.	SI
Incremento en la frecuencia e intensidad de plagas y enfermedades en el medio natural.	NO
Situación en el empleo ligado a las áreas estratégicas afectadas.	SI

Cód. Validación: ANWWHWWQKFNJZEG36EX4MG
Verificación: <https://maracena.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 320



Atmósfera.

Los riesgos ambientales son los derivados de las inmisiones de ruido y contaminantes derivados de la combustión de vehículos y calefacciones.

Dada la pequeña entidad de la Innovación, la pérdida de calidad de aire y la incidencia en la frecuencia, duración e intensidad de las olas de calor y frío será mínima.

Desde el mismo modo, la incidencia en la modificación estacional de la demanda energética y la modificación en el sistema eléctrico (generación, transporte, distribución, comercialización, adquisición y utilización) será pequeña.

El Estudio Acústico ha determinado que los niveles de ruido preoperacionales y postoperacionales superan los mínimos establecidos en el Decreto 6/2012, de 17 de Enero y se han establecido medidas de protección específicas para cumplir con los valores establecidos en la citada normativa.

Agua.

El Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Ricardo Rueda García para la Adaptación Parcial a la LOUA de la revisión de Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Maracena (Julio de 2010) establece las zonas inundables y riesgos de inundación del municipio y en el se determina que la zona incluida en esta Innovación no presenta zonas inundables en el periodo de 100 años, pero sí está incluida en la zona inundable en el periodo de 500 años. El barranco de San Jerónimo, colindante en su porción Oeste a la zona objeto de la Innovación, se encuentra encauzado y con sección abierta, lo cual supone un riesgo de inundaciones por lluvias torrenciales y daños debidos a eventos climatológicos extremos.

Dada la pequeña entidad de la Innovación y consecuentemente el escaso incremento en la demanda de agua potable, se minimiza la incidencia de esta Innovación sobre el incremento de los periodos de sequía.

Tierra.

No se prevén riesgos ambientales.

Flora y fauna.

No se han descrito especies de interés presentes en la zona y la Innovación analizada no afectará a la flora y fauna presente en la zona.

Medio Perceptual.

No se prevén riesgos ambientales

Medio territorial.

No se prevén riesgos ambientales.

Medio Socioeconómico.

Los riesgos y la incidencia sobre la salud humana está siendo analizado en el pertinente Estudio de Impacto sobre la Salud, que se está tramitando de forma paralela a este Estudio Ambiental Estratégico.

7. PROPUESTA DE INNOVACIÓN.

En cuanto a la clasificación del suelo, se trata de un suelo urbano no consolidado en el documento de la adaptación Parcial de Marcena, perteneciente a una Unidad de ejecución no desarrollada, y que carece de la urbanización correspondiente al vial de nueva apertura, y espacios libres que se pretenden obtener.

Esta clasificación permanece idéntica en esta innovación, cambiándose únicamente su calificación.

Descrita gráficamente en los planos que acompañan, la nueva ordenación general que se propone sobre el ámbito ya reducido según la sentencia número 187 del año 2000 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía,



INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCIARIO COMERCIAL MEDIANAS
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

estable sobre este ámbito un **uso global Terciario**, que permite a su vez y así lo define en su ficha, para parte del ámbito un uso complementario Residencial, para una mayor integración en su entorno en un porcentaje compatible para este posible uso residencial del 36,84% del Aprovechamiento que se obtiene, y según los cálculos que se incorporan y más adelante se justifican.

Se propone además en su ordenación la apertura de un vial que garantice el acceso rodado a ambas parcelas ordenadas, con un trazado similar al ya recogido por las Normas Subsidiarias vigentes del municipio. Dicho vial dará continuidad al viario colindante previsto en la Adaptación de la LOUA de las Normas subsidiarias, y dotará de las plazas de aparcamiento que cumplan igualmente con la dotación mínima y necesaria de aparcamientos públicos para el nuevo suelo, determinados y calculados según establece el artículo 17 de la LOUA.

Por otro lado, y dado que se propone un suelo de uso global terciario, las dotaciones mínimas que la ley del suelo obliga a efectuar, también determinadas por el artículo 17.2.b) de la LOUA, se corresponden en este caso con un mínimo del 14% de la superficie bruta del sector, y se destinarán en su totalidad a espacios libres, situando los mismos en la zona también prevista en el planeamiento vigente, que acompaña el Barranco y forma parte de del conjunto de espacios libres paralelos a la Calle Primero de Mayo.

De esta manera se continúa la red de vías con espacios libres que rodea el suelo urbano de Maracena y que se tiene planteado en el crecimiento de la ciudad.

En cuanto a la edificabilidad máxima a materializar sobre este suelo, la misma será la resultante de aplicar las condiciones de cada tipología que establecen las vigentes NNSS de Maracena en sus ordenanzas, que no se modifican y que se aplican directamente sobre los suelos resultantes de la ordenación. Por consiguiente se utiliza el coeficiente de edificabilidad neta que las Normas Subsidiarias determina para los suelos de uso Terciario, es decir 0,9 m²/m², y 3,00 m²/m², para el suelo de uso Residencial,

Asu vez, y en el caso concreto de la edificabilidad resultante de uso residencial, la misma se establece con un 70% para vivienda Libre y un 30% para viviendas VPO, según recoge el siguiente cuadro:

USO TERCIARIO Y RESIDENCIAL								
SUP. BRUTA	14% DOTACIONES MIN	DOTACIONES REALIZADAS	CESIONES VIALES	Nº plazas aparcamiento min.	SUP.NETA	EDIFICAB.	DENSIDAD	Coef. EDIF global (S/suelo bruto)
13.462,72m ²	1.884,78m ²	1.951,33m ²	2.306,06m ²	54	9.205,32m ²	10.890,27m ²	30viv/Ha	0,81 m ² /m ²

	SUELO	Coef. EDIF NETA	EDIFICAB.	APROV (UAS =EDIF*C.USO)	Coef. USO	% sobre/ aprovechamiento
USO TERCIARIO	7.964,62m²	0,90 m²/m²	7.168,16m²	5.734,53uas	0,80	63,52%
USO RESIDENCIAL	1.240,70m²	3,00 m²/m²	3.722,11m²	3.293,32uas	-	36,48%
RES LIBRE(70% DE EDIF)	-	-	2.605,48m ²	2.605,48uas	1,00	
RES VPO (30% DE EDIF)	-	-	1.116,63m ²	687,85uas	0,616	
TOTALES	9.205,32m²	-	10.890,27m²	9.027,85uas		

8.- CARÁCTER DE LA INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO.

Teniendo presente que nos encontramos ante una modificación del planeamiento urbanístico general vigente, cabe precisar si la pretendida modificación tiene carácter de ordenación estructural o si tiene carácter de pormenorizada, ya que el régimen y consecuencias jurídicas son muy heterogéneas.

De la lectura del artículo 10.1 de la LOUA, referente a las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística la ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

“A) En todos los municipios:

Cód. Validación: ANWWHWWQKFNJZEG36EX4MG
Verificación: <https://maracena.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 320



INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCARIO COMERCIAL MEDIANAS
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

- a) *La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de esta Ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.*
- b) *En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio.*

Si, del estudio de las necesidades presentes y futuras de la población, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo arroja una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo inferior al porcentaje de reserva establecido en el párrafo anterior, la diferencia hasta alcanzar éste deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal que, al menos, limite su precio máximo en venta o alquiler y establezca los requisitos que han de cumplir los destinatarios de las mismas, en el marco de lo establecido en la legislación reguladora del derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dicho régimen de protección municipal deberá quedar establecido en el citado Plan municipal.

En el supuesto de ausencia de Plan Municipal de Vivienda y Suelo, o de falta de previsión en el mismo del régimen de protección municipal referido en el párrafo anterior, la reserva de vivienda protegida, a la que hace referencia este apartado, será como mínimo del treinta por ciento, destinándose íntegramente a viviendas protegidas acogidas al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

En ningún caso computará como reserva de vivienda protegida la edificabilidad asignada a alojamientos transitorios de promoción pública que se implanten en suelo de equipamiento público.

El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan General preverá su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad. Excepcionalmente, en el caso de revisiones parciales o modificaciones, en lugar de dicha compensación en el resto del municipio, la innovación correspondiente podrá contemplar justificadamente un incremento de la cesión de terrenos hasta un máximo del veinte por ciento en cumplimiento del deber contemplado en el artículo 51.1.C).e) de esta Ley, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. En los sectores de suelo urbanizable esta excepción, y el correlativo incremento del porcentaje de cesión, sólo se podrá llevar a efecto si se justifica, en el conjunto del Plan General de Ordenación Urbanística, que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, los instrumentos de planeamiento general podrán establecer parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas.

- c) *Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:*
- c.1) Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante o por cada 40 metros cuadrados de techo destinado a uso residencial. Reglamentariamente se podrá determinar el estándar mínimo según las características del municipio.*
- c.2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se*



INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCIARIO COMERCIAL MEDIANAS
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

d) Usos y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, así como sus respectivos niveles de densidad, que se distribuirán entre los siguientes parámetros

1. Densidad muy baja: 5 o menos viviendas por hectárea.
2. Densidad baja: más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.
3. Densidad media-baja: más de 15 y hasta 30 viviendas por hectárea.
4. Densidad media: más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea.
5. Densidad alta: más de 50 y hasta 75 viviendas por hectárea.
6. Densidad muy alta: más de 75 viviendas por hectárea.

e) Para el suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo: Los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

f) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable.

g) Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

h) Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes; la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, a los que se refiere el artículo 46.1.g) de esta Ley, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

i) Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral con delimitación de la Zona de Influencia, que será como mínimo de quinientos metros a partir del límite interior de la ribera del mar, pudiéndose extender ésta en razón a las características del territorio.

B) En los municipios que por su relevancia territorial lo requieran y así se determine reglamentariamente o por los Planes de Ordenación del Territorio:

b) Definición de una red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos para la ciudad, y especialmente para las zonas con actividades singulares o población que generen estas demandas, así como para la comunicación entre ellas, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General de Ordenación Urbanística o los planes sectoriales de aplicación..

c) Previsión de los sistemas generales de incidencia o interés regional o singular que requieran las características de estos municipios. En los restantes municipios, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer todas o algunas de las determinaciones que se contienen en este apartado B)".

Por su parte, según lo previsto en el artículo 10.2 de la LOUA, son determinaciones de ordenación pormenorizada de los Planes Generales de Ordenación Urbanística:

"A) Preceptivas:

a) En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

b) En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos y



INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCARIO COMERCIAL MEDIANAS
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

edificabilidades globales para cada área y la delimitación de las áreas homogéneas a las que se refiere el artículo 45.2.B).c), con la identificación de las parcelas a las que el planeamiento les atribuya un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente y aquellas otras en las que se materialice el cumplimiento del deber de las personas titulares de esta categoría de suelo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 55.3. Asimismo, se delimitarán las áreas de reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios.

- c) En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores.*
- d) La normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural según lo establecido en este artículo, y al suelo urbanizable no sectorizado.*
- e) Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.*
- f) Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación regulada en este apartado.*
- g) Definición de la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano, expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona*

B) Con carácter potestativo,

- a) Para las distintas zonas del suelo urbano, las áreas de reforma interior y los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, la determinación de la densidad, expresada en viviendas por hectárea.*
- b) Las determinaciones previstas en el apartado A).a) anterior, respecto de todo o parte del suelo urbano no consolidado y respecto de sectores del suelo urbanizable, para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluidos los plazos de ejecución de las correspondientes áreas y sectores.*

De esta manera, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria 2ª de la Ley 2/2012, de 30 de enero, así como en el apartado d) del punto primero del citado artículo 10, y en el apartado b) del punto segundo del artículo 10 de la LOUA, se concluye que no nos encontramos ante una modificación del planeamiento que afecte a la ordenación estructural.

9.- APROVECHAMIENTO

9.1. DETERMINACION DE COEFICIENTES DE APROVECHAMIENTO

Para la determinación del Aprovechamiento, se ha revisado los Coeficientes de Uso que basados en el correspondiente estudio de mercado, se ha incluido en el documento de la adaptación parcial a la LOUA de La revisión de las NNSS de Maracena, aprobadas definitivamente el 30/12/2010.

Éste, calcula los coeficientes de ponderación en base al uso y tipología en que se concretan las determinaciones globales previstas por el Plan General para los distintos Sectores y fija los coeficientes teniendo en cuenta los criterios señalados en el artículo 61 de la LOUA, en especial los valores de repercusión de los terrenos de acuerdo con los criterios fijados en la Normativa catastral (los criterios contemplados en el Real Decreto 1.020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana), si bien con los criterios de valoración contemplados en la Disposición transitoria tercera, apartado 3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo que, a su vez remite a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo (que contempla el cálculo del valor residual por el procedimiento estático en su artículo 42).

Actualizando los valores con los que calcula la adaptación parcial a la realidad actual del mercado, se puede comprobar



**INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCIARIO COMERCIAL MEDIANAS
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

Vivienda protegida con precio de venta limitado

Valor €/m2/útil → 1.861,80 .

Valor €/m2/construido → 1.861,80/1,2 = 1551,50 €/m2/construido.

Por lo que el Vr, Valor de repercusión será:

15% 1551,50 €/m2/construido = 232,73 €/m2/construido.

Vivienda libre

Vv= 2913,34 €/m2/construido. Basado en el índice de costes de la construcción y precio medio del metro cuadrado de las viviendas libres tasadas en la provincia de Granada

Vc= 1.500,00€/m2/construido según módulos del Colegio de arquitectos de Granada.

C. Urb.= 160,00 €/m2/construido.

Vr= 2.913,34 x (1-0,3) - (1500,00 + 160,00) = 377,70 €/m2/construido.

Así pues considerando el coeficiente de ponderación de la Vivienda Libre como uno, con 377,70 €/m2/construido, el coeficiente de ponderación de la Vivienda Protegida cuyo valor Vr de repercusión es de 232,73 €/m2/construido continua siendo de 0,616

En cuanto al uso comercial

Vv= 1.000 €/m2/construido. Basado en el índice de costes de la construcción y precio medio del metro cuadrado de uso comercial en la provincia de Granada

Vc= 790 €/m2/construido según módulos del Colegio de arquitectos de Granada.

C. Urb.= 160,00 €/m2/construido.

Vr= 1.790 x (1-0,3) - (790,00 + 160,00) = 303,00 €/m2/construido.

Así pues considerando el coeficiente de ponderación de la Vivienda Libre como uno, con 377,70 €/m2/construido, el coeficiente de ponderación del comercial cuyo valor Vr de repercusión es de 303,00 €/m2/construido continua siendo de 0,80

Habiendo comprobado la validez de los coeficientes que emplea la Adaptación Parcial a la LOUA de la Revisión de las NNSS de Maracena, los cuales continúan reflejando adecuadamente la situación y características urbanísticas de este ámbito ordenado, se emplearán dichos coeficientes:

- coeficiente 1,00 el del uso característico RESIDENCIAL VIVENDA LIBRE
- coeficiente 0,616 para el uso RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA
- coeficiente 0,80 para el uso TERCIARIO

9.2.- CÁLCULOS DE APROVECHAMIENTO

Desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico, el cambio de calificación del suelo que se propone implica una disminución del aprovechamiento previsto.

Según la ficha de las Normas Subsidiarias, se establecen los siguientes datos para esta unidad ejecución:

- Superficie Bruta: 15.559,06 m²
- Superficie neta: 9.591,06 m²
- Edificabilidad Neta: 1,70
- Aprovechamiento real: Resultante (9.591,06 x 1,70 = 16.304,80)

En la ficha resultante de esta innovación, los resultados obtenidos son los siguientes:

	Suelo	Coef. Edif Neta	Edificabilidad	APROV (UAS = edific x C.Uso)	Coef. Uso
USO TERCIARIO	7.964,62m²	0,90 m ² /m ²	7.168,16m²	5.734,53uas	0,80
USO RESIDENCIAL	1.240,70m²	3,00 m ² /m ²	3.722,11m²	3293,32uas	-
RES LIBRE (70%)	-	-	2605,48m ²	2605,48uas	1,00
RES VPO(30%)	-	-	1116,63m ²	687,85uas	0,616
TOTALES	9.205,32m²	-	10.890,27m²	9.027,85uas	

Con lo que se puede comprobar que no hay incrementos de aprovechamiento



10.- CÁLCULO DE RESERVA DE DOTACIONES.

ALTERACION EN LA RED DE TRAFICO Y APARCAMIENTOS (MUNICIPIO DE RELEVANCIA TERRITORIAL)

Desde el punto de vista de la justificación de las reservas de dotaciones previstas las mismas se han establecido según art 17.2.b) de la LOUA.

Al tratarse de un Area de reforma interior de uso terciario, estas son las que se corresponden con el 14 % de la superficie bruta del sector, y en este caso, la totalidad se destina a espacios libres (sistemas locales),

Esto supone una media dotacional, expresada como la cuota resultante de la superficie dotacional y la edificabilidad global, considerando un área homogénea de suelo urbano formado por las UE-3, UE-4 y UE-5, similares por situación y características de:

- UE-3: espacios libres 2800,00m²- edificabilidad global 14.550,00 m²
- UE-4: espacios libres 5124,00m²- edificabilidad global 34.600,00 m²
- UE-5: espacios libres 1951,33m²- edificabilidad global 10.890,27m²
- TOTAL: espacios libres 9.875 m²- edificabilidad global 60.040,00m²
- media dotacional 0,164 m² E.L./m² e global.

En cuanto a la reserva de dotaciones para los aparcamientos los mismos se han determinado cumpliendo el estándar del artículo 17.2.b) de la LOUA, con 0,5 plaza cada 100m² de edificabilidad, resultando:

SUP. BRUTA	14% MIN DOTACIONES	DOTACIONES REALIZADAS	CESIONES VIALES	Nº plazas aparc min.	SUP.NETA	EDIFICAB.	DENSIDAD	Coef. EDIF global (S/suelo bruto)
13.462,72m ²	1.884,78m ²	1.951,33m ²	2.306,06m ²	54	9.205,32m ²	10.890,27m ²	30viv/Ha	0,81 m ² /m ²

Dado que se trata Marcena de un Municipio de relevancia territorial, esta nueva ordenación no supone una alteración significativa en la red de tráfico ni de aparcamientos, ni en el transporte público según está previsto por las Normas Subsidiarias, dado que el vial principal se mantiene inalterable, y lo que se obtiene es la apertura de un vial secundario que facilitará los movimientos de tráfico y la circulación de vehículos.

11. DETERMINACION DEL NUEVO RATIO DE SISTEMAS GENERALES

Esta Unidad de ejecución, en la ficha de las NNSS se preveía con una edificabilidad total residencial de 1,7m²/m², sobre un suelo neto de 9.591,06m², por lo que se preveía obtener una edificabilidad máxima de uso residencial de 16.304,81m².

Con la nueva ordenación propuesta en este documento, la edificabilidad máxima que se obtiene es de 10.890,27 m², de la que se destina al uso residencial 3.722,11 m², lo que supone una reducción de la edificabilidad residencial de 12.582,70m², comparada con la prevista por las NNSS para esta Unidad de ejecución.

Según establece la Instrucción 1/2012 de la DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO DE LA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y VIVIENDA DE LA JUNTA DE ANDALUCIA, En su apartado 6.2, 40m² de uso residencial equivalen a 1 habitante, por lo que esta disminución de edificabilidad de uso residencial implica una menor población prevista en el crecimiento municipal de (12.582,70 m²/40 m²/hab) **314 habitantes**.

Esto afecta de un modo favorable en la ratio de los Sistemas Generales de espacios libres previstos.

Cód. Validación: ANWWHWWQKFNJZEG36EX4MG
Verificación: <https://maracena.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 320



INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE Terciario Comercial Medianas
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

La Adaptación Parcial a la LOUA de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Maracena determina y justifica que las Dotaciones existentes obtenidas de los suelos desarrollados superan los mínimos establecidos por el Reglamento de Planeamiento y la LOUA, pues el total de Espacios Libres existentes es de **325.673 m²** que computaría en los 20.000 habitantes de derecho censados y 2.100 habitantes aproximadamente procedentes de los desarrollos UEU-12 y UEU-13 y UEU-14, aún sin consolidar; obteniéndose un cómputo total de 22.100 habitantes.

Arroja por tanto un coeficiente de **14,73 m² de Espacios Libres** por habitante, coeficiente muy superior al baremo de 5-10 m² de Espacios Libres por habitante que marca la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre LOUA en su Art. 10.1.A.c1.

Este cálculo no considera más que los crecimientos de población previstos por los suelos desarrollados, pero no por las Unidades de ejecución sin desarrollar, por lo que la disminución de crecimiento poblacional prevista en este texto no alterará el resultado anterior.

Mientras que el cómputo de S. Generales de Espacios Libres de las NN.SS.-96, es el siguiente:

Superficie S. Generales Espacios Libres: 226.627 m².
Nº habitantes: 20.000 habitantes:
Total: 11,33 m²/hab.

También arroja, un coeficiente (11,33 m²/hab. de S.G. de Espacios Libres) muy superior al baremo de 5-10 m²/hab. de Espacios Libres que marca la Ley 7/2002, de 17 de diciembre LOUA en su Art. 10.1.Ac.1).

Si además a la previsión de crecimiento de población de 20.000 habitantes de las NNSS le restamos los 314 habitantes que no crecería esta Unidad de ejecución, la nueva ratio de Sistemas Generales resultará de:

- Superficie S. Generales Espacios Libres: 226.627 m².
- Nº habitantes: 19.686 habitantes:
- **Total: 11,51 m²/hab,**

12. JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DEL POTAUG EN EL ÁMBITO DE LA INNOVACION

La innovación de la UE 5 de las NNSS/Adaptadas de Maracena para dar cumplimiento a la Sentencia n.º 187/2000 del TSJA, en la cual se modifica el uso global de Residencial a Terciario con compatibilidad de Residencial y reordena el ámbito, se ha considerado ya en los informes sectoriales remitidos desde la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, Delegación Territorial de Granada, como que **No tiene Incidencia Territorial Negativa** dado que no tiene repercusión significativa en el sistema de ciudades, de asentamientos, dotaciones y equipamientos supra municipales, ni al de infraestructuras o servicios básicos y recursos naturales,

No obstante, y como se requiere, a continuación se justifica el cumplimiento de lo que afecta el POTAUG en el ámbito de la presente innovación, concretamente en lo relativo a:

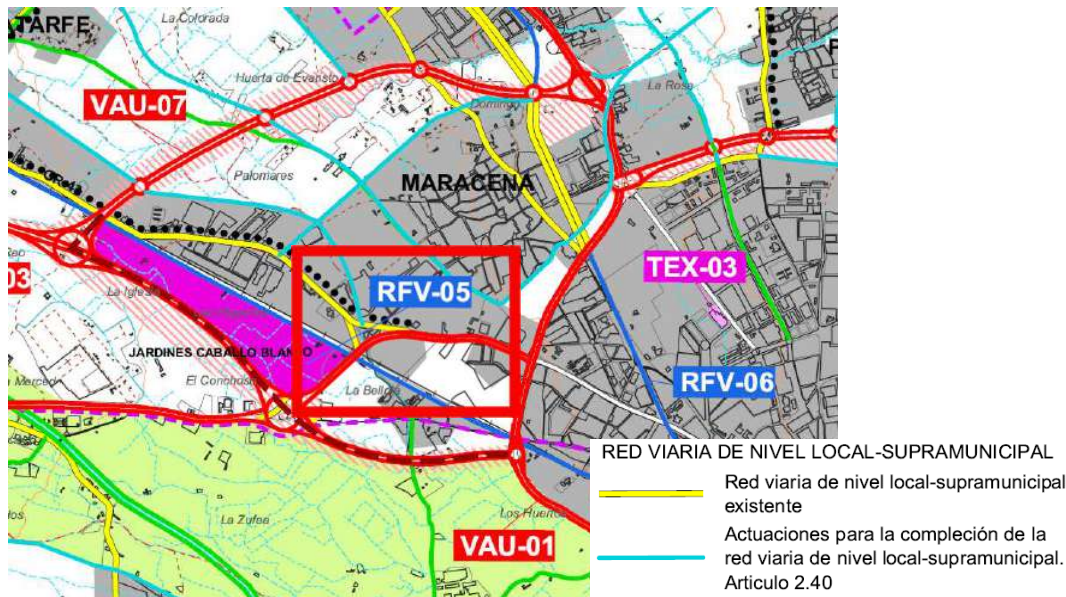
- la red viaria de nivel local-supramunicipal, actuación para la compleción.
- el espacio libre lineal, itinerario "C. Sierra Elvira-Embalse de Cubillas" y
- la red hídrica principal

Concretamente:

- la red viaria de nivel local-supramunicipal, actuación para la compleción:



**INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCIARIO COMERCIAL MEDIANAS
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**



Artículo 2.40. Determinaciones relativas a las actuaciones para completar la red viaria de nivel Local-Supramunicipal.

1. **Finalidad territorial.**
Las actuaciones para completar la red viaria de nivel Local-Supramunicipal tendrán por finalidad una o varias de las siguientes:
 - * Conectar los núcleos del sistema de asentamientos con la red viaria de nivel Nacional-Regional y/o de Aglomeración.
 - * Conectar entre sí los distintos núcleos del sistema de asentamientos.
 - * Articular internamente los núcleos principales del sistema de asentamientos.
2. **Trazado.**
El trazado de las actuaciones para completar la red viaria de nivel Local-Supramunicipal será el establecido por el presente Plan.
3. **Características.**
 - A. Las actuaciones para completar la red viaria de nivel Local-Supramunicipal tendrán un ancho mínimo de dominio público viario de veinte (20) metros. Este canal podrá organizarse, según su función, la intensidad de tráfico prevista y el entorno por el que discurra, en las siguientes secciones:
 - * Una calzada de siete (7) metros con un carril por sentido, dos arcenes de uno y medio (1,5) metros cada uno y bandas arboladas o de servicio hasta completar la sección.
 - * Una calzada de catorce (14) metros con dos carriles por sentido y bandas de servicio, que podrán destinarse a arcenes, hasta completar la sección.
 - * Una calzada de siete (7) metros con un carril por sentido, aparcamientos y acerados hasta completar la sección.
 - * Una calzada de catorce (14) metros con dos carriles por sentido y acerados hasta completar la sección.
 - B. Las actuaciones para completar la red viaria de nivel Local-Supramunicipal o los tramos de ellas que discurran por el exterior de los núcleos del sistema de asentamientos deberán prever la limitación de los accesos a las propiedades colindantes y de los giros a la izquierda.
 - C. Los cruces entre elementos de la red viaria de nivel Local-Supramunicipal se resolverán en glorieta.
4. **Condiciones Particulares.**
 - A. Justificadamente, y a fin de mejorar su adaptación a las características físicas del territorio o a la ordenación prevista por el Planeamiento Urbanístico General, el trazado de las actuaciones podrá ser alterado por este último bajo las siguientes condiciones:
 - i. Cuando la actuación discurra de forma íntegra por un único término municipal, sin otras limitaciones que la posición y tipología de los enlaces con elementos viarios de niveles de superior jerarquía y los tramos internos o coincidentes con los límites de suelos integrados en el sistema de espacios libres o sometidos a restricción de usos y transformaciones por ser zonas de alto valor ecológico, ambiental y paisajístico o estar incluidos en espacios naturales protegidos.

Cód. Validación: ANWWHWWQKFNJZEG365EX4MG
Verificación: <https://maracena.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 320



INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCIARIO COMERCIAL MEDIANAS
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

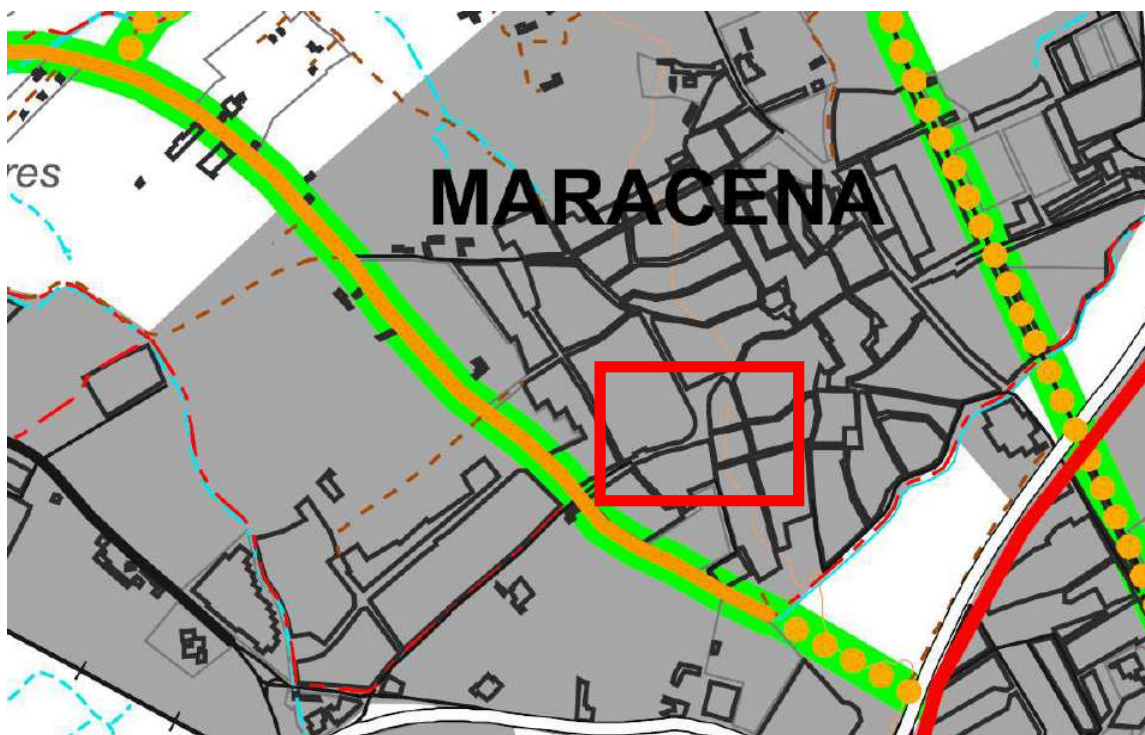
- ii. Cuando la actuación, pese a afectar a varios términos municipales, tenga tramos funcionalmente independizables que discurran por un único municipio, el trazado de dichos tramos podrá ser alterado libremente con las excepciones establecidas en el apartado anterior.

En los supuestos restantes, el trazado podrá ser alterado, con las limitaciones señaladas en los apartados anteriores, previa formulación de un Plan Especial de los previstos en 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 (artículo 84.1).

- B. En el supuesto de que el trazado previsto para una actuación o para alguno de sus tramos sea paralelo a una banda de suelo afectado para la implantación de una plataforma reservada del sistema de transportes, dicho trazado no podrá ser alterado de forma independiente al de dicha banda y deberá justificarse la idoneidad de las nuevas determinaciones para la funcionalidad de ambos canales.
- C. Justificadamente, y a fin de mejorar las condiciones funcionales de las vías, los proyectos podrán adoptar otras características a las establecidas en el apartado 3 de este artículo, que en ningún caso podrán ir en detrimento de la seguridad o de la capacidad necesaria. En todo caso, la anchura del dominio público viario sólo podrá ser reducida por la imposibilidad real de su implantación.

Innovación: La nueva ordenación propuesta, mantiene sin alterar la red viaria de nivel local-supramunicipal en esta zona, tal y como ya se prevé por las NNSS/Adaptadas de Maracena

- el espacio libre lineal, itinerario “C. Sierra Elvira-Embalse de Cubillas”



Cód. Validación: ANWWHWWQKFNJZEG36EX4MG
Verificación: <https://maracena.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 320



INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCIARIO COMERCIAL MEDIANAS
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

Artículo 2. 90. Determinaciones generales relativas al itinerario Sierra Elvira-Embalse del Cubillas .

1. *Finalidad territorial.*

El itinerario Sierra Elvira-Embalse del Cubillas tendrá por finalidad principal asegurar la preservación de las condiciones ambientales y paisajísticas de espacios contrastados y de fuerte intervisibilidad del cuadrante noroccidental de la aglomeración urbana, en la zona delimitada entre la CN.323 y los núcleos urbanos de Atarfe y Pinos Puente.

2. *Actuaciones principales.*

A. De regeneración:

- * Fomento de la vegetación de especies frondosas entre las masas monoespecíficas de pinar.
- * Revegetación y limpieza de las márgenes del Cubillas en el tramo urbano de Pinos Puente.
- * Formación de soto en las riberas del arroyo Juncaril.
- * Mejora de entornos degradados de los núcleos de población en contacto con los espacios del Sistema.
- * Sellado y limpieza de canteras en la Serrata.
- * Restauración del torreón musulmán de la Serrata y limpieza de su entorno.
- * Restauración de la presa sobre el río Cubillas en el límite municipal Atarfe-Pinos Puente, así como los elementos anejos: acequias, compuertas, muros, etc.

B. De adquisición:

- * Parcelas en el valle del río Cubillas para destinar a áreas de recreo.
- * Parcela adyacente a la presa sobre el río Cubillas en el límite municipal Atarfe-Pinos Puente.
- * Parcela próxima al cortijo de los Eriales para área de recreo (confluencia de dos importantes ejes del itinerario).

C. De permeabilización:

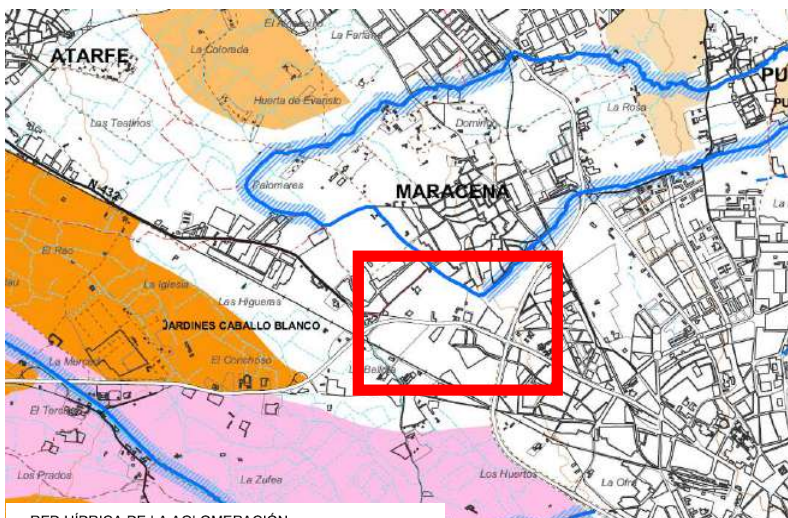
- * Señalización y mejora de las pistas y caminos de interconexión entre los espacios extensivos del itinerario.
- * Acondicionamiento del perímetro del embalse del Cubillas para senderismo y cicloturismo.
- * Construcción de puentes o pasarelas sobre el río Cubillas desde el piedemonte norte de Sierra Elvira.

D. De adecuación al uso público:

- * Clarificación del dominio público en todo el perímetro del embalse de Cubillas.
- * Implantación de área de recreo y mirador junto al torreón musulmán de la Serrata.
- * Construcción de miradores en los lugares señalados en el Plano de Ordenación y Zonificación del Sistema de Espacios Libres.
- * Construcción de carriles-bici en los tramos apoyados en carreteras.
- * Obtención de derecho de paso por el camino de la margen izquierda del río Colomera.

Innovación: La nueva ordenación propuesta, mantiene sin alterar el sistema de espacios libres que define el itinerario en esta zona, tal y como ya se prevé por las NNSS/Adaptadas de Maracena

- la red hídrica principal



RED HÍDRICA DE LA AGLOMERACIÓN

- Red hídrica principal. Artículo 3.8
- - - Red hídrica secundaria. Artículo 3.10
- Suelo afectado a la red hídrica principal. Artículo 3.13



INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE
MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCARIO COMERCIAL MEDIANAS
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

Artículo 3.8. Regulación del suelo de la red hídrica principal de la aglomeración.

1. Los suelos de los cauces de la red hídrica principal pertenecen al dominio público hidráulico previsto por el RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
2. Sobre los suelos de los cauces que constituyen la red hídrica principal de la aglomeración no podrá realizarse ningún uso o transformación, excepto las tendentes a mantener o aumentar su capacidad de evacuación.

Innovación: La nueva ordenación propuesta, mantiene sin alterar el trazado y afecciones de la red hídrica principal, como ya se prevé por las NNSS/Adaptadas de Maracena

13.- IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE AFECCIONES SOBRE LA SALUD

Analizando las determinaciones de la Innovación del PGOU propuesta, e interpretándolas en base a las características de la población del municipio, se identifican las siguientes afecciones sobre los determinantes de la salud.

- **Zonas verdes y espacios libres:** la presente innovación posibilita la obtención de un nuevo espacio libre junto el barranco, lo que se considera un impacto positivo sobre las zonas verdes y lugares de concurrencia pública, con los beneficios para la salud propios de los Espacios libre.
- **Metabolismo urbano:** No se identifican fuentes potenciales de contaminación del aire cerca de la población como consecuencia de la innovación propuesta, y no se identifica afección negativa a las redes de abastecimiento, alcantarillado o saneamiento, ni a la disponibilidad del agua para diferentes usos, pues en lo esencial no va a diferir del uso preexistente o previsto por el planeamiento anterior que ahora se ordena.
- **Movilidad** No se identifican afecciones sobre la movilidad como consecuencia de la aplicación de la Innovación.
- **Diseño urbano** Se identifica un potencial impacto positivo derivado de una mejora en la distribución ordenada de los usos pormenorizados dando cohesión al tejido urbano y diseño de espacios libres.
No se identifican afecciones sobre la salud derivadas de la disponibilidad de viviendas, densidad o diseño de las áreas peatonales.
No se identifican impactos sobre el riesgo de accidentes en zonas pobladas ni sobre los vectores de transmisión de enfermedades.
- **Convivencia social:** Se identifica un impacto positivo sobre el empleo local y el desarrollo económico en el municipio, al permitirse conservar el desarrollo de las parcelas objeto de la Innovación. Este desarrollo conllevará la ejecución de edificaciones, que supondrá una generación de empleo local.
No se identifican impactos relacionados con los grupos de población en riesgo de exclusión y desarraigo social fruto de la aplicación del planeamiento propuesto.
No se identifican impactos relacionados con la estructura y composición poblacional.

Por consiguiente, del análisis realizado se concluye que los impactos sobre la salud derivados de la Innovación propuesta serán inexistentes o positivos, por suponer un potencial aumento en la generación de riqueza y empleo en el municipio, en el desarrollo urbano y una mejora en la ordenación urbanística del municipio

14. JUSTIFICACIÓN DE LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

Las NNSS de Maracena, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 28/9/1995 (BOP 28/10/1995 y 20/09/1996) y posteriormente el PGOU resultado de su Adaptación parcial a la LOUA, aprobada en el Pleno Municipal de 30/12/2010 (BOP 18/03/2011), definen la Unidad de Ejecución número 5, en la que se fijaba un uso global Residencial, y establece los siguientes datos:



INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE Terciario COMERCIAL MEDIANAS
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

- Superficie Bruta: 15.559,06 m²
- Superficie neta: 9.591,06 m²
- Edificabilidad Neta: 1,70
- Aprovechamiento real: Resultante (9.591,06 x 1,70 = 16.304,80 m²)

A la hora de determinar la dotación necesaria para el abastecimiento de agua, las Ordenanzas municipales determinan una previsión de consumo de abastecimiento:

- para los sectores residenciales como una dotación fija de 500 l/hab/día, (donde se incluyen los caudales correspondientes a riego y contra incendios) y para la que el número de habitantes se obtendrá calculando 3 habitantes por cada 100 m² construidos.
- Para equipamiento terciario, de 20 l/m²/día
- Para zonas verdes, las instalaciones se diseñarán para un consumo diario de 50 metros cúbicos por hectárea equivalente a 5 l/m²/día.

De este modo y siguiendo los criterios municipales la dotación de agua prevista para este sector por las NNSS de 1995 es la siguiente:

NNSS-1995	SUELO	EDIFICAB.	habitantes	dotacion	
Zona Residencial	9591,06m ²	16304,81m ²	489	500l/hab/dia	244.572,15 l/dia
Zona Verde (*)	2951,33m ²	-	-	5l/m2/dia	14.756,65 l/dia
259.328,80 l/dia					

(*) incluidos los 1.000m² de la superficie de parcela destinada a sistema general de espacios libres, que la innovación suprime según la sentencia número 187 del año 2000 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía

La nueva ordenación general que se propone sobre el ámbito ya reducido, establece sobre este ámbito un **uso global Terciario**, que permite a su vez en parte del ámbito un uso complementario **Residencial**, cuya ordenación se resume en:

USO Terciario Y RESIDENCIAL								
SUP. BRUTA	14% DOTACIONES MIN	DOTACIONES REALIZADAS	CESIONES VIALES	Nº plazas aparcamiento min.	SUP.NETA	EDIFICAB.	DENSIDAD	Coef. EDIF global (S/suelo bruto)
13.462,72m ²	1.884,78m ²	1.951,33m ²	2.306,06m ²	54	9.205,32m ²	10.890,27m ²	30viv/Ha	0,81 m ² /m ²

	SUELO	Coef. EDIF NETA	EDIFICAB.	APROV (UAS =EDIF*C.USO)	Coef. USO	% sobre/ aprovechamiento
USO Terciario	7.964,62m²	0,90 m ² /m ²	7.168,16m²	5.734,53uas	0,80	63,52%
USO RESIDENCIAL	1.240,70m²	3,00 m ² /m ²	3.722,11m²	3.293,32uas	-	36,48%
RES LIBRE(70% DE EDIF)	-	-	2.605,48m ²	2.605,48uas	1,00	
RES VPO (30% DE EDIF)	-	-	1.116,63m ²	687,85uas	0,616	
TOTALES	9.205,32m²	-	10.890,27m²	9.027,85uas		

Siguiendo los criterios de ordenanza municipal para calcular la demanda de agua prevista en esta nueva ordenación obtenemos:

Innovación 2020	SUELO	EDIFICAB.	habitantes	dotacion	
Zona Residencial	1240,70m ²	3722,11m ²	112	500l/hab/dia	55.831,65 l/dia
Terciario	7964,62m ²	7168,16m ²	-	20l/m2/dia	143.363,20 l/dia
Zona Verde	1951,33m ²	-	-	5l/m2/dia	9.756,65 l/dia
208.951,50 l/dia					

Por lo que se puede comprobar cómo no aumenta la demanda de agua prevista por la innovación (**208.951,50 l/día**) con respecto la prevista por el planeamiento de 1995 (**259.328,80 l/día**), sino que al contrario, es inferior en 50.377,30 l/dia, al eliminarse un significativo número de viviendas.

Se puede por tanto afirmar la disponibilidad de recursos hídricos suficientes con las previsiones municipales.

Cód. Validación: ANWWHWWQKFNJZEG36EXX4MG
Verificación: <https://maracena.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 320



15.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE AFECCIONES DERIVADAS DEL INFORME DE CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL GUADALQUIVIR

Con respecto a la afección al régimen de corrientes y zonas inundables, la parcela incluida dentro del ámbito de la Innovación se encuentra dentro de la zona de flujo preferente y de zona inundable de cauces públicos, por lo que se debe cumplir en las edificaciones y nuevas construcciones que se desarrollen en esta zona las siguientes condiciones:

- No representarán un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas.
- No se incrementará de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionarán las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana
- No se traten de nuevas instalaciones que almacene transformen, manipulen generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución, o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.
- No se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.
- No se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección civil.

Dado que toda la ordenación se ubica en zona de flujo preferente, se deberá contar por parte del promotor de toda actuación que se pretenda desarrollar, con una declaración responsable que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables, comprometiéndose a trasladar esta información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección, remitiéndose copia al organismo de Cuenca para conocimiento con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad

Con carácter previo al inicio de cualquier obra, el promotor deberá disponer de certificado del Registro de la propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable, o en su caso, en zona de flujo preferente

Dado que el ámbito de la Innovación se ubica en la margen derecha del Barranco de San Jerónimo, y por tanto en zona de policía de la margen derecha de dicho cauce, se deberá solicitar autorización de forma expresa previamente a la obtención de licencia municipal, de todas las obras y construcciones que desarrollen la innovación solicitada y que se ubiquen en dicha zona de policía de cauces públicos

Los desarrollos urbanísticos y siguientes fases de aprobación de esta figura urbanística y en general los actos y planes que se aprueben en el ámbito de las competencias del Ayuntamiento que afecten al régimen de aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, deberán tener en cuenta las condiciones recogidas en el apartado 1 del Art. 14 ter del Reglamento del DPH y se deberán remitir al organismo de cuenca para su informe en virtud de lo establecido en el artículo 25.4 del TRLA

En el posterior expediente desarrollo urbanístico, (proyecto de urbanización), deberá incluir en un estudio hidrológico hidráulico que justifique que se introducen sistemas de drenaje sostenible tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue

Se deberá respetar la zona de servidumbre, así como los usos permitidos para esa zona establecidos en el artículo 6 y 7 del reglamento del dominio público hidráulico



La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo 6 atenderá los fines siguientes:

- a) Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.*
- b) Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.*
- c) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.*

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior.

Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.

Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados.

Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquélla.

- En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en el RPH las siguientes actividades y usos del suelo (art 9.1):
 - a)** Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
 - b)** Las extracciones de áridos.
 - c)** Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
 - d)** Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.
- Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

En la zona protegida de referencia ES050ZPROTCCM05320012 no se podrán hacer nuevas captaciones pudiendo únicamente realizar captaciones sustitutivas o complementarias para los abastecimientos existentes

En los Espacios Libres o Zonas Verdes, la propuesta ha de integrar especies características de los ecosistemas de ribera asociados a los barrancos, aunque los mismos se encuentren antropizados, encauzados o soterrados. El desarrollo del ámbito procurará el mantenimiento de las funciones de conectividad ecológica de los cauces y su



INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCARIO COMERCIAL MEDIANAS
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

gestión como corredores de biodiversidad mediante la implantación de al menos dos líneas de arbolado en cada margen, con vegetación arbustiva o de matorral acompañante. Esta medida contribuirá a la mejora de la biodiversidad, del paisaje y a la mitigación de los efectos adversos asociados al cambio climático

Considerando la legislación sectorial en materia de cambio climático, calidad del aire y economía circular, las aceras deben permitir el desarrollo adecuado de vegetación que otorgue una sombra continua en las calles en la época estival, promoviendo el tránsito peatonal y disminuyendo el efecto “isla de calor” derivado de la urbanización. Asimismo, el diseño y mantenimiento de la vegetación en los Espacios Libres, debe contribuir a mejorar el microclima local, la regulación de la temperatura así como de la humedad y la disminución de la contaminación. Los Espacios Libres deberán dotarse de puntos de agua potable, evitando las superficies impermeables y recurriendo a materiales que no incrementen el rango térmico del ámbito

Se atenderá igualmente a las condiciones del Plan de Emergencias Municipal Aprobado y vigente durante las diferentes fases de la ejecución.

16.- PROGRAMA DE ACTUACION

Se prevén los siguientes plazos para el desarrollo del ámbito.:

- Proyecto de Urbanización: 1 mes desde la Aprobación Definitiva de la Innovación.
- Proyecto de Reparcelación: 1 mes desde la Aprobación Definitiva de la Innovación.
- Ejecución de la Urbanización:
 - Fase 1 de ejecución del viario: 2 meses desde la aprobación del proyecto de urbanización.
 - Fase 2 de ejecución de las dotaciones: 12 meses desde finalización de la Fase 1.
- Solicitud de licencia de edificación:
 - Terciario: 1 mes desde la Aprobación Definitiva de la Innovación.
 - Residencial: 24 meses desde la Aprobación Definitiva de la Innovación.
- Ejecución de edificación (simultáneamente a ejecución de urbanización)
 - Terciario: 9 meses desde la licencia de obra.
 - Residencial: 18 meses desde la licencia de obra.



**INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE Terciario Comercial Medianas
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

17.- NUEVA FICHA PROPUESTA PARA LA UNIDAD DE EJECUCION

UNIDAD DE EJECUCION: UE – 5

USO GENERICO	TERCIARIO	EDIF. GLOBAL
Uso básico:	Terciario, zona comercial o de oficinas	
Uso global	Terciario, Uso Comercial II o edificio Comercial	
OTROS USOS PERMITIDOS	RESIDENCIAL(*)	

SUPERFICIE		CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS			EDIFICAB.		APROV. REAL		CESION AYUNT. 10% (A.T.)
BRUTA	NETA	VIALES	EQUIPAM	ESP. LIBRES	NETA	RESULTANTE			
13.462,72 m ²	9.205,32 m ²	2.306,06m ²	-	1.884,78 m ²	TER:0,90 m ² /m ²	7.168,16m ²	5.734,53	9.027,85	902,78
	TER: 7.964,62m ²				RES: 3,00 m ² /m ²	Libre: 2.605,48m ²	2.605,48		
	RES: 1.240,70m ²								

TRAMITACION URBANISTICA

EST. DETALLE	P.E.R.I.	P. URBANIZACION	SIS. DE ACTUACION
---	---	P. U.	Compensación
PLAZO		3 AÑOS	
ORDENANZAS		NORMA N-39.1 Y 39.8	
DENSIDAD		30viv/Ha	

Observaciones:

Las edificaciones se retranquearán un metro desde el acerado actual de la Calle Rodríguez de la Fuente, al objeto de ensanchar el acerado de dicha calle. El suelo que pasa a vía pública computará a efectos de cómputo de edificabilidad, ocupaciones, etc., en las actuaciones a realizar.

Cualquier actuación que se pretenda realizar en Dominio Público Hidráulico necesitará contar con autorización previa por parte de este Organismo de Cuenca.

Se deberá contar con título concesional que permita, en caso necesario, el aprovechamiento privativo de aguas públicas para las actuaciones previstas en el Proyecto de Actuación, el cual deberá ajustarse a las dotaciones incluidas en el Real Decreto 1/2016, de aprobación del Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir.

Según lo establecido en el artículo 245.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico queda prohibido con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización de vertido.

Las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como **superficies y acabados permeables**, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A tal efecto, el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique.

Los desarrollos urbanísticos y/o siguientes fases de aprobación de esta figura urbanística, y en general los actos y planes que se aprueban en el ámbito de las competencias de ese Ayuntamiento que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, **se deberán remitir a este Organismo de Cuenca para su informe en virtud de lo establecido en el artículo 25.4 del TRLA.**

Las edificaciones y nuevas construcciones que se desarrollen en esta zona las siguientes condiciones:

- No representarán un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas.
- No se incrementará de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionarán las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana
- No se traten de nuevas instalaciones que almacene transformen, manipulen generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución, o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.
- No se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.



INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE Terciario Comercial Medianas
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

- *No se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección civil.*
- *Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.*

Para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas las nuevas construcciones, instalaciones y/o plantaciones estas deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos auxiliares (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

En las nuevas construcciones e instalaciones será preciso atender las restricciones derivadas de la servidumbre aeronáutica de la base aérea de Armilla, siendo preciso obtener informe previo y autorización por parte del servicio que corresponda del ministerio de defensa



INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE
MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCIARIO COMERCIAL MEDIANAS
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

18. MODIFICACION DEL ARTICULADO DE LAS NNSS Y NUEVAS ORDENANZAS

Tras la presente innovación, el artículo 29.4 de las NNSS quedará, redactado del siguiente modo:

29.4. USOS PORMENORIZADOS

I. RESIDENCIAL

- Manzana cerrada Intensiva

Corresponde a las manzanas de uso preferentemente residencial, que responde a tipologías edificatorias de elevada densidad, caracterizándose por la existencia de vivienda colectiva en ordenación cerrada de edificios en medianerías.

- Manzana cerrada Extensiva (I, II)

Corresponde a las manzanas de uso preferentemente residencial, que responde a tipologías edificatorias de media densidad, caracterizándose por ser una ordenación compatible con la vivienda unifamiliar.

- Manzana en bloque abierto

Corresponde a las manzanas de uso preferentemente residencial, con edificios de vivienda colectiva en ordenación abierta con densidades medias.

- Manzana intensiva de vivienda unifamiliar

Corresponde a las manzanas en desarrollo, de vivienda unifamiliar en manzana cerrada, cuyas características don la de promociones unitarias y de los asentamientos consolidados en el casco urbano.

Responden a una tipología de viviendas en hilera adosadas con patio generalmente en la parte posterior de la parcela.

- Extensivo de vivienda unifamiliar (I, II)

Corresponde a las manzanas con desarrollos de viviendas unifamiliar en parcelaciones existentes reciente, en la que las edificaciones se sitúan de forma aislada o adosada a otra.

II. INDUSTRIAL

- Edificio industrial

Corresponde a un edificio aislado entre medianerías que alberga una o varias pequeñas empresas que comparten algunos servicios comunes.

- Agrupación industrial en manzana

Corresponde con aquella manzana en la que coexisten diversas industrias, cuya ordenación responde a un desarrollo horizontal conjunto y unitario que comparten o no algunos servicios comunes.

- Industria urbana singular

Corresponde con aquella pequeña instalación industrial que por no ofrecer riesgos de molestias alas viviendas, parece ubicarse en zonas residenciales.

- Industria singular

Corresponde con aquellas instalaciones industriales en las que la actividad desarrollada puede causar molestias a la población, y por lo cual su ubicación se concreta a determinadas zonas que garanticen que la calidad del entorno no quede deteriorado.

- Industria agropecuaria



INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCIARIO COMERCIAL MEDIANAS
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

Corresponden a aquella que por su carácter de actividad ligada a explotación agrícola y ganadera queda aislada de los núcleos de población. Debiendo esta directamente ligadas con el tipo de explotación que la genera.

III TERCARIO

- Centro Comercial

Corresponde al uso de una unidad básica destinada específicamente al uso comercial, bien en edificio único, bien como instalación comercial de pequeños locales con servicios comunes.

- Terciario Comercial Medianas

Corresponde con la instalación de una gran superficie minorista o que disponga de usos terciarios comerciales con una superficie construida superior a 5.000 m² y con superficie útil de exposición y venta superior a 2.500 m².

Correspondería igualmente con una instalación comercial en edificio único con superficie útil de exposición y venta inferior a 2.500 m².

- Centro de oficinas

Corresponde al uso de una unidad básica destinada específicamente a actividades administrativas o de carácter crítico y despachos profesionales en edificio único o como instalación de los locales independientes con servicios comunes

- Instalación terciaria en general

Corresponde al uso de unidad básica destinada preferentemente a usos distintos al comercial la de oficinas, tales como centros de espectáculos, recreo y reuniones, garajes de explotación privada, etcétera debiendo coexistir con los usos comerciales y de oficina

IV. INSTITUCIONAL O EQUIPAMENTAL

Los usos incluidos en estos conceptos son los asignados a unidades básicas que se destinan a instalaciones o edificaciones de tipo comunitario o institucional que prestan servicio a la colectividad.

Usos contemplados:

- Asistenciales
 - Social, (Guardería, Tercera Edad, Residencia Geriátrica, Centros Ocupacionales Para Disminuidos, Casas De Acogidas , Instituciones De Solidaridad Social Etc)
 - Cultural
 - Docente
 - Sanitario
 - Administrativo
 - Religioso
- Deportivo
 - Centros deportivos
- Terciario
 - Centro comercial y de oficinas

Uso característico para cada zona con uso especificado su uso característico será el 80% del mismo

V. ESPACIOS LIBRES

- Boulevard
- Áreas de juego
- Jardines
- Plazas

Cód. Validación: ANWWHWWQKFNJZEG36EXX4MG
Verificación: <https://maracena.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 320



VI. TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

- Terminal
- Estación
- Edificio de aparcamientos
- Red arterial

VII INFRAESTRUCTURAS

- Instalaciones generales

Tras la presente innovación, la N.30.3 de las NNSS quedará, redactada del siguiente modo:

30.3. Usos Genérico Terciario y Equipamental o Institucional

En estos usos no se establecen directamente sus compatibilidades ya que en las unidades diseñadas como. equipamentales, no destinadas a Espacios Libres, se establecen los siguientes usos compatibles:

- Vivienda para guardería.
- Cualquiera de los equipamentales.
- Comercial en una proporción máxima del 10%.

En el caso de las unidades de ejecución cuyo uso global sea terciario, se admitirá una compatibilidad de usos residenciales de hasta el cuarenta por ciento (40%) de la edificabilidad global de la unidad de ejecución.



DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

USO GENERICO: TERCIARIO

GLOBAL Uso Comercial II o Edificio Comercial.-	BASICO Zona Comercial o de oficinas.- (60%)	PORMENORIZADO Centro comercial Terciario comercial medianas Centro de oficinas Instalación terciaria en general Manzana cerrada Intensiva Manzana Bloque Abierto Residencial Singular
---	--	--



Cód. Validación: ANWWHWQKFNJZEG36EX4MG
Verificación: <https://maracena.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 320

0



**INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE
MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCIARIO COMERCIAL MEDIANAS
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

En cuanto a las ordenanzas que se aplicarían a cada una de las tipologías resultantes de esta innovación y su nueva redacción, estas serán:

N. 39.1: RES-1_ Residencial MANZANA CERRADA EXTENSIVA I

N. 39.5: ZV-1_ ESPACIOS LIBRES

N. 39.8: TER-1_ TERCIARIO COMERCIAL MEDIANAS

(de aplicación en todo el municipio):

- Uso básico: Terciario, zona comercial o de oficinas
- Uso global: Terciario, Uso Comercial II o edificio Comercial
- Edificabilidad pormenorizada: 0,90 m²/m².
- Número de plantas: (B+1) La altura libre máxima permitida en planta baja será de 5 m, y en planta primera será de 4 m. La altura máxima de la edificación, medida en cualquier punto de la fachada será de 10 metros
- Ocupaciones:
 - Pl. semisótano: 50%
 - Pl. baja: 50%
 - Pl. 1^a: 50%
- Retranqueos:
 - Fachadas: será libre,
 - Linderos laterales: será libre
 - Linderos posteriores: será libre
- Voladizos:
 - Abiertos: -
 - Cerrados: -
- Parcela Mínima: 200,00 m²
- Aparcamientos: deberán contar con una plaza de garaje por cada 100 m² construidos.

Cód. Validación: ANWWHWWQKFJNZEG36EX4MG
Verificación: <https://maracena.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 320



INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE
MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCARIO COMERCIAL MEDIANAS
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

19.- PREVISION DE LAS REDES PROPIAS DEL SECTOR

19.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA

El Suministro de Agua Potable lo proporciona AGUASVIRA, S.A. desde una tubería de fundición que transcurren por la Carretera de la Torrecilla.

Desde este punto de conexión se instalará una tubería de fundición dúctil, serie K9, PN 16, de $\varnothing 250$ m.m. que recorrerá por la calzada la calle a ejecutar. Dicha tubería acabará al final de la calle.

Dicha tubería acabará en una BRIDA CIEGA, para poder prolongarlas cuando se urbanice el solar colindante.

La red cuenta con las piezas especiales (empalmes, derivaciones, etc.), juntas, llaves o válvulas y ventosas. En este sentido el trazado incluye, además, el sistema de hidrantes contra incendios, distribuidos de modo que la distancia de recorrido real, medida horizontalmente, a cualquier hidrante, será inferior 100 m, y con hidrantes en los edificios de mayor superficie edificable, y con un caudal ininterrumpido mínimo a suministrar por cada boca de hidrante contra incendios de 500 l/min, según Reglamento de Instalaciones de Protección Contra incendios (Real decreto 513/2017, de 22 de mayo). Los hidrantes serán enterrados quedando montados a ras del pavimento, alojados en una arqueta que permita fácilmente la maniobra y sustitución de la válvula en caso necesario, disponiendo de una salida única. El hidrante será del tipo denominado Hidrante de incendios tipo Barcelona, con enlace rápido, de una salida de 100 mm. Los hidrantes se acometerán directamente sobre las conducciones.

En cuanto a la instalación de Bocas de riego, de acuerdo a las indicaciones tanto del Ayuntamiento de Maracena como de AGUASVIRA se dispondrán próximas a las zonas verdes.

Como se ha comentado anteriormente, la red de abastecimiento de la calle se dispone en su totalidad bajo calzada, colocada en zanja. La profundidad de las mismas será tal que la generatriz superior del tubo quede a 1,10 metros de la rasante del vial, según indicaciones de AGUASVIRA, garantizando de ese modo que resulten protegidas de cargas exteriores. La anchura de la zanja en el fondo de la misma tendrá una anchura mínima de 0,80 metros, siendo el talud de excavación 1H:3V. El relleno se efectuará recubriendo previamente el tubo con arena de río hasta una altura de 20 cm sobre el tubo, procediéndose a continuación al relleno de la zanja con zahorra.

En la conexión con la red exterior a la urbanización, se dispondrá 'Té' y válvula de compuerta embrizada y del diámetro de las tuberías a conectar, así como los anclajes correspondientes.

La válvula de corte será de COMPUERTA, modelo EURO-20, HAWLE ó AVK.

El marco y tapa del pozo para ubicación de válvula, deberá cumplir las normas EN-124 y UNE 41-300-87, y la norma ISO 9000, será modelo REXEL ó similar homologado, no sobresaldrá de la rasante a la calle y llevará impreso "Red de Abastecimiento" y el nombre de AGUASVIRA, de fundición dúctil, clase $\varnothing 600$ y será de cierre acerrojado y apéndice elástico.

Estará provista de taladros para facilitar su levantamiento.

La red de tuberías de abastecimiento de agua potable debe discurrir, siempre, a inferior cota y/o nivel que la red de conducción de gas y a cota superior a la red de alcantarillado y saneamiento



**INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE
MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCIARIO COMERCIAL MEDIANAS
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

Se van a ejecutar dos acometidas para la parcela de uso residencial, una acometida para la zona verde y dos para la parcela de uso terciario.

No se ejecutarán sin Proyecto de Edificación ó compromiso previo del Promotor asumiendo que la ubicación será definitiva, con una desviación no superior a 50 cm. entre la preparación del contador y la arqueta de la válvula de corte. Caso contrario la Acometida NO SERA válida y habrá que asumir el coste de ANULACION y REALIZACION de Nueva Acometida.

Para la zona verde se realizará una acometida de abastecimiento de PE63, de PEAD de 16 Atm.

Para la zona residencial se realizará una acometida de abastecimiento de PE63, y otra de PE40 para bias, ambas de PEAD de 16 Atm.

Para la parcela de uso terciario se realizará una acometida de abastecimiento de PE63, y otra de PE40 para bias, ambas de PEAD de 16 Atm.

Para las bocas de riego se derivarán salidas de 80 mm.

la dotación para los sectores residenciales será una dotación fija de 500 l/hab/día, donde se incluyen los caudales correspondientes a riego y contraincendios. El número de habitantes se obtendrá calculando 3 habitantes por cada 100 m² construidos. Para equipamiento terciario será de 20 l/m²/día y en zonas verdes, las instalaciones se diseñarán para un consumo diario de 50 metros cúbicos por hectárea equivalente a 5 l/m²/día. Para determinar el caudal máximo consumido se ha estimado un coeficiente horario punta de 2,4 veces el caudal medio.

Se dimensionará para que las velocidades estén, comprendidas en el intervalo de 0,5 m/s - 1,5 m/s. Al tratarse de agua potable no tiene partículas en suspensión y por tanto no existirán problemas de sedimentación y de velocidades bajas. En condiciones Normales de consumo, no se sobrepasará el valor máximo de velocidad.

En casos de incendio, se estará según hipótesis establecida de velocidad, pero al tratarse de circunstancias puntuales y velocidades no excesivas, son totalmente asumibles por la red.

Las presiones de servicio en todos los puntos de la red estarán comprendidas entre 40 - 55 m.c.a. No sobrepasándose en ningún caso los valores límites.

Las Acometidas se ejecutarán con Piezas Fittings de metal y dispondrán en Acera de una válvula de cuadrillo de marca homologada por AGUASVIRA, con su registro de fundición dúctil, la cual se dejará cerrada y con el husillo loco, entregándole los originales a AGUASVIRA.

La Arqueta dispondrá de marco y tapa de fundición (modelo AGUASVIRA), cumpliendo con la Norma EN-124, B-125, que estará impresa en la tapa así como las siglas ABASTECIMIENTO y AGUASVIRA, dimensiones exteriores de 30 x 30 cm. La válvula de cuadrillo estará a 10 cm. de la solera y a 20 cm. de la Acera.

19.2. SANEAMIENTO

La red de fecales y la red de pluviales, verterán en la red general de saneamiento del municipio, a través de sendas conexiones a la red de agrupación de vertidos norte a la EDAR de los Vados.



RED DE PLUVIALES. -

Para el cálculo de los caudales de lluvia recibidos por la red de saneamiento, es necesario partir de una estimación de las precipitaciones. Para ello se ha recurrido a la publicación “Las precipitaciones máximas en 24 horas y sus periodos de retorno en España. Volumen 8. Andalucía Oriental”, publicada por la Dirección General del Instituto Nacional de Meteorología, por tratarse de la más desfavorable de entre las más cercanas al lugar donde se desarrolla la actuación objeto de este proyecto. Como dato de precipitación se ha buscado, en la publicación anteriormente mencionada, el correspondiente a la precipitación máxima diaria correspondiente a un periodo de retorno de 10 años, el cual es el usualmente utilizado en saneamiento. En este caso el valor de precipitación adoptado ha sido de 72,40 mm. El cálculo del caudal de agua de lluvia, que llega a los colectores parte del concepto de tiempo de concentración que en este caso se ha considerado igual a 15 minutos en flujo disperso más un segundo por cada m.l. de longitud del colector. A partir de este tiempo de concentración, que se considera igual a la duración de la lluvia neta, se ha calculado la máxima precipitación horaria media,

El coeficiente de escorrentía es el cociente entre el caudal que llega a la red de alcantarillado y el caudal total de lluvia. Este coeficiente depende entre otros de los siguientes factores: evaporación, humedad inicial del suelo, intensidad y duración de la precipitación, pendiente del terreno, naturaleza del mismo y dimensiones de la cuenca. Dado lo complejo del análisis de estos factores, se suele recurrir a coeficientes empíricos en función del uso del suelo. Para este caso se han considerado unos coeficientes de escorrentía iguales a 0,70 para zonas de uso residencial y viario y a 0,30 para zonas verdes.

En función del área recogida en cada zona, y de la precipitación considerada, se obtienen distintos caudales de pluviales a recoger

CAUDAL DE FECALES. –

El caudal de aguas fecales coincide con el caudal máximo resultante en el abastecimiento de agua y que es igual a 500 l/hab/día y un coeficiente de punta $C_p = 2,4$. El número de habitantes se obtendrá calculando 3 habitantes por cada 100 m² construidos.

Para las zonas de equipamiento terciario será de 20 l/m²/día, y en las zonas verdes, el caudal será de 5 l/m²/día.

DIMENSIONAMIENTO DE COLECTORES DE PLUVIALES Y FECALES. -

Los caudales calculados para cada ramal se incorporan a los cuadros de cálculo de la red, donde según las pendientes calculadas en los perfiles longitudinales de los colectores se obtienen los diámetros de los distintos conductos, así como el caudal máximo a sección llena y las velocidades para el caudal máximo.

Los resultados se han calculado con la fórmula de Manning, para conductos parcialmente llenos y se adjuntan en las tablas incluidas en este apartado.

Se han considerado estos Factores para el cálculo de caudales de Aguas PLUVIALES:

- Periodo de Retorno de 10 años.
- Duración del chubasco de 10 minutos.
- Coeficiente de Escorrentía de 0,30.
- Precipitación Máxima en 1 hora de 35 m.m.

Teniendo en cuenta una velocidad mínima de 0,5 m/s para evitar sedimentaciones y estancamientos, una velocidad máxima de 6 m/s para evitar fenómenos de erosión y

3



**INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE
MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCARIO COMERCIAL MEDIANAS
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

ruido y el calado máximo el diámetro de la tubería para que el agua discurra en régimen de lámina libre y la conducción no entre en carga, los diámetros de la tubería serán de 400 mm tanto para la red de pluviales como para la red de fecales en la calle proyectada.

Las tuberías de la Red General, a emplear, en la calle será de PVC, color teja, \varnothing 400 m.m. cada una, serie SN-4 s/Norma UNE-EN 1401-1.

Las pendientes de las tuberías SERÁN DEL 0,50%, siempre que sea posible

En salida de Imbornales será de \varnothing 250 m.m., en Acometidas fecales de \varnothing 250 m.m. y en Acometidas pluviales \varnothing 315 m.m.

Las Acometidas serán Individuales, con Arquetas de Registro de PVC, junto a la línea de fachada, si el entronque a la Red General es por "TE" de PVC ó CLIP INJERTO con Salida superior. El Registro dispondrá de marco y tapa de fundición llevando impreso la nomenclatura EN-124, B-125 y las siglas SANEAMIENTO.

Cuando el ENTRONQUE se hace directamente a un POZO de Registro se puede eliminar la Arqueta en la Fachada.

Las tuberías principales irán en el centro de la calzada a una Profundidad de la línea de Agua de 2,00 m., para facilitar los injertos de acometidas y cruces del resto de Instalaciones.

La Acometida a Parcela NO se realizará a profundidad superior a 60 cm. desde el Nivel Superior del tubo hasta la Rasante de acera, para lo cual habrá que colocar una "TE" de PVC.

Los Pozos de Registro serán Prefabricados de \varnothing interior 1.000 m.m. con Base Inferior y Superior de Hormigón in situ.

Tendrán tapa articulada normalizada de fundición dúctil, modelo REXEL, logotipos normalizados, clase D-400 s/normativa EN-124 y UNE 41-300-87.

Los imbornales serán del Tipo Sifónico, conectados directamente a los Pozos de Registro, con rejilla abatible de fundición dúctil clase C-250, con sistema antirrobo. Se hará un rebaje en la línea de agua para asegurar la entrada de agua.

19.3. INSTALACIONES DE ELECTRIFICACIÓN.

La línea subterránea objeto de este proyecto será la que acometa a los dos centros de transformación descritos (uno de compañía y otro de seccionamiento + abonado desarrollado en proyecto independiente).

Se trata de una línea de media tensión subterránea bajo tubo doble capa pared interior lisa de diámetro 200 mm. Los cables serán aislados y el régimen de funcionamiento de la línea es para corriente alterna trifásica de 50Hz de frecuencia. La tensión nominal de red será de 20KV.

Se realizará línea subterránea con entrada y salida, conductores RHV 18/30 KV de 3(1x240) mm² de aluminio tipo RHZ1-OL-18/30 kV 1 x 240 Al + H16. Este valor de aislamiento es mayor al mínimo exigido en el vigente reglamento para una línea de 20 KV de tensión nominal de red. (18/30 KV es mayor que 15/25KV.)

Línea subterránea.

Se suponen 106 metros en tramo de ida + 106 en tramo de vuelta de línea de media tensión que comprenden el límite de la canalización de M.T. que se ha a realizar en esta

4



**INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE
MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCARIO COMERCIAL MEDIANAS
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

actuación. Los metros finales de las líneas, dependerán finalmente del punto de entronque que compañía suministradora nos facilite.

Longitud de la línea, $106+106= 212$ metros.

Potencia a transportar: 400KVA de CT de Compañía + x630 KVA. De CT de abonado.

Se instalará para realizar la acometida a los Centros de Transformación.

Las longitudes parciales se han indicado anteriormente

Las características de la misma serán:

- Conductor: 3(1x240 mm² Al); Designación RHZ1-OL-18/30 kV 1 x 240 Al + H16
- Longitud: $1.492 \times 3 = 4.476$ metros. (Incluyendo tramos de ida, vuelta y tramos en Centro.)
- Potencia a transportar: 5.490 KVA. (9x400KVA + 3x630 KVA.)
- Intensidad a 20 KV. 158,48 Amps.

Las características del conductor son:

- \varnothing exterior aproximado: 41,9 mm.
 - Peso: 1,89 Kgs/ml.
 - R. ohmica a 201C en c.c. - 0,202 ohmios/Km.
 - Capacidad - 0,230 microF/Km.
 - C. autoinducción - 0,345 mH/Km.
 - I. admisible en régimen permanente enterrado a 251C-430 A.
 - Caída de tensión a cos fi 0,8 - 0,44 V/Amps. Km.
- Intensidades de cortocircuito admisibles:
- Duración: 1 seg. – 22,32 KA.
 - Duración: 0,5 seg. – 31,68 KA.
 - Duración: 0,2 seg. - 49,92 KA.
 - Duración: 0, 1 seg. – 70,56 KA.
- Instalación máxima de cortocircuito en la pantalla:
- Duración: 0,5 seg. – 3030 Amps.
 - Duración: 1 seg. – 2320 Amps.

La conducción se hará en zanja de 150 cm. de profundidad, y ancho 80 cms. El tubo a emplear será PE-AD, doble pared, de $\varnothing 200$, con p/p de manguitos y separadores. A 50 cms. de profundidad se colocará una cinta de reconocimiento de cables. Cuando discurren dos líneas, cada una irá en un tubo de 200 mm \varnothing , además en cada tramo existirán dos tubos en vacío.

En cada cambio de dirección se ejecutará una arqueta de dimensiones suficientes, con drenaje y tapa precintada de forma que su apertura necesite de útiles especiales.

Tanto para la conexión como en los C.T. se emplearán terminales adecuados al tipo y diámetro del cable. Las tensiones de ensayo del aparellaje serán, como mínimo, las siguientes:

- Tensión de ensayo al choque onda 1,2/50 microseg. - 170 KV. Cresta.
- Tensión de ensayo a 50 Hz, 1 min. - 70 KV ef.

Centro de Transformación de Compañía

La ubicación es en superficie, con acceso directo por la calle. El edificio del Centro de Transformación, es un prefabricado y queda definido como CASETA PREFABRICADA modelo PFU-4 de Ormazabal.



**INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE
MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCIARIO COMERCIAL MEDIANAS
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

El edificio prefabricado está constituido por un bloque principal que engloba las paredes laterales, la cimentación y la estructura base inferior, una placa piso sobre la que se colocan los equipos eléctricos de media y baja tensión, y una cubierta que completa el conjunto.

Estará compuesto por celdas prefabricadas bajo envolvente metálica en atmósfera de Hexafluoruro de Azufre (SF₆). Se instalará una celda de entrada (CGMCOSMOS-L), una celda de salida (COSMOS-L) y una celda de protección (CGMCOSMOS-P). Se dejará además el espacio para una futura ampliación de línea de entrada/salida adicional

Descripción General de las Redes de Baja Tensión.-

En el Centro de Transformación existirá para el transformador de compañía que nos ocupa, un Cuadro con 4 salidas normalizadas por Compañía Sevillana de Electricidad, cada una dotada con desconectador y c/c de 315A ó 250A. (véase esquema unifilar). Para el cálculo de las líneas de Baja tensión se considerará un coseno de fi de 0,85.

En cada punto de destino futuro se instalarán bornas para entrada/salida conductor de 240 mm², a las que conectarán los abonados futuros su CGP.

En el C.T. nº 1: Se prevén tres líneas de salida para trafo.

Cada una de las líneas, llevará una protección en el cuadro del C.T., véase esquema unifilar, con desconectador ACNS-400, con c/c calibrados a 315 ó 250 A.

La red será subterránea es existente a excepción del vial de las calles E y F. Irán bajo tubo PE de doble capa de 160 mm ø que irán a una profundidad mínima de 60 cms.

Cada línea irá en tubo independiente. Cada tubo de 160 contendrá sólo una terna + neutro de Conductores

Ante cada cambio de dirección o cada 50 mtrs se prevén arquetas,

19.4. INSTALACIONES DE ALUMBRADO PUBLICO.

Se realizará la instalación de alumbrado público de acuerdo a la instrucción técnica complementaria ITC-EA 02 del vigente Reglamento de eficiencia energética de la instalación de Alumbrado exterior. La tipología de luminarias instaladas son las siguientes:

VIAL PRINCIPAL:

El vial principal está dotado de los siguientes elementos:

- Acera (vial peatonal): 2 metros de ancho.
- Aparcamiento en línea: 2,5 metros.
- Calzada: Carril de doble sentido de 8 metros de ancho.
- Aparcamiento en batería: 5,0 metros.
- Acera (vial peatonal): 2 metros de ancho.

Esto totaliza 19,5 metros de anchura de vial.

Sobre el límite de cada una de las dos aceras, y a tresbolillo con una interdistancia de 28 metros (distancia entre mástiles en una misma acera), vamos a colocar columnas cilíndricas de 8 metros a las que se les instalará, a petición del Ayuntamiento de Maracena, la luminaria asimétrica modelo VIALIA EVO 40LED, 350mA 43W 3000K T3 CLASE I, 5.087lm de salida, 43W de Benito Light.



INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCIARIO COMERCIAL MEDIANAS
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

ZONA VERDE:

La zona verde tiene dos zonas diferenciadas, una de ellas de aproximadamente 22 de ancho y otra más estrecha de 14 metros.

Para la zona de 22 metros utilizaremos distribución a tresbolillo con una separación de 30 metros (distancia entre mástiles en una misma acera) con luminarias de óptica simétrica en columnas de 6 metros modelo SKA M ISTANIUM 24LED ATF SA_ WDL_49W 700mA IA5, CLASE I, 5.300lm de salida 49w de SIMON Lighting.

Para la zona de 14 metros se utilizará la misma columna y luminaria con interdistancia de igual forma de 30 metros, pero en distribución unilateral.

De acuerdo a las directrices de los técnicos del Ayuntamiento, las nuevas luminarias se alimentarán de circuito existente en la calle carretera de la Torrecilla.

Por tanto, la maniobra de encendido y apagado se realizar desde cuadros de alumbrado existentes.

CANALIZACION SUBTERRANEA

La canalización se realizará con dos tubos de PE de doble envolvente (corrugado exterior y liso interior 110 mm de diámetro). En acera, irán embutidos en lecho de arena de acuerdo a descripción de la correspondiente partida de Presupuesto y Planos. En cruces la profundidad será de 1 metro y la canalización estará hormigonada. (véase planos detalle de ejecución de las distintas canalizaciones según zona de ejecución; acera, calzada y parte blanda.)

En el inicio ante cada luminaria y en los cambios de dirección se situará una arqueta de 40x40 cm. con tapa de fundición normalizada por el ayuntamiento de Maracena. En la obra de fábrica se anclará el marco, también de fundición.

Las nuevas luminarias, (incluido el conexionado a circuito existente), se va a alimentar en cobre RV 0,6/1KV de 10 mm² (Ver planos). Las derivaciones de los puntos de luz en columna se realizarán en las cajas situadas en las bases, con sistema de identificación del circuito, IP65, con prensas necesarias, que alimentarán a cada punto de luz de forma que quedan prohibidas derivaciones en las arquetas



20. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

Evaluación del Costo de Urbanización UE-5 MARACENA		
	P. Unitario	Total
Movimiento de tierras y Trabajos Previos		
M2. de desbroce, limpieza del terreno y apertura de cajeados en superficie de viales efectuada por medios mecánicos, con una profundidad media de 60 cms., incluso separación de residuos no inertes de inertes y peligrosos, relleno y compactación de superficie resultante, y carga sobre camión de material sobrante y transporte a vertedero autorizado, demoliciones de edificaciones existentes, talado de árboles existentes no aprovechables, y transporte a vertedero autorizado.		
13462,72m ²	4,00€/m ²	53.850,88 €
Pavimentación de viales para tráfico rodado		
M2. de pavimentación de viales, medianas y áreas de circulación en general, formados los viales por sub-base y base granular compactada con aglomerado, tratamiento superficial posterior, y aceras de baldosas hidráulicas sobre base de hormigón en masa, con remate perimetral de bordillo de hormigón ataluzado. y línea de agua de doble hilera de adoquín, incluso p.p. de adecuación de pasos de peatones para minusválidos. Empleo de materiales ecológicos, recuperables y reciclables. Todo ello realizado según indicaciones del Excmo. Ayuntamiento.		
2306,06m ²	37,00€/m ²	85.324,22 €
Señalización y Mobiliario Urbano		
Unidad de señalización vertical y horizontal en red viaria, mediante señales y discos de circulación, la primera y a base de pintura reflectante homologada, la segunda, y mobiliario urbano ecológico y de fácil reciclado. Todo ello realizado según indicaciones del Excmo. Ayuntamiento.		
	1ud	15.000,00 €
Ajardinamiento		
M2. de ajardinamiento de zonas verdes, con especies autóctonas y de fácil adaptación al medio local, según características a definir en Proyecto de Urbanización, con limpieza y preparación de terreno, aporte de tierra vegetal, abonado y plantación de especies, Todo ello realizado según indicaciones del Excmo. Ayuntamiento.		
1951,33m ²	25,00€/m ²	48.783,25 €
Telecomunicaciones		
Ml. de conducción para telecomunicaciones, realizada con tubo de P.V.C. rígido en canalización subterránea con guías de alambre para posterior cableado a una profundidad de 40-60 cms., con refuerzo de pasos de calzada, apertura y posterior relleno y compactación de zanja con p.p. de cámara de registro y arquetas, según las instrucciones de las compañías suministradoras. Todo ello realizado según indicaciones del Excmo. Ayuntamiento.		
200,00ml	17,20€/ml	3.440,00 €
Abastecimiento, riego e hidrantes		
Ml. de red de abastecimiento de agua potable realizada con tubería de fundición dúctil incluso excavación en zanja, lecho de arena, relleno y compactado de la misma, con p.p. de registros, válvulas, bocas de riego, hidrantes y acometidas, todo ello según prescripciones de la Empresa Municipal de Aguas y conexiones a la red general e indicaciones del Excmo. Ayuntamiento		
105,00ml	65,00€/ml	6.825,00 €

Cód. Validación: ANWWHWWQKFNJZEG36EX4MG
Verificación: <https://maracena.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 320



INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCARIO COMERCIAL MEDIANAS
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

Saneamiento		
<p>MI. de red general de saneamiento con tubería de P.V.C. y de hormigón (diámetro mínimo 400) de 400 mm. de diámetro mínimo con junta de goma, p.p. de sumideros, pozos de registro, cámaras de descarga y conexiones a la red general, incluso apertura de zanja, colocación y posterior relleno y compactación de la misma, posible ejecución de saneamiento separativo para mejor sostenibilidad de la Urbanización, realizado según las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales, y compañías suministradoras.</p>		
200,00ml	60,00€/ml	12.000,00 €
Electrificación y Alumbrado		
<p>MI. de conducción general para electrificación (220/380 V) y alumbrado público, embutida en canalización subterránea de P.V.C. rígido, con guías de alambre para posterior cableado, realizada a una profundidad mínima de 60-100 cm con reforzamiento en pasos de calzada, incluso apertura y posterior relleno y compactación de zanja. Incluso p.p. de registros, acometidas y centros de transformación (obra civil, maquinaria, y acometida A.T.), soterrado de líneas aéreas de A.T., desmontado de postes, etc.) así como farolas de alumbrado público tipo municipal con inclusión de modelos de funcionamiento mediante captación solar, realizado según la normativa aplicable e indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales y empresa suministradora, incluidas p.p. de cambio de infraestructuras existentes, en caso necesario.</p>		
200,00ml	185,00€/ml	37.000,00 €
Instalación de Gas		
<p>MI. de conducción general para instalación de gas, según compañía suministradora e indicaciones del Excmo. Ayuntamiento.</p>		
110,00ml	28,00€/ml	3.080,00 €
		265.303,35 €

RESUMEN GENERAL COSTOS PREVISIBLES DE URBANIZACIÓN DE LA U.E-5 DE MARACENA	
Movimiento de tierras y Trabajos Previos	53.850,88 €
Pavimentaciones	85.324,22 €
Señalización y Mobiliario Urbano	15.000,00 €
Ajardinamiento	48.783,25 €
Telecomunicaciones	3.440,00 €
Abastecimiento, riego e Hidrantes	6.825,00 €
Saneamiento	12.000,00 €
Electrificación y Alumbrado	37.000,00 €
Instalación de Gas	3.080,00 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL	265.303,35 €

VIABILIDAD FINANCIERA

Sobre el impacto en las Haciendas Públicas:

Se trata de una actuación de consolidación de las infraestructuras existentes en la trama urbana, que es necesaria para el cumplimiento de la normativa urbanística., por tanto, ya prevista por el planeamiento vigente

Cód. Validación: ANWWHWWQKFNJZEG36EX4MG
Verificación: <https://maracena.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 320



**INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE
MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCARIO COMERCIAL MEDIANAS
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

La implantación de la infraestructura no supondrá ningún cargo para el Ayuntamiento, dado que los costos de ejecución de obra los asume íntegramente la propiedad actual de los terrenos, en sus cargas obligatorias

En relación con los costes de mantenimiento de la infraestructura, dado que se trata de un suelo urbano, los mismos ya están previstos en el desarrollo del propio Planeamiento de carácter General.

La prestación de servicios por parte del Ayuntamiento será la que en la actualidad se están realizando con la actividad existente, pues la conservación de dicha actividad es uno de los elementos objeto de esta Innovación.

Esta prestación de servicios a su vez conlleva el pago de dichos servicios mediante las correspondientes tasas municipales. Con el incremento previsto de la superficie de la actividad, más el nuevo uso residencial se incrementarán los ingresos del Ayuntamiento en base a las tasas en vigor.

Igualmente repercutirá a favor de la hacienda local el correspondiente abono de tasas de tramitación de las diferentes licencias de obra de las nuevas edificaciones, así como las correspondientes liquidaciones de los ICIO correspondientes.

Toco esto hace que, desde el punto de vista de la sostenibilidad económica, esta innovación resulte viable.

Cód. Validación: ANWWHWWQKFNJZEG36EX4MG
Verificación: <https://maracena.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 320



ANEXO 1: medidas previstas para prevenir, reducir y, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

MEDIDAS CORRECTORAS, PROTECTORAS Y COMPENSATORIAS DE ÍNDOLE GENERAL.

• **Atmósfera.**

Todas las actividades que se desarrollen al amparo de la actuación proyectada, deberán cumplir los preceptos establecidos en el 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.

Tal y como recoge el art. 28.4 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, *“la orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde un punto de vista acústico (residencial, administrativo y de oficinas, sanitario y educativo y cultura) se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas y en particular, del tráfico rodado”*.

El Estudio Acústico realizado determina las siguientes recomendaciones en el diseño de las edificaciones que se realicen en la parcela objeto de la innovación:

- 1 En el diseño arquitectónico de las edificaciones, las fachadas deberán ir orientadas a zonas comunes o a viales secundarios, teniendo en cuenta otros factores como la luz y las vistas.*
- 2 Se debería tener en cuenta la incorporación de asilamientos acústicos de fachada según legislación vigente.*
- 3 Ubicar en la medida de lo posible los pasillos en las fachadas expuestas. En caso contrario, dormitorios o estancias, entendiéndose por estancias los recintos protegidos tales como salones, comedores, bibliotecas, etc, sus fachadas deben cumplir el aislamiento mínimo indicado en el párrafo anterior.*
- 4 Reducir en la medida de lo posible los acristalamientos de grandes dimensiones en las fachadas más expuestas para cumplir con solvencia los requisitos de aislamiento de fachada.*
- 5 Por otro lado y a pesar de que en el Código Técnico de Edificación no establece aislamiento mínimo para zonas de Uso Terciario, al presentar esta zona superación de los objetivos de calidad acústica, se recomienda que se refuerce el aislamiento acústico de las fachadas que den a la C/ Torrecillas, a la C/ Félix Rodríguez de la Fuente y al vial interno del sector (zona de aparcamiento).*

Fase de Construcción.

Ya que la Innovación propuesta afecta a zonas urbanizadas, es necesario adoptar las siguientes medidas de protección con especial énfasis, para minimizar las molestias a la población durante las obras de construcción de viviendas:

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



INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE
MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE Terciario Comercial Medianas
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

Fase de Explotación.

- Todas las instalaciones productoras de emisiones a la atmósfera que se instalen en deberán cumplir con la normativa de aplicación en materia de ruidos, vibraciones y gases contaminantes.
- La velocidad máxima de los vehículos permitida para el conjunto de los viales que discurrirán por el casco urbano se limitará hasta un máximo de 50 km/h en las principales vías y de 30 km/hora en los viales interiores, restringiéndose el tránsito de vehículos pesados en estas últimas, excepto vehículos de reparto, recogida de basuras, etc.
- Garantizar la fluidez de circulación mediante sincronización de semáforos, y restringir zonas al tránsito por la noche.
- Se recomienda el uso de pavimento poroso que disminuya el ruido generado por el tráfico y la construcción de badenes que obligue a los conductores a disminuir la velocidad.

- **Agua.**

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

Fase de construcción.

- Se establecerán medidas para encauzar las aguas de escorrentía y se evitará la acumulación de materiales en pendientes, que supongan un riesgo de arrastres de materiales y sustancias.
- En ningún caso se podrán llevar a cabo ocupaciones de cauces del barrancos ni de la zona de dominio público hidráulico.
- Todos los cambios de aceite, y mantenimiento de la maquinaria que puedan implicar derrame de aceite o gasóleo se realizarán en talleres autorizados.
- No se almacenarán aceites o combustibles en la zona durante las obras.
- Todos los residuos de aceites, grasas y combustibles, que se pudieran generar, deberán ser entregados a un gestor autorizado para su eliminación, según legislación vigente.

Fase de explotación.

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

- **Tierra.**

Fase de Construcción.

- El diseño de los viales se realizará siguiendo las curvas de nivel, para minimizar los riesgos de erosión en la zona durante la realización de las obras.
- Los escombros generados se llevarán a vertedero autorizado.
- No se crearán terraplenes por acumulación de residuos en la ladera.
- En ningún caso se crearán zonas de vertido de escombros o de estériles como consecuencia de las excavaciones previstas.
- El origen del material de préstamo para rellenos será de explotaciones debidamente autorizadas por el Órgano Competente.
- Minimizar y reducir las cantidades de materias primas que se utilizan y de los residuos que se originan son aspectos prioritarios en las obras. Hay que prever la cantidad de materiales que se necesitan para la ejecución de la obra. Un exceso de materiales, además de ser caro, es origen de un mayor volumen de residuos sobrantes de ejecución. También es necesario prever el acopio de los materiales fuera de zonas de tránsito de la obra, de forma que permanezcan bien embalados y protegidos hasta el momento de su utilización, con el fin de evitar residuos procedentes de la rotura de piezas.
- Los residuos que se originan deben ser gestionados de la manera más eficaz para

Cód. Validación: ANWWHWWQKFNJZEG36EX4MG
Verificación: <https://maracena.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 320



su valorización. Es necesario prever en qué forma se va a llevar a cabo la gestión de todos los residuos que se originan en la obra. Se debe determinar la forma de valorización de los residuos, si se reutilizarán, reciclarán o servirán para recuperar la energía almacenada en ellos. El objetivo es poder disponer los medios y trabajos necesarios para que los residuos resultantes estén en las mejores condiciones para su valorización.

- Fomentar la clasificación de los residuos que se producen de manera que sea más fácil su valorización y gestión en el vertedero
- La recogida selectiva de los residuos es tan útil para facilitar su valorización como para mejorar su gestión en el vertedero. Así los residuos, una vez clasificados pueden enviarse a gestores especializados en el reciclaje o deposición de cada uno de ellos, evitándose así transportes innecesarios porque los residuos sean excesivamente heterogéneos o porque contengan materiales no admitidos por el vertedero o la central recicladora.
- Elaborar criterios y recomendaciones específicas para la mejora de la gestión. No se puede realizar una gestión de residuos eficaz si no se conocen las mejores posibilidades para su gestión. Se trata, por tanto, de analizar las condiciones técnicas necesarias y, antes de empezar los trabajos, definir un conjunto de prácticas para una buena gestión de la obra, y que el personal deberá cumplir durante la ejecución de los trabajos.
- Planificar la obra teniendo en cuenta las expectativas de generación de residuos y de su eventual minimización o reutilización. Se deben identificar, en cada una de las fases de la obra, las cantidades y características de los residuos que se originarán en el proceso de ejecución, con el fin de hacer una previsión de los métodos adecuados para su minimización o reutilización y de las mejores alternativas para su deposición. Es necesario que las obras vayan planificándose con estos objetivos, porque la evolución nos conduce hacia un futuro con menos vertederos, cada vez más caros y alejados.
- Disponer de un directorio de los compradores de residuos, vendedores de materiales reutilizados y recicladores más próximos. La información sobre las empresas de servicios e industriales dedicadas a la gestión de residuos es una base imprescindible para planificar una gestión eficaz.
- El personal de la obra que participa en la gestión de los residuos debe tener una formación suficiente sobre los aspectos administrativos necesarios. El personal debe recibir la formación necesaria para ser capaz de rellenar partes de transferencia de residuos al transportista (apreciar cantidades y características de los residuos), verificar la calificación de los transportistas y supervisar que los residuos no se manipulan de modo que se mezclen con otros que deberían ser depositados en vertederos especiales.
- La reducción del volumen de residuos reporta un ahorro en el coste de su gestión. El coste actual de vertido de los residuos no incluye el coste ambiental real de la gestión de estos residuos. Hay que tener en cuenta que cuando se originan residuos también se producen otros costes directos, como los de almacenamiento en la obra, carga y transporte; asimismo se generan otros costes indirectos, los de los nuevos materiales que ocuparán el lugar de los residuos que podrían haberse reciclado en la propia obra; por otra parte, la puesta en obra de esos materiales dará lugar a nuevos residuos. Además, hay que considerar la pérdida de los beneficios que se podían haber alcanzado si se hubiera recuperado el valor potencial de los residuos al ser utilizados como materiales reciclados.
- Los contratos de suministro de materiales deben incluir un apartado en el que se defina claramente que el suministrador de los materiales y productos de la obra se hará cargo de los embalajes en que se transportan hasta ella. Se trata de hacer responsable de la gestión a quien origina el residuo. Esta prescripción administrativa de la obra también tiene un efecto disuasorio sobre el derroche de los materiales de embalaje que padecemos.
- Los contenedores, sacos, depósitos y demás recipientes de almacenaje y



INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE
MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE Terciario Comercial Medianas
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

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

Fase de explotación.

No se prevén medidas generales.

- **Flora y fauna.**

Acorde a las Directrices de la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana y el Programa Ciudad Sostenible, de la Junta de Andalucía, el diseño urbanístico incluirá arbolado de alineación o ajardinamientos en las nuevas calles, al objeto de mejorar la habitabilidad, elevar la calidad paisajística, promover la movilidad sostenible y favorecer la adaptación al cambio climático.

Fase de Construcción.

- En las zonas ajardinadas deberá recogerse la utilización de especies de plantas existentes en la zona, sobre todo en espacios públicos. En ningún caso se elegirán especies exóticas invasoras recogidas en el RD 630/2013, de 23 de Agosto por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras y se recomienda utilizar especies poco alérgicas, para garantizar la seguridad de los ajardinamientos, con ejemplares de portes adecuados y resistentes. .
- Aquellas plantas que tengan que ser retiradas del terreno y sean susceptibles de su utilización posterior en zonas de plazas y jardines, serán retiradas de forma que garantice su posterior supervivencia.

Fase de explotación.

No se prevén medidas generales.

- **Medio Perceptual.**

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

- **Medio territorial.**

- Los proyectos que se deriven de esta Innovación, que supongan remoción del terreno, deberán contar con una excavación arqueológica mediante control arqueológico de movimientos de tierra. De los resultados de esta prospección, se podrán derivar otras cautelas arqueológicas.

- **Medio Social.**

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

- **Medio Económico.**

No se prevén medidas generales.



**INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE
MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCIARIO COMERCIAL MEDIANAS
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

**MEDIDAS ESPECIFICAS RELACIONADAS CON EL CONSUMO DE RECURSOS NATURALES
Y EL MODELO DE MOVILIDAD ACCESIBILIDAD FUNCIONAL.**

Las medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad accesibilidad funcional han sido desarrollados en el apartado anterior, junto a las medidas de carácter general.

**MEDIDAS ESPECÍFICAS RELATIVAS A LA MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO
CLIMÁTICO.**

Las medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación del cambio climático han sido desarrolladas en el apartado anterior junto a las medidas de carácter general.

Cód. Validación: ANWWHWWQKFNJZEG36EX4MG
Verificación: <https://maracena.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 320



ANEXO 2: cumplimiento del artículo 38 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

1. integración en el plan de los aspectos ambientales.

Se resume a continuación el contenido ambiental de los informes sectoriales y como se ha incorporado los aspectos ambientales en el plan:

Desde el punto de vista de los riesgos naturales, el riesgo natural de mayor relevancia en el ámbito se corresponde con el riesgo de inundación, dado que al ubicarse sobre terrenos urbanos en antiguos cultivos de la vega de Granada no son previsibles los riesgos por incendios forestales ni por erosión, desprendimientos, deslizamientos u otros riesgos geológicos. Los riesgos sísmicos deben ser considerados en el desarrollo del planeamiento. Pero acorde a la normativa sectorial y debido a la naturaleza del documento de planeamiento **no se producen nuevas afecciones al dominio público hidráulico, ni modificación de las circunstancias de los terrenos afectados en relación con avenidas e inundaciones en cauces fluviales.**

Y dado que toda la ordenación se ubica en zona de flujo preferente,

- se deberá contar por parte del promotor de toda actuación que se pretenda desarrollar, con una declaración responsable que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables, comprometiéndose a trasladar esta información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección, remitiéndose copia al organismo de Cuenca para conocimiento con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad
- Con carácter previo al inicio de cualquier obra, el promotor deberá disponer de certificado del Registro de la propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable, o en su caso, en zona de flujo preferente
- Dado que el ámbito de la Innovación se ubica en la margen derecha del Barranco de San Jerónimo, y por tanto en zona de policía de la margen derecha de dicho cauce, se deberá solicitar autorización de forma expresa previamente a la obtención de licencia municipal, de todas las obras y construcciones que desarrollen la innovación solicitada y que se ubiquen en dicha zona de policía de cauces públicos
- En el posterior expediente desarrollo urbanístico, (proyecto de urbanización), deberá incluir en un estudio hidrológico hidráulico que justifique que se introducen sistemas de drenaje sostenible tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue
- Se deberá respetar la zona de servidumbre, así como los usos permitidos para esa zona establecidos en el artículo 6 y 7 del reglamento del dominio público hidráulico
- En la zona protegida de referencia ES050ZPROTCCM05320012 no se podrán hacer nuevas captaciones pudiendo únicamente realizar captaciones sustitutivas o complementarias para los abastecimientos existentes

En los Espacios Libres o Zonas Verdes, la propuesta ha de integrar especies características de los ecosistemas de ribera asociados a los barrancos, aunque los mismos se encuentren antropizados, encauzados o soterrados. El desarrollo del ámbito procurará el mantenimiento de las funciones de conectividad ecológica de los cauces y su gestión como corredores de biodiversidad mediante la implantación de al menos dos líneas de arbolado en cada margen, con vegetación arbustiva o de matorral acompañante. Esta medida contribuirá a la mejora de la biodiversidad, del paisaje y a la mitigación de los efectos adversos asociados al cambio climático

Considerando la legislación sectorial en materia de cambio climático, calidad del aire y



economía circular, las aceras deben permitir el desarrollo adecuado de vegetación que otorgue una sombra continua en las calles en la época estival, promoviendo el tránsito peatonal y disminuyendo el efecto “isla de calor” derivado de la urbanización. Asimismo, el diseño y mantenimiento de la vegetación en los Espacios Libres, debe contribuir a mejorar el microclima local, la regulación de la temperatura así como de la humedad y la disminución de la contaminación. Los Espacios Libres deberán dotarse de puntos de agua potable, evitando las superficies impermeables y recurriendo a materiales que no incrementen el rango térmico del ámbito

La innovación de la UE 5 **no tiene Incidencia Territorial Negativa** dado que no tiene repercusión significativa en el sistema de ciudades, de asentamientos, dotaciones y equipamientos supramunicipales, ni al de infraestructuras o servicios básicos y recursos naturales, condicionado a que se incorporen o justifiquen las determinaciones del POT AUG, sobre la red viaria de nivel local-supramunicipal, actuación para la compleción; el espacio libre lineal, itinerario “C. Sierra Elvira- Embalse de Cubillas” y la red hídrica principal.

Igualmente, **no va a generar impactos significativos en la salud**, pues aunque la innovación se encuentra dentro de la Zona de Policía de 100 m de un cauce público, no se producen nuevas afecciones al dominio público hidráulico, ni modificación de las circunstancias de los terrenos afectados en relación con avenidas e inundaciones en cauces fluviales. Por lo que no es necesario establecer medidas correctoras específicas al mismo.

Desde el punto de vista del patrimonio histórico, ya que no constan en el sitio objeto de la solicitud entidades patrimoniales afectadas, **no se consideran necesarias medidas específicas de protección del Patrimonio Histórico.**

Dado que los niveles de ruido preoperacionales y postoperacionales superan los mínimos establecidos en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, debido principalmente al elevado tráfico. Para poder cumplir con los límites normativos, cumpliendo serán precisas medidas correctoras y protectoras de índole general y específicas:

- En el diseño arquitectónico de las edificaciones, las fachadas deberán ir orientadas a zonas comunes o a viales secundarios, teniendo en cuenta otros factores como la luz y las vistas.
- Se debería tener en cuenta la incorporación de aislamientos acústicos de fachada según legislación vigente.
- Ubicar en la medida de lo posible los pasillos en las fachadas expuestas. En caso contrario, dormitorios o estancias, entendiéndose por estancias los recintos protegidos tales como salones, comedores, bibliotecas, etc, sus fachadas deben cumplir el aislamiento mínimo indicado en el párrafo anterior.
- Reducir en la medida de lo posible los acristalamientos de grandes dimensiones en las fachadas más expuestas para cumplir con solvencia los requisitos de aislamiento de fachada.
- se recomienda que se refuerce el aislamiento acústico de las fachadas que den a la C/ Torrecillas, a la C/ Félix Rodríguez de la Fuente y al vial interno del sector (zona de aparcamiento).

En lo que respecta a la accesibilidad y movilidad, la Innovación no afecta a la red viaria existente si no que la mejora

2. resultados de la información pública, de las consultas y la declaración ambiental estratégica

A continuación, se enumera el resultado de los procesos de información pública, consultas y declaración ambiental:

2.1 información publica



**INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE
MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCIARIO COMERCIAL MEDIANAS
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

En el Certificado de la Secretaria General del Ayuntamiento de fecha de 17 de diciembre de 2020, relativo a la tramitación de la Innovación número 8 para Cambio de Uso y Desarrollo Urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 5 y Nueva Ordenanza de Terciario Comercial Medianas de las NNSS de Maracena, se indica que siendo el documento de Aprobación Inicial sometido a información pública, así como el Estudio Ambiental Estratégico, Estudio de Impacto sobre la Salud, el Estudio Acústico y el Resumen no Técnico de dicho estudio, mediante inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada nº 112, de 21 de julio de 2020, en el periódico Ideal de fecha 24 de julio de 2020, en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 189 de 29 de septiembre de 2020, no se han presentado reclamaciones al respecto.

2.2. Consultas

Como resultado de las diferentes consultas efectuadas y sus respuestas favorables se puede resumir:

Se recibió respuesta del Servicio de Dominio Público Hidráulico, de fecha de 17 de mayo de 2019, en el que se indicaba que debido a la naturaleza del documento de planeamiento, no se producen nuevas afecciones al dominio público hidráulico, ni modificación de las circunstancias de los terrenos afectados en relación con avenidas e inundaciones en cauces fluviales, ni se exige la previsión de nuevas infraestructuras del ciclo integral del agua.

La respuesta de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, de fecha de 17 de octubre de 2019, resaltaba que el Arroyo Barranquillo o Barranco de San Jerónimo constituye el límite sudoccidental de la Unidad de Ejecución, la mayor parte de cuya superficie se encuentra incluida en su zona de policía. Asimismo, indicaba que la totalidad de la superficie objeto de la Innovación propuesta está incluida dentro del Area de Riesgo Potencial Significativo de Inundación ES050_APSFR_GE002, (originada por los cauces Acequia del Jaque, Arroyo el Barranquillo, Barranco Vallejo y Las Vegas) y en su zona de flujo preferente.

La respuesta del Servicio de Gestión del Medio Natural, de fecha de 30 de agosto de 2019, no apreciaba afecciones al medio natural dentro de su ámbito competencial y concluía que no se detectaban elementos singulares de flora y/o fauna que pudieran verse afectados negativamente.

La respuesta del Departamento de Vías Pecuarias, de fecha de 1 de octubre de 2019, trasladaba que la propuesta no afectaba a vías pecuarias clasificadas.

La respuesta del Servicio de Salud Ambiental, de fecha de 18 de septiembre de 2019, señala que el instrumento de planeamiento está sometido al procedimiento de evaluación de impacto en la salud.

La respuesta del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y patrimonio Histórico en Granada, de fecha de 19 de septiembre de 2019, recoge que la propuesta no afecta ninguna carretera de las redes autonómica ni provincial.

La respuesta del Servicio de Bienes Culturales, de fecha de 27 de septiembre de 2019, recogía que dada la ausencia de entidades patrimoniales afectadas y su estado actual, no se consideran necesarias medidas específicas de protección del Patrimonio Histórico.

La respuesta del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Granada, de fecha de 1 de octubre de 2019, informa que ese órgano urbanístico debe emitir, a tenor de lo regulado en el artículo 31 de la LOUA, informe sobre la propuesta aprobada

18



**INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE
MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCIARIO COMERCIAL MEDIANAS
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

provisionalmente del instrumento de ordenación urbanística, previamente a la Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) que lo apruebe definitivamente.

La respuesta de la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, de fecha de 5 de noviembre de 2019, indica que la actuación debe basarse en criterios de sostenibilidad y de máximo respeto y preservación del medio ambiente y de los recursos naturales y culturales de los distintos turísticos, contribuyendo a la mejora de la competitividad del sector turístico andaluz, acorde a la Ley 13/2011 del Turismo de Andalucía y el Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía Horizonte 2020.

3. Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.

Ya desarrolladas las alternativas en el epígrafe 6 de este documento, se justifica que nos encontramos ante un Suelo Urbano No Consolidado, que actualmente forma parte del núcleo de población existente, que cuenta con los servicios urbanísticos mínimos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión, y que de igual forma existen edificaciones de distinta consideración en los solares resultantes, por lo que no existen diferentes alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, salvo deducir de la Unidad de Ejecución parte de la superficie de una parcela destinada a Sistema General de Espacios Libres, concretamente 1000 m².

Es ésta por tanto la alternativa seleccionada y desarrollada por la Innovación y se justifica en base a definir la nueva delimitación, así como en el establecimiento de las nuevas condiciones urbanísticas de ordenación y uso global, que se resumen a continuación:

- Modificar el Uso Global de la Unidad de Ejecución clasificado como Residencial a Uso Global Terciario.
- Obtención de un nuevo viario de carácter público.
- Mejorar la dotación de plazas de aparcamiento.
- Obtención de una dotación de Espacios Libres (14% de la superficie bruta del ámbito.).

4. Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan

La empresa Promotora de los trabajos deberá nombrar un Director Ambiental cuyas funciones serán la aplicación de los términos del Estudio de Ambiental Estratégico y la Declaración Ambiental Estratégica y deberá emitir un certificado de ejecución de las citadas medidas una vez terminados los trabajos

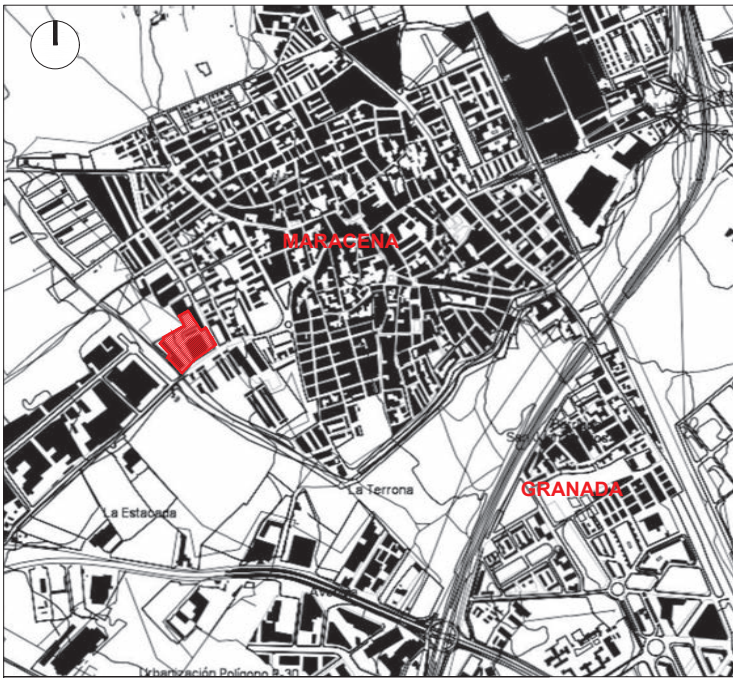


INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE
MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE Terciario Comercial Medianas
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

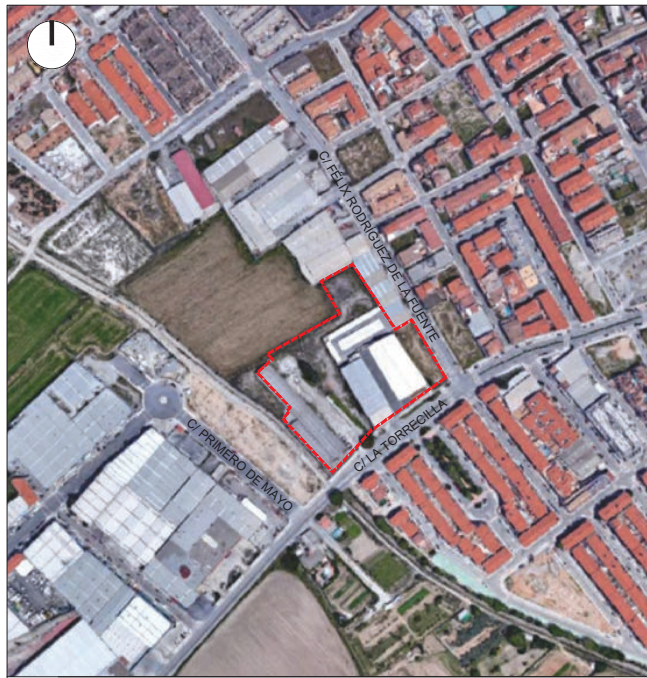
ANEXO 3: FICHA JUSTIFICATIVA DECRETO 293/2009 (Ficha 1)

Cód. Validación: ANWWHWWQKFJUZEG36EX4MG
Verificación: <https://maracena.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 320





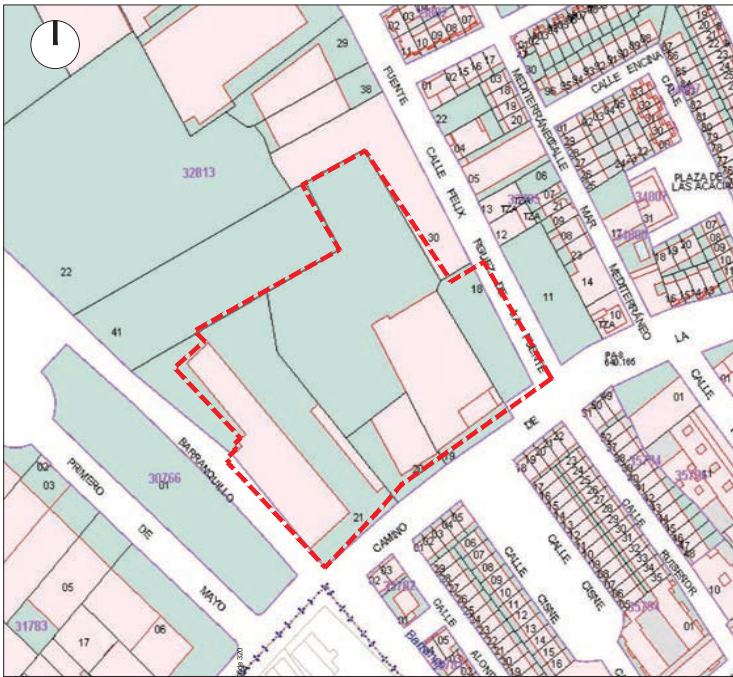
SITUACIÓN ESCALA 1/10.000



ORTOFOTO ESCALA 1/3.000



VISTAS AEREAS



CATASTRO ESCALA 1/1.500



ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NNSS. PLANO DE USOS ESCALA 1/3.000

ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN

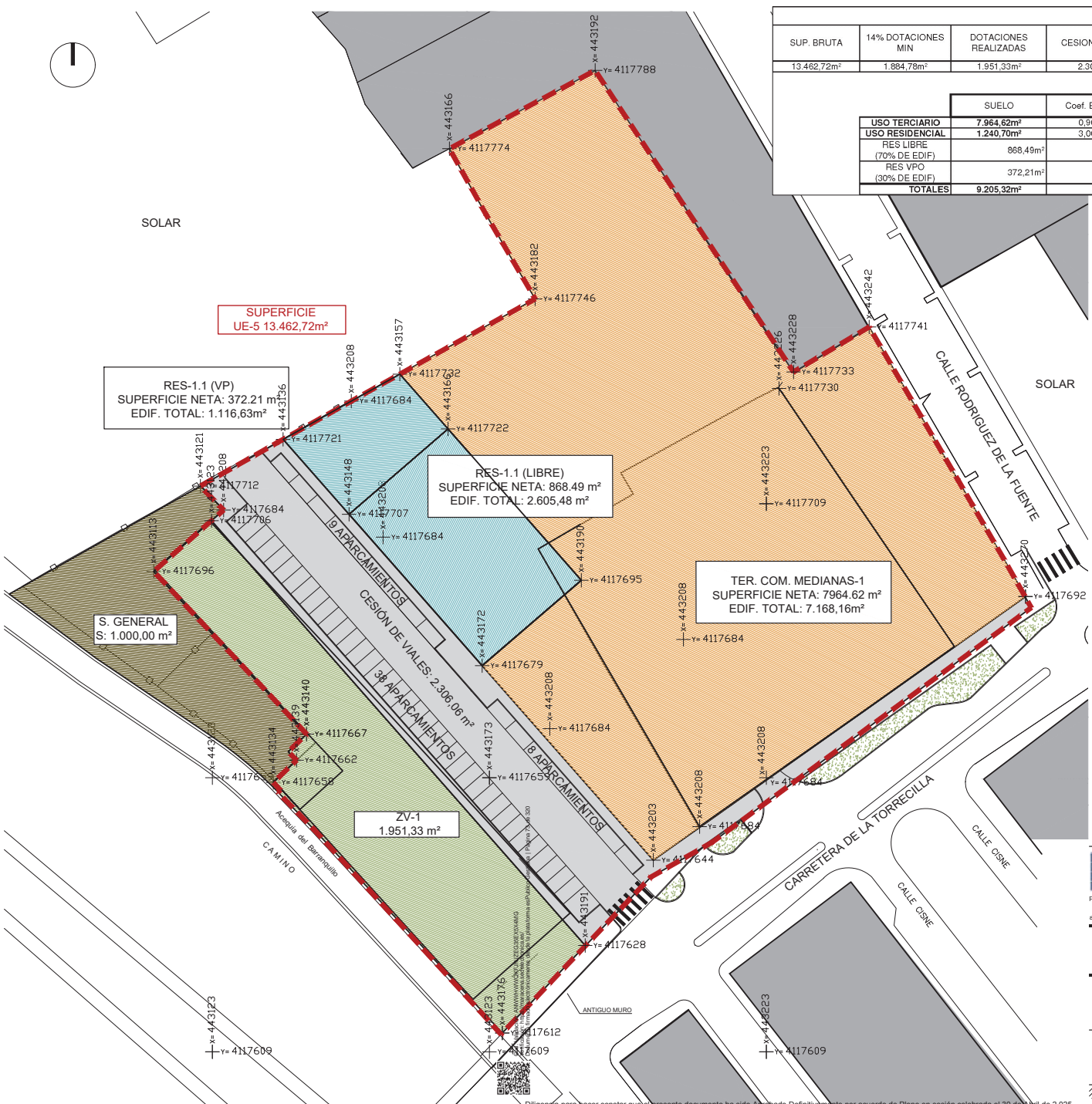
QUINTECT
Arquitectura y Urbanismo s.l.p.
Plaza Carretas nº4 - Bajo GRANADA 18009
Tfno. : 958 22 61 21
arquitectura@quintect.com www.quintect.com

CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.



INNOVACIÓN PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCARIO COMERCIAL MEDIANAS

PROMOTOR	FECHA	N.EXP.
GRUPO VIASI S.L.	ENERO 2019	930/18
	ESCALA	OBSERVACIONES
PLANO	INDICADAS	APROB. DEF. FEBRERO 2025
SITUACIÓN, CATASTRO, ADAP. LOUA	N.PLANO	01



USO TERCIARIO Y RESIDENCIAL							
SUP. BRUTA	14% DOTACIONES MIN	DOTACIONES REALIZADAS	CESIONES VIALES	Nº plazas aparcamiento min.	SUP. NETA	EDIFICABILIDAD	Coef. EDIF global (S/suelo bruto)
13.462,72m ²	1.984,78m ²	1.951,33m ²	2.306,06m ²	54	9.205,32m ²	10,890,27m ²	0,81 m ² /m ²

	SUELO	Coef. EDIF NETA	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO (UAS = EDIF·C.USO)	Coef. USO	% sobre/ aprovechamiento
USO TERCIARIO	7.964,62m ²	0,90 m ² /m ²	7.168,16m ²	5.734,53uas	0,80	63,52%
USO RESIDENCIAL	1.240,70m ²	3,00 m ² /m ²	3.722,11m ²	3293,32uas	-	36,48%
RES LIBRE (70% DE EDIF)	868,49m ²	-	2605,48m ²	2605,48uas	1,00	
RES VPO (30% DE EDIF)	372,21m ²	-	1116,63m ²	687,85uas	0,616	
TOTALES	9.205,32m²	-	10.890,27m²	9.027,85uas		

SUPERFICIE UE-5 13.462,72m²

RES-1.1 (VP)
SUPERFICIE NETA: 372,21 m²
EDIF. TOTAL: 1.116,63m²

RES-1.1 (LIBRE)
SUPERFICIE NETA: 868,49 m²
EDIF. TOTAL: 2.605,48 m²

TER. COM. MEDIANAS-1
SUPERFICIE NETA: 7.964,62 m²
EDIF. TOTAL: 7.168,16m²

S. GENERAL
S: 1.000,00 m²

ZV-1
1.951,33 m²

LEYENDA USOS PORMENORIZADOS

- TERCIARIO COMERCIAL MEDIANAS
- MANZANA CERRADA EXTENSIVA 1
- USO ESPACIO LIBRE PUBLICO

--- ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN
SUPERFICIE: 13.462,72 m²

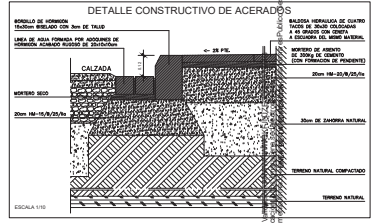
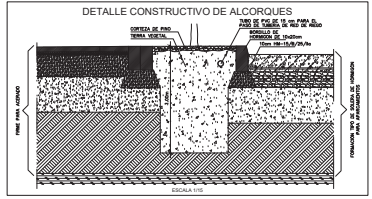
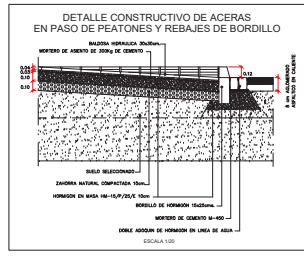
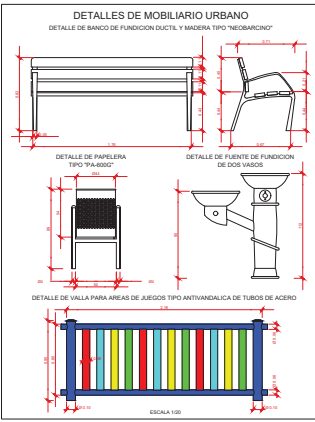
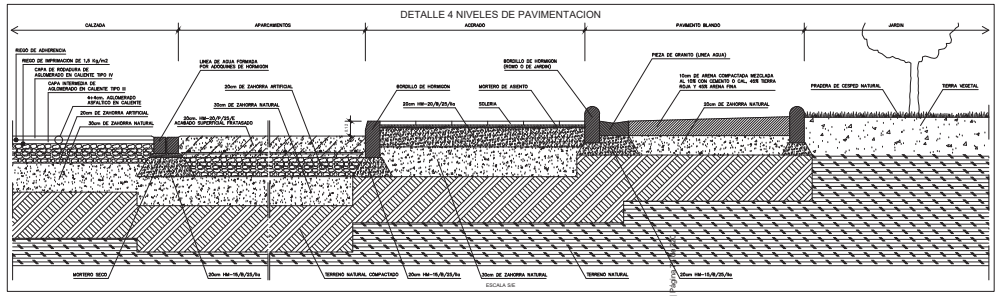
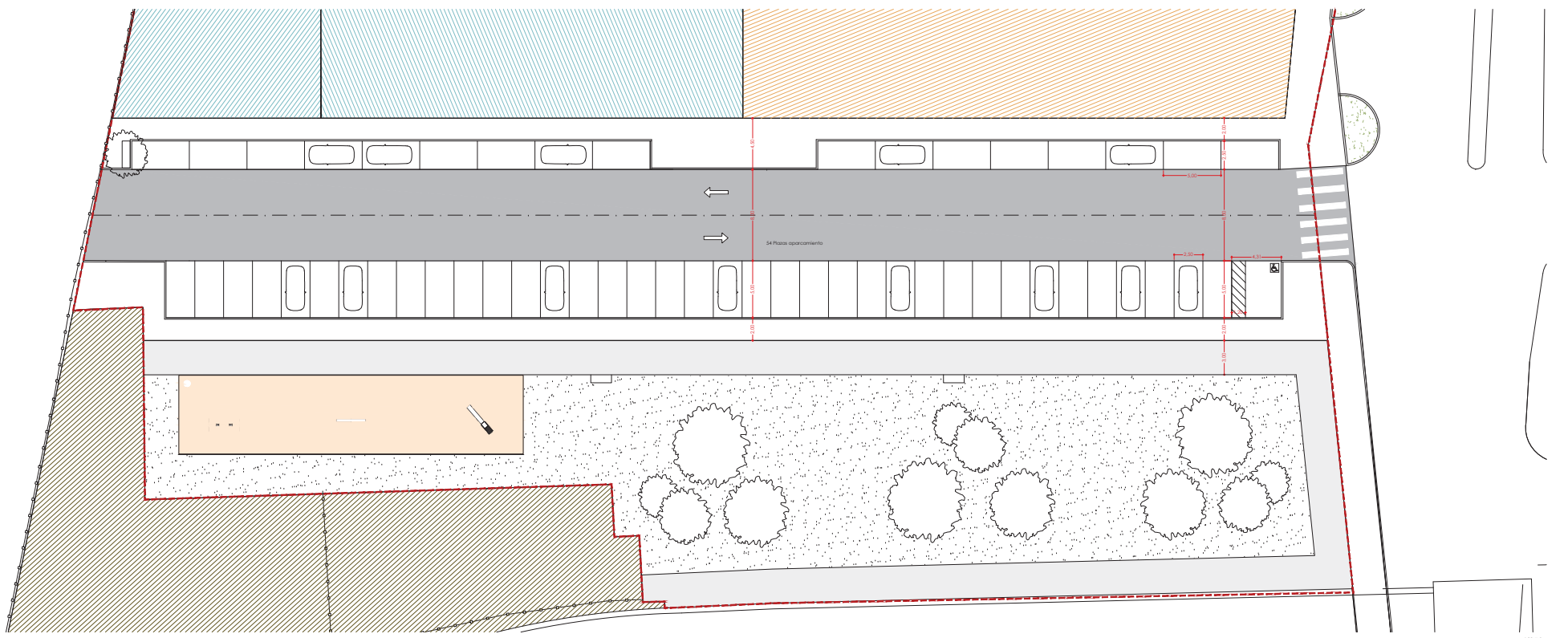
QUINTECT
Arquitectura y Urbanismo s.l.p.
Plaza Carreteras nº.4 - Bajo GRANADA 18008
Tfno.: 958 22 61 21
arquitectura@quintect.com www.quintect.com

CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

INNOVACIÓN PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANISTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCIARIO COMERCIAL MEDIANAS

PROMOTOR	GRUPO VIASI S.L.	FECHA	ENERO 2019	N.EXP.	930/18
		ESCALA	1/500	OBSERVACIONES	APROB. DEF. FEBRERO 2025
PLANO	NUEVA ORDENACIÓN	N.PLANO	04		

Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno en sesión celebrada el 30 de abril de 2025.



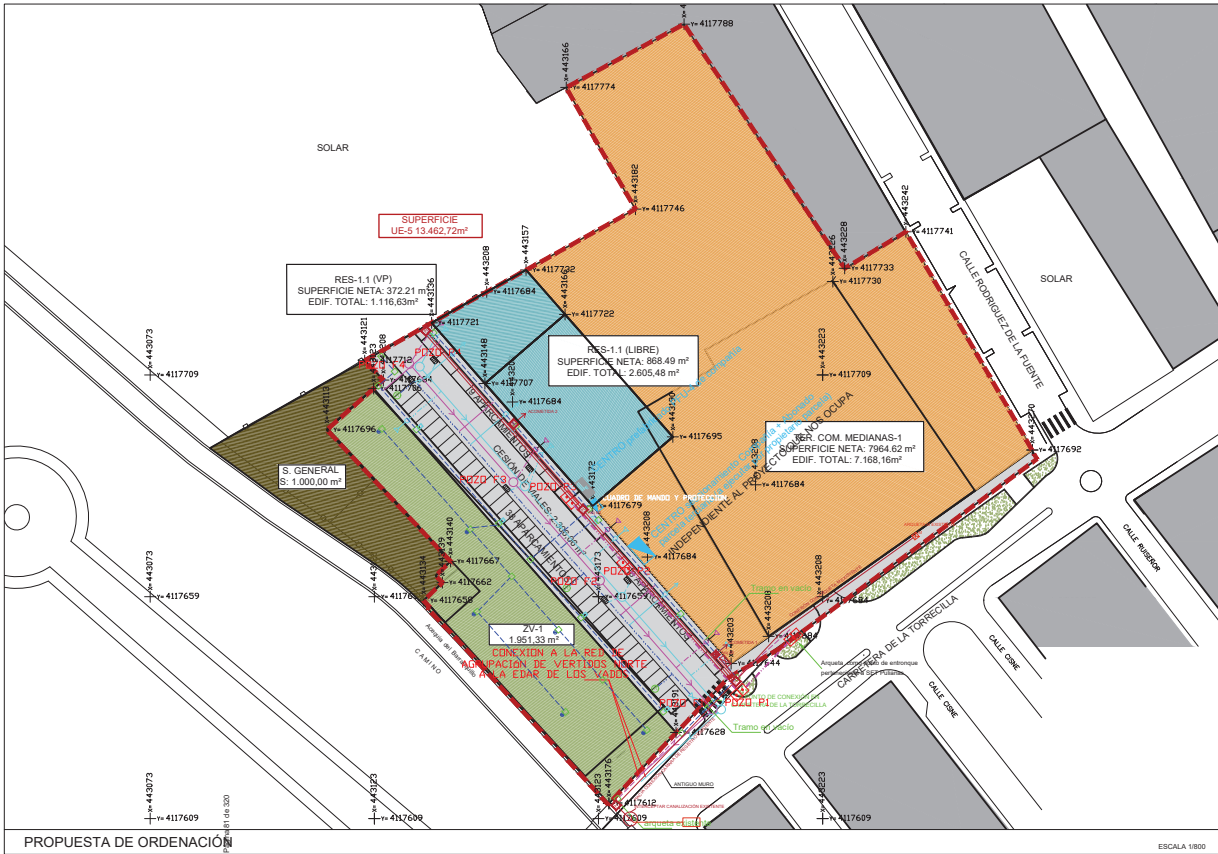
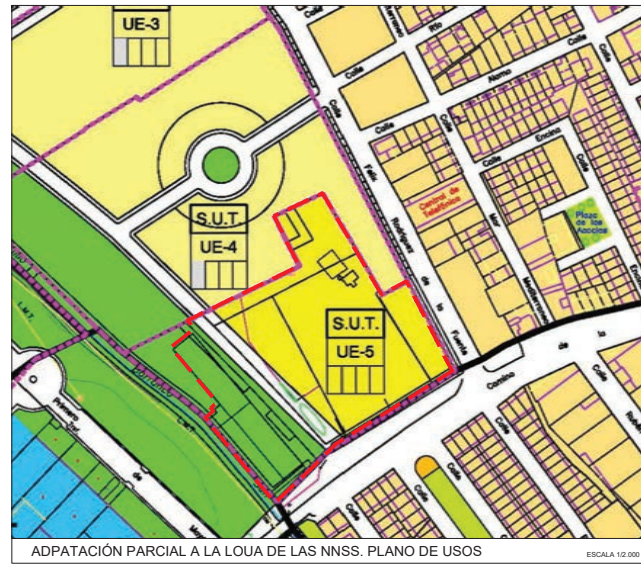
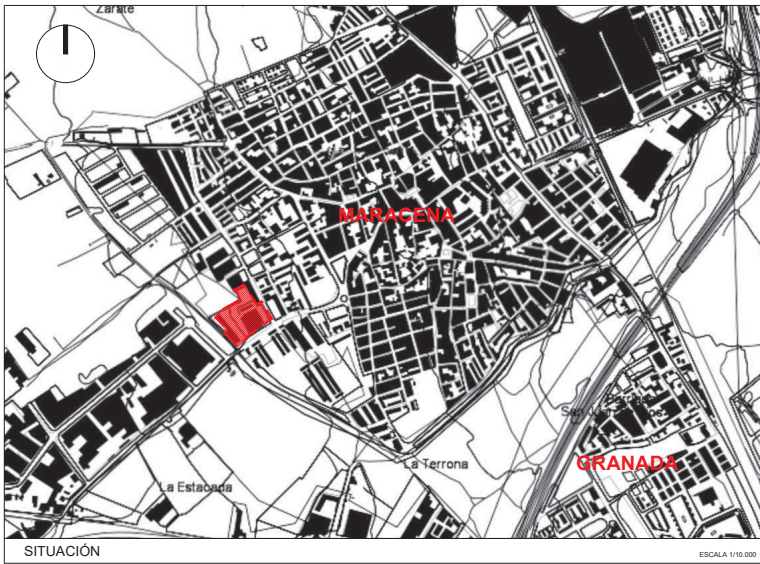
QUINTECT
Arquitectura y Urbanismo s.l.p.
Plaza Carretas nº.4 - Bajo GRANADA 18009
Tfno.: 958 52 51 21
arquitectura@quitect.com www.quitect.com

CARLOS GUINTANILLA MORENO
Arquitecto.

INNOVACIÓN PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCARIO COMERCIAL MEDIANAS

PROMOTOR	FECHA	N.EXP.
GRUPO VIASI S.L.	ENERO 2019	930/18
PLANO	ESCALA	OBSERVACIONES
JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO DECRETO 293/2009	Indicadas	APROB. DEF. FEBRERO 2025
		N.PLANO
		10

Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido Aprobado Definitivamente por acuerdo de Pleno en sesión celebrada el 30 de Abril de 2.025



USO TERCIARIO Y RESIDENCIAL							
SUP. BRUTA	14% DOTACIONES MIN	DOTACIONES REALIZADAS	CESIONES VIALES	Nº plazas aparcamiento min.	SUP. NETA	EDIFICABILIDAD	Coef. EDIF global (S/suelo bruto)
13.462,72m ²	1.884,78m ²	1.951,33m ²	2.300,06m ²	54	9.205,32m ²	10.860,27m ²	0,81 m ² /m ²

SUELO	Coef. EDIF NETA	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO (UAS + EDIF.C.USO)	Coef. USO	% sobre aprovechamiento
USO TERCIARIO	7.864,62m ²	0,50 m ² /m ²	7.168,16m ²	0,80	83,32%
USO RESIDENCIAL	1.240,70m ²	3,00 m ² /m ²	3.723,11m ²	-	30,46%
RES LIBRE (70% DE EDIF)	868,49m ²	-	2905,46m ²	1,00	-
RES VPO (30% DE EDIF)	372,21m ²	-	1.116,63m ²	0,616	-
TOTALES	9.205,32m²	-	10.890,27m²	-	-

Se propone en el siguiente documento, modificar la delimitación del ámbito de la unidad de ejecución de acuerdo a lo determinado en la sentencia número 187 del año 2000 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. Por otro lado y dado que en la actualidad sobre el suelo objeto de este documento existe y está en pleno funcionamiento una instalación de carácter comercial, se propone cambiar la calificación del mismo que determinaban las NNSS, uso residencial, para que así el sector pase a tener un uso global terciario. Por último, se incluye una nueva ordenanza para la tipología terciario comercial medianas, que será extensiva su aplicación tanto a la parcela de este documento, como a todas las parcelas de uso terciario de este municipio.

SUSPENSIÓN DE LICENCIAS: en la parcela del Estudio de Detalle, en todo aquello que se refiera al alcance de lo definido por este documento. Se podrán otorgar Licencias basadas en el Régimen Vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento

--- ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN
SUPERFICIE: 13.462,72 m²

QUINTECT
Arquitecturas y Urbanismo s.l.p.
Plaza Carreteras nº.4 - Bajo GRANADA 18009
Tfno.: 958 22 61 21
arquitectura@quintect.com www.quintect.com

CARLOS QUINTANILLA MORENO
Arquitecto.

INNOVACIÓN PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCIARIO COMERCIAL MEDIANAS

PROMOTOR	GRUPO VIASI S.L.	FECHA	ENERO 2019	N.EXP.	930/18
		ESCALA	INDICADAS	OBSERVACIONES	APROB. DEF. FEBRERO 2025
PLANO	RESUMEN EJECUTIVO			N.PLANO	12

**INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE Terciario Comercial Medianas
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

17.- NUEVA FICHA PROPUESTA PARA LA UNIDAD DE EJECUCION

UNIDAD DE EJECUCION: UE – 5

USO GENERICO	TERCIARIO	EDIF. GLOBAL
Uso básico:	Terciario, zona comercial o de oficinas	
Uso global	Terciario, Uso Comercial II o edificio Comercial	
OTROS USOS PERMITIDOS	RESIDENCIAL(*)	

SUPERFICIE			CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS			EDIFICAB.		APROV. REAL		CESION AYUNT. 10% (A.T.)
BRUTA	NETA		VIALES	EQUIPAM	ESP. LIBRES	NETA	RESULTANTE			
13.462,72 m ²	9.205,32 m ²	TER: 7.964,62m ²	2.306,06m ²	-	1.884,78 m ²	TER:0,90 m ² /m ²	7.168,16m ²	5.734,53	9.027,85	902,78
		RES: 1.240,70m ²				RES: 3,00 m ² /m ²	Libre: 2.605,48m ²	2.605,48		

TRAMITACION URBANISTICA

EST. DETALLE	P.E.R.I.	P. URBANIZACION	SIS. DE ACTUACION
---	---	P. U.	Compensación
PLAZO		3 AÑOS	
ORDENANZAS		NORMA N-39.1 Y 39.8	
DENSIDAD		30viv/Ha	

Observaciones:

Las edificaciones se retranquearán un metro desde el acerado actual de la Calle Rodríguez de la Fuente, al objeto de ensanchar el acerado de dicha calle. El suelo que pasa a vía pública computará a efectos de cómputo de edificabilidad, ocupaciones, etc., en las actuaciones a realizar.

Cualquier actuación que se pretenda realizar en Dominio Público Hidráulico necesitará contar con autorización previa por parte de este Organismo de Cuenca.

Se deberá contar con título concesional que permita, en caso necesario, el aprovechamiento privativo de aguas públicas para las actuaciones previstas en el Proyecto de Actuación, el cual deberá ajustarse a las dotaciones incluidas en el Real Decreto 1/2016, de aprobación del Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir.

Según lo establecido en el artículo 245.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico queda prohibido con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización de vertido.

Las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como **superficies y acabados permeables**, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A tal efecto, el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique.

Los desarrollos urbanísticos y/o siguientes fases de aprobación de esta figura urbanística, y en general los actos y planes que se aprueban en el ámbito de las competencias de ese Ayuntamiento que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, **se deberán remitir a este Organismo de Cuenca para su informe en virtud de lo establecido en el artículo 25.4 del TRLA.**

Las edificaciones y nuevas construcciones que se desarrollen en esta zona las siguientes condiciones:

- No representarán un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas.
- No se incrementará de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionarán las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana
- No se traten de nuevas instalaciones que almacene transformen, manipulen generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución, o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.
- No se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.



INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCIARIO COMERCIAL MEDIANAS
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

- *No se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección civil.*
- *Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.*

Para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas las nuevas construcciones, instalaciones y/o plantaciones estas deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos auxiliares (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

En las nuevas construcciones e instalaciones será preciso atender las restricciones derivadas de la servidumbre aeronáutica de la base aérea de Armilla, siendo preciso obtener informe previo y autorización por parte del servicio que corresponda del ministerio de defensa



INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE
MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCIARIO COMERCIAL MEDIANAS
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

18. MODIFICACION DEL ARTICULADO DE LAS NNSS Y NUEVAS ORDENANZAS

Tras la presente innovación, el artículo 29.4 de las NNSS quedará, redactado del siguiente modo:

29.4. USOS PORMENORIZADOS

I. RESIDENCIAL

- Manzana cerrada Intensiva

Corresponde a las manzanas de uso preferentemente residencial, que responde a tipologías edificatorias de elevada densidad, caracterizándose por la existencia de vivienda colectiva en ordenación cerrada de edificios en medianerías.

- Manzana cerrada Extensiva (I, II)

Corresponde a las manzanas de uso preferentemente residencial, que responde a tipologías edificatorias de media densidad, caracterizándose por ser una ordenación compatible con la vivienda unifamiliar.

- Manzana en bloque abierto

Corresponde a las manzanas de uso preferentemente residencial, con edificios de vivienda colectiva en ordenación abierta con densidades medias.

- Manzana intensiva de vivienda unifamiliar

Corresponde a las manzanas en desarrollo, de vivienda unifamiliar en manzana cerrada, cuyas características don la de promociones unitarias y de los asentamientos consolidados en el casco urbano.

Responden a una tipología de viviendas en hilera adosadas con patio generalmente en la parte posterior de la parcela.

- Extensivo de vivienda unifamiliar (I, II)

Corresponde a las manzanas con desarrollos de viviendas unifamiliar en parcelaciones existentes reciente, en la que las edificaciones se sitúan de forma aislada o adosada a otra.

II. INDUSTRIAL

- Edificio industrial

Corresponde a un edificio aislado entre medianerías que alberga una o varias pequeñas empresas que comparten algunos servicios comunes.

- Agrupación industrial en manzana

Corresponde con aquella manzana en la que coexisten diversas industrias, cuya ordenación responde a un desarrollo horizontal conjunto y unitario que comparten o no algunos servicios comunes.

- Industria urbana singular

Corresponde con aquella pequeña instalación industrial que por no ofrecer riesgos de molestias alas viviendas, parece ubicarse en zonas residenciales.

- Industria singular

Corresponde con aquellas instalaciones industriales en las que la actividad desarrollada puede causar molestias a la población, y por lo cual su ubicación se concreta a determinadas zonas que garanticen que la calidad del entorno no quede deteriorado.

- Industria agropecuaria



VI. TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

- Terminal
- Estación
- Edificio de aparcamientos
- Red arterial

VII INFRAESTRUCTURAS

- Instalaciones generales

Tras la presente innovación, la N.30.3 de las NNSS quedará, redactada del siguiente modo:

30.3. Usos Genérico Terciario y Equipamental o Institucional

En estos usos no se establecen directamente sus compatibilidades ya que en las unidades diseñadas como. equipamentales, no destinadas a Espacios Libres, se establecen los siguientes usos compatibles:

- Vivienda para guardería.
- Cualquiera de los equipamentales.
- Comercial en una proporción máxima del 10%.

En el caso de las unidades de ejecución cuyo uso global sea terciario, se admitirá una compatibilidad de usos residenciales de hasta el cuarenta por ciento (40%) de la edificabilidad global de la unidad de ejecución.



INNOVACION PARA CAMBIO DE USO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 DE MARACENA (GRANADA) Y NUEVA ORDENANZA DE TERCIARIO COMERCIAL MEDIANAS
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

Corresponden a aquella que por su carácter de actividad ligada a explotación agrícola y ganadera queda aislada de los núcleos de población. Debiendo esta directamente ligadas con el tipo de explotación que la genera.

III TERCARIO

- Centro Comercial

Corresponde al uso de una unidad básica destinada específicamente al uso comercial, bien en edificio único, bien como instalación comercial de pequeños locales con servicios comunes.

- Terciario Comercial Medianas

Corresponde con la instalación de una gran superficie minorista o que disponga de usos terciarios comerciales con una superficie construida superior a 5.000 m² y con superficie útil de exposición y venta superior a 2.500 m².

Correspondería igualmente con una instalación comercial en edificio único con superficie útil de exposición y venta inferior a 2.500 m².

- Centro de oficinas

Corresponde al uso de una unidad básica destinada específicamente a actividades administrativas o de carácter crítico y despachos profesionales en edificio único o como instalación de los locales independientes con servicios comunes

- Instalación terciaria en general

Corresponde al uso de unidad básica destinada preferentemente a usos distintos al comercial la de oficinas, tales como centros de espectáculos, recreo y reuniones, garajes de explotación privada, etcétera debiendo coexistir con los usos comerciales y de oficina

IV. INSTITUCIONAL O EQUIPAMENTAL

Los usos incluidos en estos conceptos son los asignados a unidades básicas que se destinan a instalaciones o edificaciones de tipo comunitario o institucional que prestan servicio a la colectividad.

Usos contemplados:

- Asistenciales
 - Social, (Guardería, Tercera Edad, Residencia Geriátrica, Centros Ocupacionales Para Disminuidos, Casas De Acogidas, Instituciones De Solidaridad Social Etc)
 - Cultural
 - Docente
 - Sanitario
 - Administrativo
 - Religioso
- Deportivo
 - Centros deportivos
- Terciario
 - Centro comercial y de oficinas

Uso característico para cada zona con uso especificado su uso característico será el 80% del mismo

V. ESPACIOS LIBRES

- Boulevard
- Áreas de juego
- Jardines
- Plazas

Cód. Validación: ANWWHWWQKFNJZEG36EXX4MG
Verificación: <https://maracena.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 86 de 320



DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

USO GENERICO: TERCIARIO

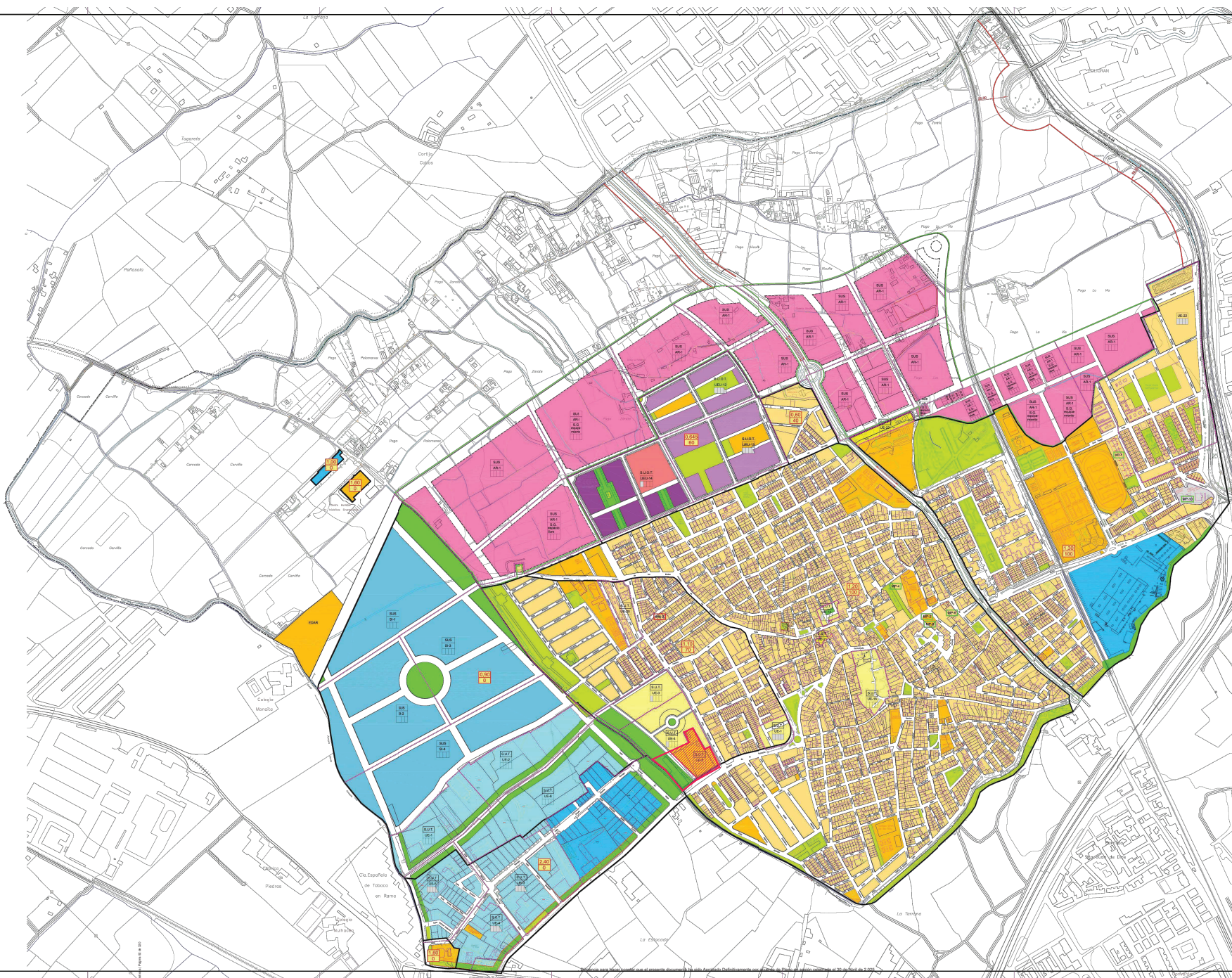
GLOBAL Uso Comercial II o Edificio Comercial.-	BASICO Zona Comercial o de oficinas.- (60%)	PORMENORIZADO Centro comercial Terciario comercial medianas Centro de oficinas Instalación terciaria en general Manzana cerrada Intensiva Manzana Bloque Abierto Residencial Singular
---	--	--



Cód. Validación: ANWWHWWQKFJNZEG36EX4MG
Verificación: <https://maracena.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 87 de 320

0





LEYENDA MODIFICACIONES PUNTUALES Y CONVENIOS

- M01 MODIFICACION PUNTUAL DE LAS ALDAS DE 100
- M02 MODIFICACION DE SUELO URBANO PARA EJECUCION DE VIVIENDAS DE PROTECCION SOCIAL
- M03 CAMBIO DE USO DE EQUIPAMIENTO CULTURAL E EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL DE CALLE CALLE HORNO
- M04 ORDENACION PARA EL USO DE MANANA CERRADA EXTERNA (ESTACIONADO EN PAVIMENTO)
- M05 REDEFINICION DE LA UNIDAD DE EJECUCION US 1 Y SU ENTORNO
- M06 VIVIENDAS ENTRE HABITAJE Y OTROS EN LAS CONDICIONES MINIMAS DE LAS VIVIENDAS
- M07 REDEFINICION DE CHORROS DE GANADO Y PLAZA CASTELLANOS
- M08 ORDENACION EN PLANTA SEMIOTOPICA
- M09 EDIFICIOS PARA AYUDANTAMIENTO Y USOS MULTISERVICIOS
- M10 CAMBIO DE USO Y ORDENACION DE MANANA DE ESTACION CONFORMADA CERRADA
- M11 INNOVACION DE USOS
- M12 CAMBIO DE ALDEANOS EN CALLE SAN JUANIN

LEYENDA DELIMITACIONES Y CODIGOS

LMITE MUNICIPIO: - - - - -

LMITE UNIDADES DE EJECUCION: - - - - -

LMITE AREA DE REPARO: ARI - - - - -

USO GLOBAL

SUELO URBANO EN TRANSFORMACION

USO UNIDADES DE EJECUCION

SUELO URBANIZABLE ORDENADO EN TRANSFORMACION

USO UNIDADES DE EJECUCION

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO AREA DE REPARO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO AREA DE REPARO

SITUACION ACTUAL UNIDADES DE EJECUCION

USO UNIDADES EJECUCION

USO UNIDADES EJECUCION

- USOS GLOBALES -

	URBANO		
	CONSOLIDADO	NO CONSOLIDADO	NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACION
RESIDENCIAL	[Color]	[Color]	[Color]
INDUSTRIAL	[Color]	[Color]	[Color]
TERCARIO	[Color]	[Color]	[Color]
EQUIPAMIENTO	[Color]	[Color]	[Color]
ESPACIOS LIBRES	[Color]	[Color]	[Color]
INFRAESTRUCTURA	[Color]	[Color]	[Color]

	URBANIZABLE			
	ORDENADO EN TRANSFORMACION	ORDENADO	SECTORIZADO	NO SECTORIZADO
RESIDENCIAL	[Color]	[Color]	[Color]	[Color]
INDUSTRIAL	[Color]	[Color]	[Color]	[Color]
TERCARIO	[Color]	[Color]	[Color]	[Color]
EQUIPAMIENTO	[Color]	[Color]	[Color]	[Color]
ESPACIOS LIBRES	[Color]	[Color]	[Color]	[Color]
INFRAESTRUCTURA	[Color]	[Color]	[Color]	[Color]

CUADRO DE EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD EN SUELO DE USOS GLOBALES

1,00 EDIFICABILIDAD INDICADA

1,00 DENSIDAD DE VIVIENDAS (Nº VIVIENDAS/HECTO)

LMITE AMBITO DE AREAS HOMOGENAS

-TEXTO REFUNDIDO-

ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LA REVISION DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MARACENA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARACENA (GRANADA)

5) USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES, POR ZONAS EN SUELO URBANO, POR SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO

C) ADAPTACION PARCIAL

ESCALA = 1:5.000

Equipo Redactor: FRANCISCO J. SOBA CONTRERAS - Arquitecto Municipal

ANTONIO MARTIN CASTILLO - Asesor Jurídico

IGNACIO SANCHEZ ANDRÉS - Colegiado Municipal

FECHA = Mayo 2.010

